








**2010年8月期（第17期）
決算説明会参考資料**

証券コード：8953
米国ADR（OTC）：JNRFY
<http://www.jrf-reit.com/>

目 次

	貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書	・ ・ ・	2
	ポートフォリオの概要	・ ・ ・	5
	財務の状況	・ ・ ・	14
	各物件の収益状況	・ ・ ・	16
	JRFの概要	・ ・ ・	22

2010年8月期末貸借対照表

	前 期	当 期	増減	
	(2010年2月28日)	(2010年8月31日)	金額	前期比(%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	11,659,456	12,532,022	872,565	
信託現金及び信託預金	5,609,655	9,698,420	4,088,765	
営業未収入金	880,229	844,577	△ 35,652	
未収還付法人税等	—	657	657	
その他	1,007,028	846,871	△ 160,156	
流動資産合計	19,156,370	23,922,550	4,766,179	24.9
固定資産				
有形固定資産				
建物（純額）	770,119	1,578,817	808,698	
構築物（純額）	30,792	64,894	34,102	
工具、器具及び備品（純額）	4,957	9,365	4,407	
土地	11,490,626	21,187,271	9,696,645	
信託建物（純額）	203,132,846	229,145,388	26,012,542	
信託構築物（純額）	9,455,309	11,176,308	1,720,998	
信託機械及び装置（純額）	1,052,551	1,184,077	131,526	
信託工具、器具及び備品（純額）	2,127,650	2,040,409	△ 87,240	
信託土地	317,639,172	362,278,736	44,639,563	
有形固定資産合計	545,704,025	628,665,269	82,961,243	15.2
無形固定資産				
借地権	19,803	19,803	—	
信託借地権	8,922,128	8,907,852	△ 14,275	
信託その他無形固定資産	144,255	134,935	△ 9,319	
無形固定資産合計	9,086,187	9,062,592	△ 23,595	△ 0.3
投資その他の資産				
信託差入敷金及び保証金	3,320,768	3,313,268	△ 7,500	
長期前払費用	866,979	1,654,481	787,502	
その他	567,114	119,251	△ 447,862	
投資その他の資産合計	4,754,861	5,087,001	332,139	7.0
固定資産合計	559,545,075	642,814,863	83,269,788	14.9
繰延資産				
投資法人債発行費	127,722	106,294	△ 21,428	
繰延資産合計	127,722	106,294	△ 21,428	△ 16.8
資産合計	578,829,167	666,843,708	88,014,540	15.2

	(単位：千円)			
	前 期	当 期	増減	
	(2010年2月28日)	(2010年8月31日)	金額	前期比(%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	581,101	754,625	173,524	
短期借入金	97,775,000	107,572,000	9,797,000	
1年内返済予定の長期借入金	5,600,000	14,500,000	8,900,000	
未払金	11,224	13,190	1,965	
未払費用	1,562,507	1,970,216	407,709	
未払法人税等	17,351	385	△ 16,966	
未払消費税等	337,853	906,777	568,923	
前受金	1,672,697	2,139,574	466,877	
預り金	761,117	761,752	635	
1年内返還予定の				
信託預り敷金及び保証金	4,530,309	7,538,386	3,008,077	
その他	97,192	101,609	4,416	
流動負債合計	112,946,355	136,258,518	23,312,163	20.6
固定負債				
投資法人債	80,000,000	80,000,000	—	
長期借入金	65,066,000	107,776,000	42,710,000	
預り敷金及び保証金	256,339	889,754	633,414	
信託預り敷金及び保証金	64,464,344	63,072,296	△ 1,392,048	
その他	2,562	2,179	△ 383	
固定負債合計	209,789,247	251,740,230	41,950,983	20.0
負債合計	322,735,602	387,998,749	65,263,146	20.2
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	250,764,406	250,764,406	—	
剰余金				
出資剰余金	—	14,986,826	14,986,826	
当期末処分利益				
又は当期末処理損失(△)	5,329,158	13,093,726	7,764,568	
剰余金合計	5,329,158	28,080,552	22,751,394	426.9
投資主資本合計	256,093,565	278,844,959	22,751,394	8.9
純資産合計	256,093,565	278,844,959	22,751,394	8.9
負債純資産合計	578,829,167	666,843,708	88,014,540	15.2

(注) 当期(2010年8月期)は2010年3月1日より2010年8月31日まで(運用日数184日間)
 前期(2010年2月期)は2009年9月1日より2010年2月28日まで(運用日数181日間)

