日本リテールファンド投資法人
Japan Retail Fund Investment Corporation

2010年2月期（第16期） 決算説明会資料

三菱商事 UBS リアルティ

目　次

1　運用報告　・・・　2

2　中期運用基本方針の更なる進展について　・・・　10

3　ポートフォリオの概要・投資主属性　・・・　22

1. 運用報告

2010年2月期 実績

2010年2月期　運用実績

	2009年8月期（第15期 実績）	2010年2月期（第16期 実績）	対前期比	2010年2月期（2009年10月14日時点予想）	予想差異
営業収益	20,503百万円	20,035百万円	△468百万円（△2.3 %）	20,084百万円	△49百万円（△0.2 %）
営業利益	7,773百万円	7,529百万円	△243百万円（△3.1 %）	7,484百万円	45百万円（0.6 %）
経常利益	5,897百万円	5,346百万円	△551百万円（△9.3 %）	5,247百万円	99百万円（1.9 %）
当期純利益	5,880百万円	5,329百万円	△551百万円（△9.4 %）	5,231百万円	98百万円（1.9 %）
1口当たり分配金	15,216円	13,788円	△1,428円（△9.4 %）	13,534円	254円（1.9 %）
1口当たりFFO(注)	27,770円	26,365円	△1,405円（△5.1 %）	26,082円	283円（1.1 %）
FFOペイアウトレシオ	54.8%	52.3 %	—	51.9%	—
平均デット・コスト（保証金を含む）	1.33%	1.54 %	—		
資本的支出	926百万円	357百万円	△569百万円		
修繕費	51百万円	45百万円	△6百万円		
合計	978百万円	402百万円	△575百万円		
減価償却費	4,852百万円	4,861百万円	8百万円		

（注）（当期純利益+当期減価償却費+その他不動産関連償却）／期末発行済投資口数

主な変動要因（対前期比）

（百万円）

営業収益：
- 賃料及び駐車場収入の増加　+53
  （ならファミリー空区画稼動+54等）
- その他賃料収入の減少　△482
  （博多リバレイン／イニミニマニモ違約金計上なし△395、ジャイル違約金計上なし△58等）

営業利益：
- 不動産賃貸事業費用の減少　△178
  （水道光熱費の季節変動要因△90、あびこショッピングプラザ及び京都ファミリーの固定資産除却損なし等△61）
- 資産運用報酬の減少　△42

経常利益：
- 支払利息の増加　+229
- 融資関連費用の増加　+92
  （借入の長期化等に伴う増加）

運用資産残高

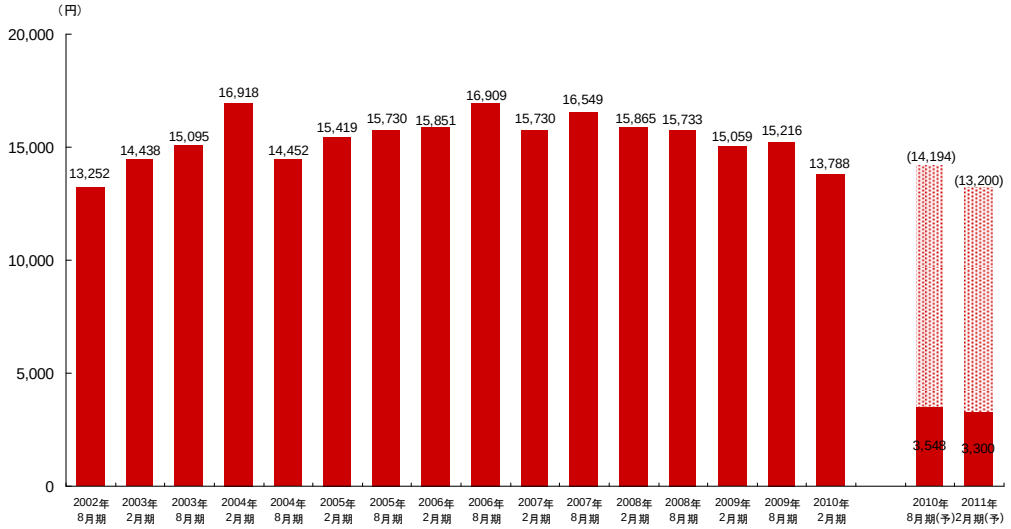
	2009年8月末時点（第15期末）	2010年2月末時点（第16期末）	対前期比
物件数	50物件	50物件	—
総資産額	588,500百万円	578,829百万円	△9,671百万円（△1.6 %）
物件帳簿価額合計①	559,203百万円	554,789百万円	△4,414百万円（△0.8 %）
同期末算定価額合計②	517,981百万円	512,641百万円	△5,340百万円（△1.0 %）
差額②-①	△41,222百万円	△42,148百万円	△925百万円（△2.2 %）

期末算定価額の下落幅は縮小傾向

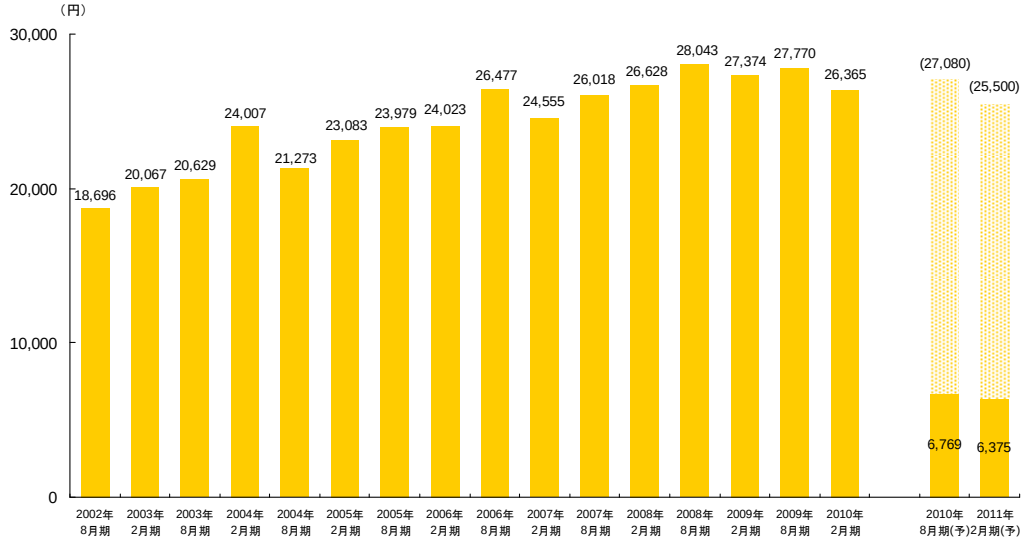
2009年2月末	△10.1 %	2009年8月末	△5.1 %	2010年2月末	△1.0 %

1口当たり分配金、利回り等の推移

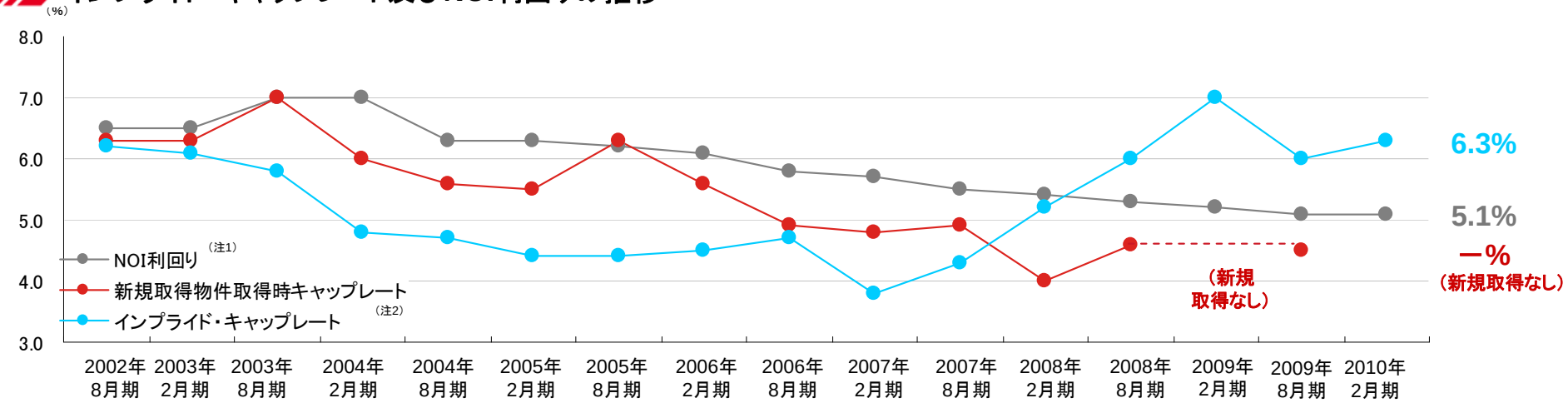
1口当たり分配金（ご参考）カッコ内数値及び網掛け部分は、4分割前の1口当たり分配金予想



1口当たりFFO（ご参考）カッコ内数値及び網掛け部分は、4分割前の1口当たりFFO予想



インプライド・キャップレート及びNOI利回りの推移



（注1） NOI利回り = {（賃貸事業収入−賃貸事業費用）+減価償却費} ÷取得価格合計
（注2）インプライド・キャップレート = NOI ／（時価総額+ネット有利子負債+敷金・保証金）

財務の状況①

2010年2月　実施済施策

✓ 2010年2月の第1回無担保投資法人債（200億円）の償還は、手元資金及び短期借入金により充当

有利子負債の状況

（2010年2月末時点）

長期負債　平均残存年数(注1)	5.2年
負債比率(注2)	55.76%
負債比率（時価評価ベース）(注2)	60.14%
保証金を含む平均デット・コスト	1.54%
有利子負債比率	42.92%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注3)	6.50倍

（注1）長期負債 平均残存年数には短期借入金は含みません。
（注2）負債比率＝総負債÷総資産×100
（注3）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

	2009年2月末	2009年8月末	2010年2月末
総負債残高	322,090百万円	331,855百万円	322,735百万円
総有利子負債残高	242,675百万円	254,425百万円	248,441百万円
長期負債比率（有利子負債ベース）(注1)	50.8%	62.2%	60.6%
長期負債比率（預かり保証金・敷金含む）(注2)	62.3%	70.6%	69.2%
LTV(有利子負債ベース)(注3)	41.9%	43.2%	42.9%
LTV(預かり保証金・敷金含む)(注4)	54.7%	55.6%	54.9%

（注1）（長期借入+投資法人債）/（長期借入+投資法人債+短期借入+短期投資法人債）
（注2）（長期借入+投資法人債+預かり保証金・敷金）/（長期借入+投資法人債+短期借入+短期投資法人債+預かり保証金・敷金）
（注3）（長期借入+投資法人債+短期借入+短期投資法人債）/資産合計
（注4）（長期借入+投資法人債+短期借入+短期投資法人債＋預かり保証金・敷金）/資産合計

格付の状況

	発行体格付	長期債務格付	短期格付
Moody's	A2	A2	Prime -1
S&P	A	A	A-1
R&I	AA-	AA-	a-1+

財務の状況②

2010年3月　実施済施策

- ✓ キャッシュ・マネジメントの効率化と敷金のリリースにより、63億円の借入返済を実施
- ✓ ラサール ジャパン投資法人（以下、LJR）の借入金のうち、三井住友銀行の借入残存期間を1.7年から5年に延長

負債の内訳	2月末時点		3月末時点	
短期借入金	97,775	30.8%	107,772	28.1%
長期借入金	70,666	22.2%	122,776	32.0%
投資法人債	80,000	25.2%	80,000	20.8%
敷金・保証金	69,251	21.8%	73,486	19.1%
合計	317,692	100.0%	384,034	100.0%