2010年8月期損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (自2009年 9月 1日 至2010年2月28日)	当 期 (自2010年3月 1日 至2010年8月31日)	増 減	
			金額	前期比(%)
営業収益				
賃貸事業収入	20,035,089	23,326,732	3,291,643	
営業収益合計	20,035,089	23,326,732	3,291,643	16.4
営業費用				
賃貸事業費用	10,414,750	11,772,870	1,358,120	
不動産等売却損	—	256,076	256,076	
資産運用報酬	1,736,682	2,013,792	277,110	
資産保管手数料	86,883	66,329	△ 20,554	
一般事務委託手数料	145,577	150,914	5,337	
役員報酬	5,940	5,940	—	
その他営業費用	115,509	162,371	46,861	
営業費用合計	12,505,343	14,428,295	1,922,952	15.4
営業利益	7,529,745	8,898,436	1,368,691	18.2
営業外収益				
受取利息	4,313	4,378	64	
その他	3,226	3,795	568	
営業外収益合計	7,540	8,173	633	8.4
営業外費用				
支払利息	1,094,411	1,938,736	844,324	
投資法人債利息	771,302	720,849	△ 50,452	
投資法人債発行費償却	21,428	21,428	—	
融資関連費用	289,820	316,907	27,087	
投資口交付費	—	2,455	2,455	
その他	13,920	12,749	△ 1,171	
営業外費用合計	2,190,883	3,013,125	822,242	37.5
経常利益	5,346,402	5,893,484	547,082	10.2
特別利益				
負ののれん発生益	—	7,202,340	7,202,340	
特別利益合計	—	7,202,340	7,202,340	—
税引前当期純利益	5,346,402	13,095,825	7,749,422	144.9
法人税、住民税及び事業税	17,351	605	△ 16,746	
法人税等調整額	△ 86	1,562	1,649	
法人税等合計	17,265	2,167	△ 15,097	△ 87.4
当期純利益	5,329,137	13,093,657	7,764,520	145.7
前期繰越利益	21	69	47	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	5,329,158	13,093,726	7,764,568	

(注) 当期(2010年8月期)は2010年3月1日より2010年8月31日まで(運用日数184日間)、 前期(2010年2月期)は2009年9月1日より2010年2月28日まで(運用日数181日間)

2010年8月期キャッシュ・フロー計算書／分配金に係る計算書

	前期 (自2009年 9月 1日 至2010年2月28日)	当期 (自2010年 3月 1日 至2010年8月31日)	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	5,346,402	13,095,825	7,749,422
減価償却費	4,861,412	5,411,166	549,754
投資法人債発行費償却	21,428	21,428	—
不動産等売却損	—	256,076	256,076
固定資産除却損	46,902	32,368	△ 14,534
負ののれん発生益	—	△ 7,202,340	△ 7,202,340
受取利息	△ 4,313	△ 4,378	△ 64
支払利息	1,865,714	2,659,586	793,871
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 42,612	87,530	130,142
未収消費税等の増減額(△は増加)	14,758	—	△ 14,758
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	—	△ 657	△ 657
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 74,406	△ 787,502	△ 713,096
営業未払金の増減額(△は減少)	16,068	6,692	△ 9,376
未払消費税等の増減額(△は減少)	337,853	558,232	220,378
未払金の増減額(△は減少)	△ 9,146	△ 413,758	△ 404,612
未払費用の増減額(△は減少)	△ 20,536	141,105	161,642
前受金の増減額(△は減少)	△ 3,645	113,375	117,021
預り金の増減額(△は減少)	11,963	635	△ 11,327
その他	△ 225,488	19,214	244,703
小 計	12,142,355	13,994,599	1,852,244
利息の受取額	4,313	4,378	64
利息の支払額	△ 1,822,484	△ 2,672,213	△ 849,729
法人税等の支払額	△ 16,718	△ 23,855	△ 7,136
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,307,466	11,302,909	995,442

	前期 (自2009年 9月 1日 至2010年2月28日)	当期 (自2010年 3月 1日 至2010年8月31日)	増減
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	△ 7,293	△ 10,570,729	△ 10,563,435
信託有形固定資産の取得による支出	△ 476,746	△ 16,102,816	△ 15,626,069
信託有形固定資産の売却による収入	—	26,031,984	26,031,984
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	633,414	633,414
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 3,691,317	△ 2,954,711	736,606
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	87,678	571,594	483,915
無形固定資産の取得による支出	△ 400	—	400
信託無形固定資産の取得による支出	△ 1,500	—	1,500
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	7,500	—
その他の支出	△ 14,810	△ 8,445	6,365
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,096,890	△ 2,392,208	1,704,681
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入	20,000,000	—	△ 20,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 18,300,000	△ 5,500,000	12,800,000
投資法人債の償還による支出	△ 20,000,000	—	20,000,000
長期借入れによる収入	13,000,000	—	△ 13,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 684,000	△ 2,000,000	△ 1,316,000
分配金の支払額	△ 5,879,898	△ 5,331,417	548,481
合併交付金の支払額	—	△ 80,110	△ 80,110
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,863,898	△ 12,911,527	△ 1,047,629
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 5,653,322	△ 4,000,827	1,652,495
現金及び現金同等物の期首残高	22,922,434	17,269,111	△ 5,653,322
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	8,962,158	8,962,158
現金及び現金同等物の期末残高	17,269,111	22,230,443	4,961,331