（注）CPは残高0のため、上記表には含んでいません。

借入金の状況

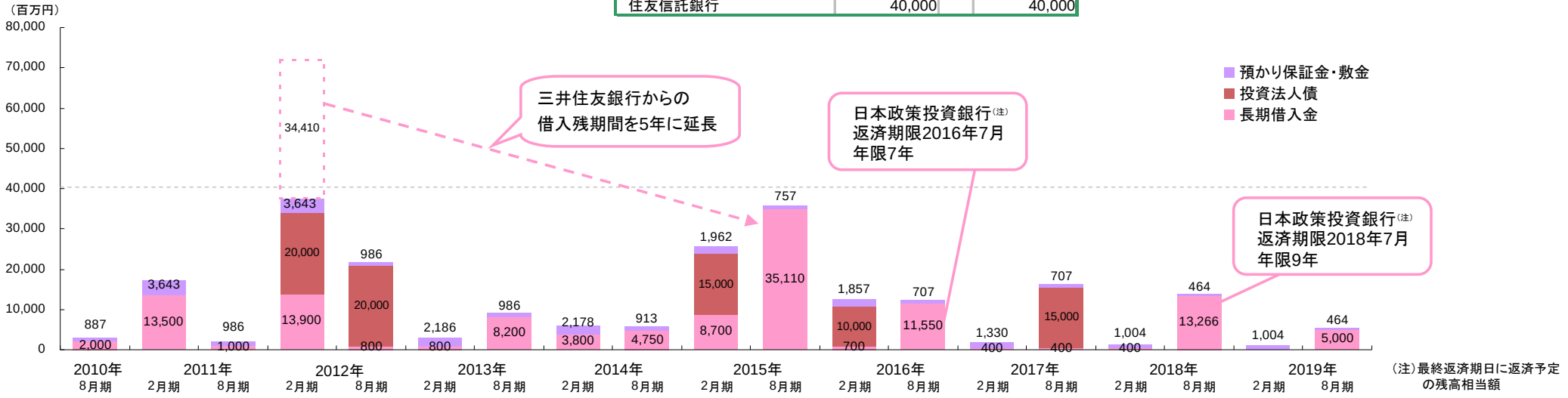
短期借入金			借入残高
借入先	2月末時点		3月末時点
三菱東京UFJ銀行	29,490	→	29,389
三菱UFJ信託銀行	25,474	→	23,793
住友信託銀行	20,110	→	20,655
みずほコーポレート銀行	8,000	→	9,881
三井住友銀行	7,500		7,500
中国銀行	4,200		4,200
福岡銀行	3,000		3,000
りそな銀行	－	→	2,822
あおぞら銀行	－	→	2,351
東京スター銀行	－	→	2,000
新生銀行	－	→	1,881
芙蓉総合リース	－	→	300
合計	97,775	⇒	107,772

長期借入金			借入残高
借入先	2月末時点		3月末時点
日本政策投資銀行	42,266	→	41,866
三井住友銀行	－	→	35,010
あおぞら銀行	7,400	→	18,400
みずほコーポレート銀行	3,000	→	7,600
アフラック	5,000		5,000
三菱東京UFJ銀行	3,143		3,143
全国信用協同組合連合会	3,000		3,000
三菱UFJ信託銀行	2,714		2,714
住友信託銀行	2,143		2,143
りそな銀行	－	→	1,900
埼玉りそな銀行	1,000		1,000
三井住友海上火災保険	1,000		1,000
合計	70,666	⇒	122,776

（注）短期借入金の極度枠については、2010年3月末時点で13,225百万円の未使用枠があります。

コミットメントライン			借入残高
借入先	2月末時点		3月末時点
三菱東京UFJ銀行	0		0
三菱UFJ信託銀行	借入枠		借入枠
住友信託銀行	40,000		40,000

長期負債返済スケジュール（2010年3月末時点）



（注）最終返済期日に返済予定の残高相当額

保有物件の状況 – 2010年2月末時点

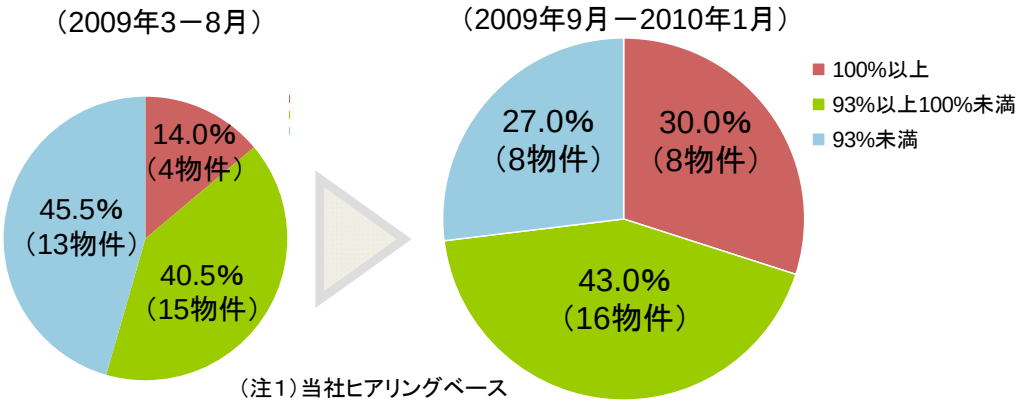
2010年2月末（第16期）の平均稼働率：ポートフォリオ全体99.5%（都市型18物件95.6%(注)、郊外型32物件99.8%）

都市型商業施設　ー主なリーシング状況（稼働率が90%未満の物件）

対象物件	稼働率（第15期末）	稼働率（第16期末）	投資比率	状況
博多リバレイン／イニミニマニモ	87.8%	84.9%	1.1 %	東神開発と連携しリーシングを推進、B2Fは8月までにオープンを目指す。
Gビル神宮前02	69.9%	69.9%	0.4 %	1Fに美容系テナント内定。6月入居の予定。
G DINING 札幌	29.8%	50.1%	0.5 %	2010年5、6月でテナント入居が確定しており稼働率62%となる見込み。早期のリースアップを目指す。
Gビル南青山01	0.0%	0.0%	1.1 %	年内オープンを目指して出店候補テナントと交渉中。

（注）エンドテナントベース。2009年8月期のエンドテナントベースの平均稼働率は95.5%

郊外型商業施設 ー郊外型商業施設32物件の売上高前年同期比別の構成比率（年間賃料ベース）(注1)



（注1）当社ヒアリングベース

	2009年8月期（第15期）	2010年2月期（第16期）
ベンチマーク(注2)	92.8%	93.6%
32物件平均	94.1%	96.6%

（注2）商業販売統計の大型小売店業態別販売額（既存店）ベース。
2009年8月期は前年比3-8月、2010年2月期は前年比9-1月

コスト削減 － 2010年2月期（第16期） 実績

コスト削減計画に対する達成状況

計画	達成状況
固定資産税・都市計画税の軽減	軽減策を実施
運用方法改善によるコスト削減	PMフィーや信託報酬の見直しを実施 空調・エスカレーター等の運転計画の見直しを実施
省エネ法・温対法に対応したコスト削減	照明器具を省エネタイプに交換

2009年8月期（第15期）公表のコスト削減計画の目標値（約47百万円）を上回る年間約62百万円のコスト削減を実現

2010年8月期・2011年2月期 予想（含旧LJR）

2010年8月期・2011年2月期 予想

	2010年2月期（第16期 実績）（181日間）	2010年8月期（第17期 予想）（184日間）	2011年2月期（第18期 予想）（181日間）
営業収益	20,035百万円	23,293百万円	21,967百万円
営業利益	7,529百万円	8,784百万円	8,274百万円
経常利益	5,346 百万円	5,678百万円	5,474百万円
当期純利益	5,329百万円	12,870百万円（注1）	5,409百万円
分配金総額	5,329百万円	5,991百万円	5,571百万円
1口当たり分配金（注2）	13,788円	3,548円	3,300円
1口当たりFFO（注3）	26,365円	6,769円	6,375円
FFOペイアウトレシオ	52.3%	52.4 %	51.8 %
平均デット・コスト（保証金を含む）	1.54 %	1.80 %	1.82 %
資本的支出	357百万円	1,693百万円	1,543百万円
修繕費	45百万円	103百万円	101百万円
合計	402百万円	1,796百万円	1,644百万円
減価償却費	4,861百万円	5,439 百万円	5,191 百万円

（注1）合併に伴う負ののれん発生益を含むため、分配金の支払い原資とは異なります。
（注2）2010年8月期及び2011年2月期の1口当たり分配金（分割前）は、それぞれ14,194円、13,200円です。
（注3）（当期純利益+当期減価償却費+その他不動産関連償却）／期末発行済投資口数。2010年8月期及び2011年2月期の1口FFO（分割前）は、それぞれ27,080円、25,500円です。
（注4）第17期及び第18期の発行済投資口数は1,688,198口です。

2010年8月期予想の主な変動要因 （百万円）

営業収益：+3,258
・旧LJR物件組入による収入増加等

営業利益：+1,255
・旧LJR物件組入による費用増加等
・さいたま浦和8953ビル売却損計上

経常利益：+331
・旧LJR負債引受による営業外費用増加

当期純利益：+7,541
・特別利益に負ののれん発生益計上

分配金総額：5,991
・当期純利益12,870－負ののれん発生益7,194＋負ののれん発生益から充当315
（負ののれん充当額315：浦和売却損及びリニューアルに伴う除却損相当分）

2011年2月期予想の主な変動要因 （百万円）

営業収益：△1,326
・ノンコア物件売却想定による収入減少等

営業利益：△511
・ノンコア物件売却想定による費用減少等

経常利益：△203
・借入金返済等に伴う営業外費用の減少等

当期純利益：△7,461
・特別利益に負ののれん発生益計上なし △7,194
・特別損失にロックシティ大垣の資産除去債務計上 △63

分配金総額：5,571
当期純利益5,409＋負ののれん取崩しによる充当162
（負ののれん充当額162：リニューアルに伴う除却損相当分）

2. 中期運用基本方針の更なる進展について

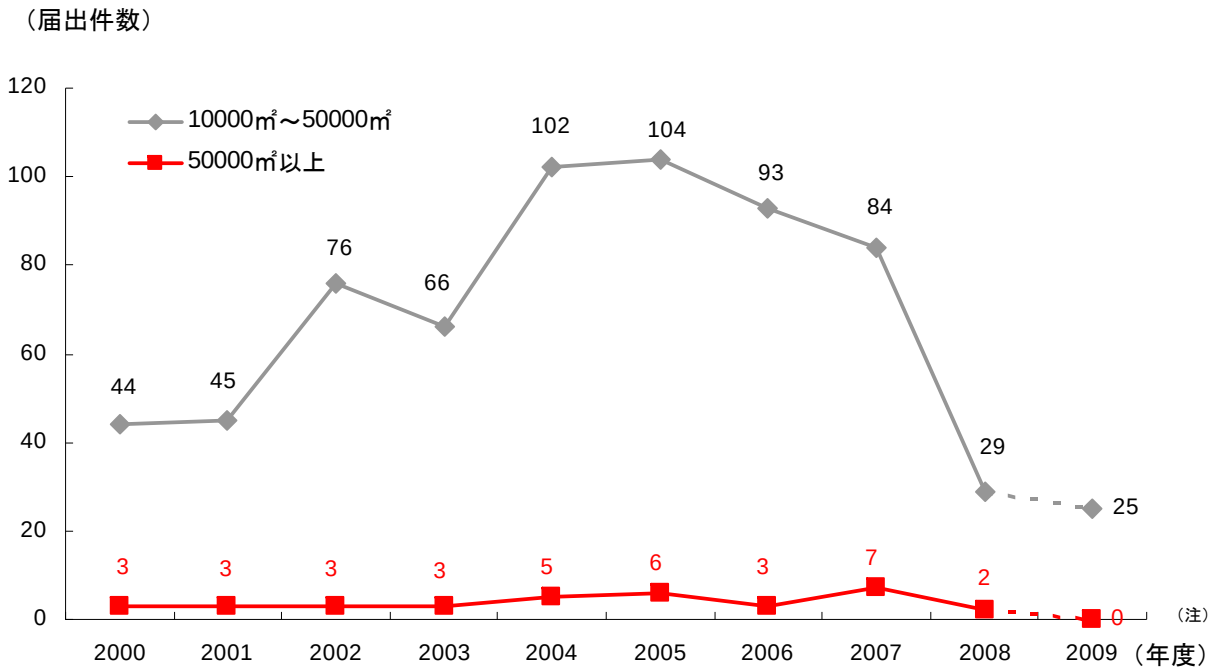
外部環境分析

	2009年10月	2010年2月	JRFの環境認識
マクロ経済			➤2009年10月－12月の実質GDPはプラス成長 ➤グローバルマクロ経済は大底を打ち、緩やかに回復 ➤雇用不安と消費低迷が継続するものの、大局的には回復
財務環境			➤金融機関の貸出姿勢及びスプレッドは与信先の評価により二極化 ➤投資法人債マーケットの回復等、調達手段は徐々に広がる ➤短期金利は当面低位安定で推移
不動産環境			【取引】 ➤大底圏と認識。取引事例も徐々に増加⇒Capレートの上昇はピークアウト 【賃貸】 ➤都市型、郊外型共に賃料のダウンサイドリスクは継続するも、一部テナントには出店意欲が回復
小売環境			➤雇用不安や可処分所得の低迷により節約志向は継続 【都市型】 ➤人気ブランド及び成立業種の入替りを伴いながら、緩やかに回復 【郊外型】 ➤小売業者の淘汰が進み、SC（ショッピングセンター）間の優劣も明確化 ➤商業施設の需給バランスは徐々に改善・安定化　⇒　勝ち組は地域一番店のみ

外部環境とJRFのポートフォリオ

近年大型店舗の開店ラッシュが続いたが、まちづくり三法の改正に伴い新規出店はピークを越え今後は減少が見込まれる。さらに既存店舗のリストラの進行もあり、需給のバランスは今後回復するものと予想される

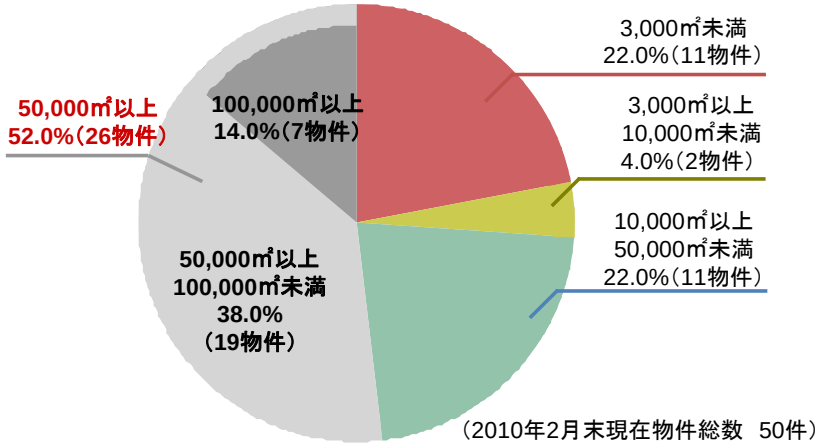
大店立地法の届出数 【法第5条第1項（新設）】



出所：経済産業省 商務情報政策局流通政策課 「大店立地法の届出状況について」

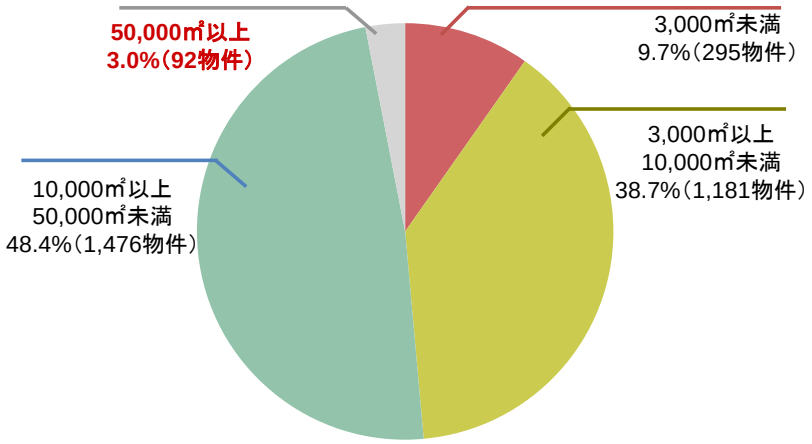
（注）2009年度データは、2009年4月から2010年2月までの11ヶ月間のデータを年換算しています。

保有物件の賃貸可能面積別物件数の割合



（2010年2月末現在物件総数 50件）

（ご参考）国内SCの店舗面積別物件数の割合



出所：日本ショッピングセンター協会（2010年3月現在） （SC総数 3,048件）

ラサール ジャパン投資法人との合併

2010年3月1日に合併が成立

✓ LJRの資産（21物件、受入価額約878億円）を受入れ、ポートフォリオは約6,590億円（取得価格ベース）に拡大

✓ 受入資産のうち、商業施設は約63%を占める（イオンモールむさし村山ミュー、イオンモール神戸北、ラ・ポルト青山）

	イオンモール むさし村山ミュー	イオンモール 神戸北	ラ・ポルト青山
鑑定評価額 (注1)	30,600百万円	15,600百万円	9,400百万円
年間実績NOI (注2)	1,575,401千円	904,417千円	560,489千円
NOI利回り (注3)	5.14%	5.79%	5.96%

（注1）2009年12月1日を鑑定時点とする鑑定評価額
（注2）実績値はLJR2009年4月期及び10月期の合計実績
（注3）NOI利回り = 年間実績NOI÷鑑定評価額

イオンモールむさし村山ミュー

イオンモール神戸北

ラ・ポルト青山

合併効果

コア・アセット取得によるインカムの安定性の維持・向上	3物件のNOI利回りは、ポートフォリオ全体の平均値（5.1%）を上回る
マーケットキャップの拡大、流動性の向上	投資口の4分割により、386,502口から1,688,198口に
1口あたり分配金の上昇	2010年8月期の予想分配金は13,358円から14,194円（分割後3,548円）に
負ののれんの発生	新会計基準を採用。約72億円の負ののれんが発生

合併による“負ののれん”の活用方針

不測のリスクに対する備えを確保、安定した分配原資を得るためポートフォリオの体質改善に注力

新会計基準の採用により

負ののれん総額（見込み）　7,194百万円

計算式：　受入資産96,912百万円 － 引受債務74,319百万円－ 合併取得原価14,986百万円（JRF投資口価格：1口あたり105,400円【分割後／2010年2月26日終値】）
－その他諸費用325百万円 － 合併交付金86百万円

優先順位

1. ノン･コア物件にて万一売却損が出た場合に充当
2. 固定資産の減損損失や資産除去債務などの税務と会計の不一致が発生した場合に充当

アクションプランのうち

3. 資産の入替えに伴う売却損、もしくは、リニューアルに伴う除却損が発生した場合に充当

ノン･コア物件売却終了後、2と3を優先的に配分し、残額があれば4と5に配分

アクションプランのうち

4. テナント入替え等に伴う賃料減少などの一時的なマイナスが発生した場合に充当
5. 安定的な追加分配に充当

今後の中期運用基本方針

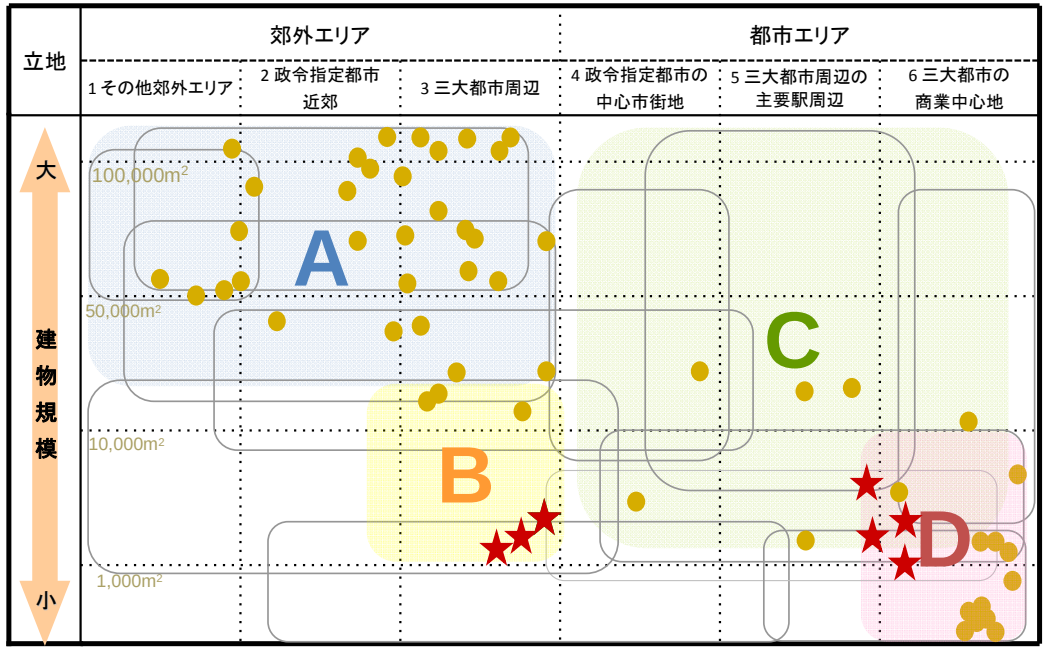
外部成長戦略・財務戦略はアップサイドシナリオへ、内部成長戦略は基本シナリオを継続

財務戦略	➤ LTVの低下　－　合併により上昇したLTV（57.9%）は、ノンコア・アセット（オフィス・住宅）の売却等により早期に55%未満へ低減 ➤ 金利コスト削減　－　投資法人債の発行や旧LJRから引き継いだ借入の金利低減を見込む ➤ エクイティ・ファイナンスの検討　－　物件取得による一口あたり分配金の中長期的な成長を前提
外部成長戦略	➤ 物件入替による質の強化・収益性向上に加え、積極的に物件取得の機会を生かす ▶ 投資ターゲット 【都市型】・駅近や駅前等、圧倒的なカスタマートラフィックがあり、テナント代替性・用途多様性の高い物件 ・高級商業エリアの表通り、または、今後の商業集積が見込まれる立地の物件 【郊外型】・大型リージョナル・ショッピング・センター（RSC） －　淘汰が進み、生き残り組として一定のポジションを確立しつつある物件 ・生活密着型　－　大都市圏近郊、且つ人口密度及び消費需要が高く、狭域商圏で成立する物件
内部成長戦略	➤ 長期的競争力の確保　－　追加投資やリニューアル等による物件競争力の向上・維持 ➤ 徹底的なコスト削減　－　運用方法や業務委託費用等の見直しにより、年間実績62百万円に加え年間23百万円の削減を見込む ➤ 物件売却　－　ポートフォリオ分析に基づき、必要な売却を実行（入替えとしての新規取得の原資を確保）

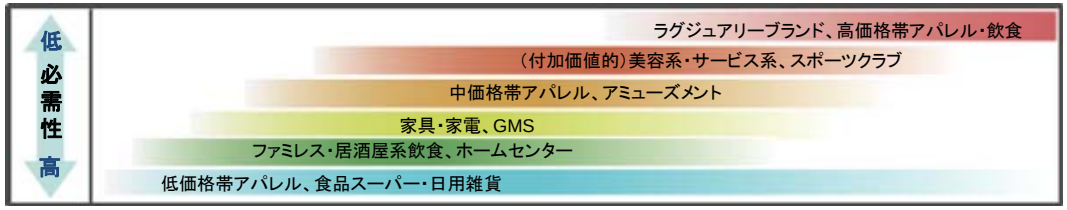
外部成長 － 物件取得ターゲット

物件入替による質の強化・収益性向上に加え、積極的に物件取得の機会を生かす

- 今回実行した入替えにより、今まで、投資機会の少なかったディリーニーズに対応した近隣型商業施設（B）および駅隣接や商業地区におけるプライムロケーションに立地した（C）および（D）へ投資
- 今後も、取得ターゲットに基づき、原則として、東京・名古屋・大阪の3大都市圏を中心とし、政令指定都市を含めた主要な都市等についても分散投資を行うべく積極的に取得機会を探る



●JRF保有物件、★入替えによる取得物件



商業施設タイプ			保有物件
A	地域一番店の商業施設	・地域NO1のｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞﾓｰﾙ ・大型ﾘｰｼﾞｮﾅﾙ・ｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞ・ｾﾝﾀｰ（RSC） ・中大型総合ｽｰﾊﾟｰ（GMS）	31物件
B	人口が密集した地域に立地し、顧客のﾃﾞｲﾘｰﾆｰｽﾞに対応した近隣型商業施設	・ﾈｲﾊﾞｰﾌｯﾄﾞ・ｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞ・ｾﾝﾀｰ（NSC） ・中小型GMS ・ﾛｰﾄﾞｻｲﾄﾞ店舗 ・ｽｰﾊﾟｰ・ﾏｰｹｯﾄ(SM)	6物件 ★ ライフ太平寺店（底地） ライフ下寺店（底地） ライフ岸部店（底地）
C	大都市の主要な駅に隣接した立地で、多様な顧客ﾆｰｽﾞに対応、かつ、ﾃﾅﾝﾄ出店ﾆｰｽﾞが多く、高いﾎﾟﾃﾝｼｬﾙを持つ施設	・専門店ﾋﾞﾙ ・百貨店 ・飲食ﾋﾞﾙ	9物件 ★ Gビル新宿01 Gビル南池袋01
D	中心商業地区のﾌﾟﾗｲﾑﾛｹｰｼｮﾝに立地した、路面店及び専門店ﾋﾞﾙ	・専門店 ・ﾗｸﾞｼﾞｭｱﾘｰﾌﾞﾗﾝﾄﾞ店舗 ・ｱﾊﾟﾚﾙ物販店舗 ・ｻｰﾋﾞｽ店舗	13物件 ★ Gビル神宮前03 Gビル心斎橋01

（注）・ｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞﾓｰﾙ：主に大型店舗を核テナントとし、多数の専門店が通路の両側に配置された大規模商業施設
・NSC： 主に食品スーパー、飲食店、専門店等を開放通路沿いに配置した中・小規模の商業施設
・GMS（General Merchandise Store）： 主に食品、衣料、日用雑貨等を販売する総合スーパー
・底地： 原則として、定期借地権付きの底地を投資対象とする

外部成長 － 資産入替の実施

償却後NOI利回りの向上を図るため、保有資産の入替えを実施

さいたま浦和8953ビル
（埼玉県さいたま市）

売却：1物件売却（2010年3月17日）

取得：底地3物件を含む7物件を取得
（2010年3月23日～4月2日）

Gビル新宿01
（東京都新宿区）

Gビル神宮前03
（東京都渋谷区）

Gビル南池袋01
（東京都豊島区）

Gビル心斎橋01
（大阪府大阪市）

ライフ太平寺店（底地）
（大阪府東大阪市）

ライフ下寺店（底地）
（大阪府大阪市）

ライフ岸部店（底地）
（大阪府吹田市）

	売却・取得価格	年間NOI（注2）	年間償却後NOI（注2）
売却資産	26,100百万円	1,323百万円	**656百万円**
取得資産合計	24,377百万円	1,043百万円	**934百万円**