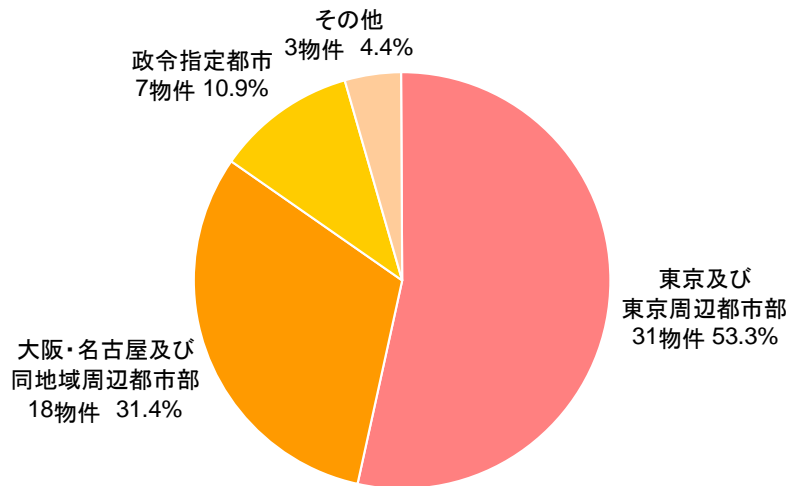
(注) 当期(2010年8月期)は2010年3月1日より2010年8月31日まで(運用日数184日間)
前期(2010年2月期)は2009年9月1日より2010年2月28日まで(運用日数181日間)

	前期 (自2009年 9月 1日 至2010年2月28日)	当期 (自2010年 3月 1日 至2010年8月31日)
I 当期末処分利益	5,329,158,900	13,093,726,915
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,329,089,576 (13,788)	6,173,740,086 (3,657)
III 配当積立金	—	6,918,474,639
IV 次期繰越利益	69,324	1,512,190

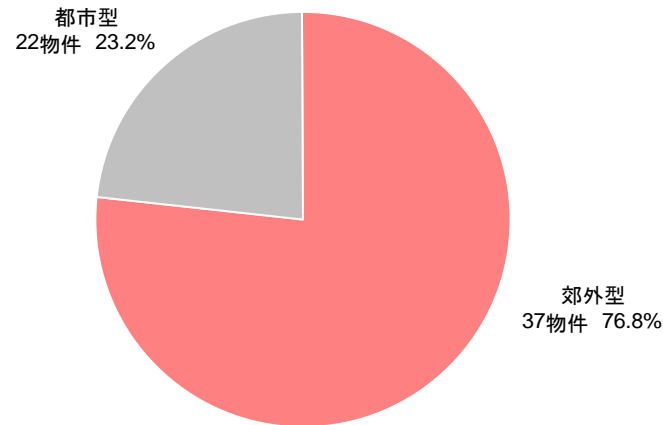
単位(円)

ポートフォリオの分散(商業施設59物件、2010年8月末時点)