入替による償却後NOI利回り

2.5% （売却資産） ▶ **3.7%**（注3,4） （取得資産合計）

入替による償却後NOIの純増額

2010年8月期（17期）
2011年2月期（18期）合計（注2）　**約277百万円**（注4） **の増加**

分割後の1口当たり償却後NOIは、17期＋47円、18期＋116円

＊当面の安定稼動時には
年間償却後NOIは約446百万円の増加、償却後NOI利回りは4.4%となる見込み。

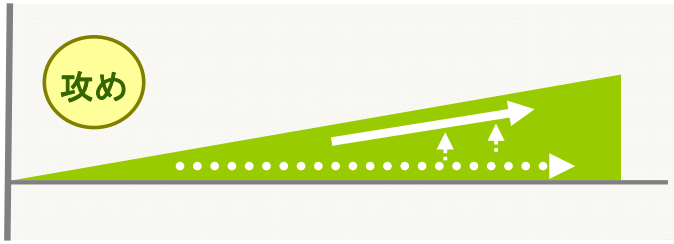
（注1）Gビル神宮前03の賃料収入は、徐々に稼働率が上昇することを見込んだ想定値、ライフ岸部店（底地）は竣工前のため契約に基づき、開業時（2010年9月）から 賃料が倍額となることを想定した予想値です。
（注2）年間数値は、2010年8月期（第17期）および2011年2月期（第18期）の想定合計値になります。なお、期中取得のため第17期については、実際の運用日数分で算出しております。
（注3）17期、18期の償却後NOI利回り＝（年間NOI－減価償却費）÷予想簿価
（注4）償却後NOIは17期は＋80百万円、18期は＋197百万円、2011年8月期（19期）は＋179百万円を想定しています。なお、17期、18期は公租公課が資産計上されるため、19期の数値が公租公課の影響を加味した数値となります。
また、当面の安定稼動時は年間償却後NOIは＋446百万円、償却後NOI利回りは4.4%になる見込みです。

内部成長　－　ポートフォリオの体質改善

長期的な競争力を確保するため、攻めと守りでポートフォリオの体質改善を行いサスティナブルな商業施設として安定した分配金の原資を得る

攻　め

- 増床、リニューアル並びにテナント入替えによる**物件競争力の向上・維持**を進める
- 成功事例を他の物件でも応用することにより、**集客力の向上**を図る
- 新しいコンセプトのテナントなど、新たな顔ぶれで**インカム物件のグロース化を促進**

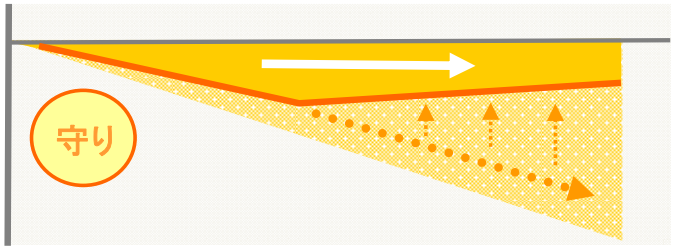


守　り

- 徹底的な**コスト削減**の実施
- 賃料改定への対応については、契約に基づいた交渉を行い**適正賃料を維持**
- 将来的なダウンサイドリスクは、営業状況を把握しながらその兆候を見逃さず、**売却もしくは代替テナントを確保**

郊外型物件の今後3年間における賃料改定時期到来物件数

1年以内賃料改定予定物件	7物件
1年－2年以内賃料改定予定物件	4物件
2年－3年以内賃料改定予定物件	6物件



内部成長 – ポートフォリオの攻めと守り①

増床及びリニューアルによる物件競争力の向上を図る

攻め　アクティブプランの実施例

あびこショッピングプラザ
（千葉県我孫子市）

未利用地を有効活用するため、近隣住民のニーズに合わせ「食」と「ライフスタイル型店舗」を充実させた、**新館「ガーデンコート」を増築**。また、芝生広場を設置し憩いのスペースを拡充

東戸塚オーロラシティ【アネックス棟】
（神奈川県横浜市）

施設全体の駐車場一元管理が実現し、駐車場の有効利用が図られたことで、その**一部を店舗にコンバージョン**。**エリア最大規模**となる売り場面積900坪の**大型総合スポーツ専門店**「ヴィクトリアスポーツモール」がオープン

	あびこショッピングプラザ	東戸塚オーロラシティ
延床面積	367.71㎡	1,961.78㎡
テナント数	5店舗： イケダペットファーム（ペット関連） 福泰厨房（中華料理） ル・ソレイユ（洋菓子） 立　花（和菓子） ヴォロンティエール（生花）	1店舗： ヴィクトリアスポーツモール （スポーツ関連）
総投資額	約130百万円	約290百万円
完成日	2010年2月12日	2010年3月14日
想定NOI（増築部分）	約15百万円	約60百万円
想定NOI利回り（増築部分）	約11.7%	約20.6%
増築後想定NOI利回り	7.2%（増築前）→ 7.3%	4.0%（増床前）→ 4.1%

今後の予定

京都ファミリー	2010年6月頃、3Fにフードコートがオープン予定。バラエティが不足していた飲食ゾーンを強化することにより、館全体の競争力向上を図る。
イオンモール東浦	2011年秋の増床オープンを目指し、実現に向けて諸条件を調整中。
ジャスコ那覇店	2013年度中の増床に向けて、各地権者等との交渉を継続中。

内部成長 – ポートフォリオの攻めと守り②

テナント入替えによる物件競争力の維持を図る

攻め　成功事例の応用

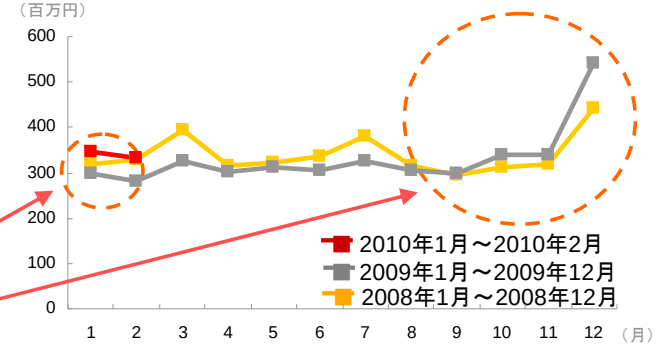
ジャイル（GYRE）

✓MD力の向上
- ・コムデギャルソンを2009年11月に誘致
- ・減床提案により新テナントを誘致し店舗数を増加する予定
- ・地下1階を「Omotesando Tables & Market」というコンセプトのもと、集積強化のためリニューアルを実施予定

✓コンセプト「SHOP & THINK」の実現
- ・様々な活動（リーシング、プロモーション等）の結果；
  - 2009年7月以降入館客数が前年同月比100%超
  - 2009年9月以降全館の売上が前年同月比100%超

継続的・積極的に取り組みを実施し、お客様に支持され、安定した収益を確保していくことができる物件を目指す

ジャイル月次売上実績推移



GYRE

ラ・ポルト青山

ラ・ポルト青山

✓コンセプトの明確化
- ・商業施設として、より安定的な収益の確保を目指す

✓Value Upの具現化
- ・定期借家契約の期間満了によりテナントの入替えを推進
- ・コンセプトにマッチし集客力のあるテナントを誘致

GYREでの成功事例を応用し、
商業施設としての魅力向上により、集客力Upを図る

守り　リスクが顕在化する前に、先手を打って最小限のダメージコントロール

売上げ不調店舗については、大規模なコンバージョンを検討。早ければ、1物件が来春のリオープンに向けて準備中。

今後の成長に向けて

今後の成長に向けた攻めと守り

正の循環に戻しポートフォリオを拡大させ
投資主への確たる安定配当を実行する

攻め

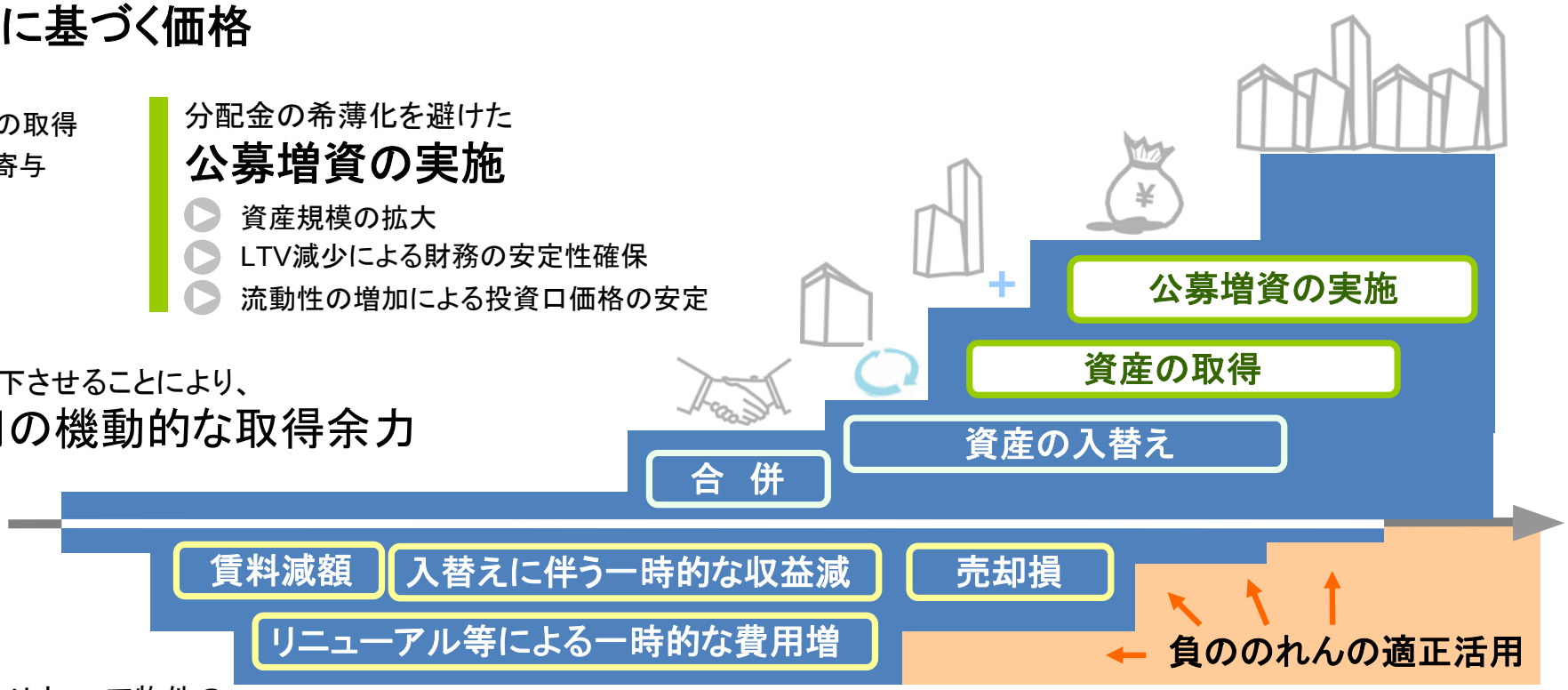
現下の市況に基づく価格
での資産確保

- 割安な価格での取得
- 利回り向上に寄与

分配金の希薄化を避けた
公募増資の実施

- 資産規模の拡大
- LTV減少による財務の安定性確保
- 流動性の増加による投資口価格の安定

LTVを1%低下させることにより、
150億円の機動的な取得余力



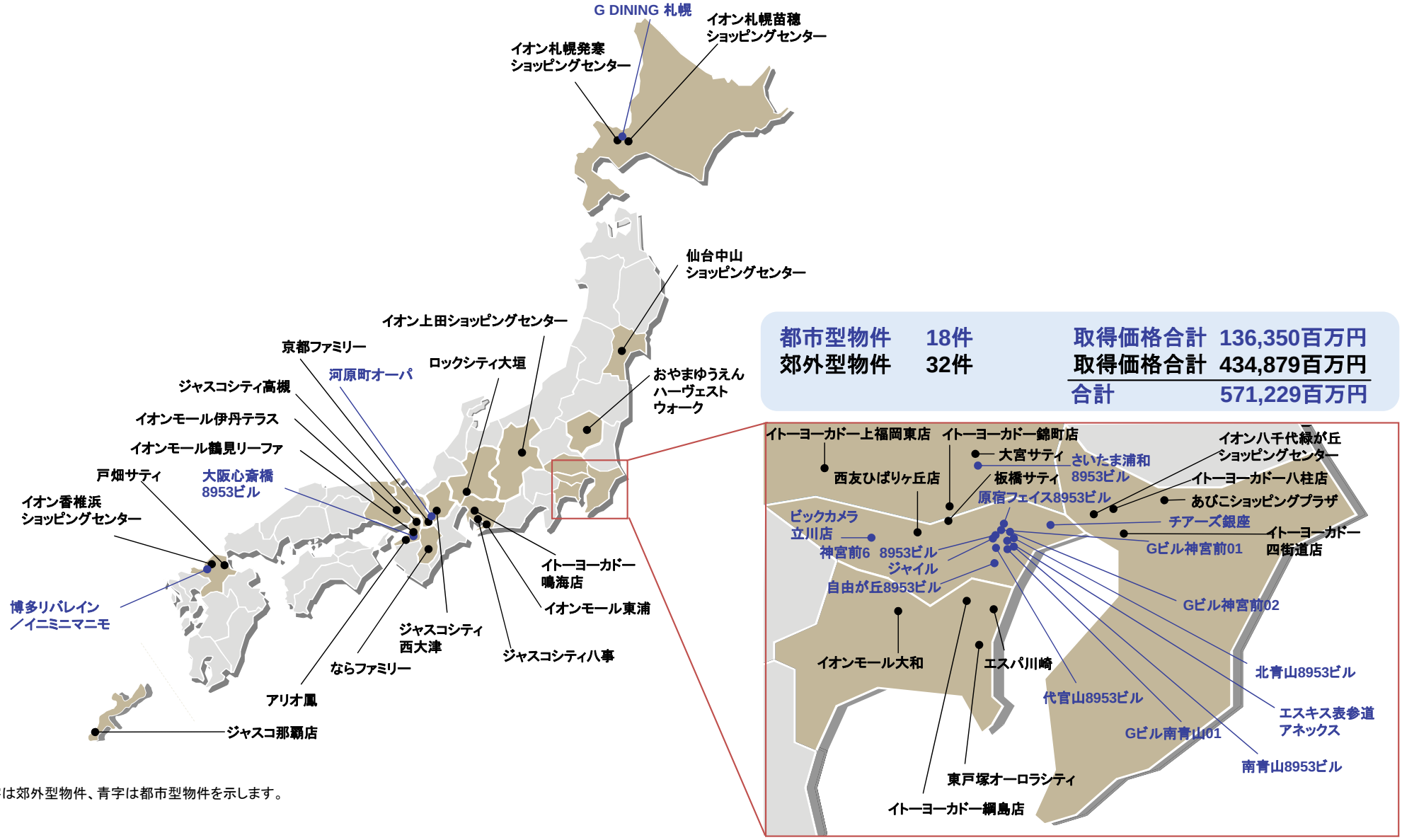
守り

現状のポートフォリオ　コア物件の
リスクファクターを取り除く

- 競争力の強化
- 適正な賃料の維持

3. ポートフォリオの概要・投資主属性

ポートフォリオのロケーション（2010年2月末時点）

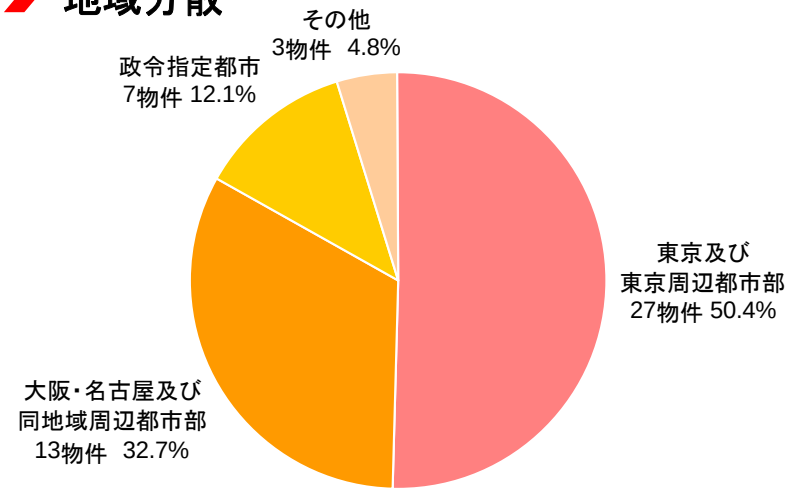


都市型物件	18件	取得価格合計	136,350百万円
郊外型物件	32件	取得価格合計	434,879百万円
		合計	571,229百万円

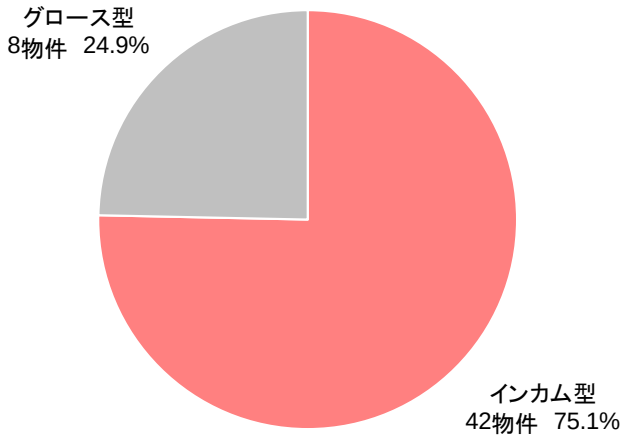
（注）黒字は郊外型物件、青字は都市型物件を示します。

ポートフォリオの分散（50物件ベース、2010年2月末時点）

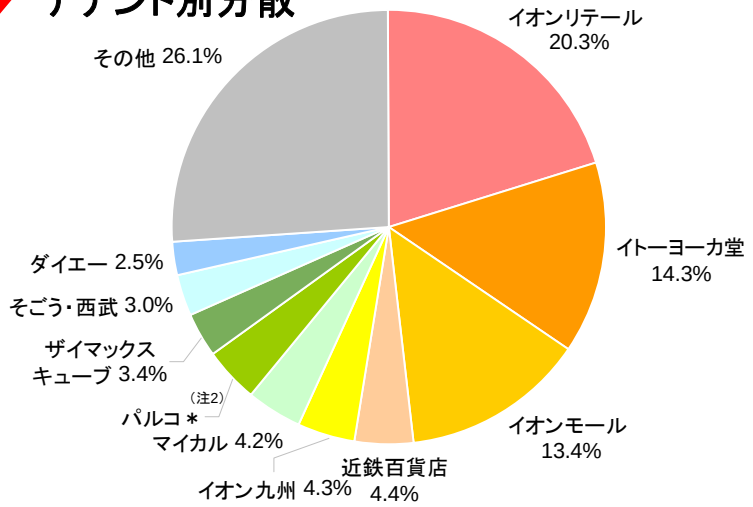
地域分散



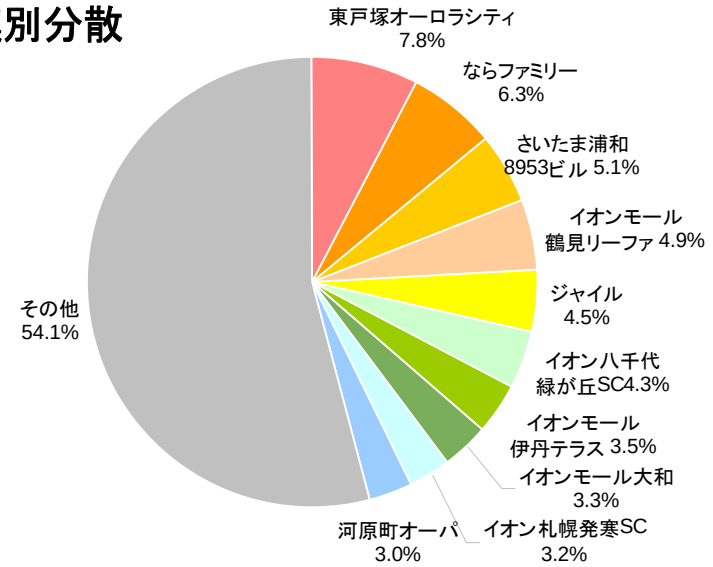
投資スタイル別分散



テナント別分散



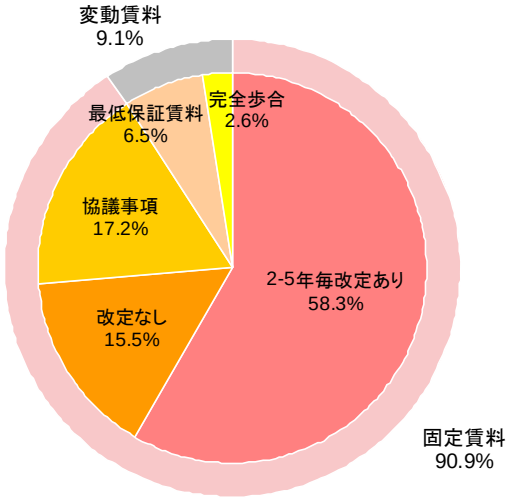
規模別分散



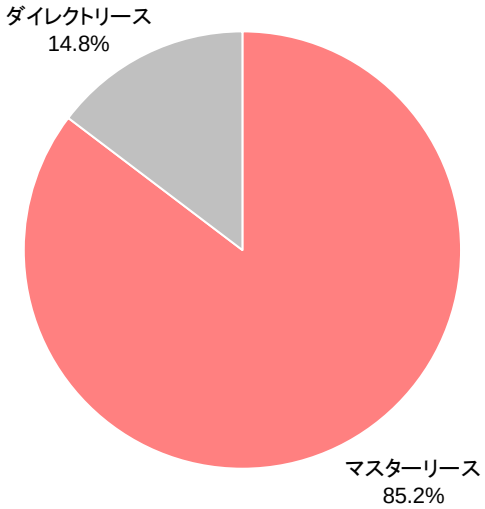
（注1）地域分散、投資スタイル別分散及び規模別分散については、鑑定価格ベース。また、テナント別分散は年間賃料ベース。
（注2）テナントからの同意が得られていないため非開示。

ポートフォリオデータ（50物件ベース、2010年2月末時点）

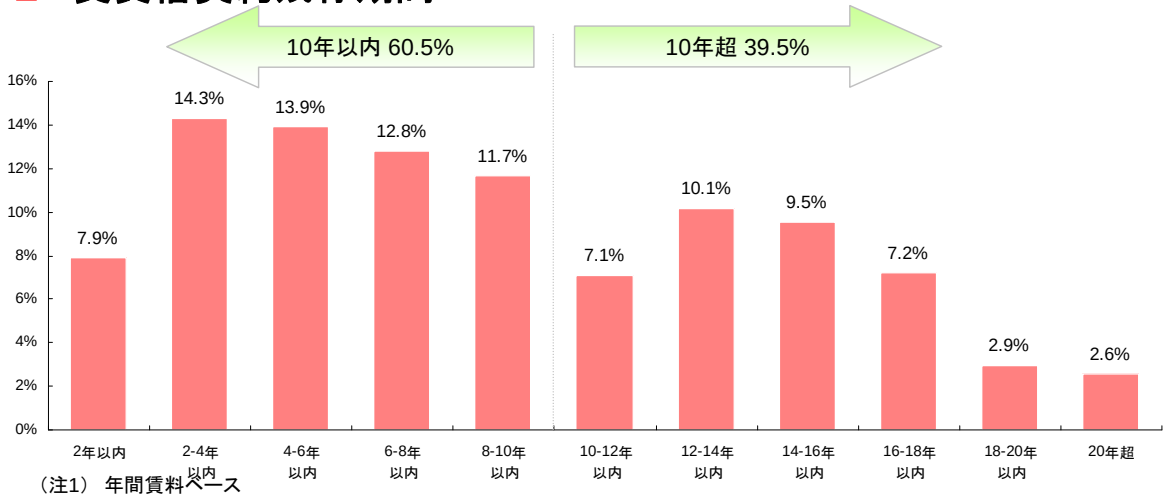
賃料の構成比率(注1)



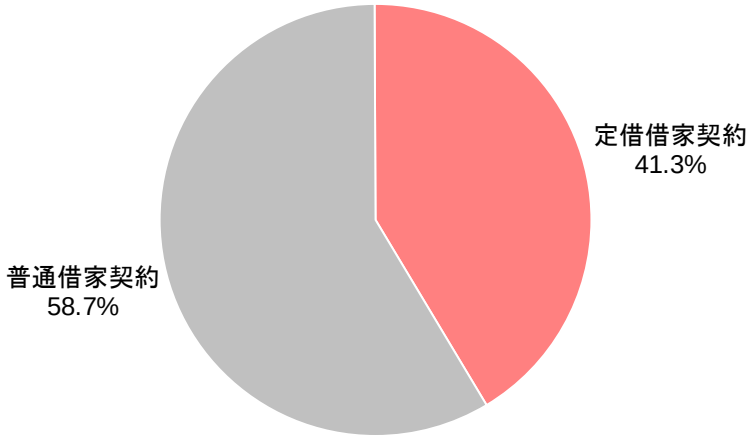
リース契約の構成比率



賃貸借契約残存期間(注2)