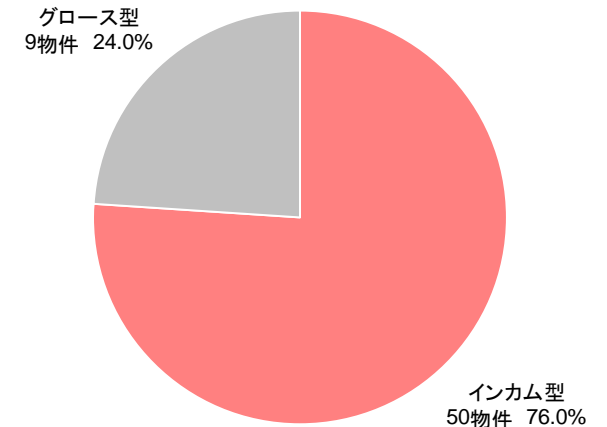
地域分散



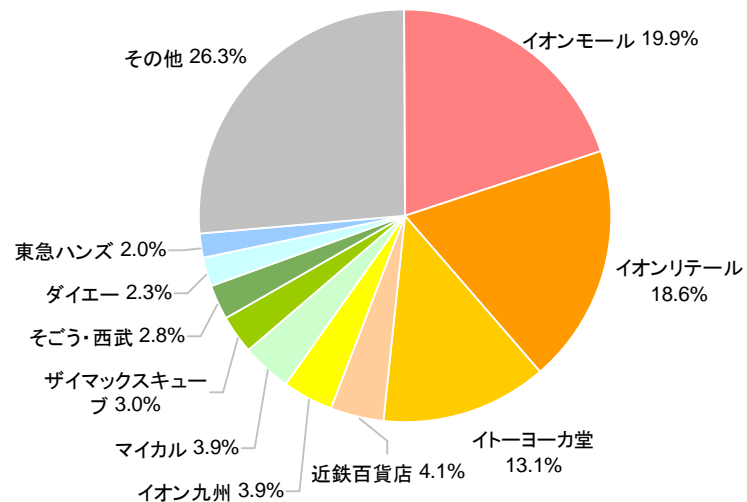
物件タイプ別分散



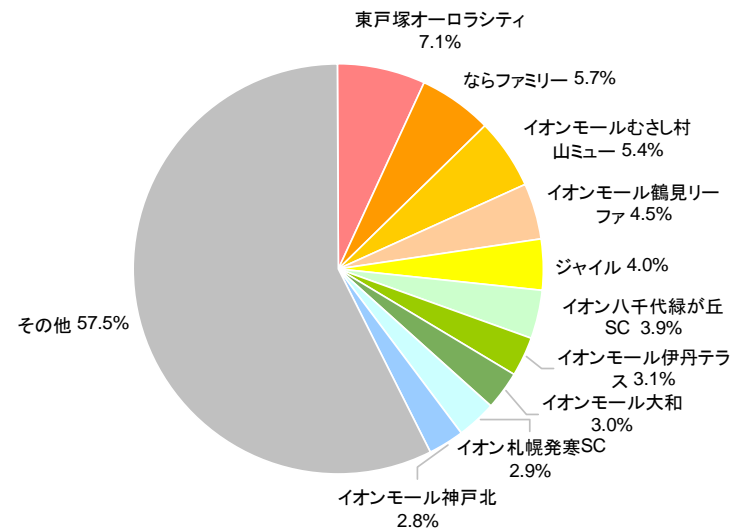
投資スタイル別分散



テナント別分散



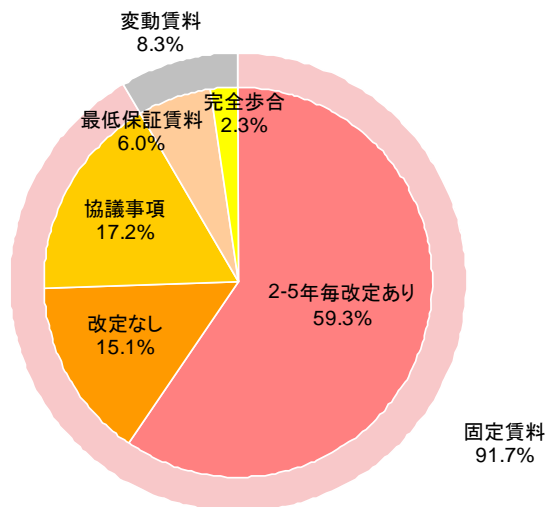
規模別分散



(注1) 地域分散、物件タイプ別分散、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。

ポートフォリオデータ(商業施設59物件、2010年8月末時点)

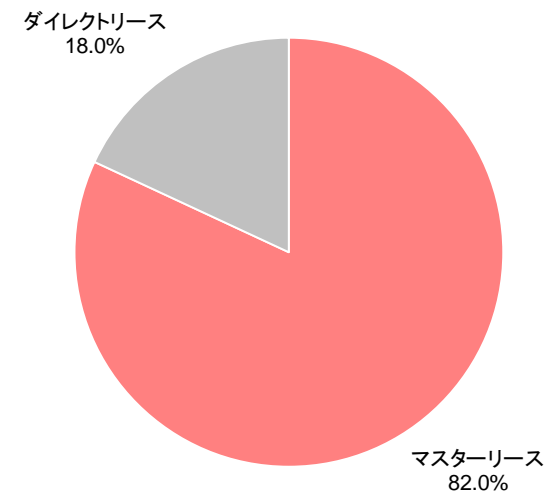
➤ 賃料の構成比率 (注1)