契約種類の構成比率



（注1） 年間賃料ベース
（注2） 2010年2月末日を基準日としています。

ポートフォリオ一覧（50物件）(注1)

物件名称	投資スタイル	築年数(注2)（年）	総賃貸可能面積（㎡）	稼働率（%）	取得価格（百万円）	比率（%）	取得時キャップレート(注3)（%）	テナント数	主要テナント	予想損失率(注4)（%）	PM会社
東京及び東京周辺都市部											
エスパ川崎(注5)	インカム	9.6	65,313.47	100.0	15,691	2.7	6.2	5	イトーヨーカドー、スポーツデポ	9.1	㈱ザイマックスキューブ
あびこショッピングプラザ	グロース	15.4	42,976.70	100.0	10,322	1.8	7.2	59	イトーヨーカドー	8.8、13.7	㈱ザイマックスキューブ
南青山8953ビル	インカム	8.0	1,529.15	90.4	5,350	0.9	5.5	3	バルカナイズ・ロンドン	13.5	CBﾘﾁｬｰﾄﾞｴﾘｽAS㈱(注7)
イトーヨーカドー八柱店	インカム	27.4	21,308.78	100.0	1,616	0.3	6.1	1	イトーヨーカドー	6.1、4.9	㈱ザイマックスキューブ
イトーヨーカドー上福岡東店	インカム	10.5	28,316.18	100.0	6,900	1.2	6.3	1	イトーヨーカドー	9.7	㈱ジオ・アカマツ
イトーヨーカドー錦町店	インカム	6.3	73,438.52	100.0	13,212	2.3	5.6	1	イトーヨーカドー	8.3	㈱ジオ・アカマツ
代官山8953ビル	インカム	19.0	599.79	100.0	1,235	0.2	5.3	2	F GARDEN	4.7	㈱オフィス・ミツキ
原宿フェイス8953ビル	インカム	24.9	1,479.10	100.0	2,770	0.5	5.6	4	ディーゼル・ジャパン	8.5	㈱ザイマックスキューブ
エスキス表参道アネックス	インカム	13.0	540.78	100.0	860	0.2	5.5	2	エルエスモード	4.5	㈱オフィス・ミツキ
イトーヨーカドー綱島店	インカム	28.0	16,549.50	100.0	5,000	0.9	6.1	1	イトーヨーカドー	12.3	ｼﾞｮｰﾝｽﾞﾗﾝｸﾞﾗｻｰﾙ㈱
ビックカメラ立川店	インカム	39.6	20,983.43	100.0	11,920	2.1	5.5	2	ビックカメラ	15.5	ｼﾞｮｰﾝｽﾞﾗﾝｸﾞﾗｻｰﾙ㈱
板橋サティ	インカム	9.8	72,253.88	100.0	12,400	2.2	5.4	1	サティ	6.0	㈱ザイマックスキューブ
北青山8953ビル	インカム	5.1	492.69	100.0	989	0.2	5.4	3	NEWS、ベストブライダル	11.4	㈱オフィス・ミツキ
イオンモール大和	インカム	8.3	85,226.68	100.0	16,823	2.9	5.5	1	ジャスコ	7.9	㈱ザイマックスキューブ
西友ひばりヶ丘店	インカム	31.4	19,070.88	100.0	6,100	1.1	7.6	1	西友	10.3	CBﾘﾁｬｰﾄﾞｴﾘｽAS㈱
自由が丘8953ビル	インカム	10.7	1,814.15	100.0	2,700	0.5	5.2	11	NEXT、news	3.2	㈱ザイマックスキューブ
チアーズ銀座	インカム	5.0	1,686.58	100.0	4,200	0.7	4.3	9	まだん、銀座正泰苑	5.7	野村ﾋﾞﾙﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ㈱
東戸塚オーロラシティ	グロース	10.5	107,597.69	100.0	50,500	8.8	4.5	4	西武百貨店、ダイエー	4.3	㈱エイムクリエイツ
大宮サティ	インカム	9.4	75,344.90	100.0	6,133	1.1	5.8	1	サティ	8.5	㈱ザイマックスキューブ
イトーヨーカドー四街道店	インカム	5.1	59,207.19	100.0	13,600	2.4	4.1	1	イトーヨーカドー	5.8	㈱ジオ・アカマツ
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	インカム	5.0	132,294.48	100.0	30,789	5.4	4.0	1	ジャスコ	6.6	㈱ザイマックスキューブ
ジャイル(注6)	グロース	2.4	4,945.71	97.8	22,712	4.0	3.4	17	シャネル、ブルガリ	4.1	㈱ジオ・アカマツ
神宮前6 8953ビル	インカム	2.3	670.43	100.0	2,360	0.4	3.9	4	ファミリーマート、Lani HAIR	8.0	㈱オフィス・ミツキ
さいたま浦和8953ビル	インカム	2.4	64,236.71	100.0	27,330	4.8	4.3	1	パルコ	3.6	阪急阪神ﾋﾞﾙﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ㈱
Gビル神宮前01	インカム	2.4	555.75	100.0	3,400	0.6	4.1	2	BAPE STORE 原宿	13.2	㈱オフィス・ミツキ
Gビル神宮前02	インカム	1.8	426.29	69.9	2,233	0.4	4.0	2	アナスタシア	11.2	㈱オフィス・ミツキ
Gビル南青山01	インカム	1.0	922.30	0.0	6,430	1.1	4.0	0	－	11.3	㈱オフィス・ミツキ
小計/加重平均		9.6	899,781.71	97.1	283,575	49.6	4.9	140		-	

（注1）2010年2月28日現在。
（注2）築年数は建物が複数ある物件に関しては、各建物の築年数を延床面積にて加重平均した数値を記載しています。
（注3）新規取得時のキャップレートを記載しています。なお、取得後の追加購入分は含まれていません。
仙台中山ショッピングセンターのキャップレートはジャスコの旧賃貸部分のみの数値を、自由が丘8953ビルにつきましてはNEXT館のみの数値を、イオンモール東浦につきましてはイオン東浦ショッピングセンターのみの数値を、ならファミリーにつきましてはショッピングセンター部分のみの数値を、エスパ川崎につきましてはアネックス棟を除いた本体部分のみを、記載しております。
（注4）各物件に係る地震リスク分析報告書に記載された再現期間475年の地震災害に対する対象建物の予想損失率を記載しています。なお、さいたま浦和8953ビルの予想損失率は2009年5月末時点の数値です。
（注5）エスパ川崎アネックスは、既存のエスパ川崎と一体で管理しております。そのため、エスパ川崎アネックス分については、エスパ川崎に含めて記載しております。
（注6）ジャイルは、従来まで保有していた底地と追加取得分を合わせて取得金額を算出しております。取得時キャップレートは、借地権付建物のキャップレートであり、土地は含めておりません。
（注7） 南青山8953ビルのPM会社は3月1日より㈱ザイマックスキューブに変更しております。

ポートフォリオ一覧（50物件）(注1)

物件名称	投資スタイル	築年数(注2)（年）	総賃貸可能面積（㎡）	稼働率（%）	取得価格（百万円）	比率（%）	取得時キャップレート(注3)（%）	テナント数	主要テナント	予想損失率(注4)（%）	PM会社
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部											
大阪心斎橋8953ビル	インカム	11.1	13,666.96	100.0	14,300	2.5	5.5	1	東急ハンズ	5.5	㈱ザイマックスキューブ
ならファミリー	グロース	17.3	85,005.26	99.2	31,375	5.5	7.4	125	近鉄百貨店、ジャスコ	5.2	イオンモール㈱
イトーヨーカドー鳴海店	インカム	12.6	50,437.91	100.0	8,540	1.5	7.3	1	イトーヨーカドー	7.4	㈱ザイマックスキューブ
イオンモール東浦	インカム	7.2	129,124.73	100.0	9,142	1.6	6.3	1	ジャスコ	14.2、10.1	㈱ザイマックスキューブ
ジャスコシティ高槻	インカム	16.0	77,267.23	100.0	11,700	2.0	6.0	1	ジャスコ	3.6	CBﾘﾁｬｰﾄﾞｴﾘｽAS㈱
ジャスコシティ八事	インカム	16.5	63,778.44	100.0	3,700	0.6	7.0	2	ジャスコ	4.2	㈱ザイマックスキューブ
ジャスコシティ西大津	インカム	13.3	62,717.26	100.0	13,100	2.3	5.2	1	ジャスコ	4.9	㈱ザイマックスキューブ
京都ファミリー	グロース	27.3	25,614.66	86.5	5,340	0.9	6.5	47	ジャスコ、ニトリ	3.7	イオンモール㈱
ロックシティ大垣	インカム	4.6	57,500.35	100.0	4,950	0.9	8.2	1	マックスバリュ	6.5	㈱ジオ・アカマツ
河原町オーパ	インカム	11.3	18,848.20	100.0	18,500	3.2	4.4	1	オーパ	2.5	㈱ジオ・アカマツ
イオンモール鶴見リーファ	インカム	3.3	138,538.63	100.0	29,902	5.2	4.6	1	ジャスコ	6.6	㈱ザイマックスキューブ
イオンモール伊丹テラス	インカム	7.4	157,904.26	100.0	21,110	3.7	5.1	1	ジャスコ	4.9	㈱ザイマックスキューブ
アリオ鳳	インカム	1.9	95,135.36	100.0	19,040	3.3	4.6	1	イトーヨーカドー	5.4	㈱プロキャップ
小計/加重平均		10.3	975,539.25	99.5	190,699	33.4	5.7	184		—	
政令指定都市・他											
仙台中山ショッピングセンター	インカム	13.7	46,248.96	100.0	10,200	1.8	7.6	2	ジャスコ	3.8、3.2、1.2	㈱ザイマックスキューブ
博多リバレイン／イニミニマニモ	グロース	11.2	25,920.19	84.9	6,309	1.1	6.5	66	IDC大塚家具、ﾙｲ･ｳﾞｨﾄﾝ	0.1	㈱ジオ・アカマツ
イオン香椎浜ショッピングセンター	インカム	6.3	109,616.72	100.0	13,300	2.3	6.2	1	ジャスコ	0.9	㈱ジオ・アカマツ
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	インカム	6.7	74,625.52	100.0	9,260	1.6	6.2	1	ジャスコ	1.8	㈱ザイマックスキューブ
戸畑サティ	インカム	11.0	93,258.23	100.0	6,290	1.1	6.6	1	サティ	1.9	㈱ジオ・アカマツ
ジャスコ那覇店	インカム	16.4	79,090.48	100.0	10,700	1.9	6.0	1	ジャスコ	7.3	ｼﾞｮｰﾝｽﾞﾗﾝｸﾞﾗｻｰﾙ㈱
イオン上田ショッピングセンター	インカム	5.7	61,349.07	100.0	9,500	1.7	5.3	1	ジャスコ	3.3	㈱ジオ・アカマツ
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	グロース	2.9	58,640.64	97.4	10,200	1.8	5.4	68	ﾖｰｸﾍﾞﾆﾏﾙ、ｽｰﾊﾟｰﾋﾞﾊﾞﾎｰﾑ	3.4	㈱ザイマックスキューブ
イオン札幌発寒ｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞｾﾝﾀｰ	インカム	3.4	102,169.00	100.0	18,440	3.2	4.7	1	ジャスコ	0.6	ｼﾞｮｰﾝｽﾞﾗﾝｸﾞﾗｻｰﾙ㈱
G DINING札幌	グロース	1.3	4,113.18	50.1	2,750	0.5	5.8	12	味重、札幌ぶたや	0.9	㈱ザイマックスキューブ
小計/加重平均		7.7	655,031.99	97.3	96,949	17.0	5.9	154		—	
合計/加重平均		9.5	2,530,352.95	98.0	571,229	100.0	5.4	478		—	

（注1）2010年2月28日現在。
（注2）築年数は建物が複数ある物件に関しては、各建物の築年数を延床面積にて加重平均した数値を記載しています。
（注3）新規取得時のキャップレートを記載しています。なお、取得後の追加購入分は含まれていません。
仙台中山ショッピングセンターのキャップレートはジャスコの旧賃貸部分のみの数値を、自由が丘8953ビルにつきましてはNEXT館のみの数値を、イオンモール東浦につきましてはイオン東浦ショッピングセンターのみの数値を、ならファミリーにつきましてはショッピングセンター部分のみの数値を、エスパ川崎及びあびこショッピングプラザにつきましてはアネックス棟を除いた本体部分のみを、記載しております。
（注4）各物件に係る地震リスク分析報告書に記載された再現期間475年の地震災害に対する対象建物の予想損失率を記載しています。

ポートフォリオ一覧（50物件） ー 継続鑑定利回り

物件名称	帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）			直接還元法利回り			DCF法割引率		DCF法最終還元利回り	
		2009年8月	2010年2月	増減	2009年8月	2010年2月	増減	2009年8月	2010年2月	2009年8月	2010年2月
東京及び東京周辺都市部											
エスパ川崎　本棟	14,682	13,290	13,240	-50	6.10%	5.70%	-0.40%	5.10%	5.10%	5.80%	5.80%
アネックス棟					6.60%	6.70%	0.10%	5.70%	5.80%	6.20%	6.30%
あびこショッピングプラザ	10,209	11,700	11,900	200	6.70%	6.70%	0.00%	6.00%	6.00%	6.50%	6.50%
南青山8953ビル	5,323	5,960	6,070	110	4.30%	4.30%	0.00%	4.50%	4.50%	4.60%	4.60%
イトーヨーカドー八柱店	1,510	1,830	1,830	0	6.10%	6.10%	0.00%	5.90%	5.90%	6.40%	6.40%
イトーヨーカドー上福岡東店	6,492	6,640	6,620	-20	6.40%	6.40%	0.00%	5.80%	5.80%	6.30%	6.30%
イトーヨーカドー錦町店	11,965	12,200	12,200	0	5.90%	5.90%	0.00%	6.00%	6.00%	6.20%	6.20%
代官山8953ビル	1,259	1,290	1,290	0	4.70%	4.70%	0.00%	4.50%	4.50%	4.90%	4.90%
原宿フェイス8953ビル	2,751	3,810	3,810	0	4.70%	4.70%	0.00%	4.50%	4.50%	4.90%	4.90%
エスキス表参道アネックス	882	1,280	1,270	-10	4.50%	4.50%	0.00%	4.20%	4.20%	4.70%	4.70%
イトーヨーカドー綱島店	4,936	4,840	4,840	0	6.40%	6.40%	0.00%	5.70%	5.70%	6.20%	6.20%
ビックカメラ立川店	11,759	11,200	10,300	-900	5.50%	5.50%	0.00%	5.30%	5.30%	5.60%	5.60%
板橋サティ	11,814	12,500	12,500	0	5.40%	5.40%	0.00%	5.00%	5.00%	5.70%	5.70%
北青山8953ビル	984	1,300	1,290	-10	4.30%	4.30%	0.00%	4.10%	4.10%	4.50%	4.50%
イオンモール大和	16,259	17,100	17,100	0	5.30%	5.30%	0.00%	4.90%	4.90%	5.40%	5.40%
西友ひばりヶ丘店	5,487	6,910	6,950	40	6.70%	6.70%	0.00%	6.50%	6.50%	7.00%	7.00%
自由が丘8953ビル　NEXT館	2,619	3,091	3,091	0	4.70%	4.70%	0.00%	4.50%	4.50%	4.90%	4.90%
コリーヌ館					5.00%	5.00%	0.00%	4.80%	4.80%	5.20%	5.20%
チアーズ銀座	4,110	3,750	3,670	-80	4.10%	4.20%	0.10%	4.10%	4.10%	4.40%	4.40%
東戸塚オーロラシティ	50,248	40,000	40,000	0	4.90%	5.00%	0.10%	4.70%	4.80%	5.10%	5.20%
大宮サティ	6,140	5,840	5,960	120	6.10%	6.20%	0.10%	6.50%	6.60%	7.20%	7.30%
イトーヨーカドー四街道店	13,718	10,200	10,000	-200	5.50%	5.70%	0.20%	5.20%	5.40%	5.40%	5.60%
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	30,158	22,600	21,900	-700	5.40%	5.60%	0.20%	5.20%	5.40%	5.40%	5.60%
ジャイル	22,739	25,000	23,200	-1,800	3.70%	3.70%	0.00%	3.50%	3.50%	3.70%	3.70%
神宮前6 8953ビル	2,391	2,450	2,450	0	4.30%	4.30%	0.00%	4.50%	4.50%	4.60%	4.60%
さいたま浦和8953ビル	26,343	25,900	26,000	100	5.00%	5.00%	0.00%	4.70%	4.70%	5.10%	5.10%
Gビル神宮前01	3,430	3,570	3,640	70	4.30%	4.30%	0.00%	4.60%	4.60%	4.60%	4.60%
Gビル神宮前02	2,334	1,780	1,780	0	4.50%	4.50%	0.00%	4.50%	4.50%	4.80%	4.80%
Gビル南青山01	6,495	5,440	5,430	-10	4.50%	4.50%	0.00%	4.40%	4.40%	4.50%	4.50%
小計(利回りは単純平均)	277,038	261,471	258,331	-3,140	5.23%	5.24%	0.01%	4.73%	5.02%	5.18%	5.40%

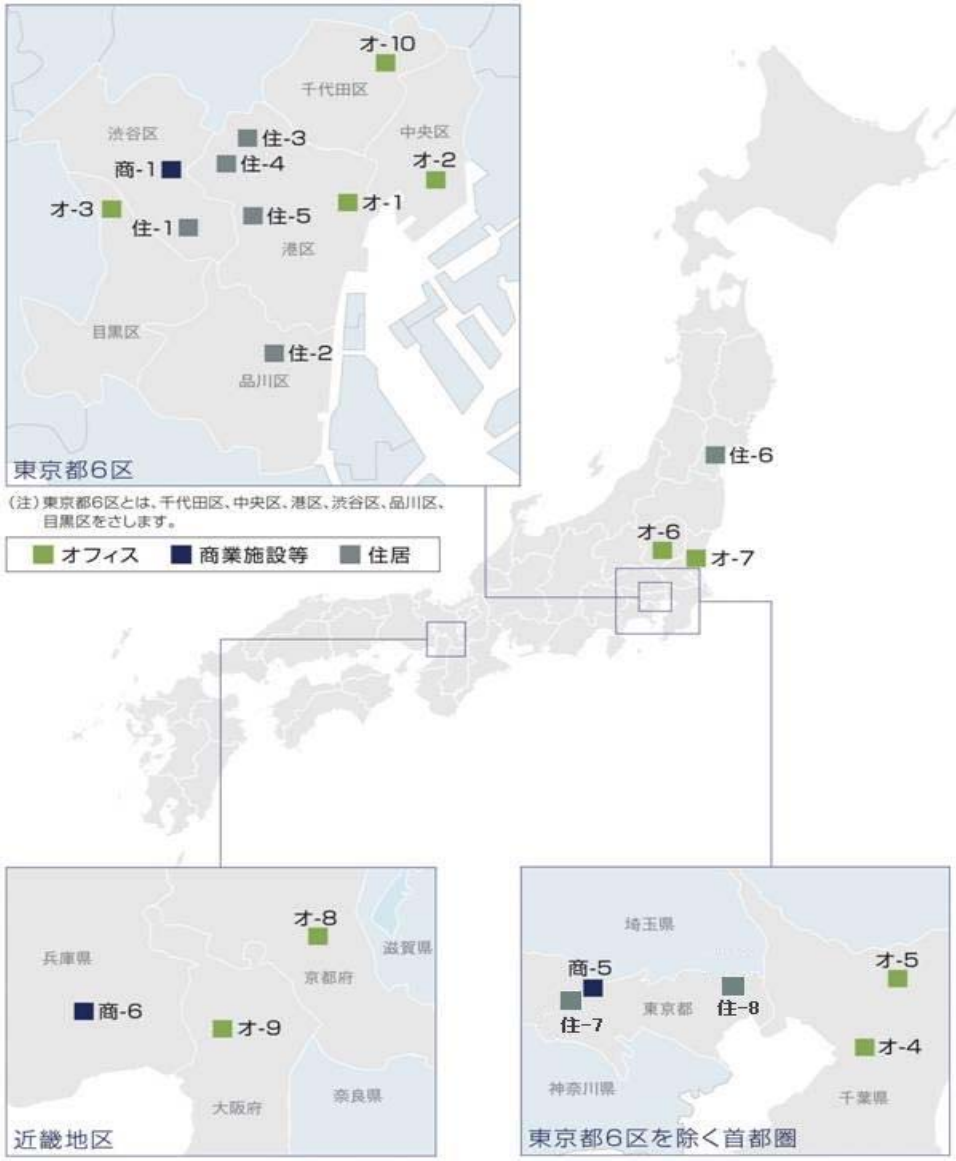
（注1）期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士（シービー・リチャードエリス株式会社、大和不動産鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所）による鑑定評価又は調査報告に基づき記載しております。

ポートフォリオ一覧（50物件） ー 継続鑑定利回り

物件名称	帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）			直接還元法利回り			DCF法割引率		DCF法最終還元利回り	
		2009年8月	2010年2月	増減	2009年8月	2010年2月	増減	2009年8月	2010年2月	2009年8月	2010年2月
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部											
大阪心斎橋8953ビル	13,287	13,800	13,200	-600	5.00%	5.00%	0.00%	5.20%	5.20%	5.30%	5.30%
ならファミリー	31,351	32,400	32,400	0	6.50%	6.50%	0.00%	5.60%	5.60%	6.60%	6.60%
イトーヨーカドー鳴海店	7,696	5,310	4,960	-350	7.80%	7.80%	0.00%	6.20%	6.30%	6.80%	6.90%
イオンモール東浦	8,169	9,920	10,000	80	5.90%	5.90%	0.00%	5.50%	5.50%	6.20%	6.20%
ジャスコシティ高槻	10,994	9,600	9,530	-70	6.50%	6.60%	0.10%	6.40%	6.50%	6.70%	6.80%
ジャスコシティ八事	3,736	3,570	3,540	-30	6.70%	6.90%	0.20%	6.50%	6.50%	6.80%	6.80%
ジャスコシティ西大津	13,043	10,700	10,600	-100	6.30%	6.40%	0.10%	6.20%	6.30%	6.40%	6.50%
京都ファミリー	5,306	5,660	5,660	0	6.50%	6.50%	0.00%	5.90%	5.90%	6.90%	6.90%
ロックシティ大垣	4,369	4,180	4,180	0	10.20%	10.20%	0.00%	7.40%	7.40%	16.40%	16.40%
河原町オーパ	18,774	15,600	15,500	-100	5.00%	5.00%	0.00%	4.50%	4.50%	4.80%	4.80%
イオンモール鶴見リーファ	28,761	25,200	25,200	0	5.40%	5.40%	0.00%	5.10%	5.10%	5.60%	5.60%
イオンモール伊丹テラス	20,395	17,700	17,700	0	5.30%	5.30%	0.00%	4.90%	4.90%	5.50%	5.50%
アリオ鳳	18,921	15,100	15,100	0	5.70%	5.70%	0.00%	5.40%	5.40%	5.90%	5.90%
小計(利回りは単純平均)	184,803	168,740	167,570	-1,170	6.37%	6.40%	0.03%	5.75%	5.78%	6.92%	6.94%
政令指定都市・他											
仙台中山ショッピングセンター	9,414	10,800	10,700	-100	7.10%	7.10%	0.00%	6.30%	6.30%	6.80%	6.80%
博多リバレイン／イニミニマニモ	6,212	5,630	5,130	-500	6.20%	6.20%	0.00%	6.00%	6.00%	6.40%	6.40%
イオン香椎浜ショッピングセンター	12,646	13,300	13,200	-100	6.00%	6.00%	0.00%	6.20%	6.20%	6.30%	6.30%
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	7,923	8,560	8,520	-40	6.70%	6.70%	0.00%	6.30%	6.30%	6.90%	6.90%
戸畑サティ	5,927	5,820	5,730	-90	7.60%	7.70%	0.10%	7.00%	7.10%	8.10%	8.20%
ジャスコ那覇店	10,829	10,100	9,960	-140	6.10%	6.20%	0.10%	6.00%	6.10%	6.50%	6.60%
イオン上田ショッピングセンター	9,112	7,850	7,850	0	6.20%	6.20%	0.00%	5.90%	5.90%	6.50%	6.50%
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	9,787	6,820	6,870	50	7.60%	7.60%	0.00%	7.20%	7.20%	7.70%	7.70%
イオン札幌発寒ショッピングセンター	18,021	16,200	16,500	300	5.60%	5.60%	0.00%	5.30%	5.40%	5.70%	5.80%
G DINING札幌	3,078	2,690	2,280	-410	6.10%	6.30%	0.20%	5.80%	5.80%	6.20%	6.20%
小計(利回りは単純平均)	92,949	87,770	86,740	-1,030	6.52%	6.56%	0.04%	6.20%	6.23%	6.71%	6.74%
ポートフォリオ合計(利回りは単純平均)	554,789	517,981	512,641	-5,340	5.76%	5.78%	0.02%	5.42%	5.44%	6.02%	6.04%

（注）期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、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）による鑑定評価又は調査報告に基づき記載しております。