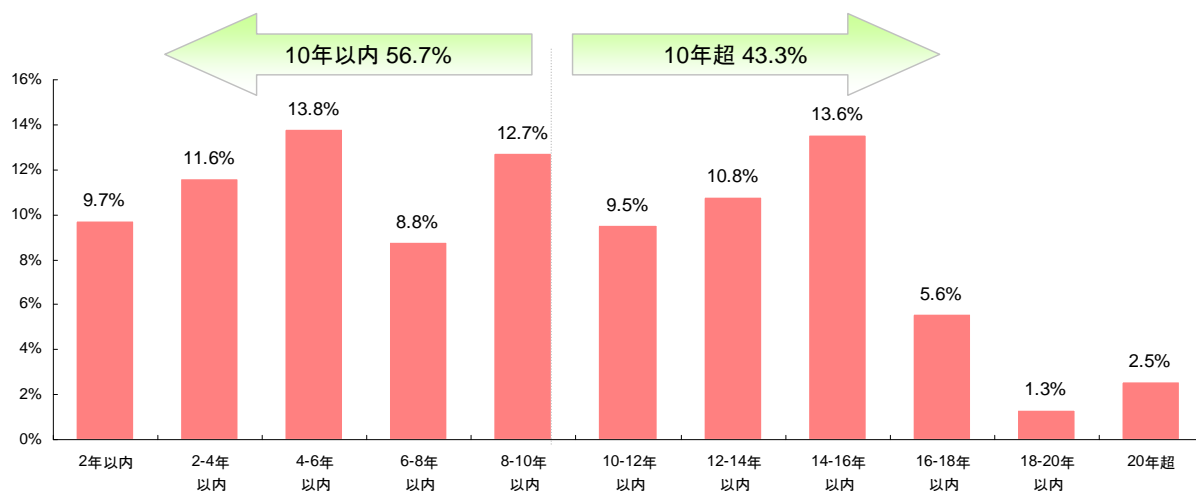
➤ 賃料改定状況 (注1)

	物件数
1年以内賃料改定予定物件	9
1年－2年以内賃料改定予定物件	3
2年－3年以内賃料改定予定物件	4

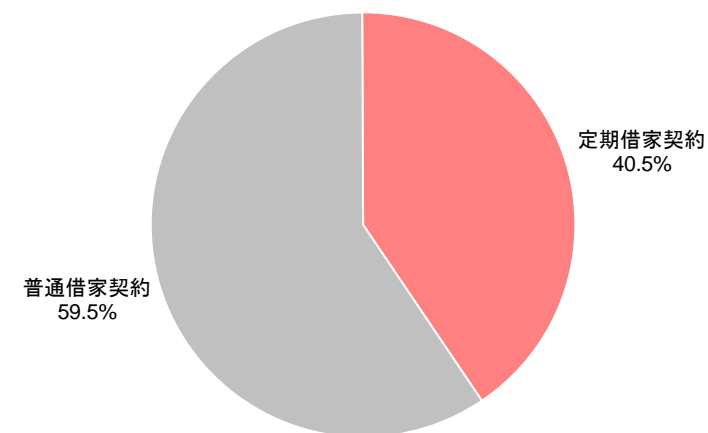
➤ リース契約の構成比率 (注1)



➤ 賃貸借契約残存期間 (注2)



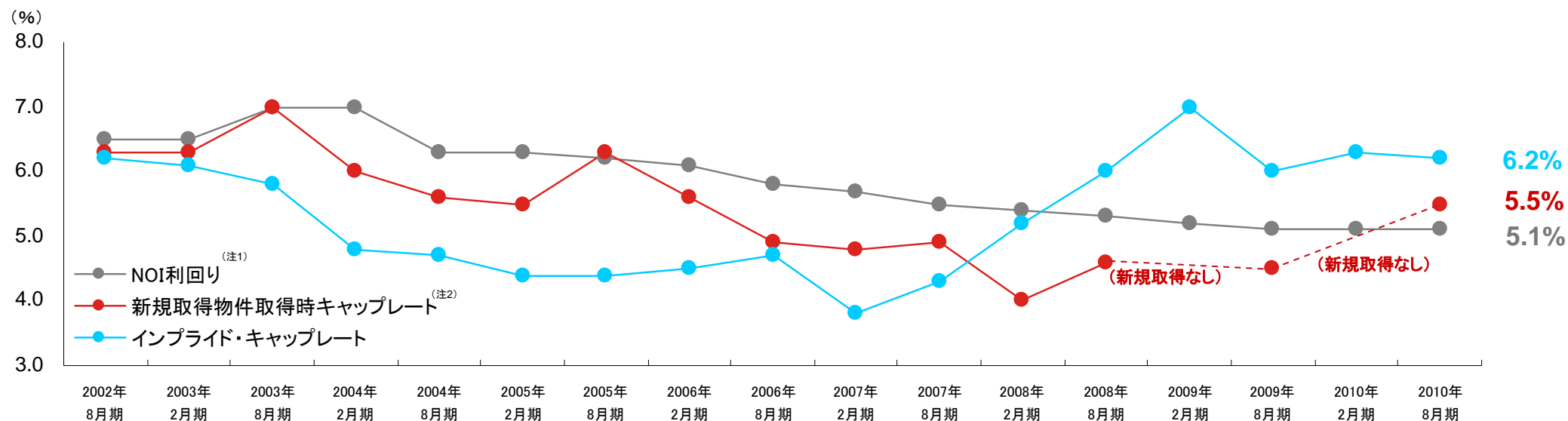
➤ 契約種類の構成比率 (注1)



(注1) 年間賃料ベース

(注2) 2010年8月末日を基準日としています。

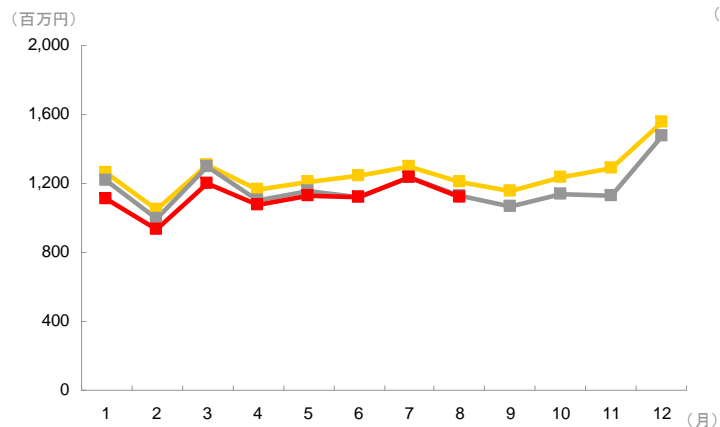
インプライド・キャップレート及びNOI利回りの推移



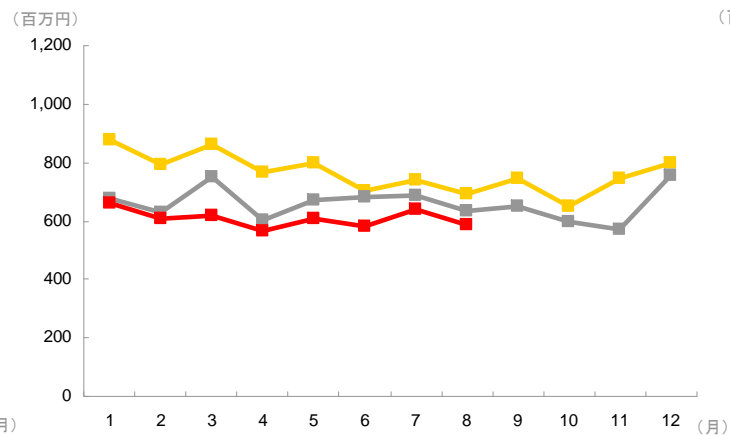
(注1) NOI利回り = { (賃貸事業収入-賃貸事業費用)+減価償却費 } / 取得価格合計
(注2) インプライド・キャップレート = NOI / (時価総額+ネット有利子負債+敷金・保証金)