LJRポートフォリオのロケーション（2010年2月末時点）



物件NO	用途	物件名
商－1	商業施設	ラ･ポルト青山
商－5	商業施設	イオンモールむさし村山ミュー
商－6	商業施設	イオンモール神戸北
オ－1	オフィス	新三ビル
オ－2	オフィス	35山京ビル
オ－3	オフィス	渋谷ウエストビル
オ－4	オフィス	千葉ウエストビル
オ－5	オフィス	成田TTビル
オ－6	オフィス	宇都宮センタービル
オ－7	オフィス	サザン水戸ビル
オ－8	オフィス	堀川通四条ビル
オ－9	オフィス	KYUHO江坂ビル
オ－10	オフィス	内神田ビル
住－1	住居	ミルーム代官山
住－2	住居	ミルーム白金台
住－3	住居	ミルーム乃木坂
住－4	住居	ミルーム南青山
住－5	住居	ミルーム広尾Ⅱ
住－6	住居	フォレスト･ヒル仙台青葉
住－7	住居+商業	西野ビル
住－8	住居+商業	リーフコンフォート新小岩

ＬＪＲのポートフォリオ一覧（注1）

用途	物件名	所在	稼働率	鑑定評価額（百万円）	鑑定機関	直接還元利回り	DCF法割引率	DCF法最終還元利回り
商業施設	イオンモールむさし村山ミュ-	東京都武蔵村山市	100.0%	30,600	シービー・リチャードエリス株式会社	5.2%	4.8%	5.3%
商業施設	イオンモール神戸北	兵庫県神戸市	100.0%	15,600	シービー・リチャードエリス株式会社	5.7%	5.3%	5.8%
商業施設	ラ・ポルト青山	東京都渋谷区	83.3%	9,400	株式会社谷澤総合鑑定所	4.5%	4.7%	4.8%
小計（利回りは単純平均）			97.2%	55,600		5.1%	4.9%	5.3%
オフィス	新三ビル	東京都港区	100.0%	1,720	シービー・リチャードエリス株式会社	5.9%	5.8%	6.2%
オフィス	35山京ビル	東京都中央区	87.8%	3,350	シービー・リチャードエリス株式会社	6.1%	5.9%	6.3%
オフィス	渋谷ウエストビル	東京都目黒区	100.0%	1,890	シービー・リチャードエリス株式会社	6.5%	6.6%	7.0%
オフィス	千葉ウエストビル	千葉県千葉市	89.4%	1,610	シービー・リチャードエリス株式会社	6.6%	6.7%	7.1%
オフィス	成田TTビル	千葉県成田市	97.3%	1,490	シービー・リチャードエリス株式会社	7.0%	7.5%	8.0%
オフィス	宇都宮センタービル	栃木県宇都宮市	91.3%	1,310	シービー・リチャードエリス株式会社	7.2%	7.5%	7.8%
オフィス	サザン水戸ビル	茨城県水戸市	93.4%	1,580	シービー・リチャードエリス株式会社	7.6%	7.6%	7.9%
オフィス	堀川通四条ビル	京都府京都市	91.2%	1,590	シービー・リチャードエリス株式会社	6.6%	6.9%	7.3%
オフィス	KYUHO江坂ビル	大阪府吹田市	85.4%	1,380	シービー・リチャードエリス株式会社	6.7%	6.8%	7.2%
オフィス	内神田ビル	東京都千代田区	88.8%	2,430	シービー・リチャードエリス株式会社	6.4%	5.8%	7.0%
小計（利回りは単純平均）			92.1%	18,350		6.7%	6.7%	7.2%
住居	ミルーム代官山	東京都渋谷区	85.3%	3,530	シービー・リチャードエリス株式会社	5.9%	5.6%	6.1%
住居	ミルーム白金台	東京都品川区	90.0%	1,460	シービー・リチャードエリス株式会社	5.9%	5.7%	6.1%
住居	ミルーム乃木坂	東京都港区	82.2%	1,500	シービー・リチャードエリス株式会社	6.0%	5.6%	6.2%
住居	ミルーム南青山	東京都港区	86.9%	1,580	シービー・リチャードエリス株式会社	5.8%	5.5%	6.0%
住居	ミルーム広尾Ⅱ	東京都港区	91.8%	1,560	シービー・リチャードエリス株式会社	5.7%	5.5%	5.9%
住居	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市	99.6%	1,570	シービー・リチャードエリス株式会社	7.8%	7.7%	8.0%
住居+商業	西野ビル	東京都八王子市	89.1%	927	株式会社谷澤総合鑑定所	6.5%	6.7%	6.8%
住居+商業	リーフコンフォート新小岩	東京都葛飾区	100.0%	1,800	株式会社谷澤総合鑑定所	5.8%	6.1%	6.1%
小計（利回りは単純平均）			90.1%	13,927		6.2%	6.1%	6.4%
合計（利回りは単純平均）			95.0%	87,877		6.3%	6.2%	6.6%

（注）　稼働率については2010年2月28日時点、鑑定評価額については2009年12月1日時点の数値となります。

ポートフォリオの分析（LJRノンコア物件を除く59物件）

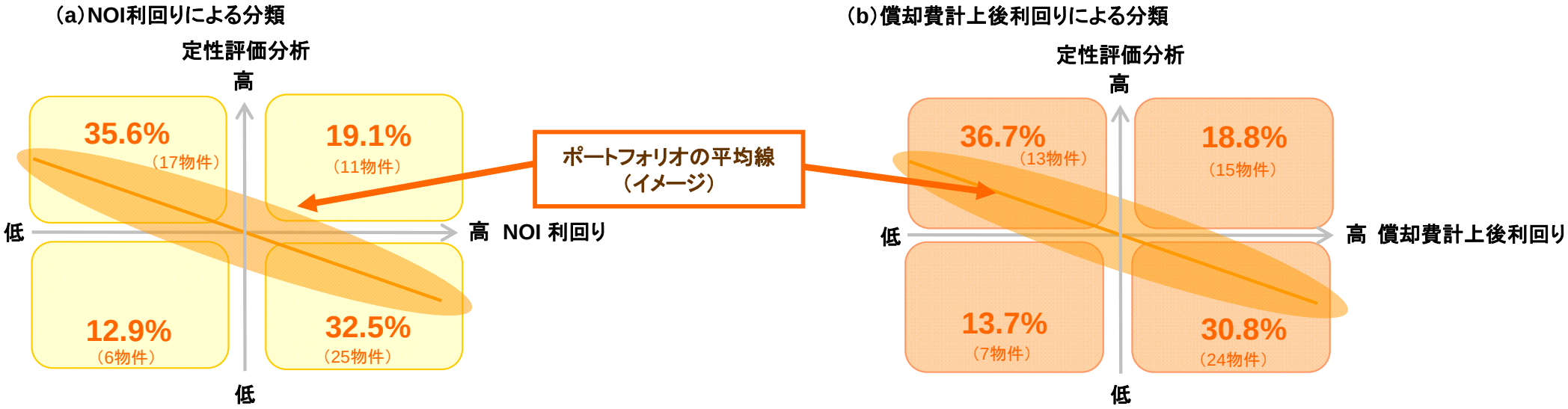
ポートフォリオの分析

投資基準	2009年8月期（第15期）の平均値	2010年4月の平均値（注1）
①NOI利回り（注2）	5.2%	5.1%
②償却費計上後利回り（注3）	3.5%	3.5%
③定性評価分析（注4）	郊外型　135点 都市型　146点 JRF全体　138点 (245点満点)	郊外型　135点 都市型　148点 JRF全体　137点 (245点満点)

（注1）第17期中に売却したさいたま浦和8953ビルを除き、第16期末時点保有物件にLJRとの合併により取得したコア3物件及び入替戦略で取得した7物件を合わせた59物件の平均値です。
（注2）NOI利回り＝NOI÷取得価格。直近2期のNOIを元に算出
（注3）償却費計上後利回り=（NOI －減価償却費）÷帳簿価額
（注4）JRF基準による定性評価分析

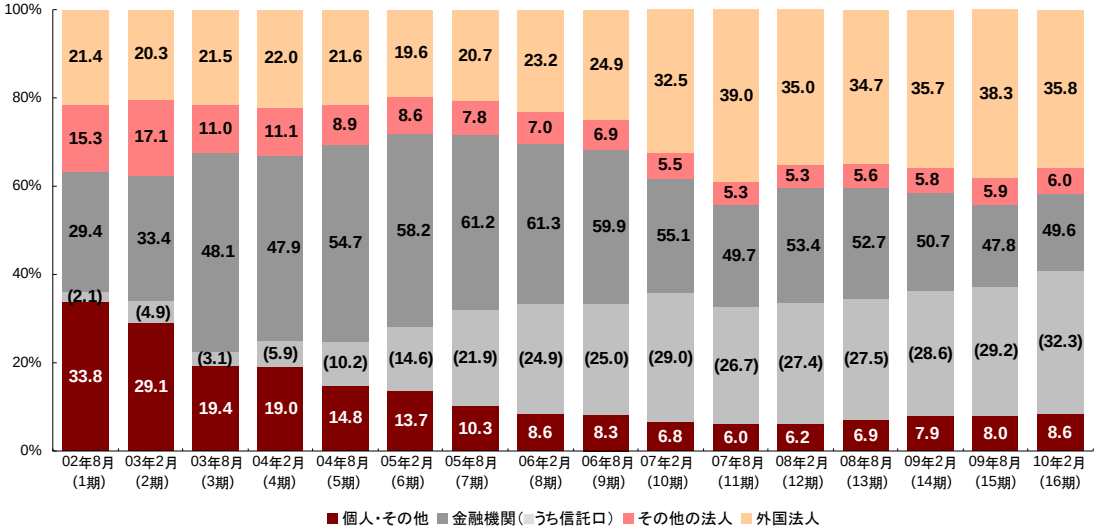
- 商業施設立地ポテンシャル　（0～60点）
- 建物経過年数　（0～20点）
- 用途多様性　（0～40点）
- グロースポテンシャル　（0～10点）
- 売上げ推移　（0～40点）
- 賃料水準　（0～40点）
- コスト削減ポテンシャル　（0～20点）
- その他　（-10～15点）

現状ポートフォリオの分析による分布図：X軸に利回り、Y軸に定性評価分析の点数を置き、平均点を中心点としております。

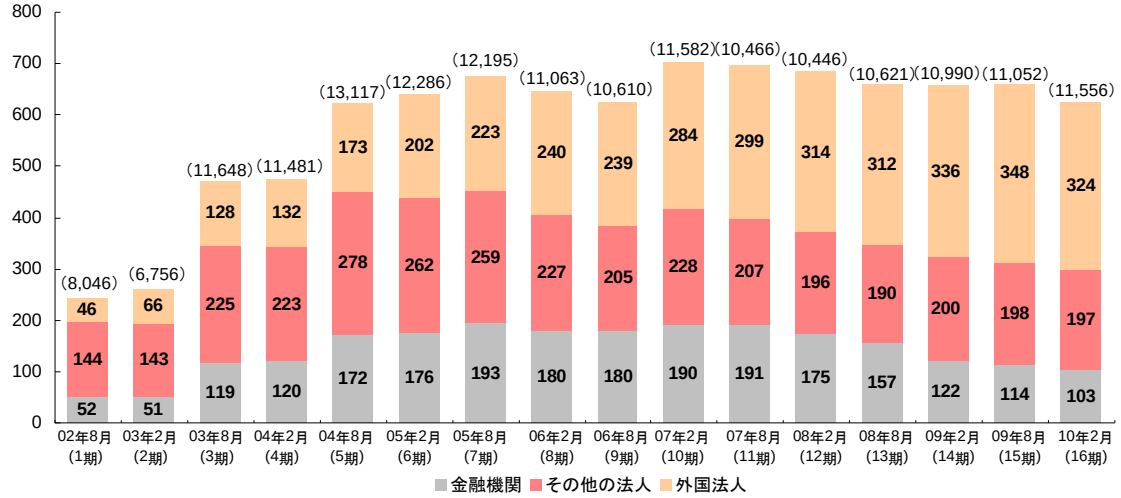


投資主属性分析

所有者別投資口数割合の推移



所有者別投資主数の推移



（注1） 個人その他を除く。
（注2） ( )内は個人その他を含めた全投資主数。

2010年2月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	保有投資口数	保有比率 (%)
1	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	31,785	8.22
2	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	30,763	7.95
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	29,676	7.67
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	17,204	4.45
5	三菱商事株式会社	13,975	3.61
6	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	13,771	3.56
7	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	11,604	3.00
8	富士火災海上保険株式会社	10,140	2.62
9	CBLDN STICHTING PGGM DEPOSITORY	6,702	1.73
10	ザバンクオブニューヨークトリーティージャスデックアカウント	6,547	1.69
11	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SINGAPORE/BP2S SYDNEY/JASDEC/AUSTRALIAN RESIDENTS	6,022	1.55
12	株式会社もみじ銀行	5,167	1.33
13	エイアイジー・スター生命保険株式会社　一般勘定	4,580	1.18
14	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー505223	4,449	1.15
15	全国共済農業協同組合連合会	4,405	1.13
16	株式会社関西アーバン銀行	3,960	1.02
17	株式会社八十二銀行	3,894	1.00
18	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー505225	3,559	0.92
19	株式会社北洋銀行	3,553	0.91
20	株式会社中国銀行	3,152	0.81
	合計	214,908	55.60

ディスクレーマー

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。

本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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 （ 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第403号 ）