グロス型物件の総売上高推移

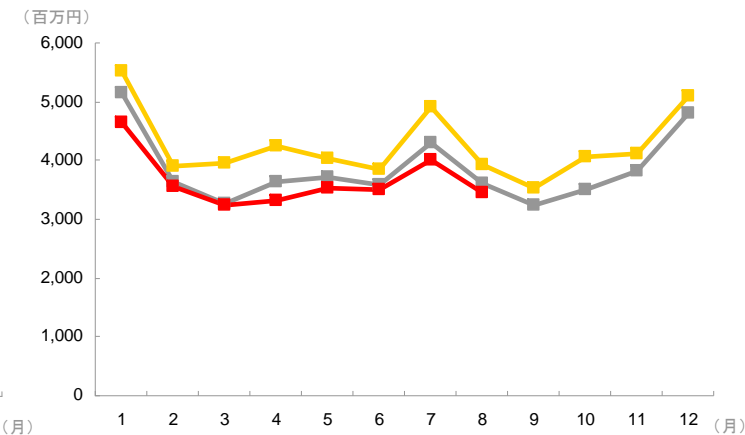
あびこショッピングプラザ



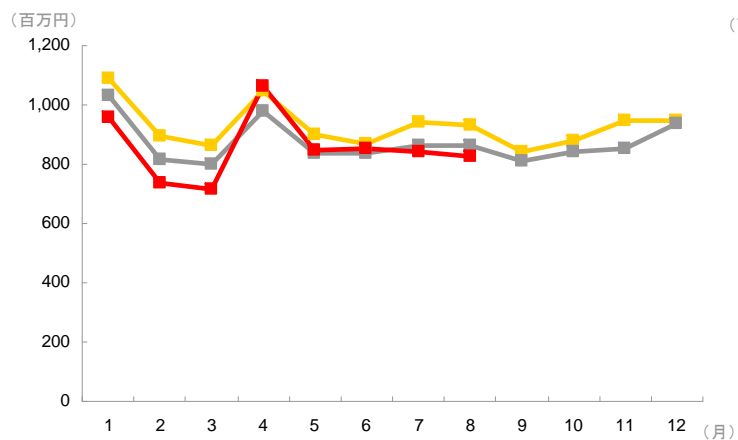
博多リバレイン／イニミニマニモ



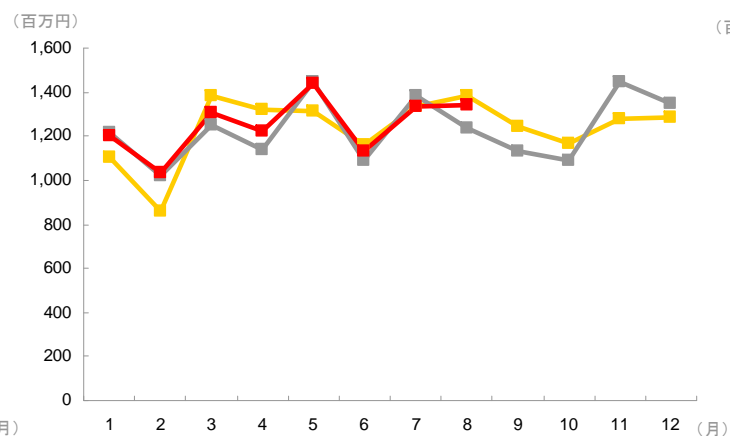
ならファミリー



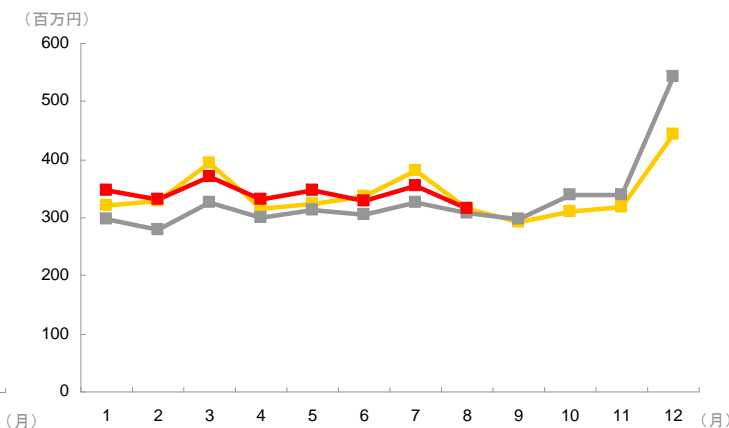
京都ファミリー



おやまゆうえんハーヴェストウォーク



ジャイル



(注1) 総売上高推移は、全館売上高が比較可能な物件のみ開示しています。

(注2) 2010年8月末現在。

■ 2010年1月～2010年8月売上高実績
■ 2009年1月～2009年12月売上高実績
■ 2008年1月～2008年12月売上高実績

ポートフォリオ一覧(商業施設59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	10.1	65,313.47	100.0	15,691	2.5	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	15.9	42,841.48	100.0	10,322	1.7	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	8.5	1,529.15	90.4	5,350	0.9	5.5	3	パルカナイズ・ロンドン	13.5	㈱ザイマックスキューブ
イトーヨーカドー八柱店	インカム	27.9	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	11.0	28,316.18	100.0	6,900	1.1	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	6.8	73,438.52	100.0	13,212	2.1	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	19.5	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	25.4	1,479.10	100.0	2,770	0.4	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	13.5	540.78	100.0	860	0.1	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	28.5	16,549.50	100.0	5,000	0.8	6.1	1	イトーヨーカドー	12.3	ジョーンズラングラサール㈱
ビックカメラ立川店	インカム	40.1	20,983.43	100.0	11,920	1.9	5.5	2	ビックカメラ	15.5	ジョーンズラングラサール㈱
板橋サティ	インカム	10.3	72,253.88	100.0	12,400	2.0	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	5.6	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	8.8	85,226.68	100.0	16,823	2.7	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	31.9	19,070.88	100.0	6,100	1.0	7.6	1	西友	10.3	シービー・リチャードエリス・アセットサービス㈱
自由が丘8953ビル	インカム	11.2	1,814.15	96.8	2,700	0.4	5.2	9	NEXT、news	3.2	㈱ザイマックスキューブ
チアーズ銀座	インカム	5.5	1,686.58	79.4	4,200	0.7	4.3	8	麴の肴、銀座正泰苑	5.7	野村ビルマネジメント㈱
東戸塚オーロラシティ	グロース	11.0	109,365.50	100.0	50,500	8.1	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	9.9	75,344.90	100.0	6,133	1.0	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	5.6	59,207.19	100.0	13,600	2.2	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	5.5	132,294.48	100.0	30,789	4.9	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	2.9	4,945.71	94.0	22,712	3.6	3.4	18	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	2.8	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
Gビル神宮前01	インカム	2.9	555.75	100.0	3,400	0.5	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	2.4	426.29	100.0	2,233	0.4	4.0	3	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	1.5	922.30	0.0	6,430	1.0	4.0	0	-	11.3	㈱オフィス・ミツキ
ラ・ポルト青山	インカム	5.8	4,147.93	82.0	9,400	1.5	4.0	19	ブノワ	2.8	㈱ラ・ブラス
イオンモールむさし村山ミュー	インカム	3.9	137,466.97	100.0	30,600	4.9	4.0	1	ジャスコ	5.6	イオンモール㈱
Gビル新宿01	インカム	2.0	1,093.67	100.0	6,600	1.1	4.0	1	ZARA	9.9	エフビープロパティーズ㈱
Gビル神宮前03	インカム	1.2	1,676.87	11.3	5,520	0.9	4.0	1	㈱MR-DESIGN	10.7	㈱オフィス・ミツキ
Gビル南池袋01	インカム	35.9	5,121.71	100.0	5,800	0.9	4.0	7	アディダス	5.3	㈱ジオ・アカマツ
小計/加重平均		10.2	986,684.74	99.6	314,165	45.3	4.8	167		-	

(注1) 2010年8月31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の数値を、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。

(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。

ポートフォリオ一覧(商業施設59物件)(注1)

物件名称	投資 スタイル	築年数 (年) ^(注2)	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	11.6	13,666.96	100.0	14,300	2.3	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	17.8	84,993.57	99.6	31,375	5.0	7.4	126	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	13.1	50,437.91	100.0	8,540	1.4	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	7.7	129,124.73	100.0	9,142	1.5	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	16.5	77,267.23	100.0	11,700	1.9	6.0	1	ジャスコ	3.6	シービー・リチャードエリス・アセットサービス㈱
ジャスコシティ八事	インカム	17.0	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	13.8	62,717.26	100.0	13,100	2.1	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	27.8	25,277.38	99.2	5,340	0.9	6.5	61	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	5.1	57,500.35	100.0	4,950	0.8	8.2	1	マックスバリュ	6.5	㈱ジョ・アカマツ
河原町オーバ	インカム	11.8	18,848.20	100.0	18,500	3.0	4.4	1	オーバ	2.5	㈱ジョ・アカマツ
イオンモール鶴見リーファ	インカム	3.8	138,538.63	100.0	29,902	4.8	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	8.0	157,904.26	100.0	21,110	3.4	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	2.4	95,135.36	100.0	19,040	3.1	4.6	1	イトーヨーカドー	5.4	ジョーンズラングラサール㈱
イオンモール神戸北	インカム	3.8	128,031.55	100.0	15,600	2.5	4.4	1	ジャスコ	4.8	ジョーンズラングラサール㈱
ライフ太平寺店(底地)	インカム	-	3,898.01	100.0	1,282	0.2	4.6	1	ライフ	-	日本商業開発㈱
ライフ下寺店(底地)	インカム	-	4,344.18	100.0	1,683	0.3	5.1	1	ライフ	-	日本商業開発㈱
ライフ岸部店(底地)	インカム	-	5,516.61	100.0	1,910	0.3	4.6	1	ライフ	-	日本商業開発㈱
Gビル心斎橋01	インカム	15.8	886.46	88.4	1,582	0.3	5.1	1	セシルマクビー	12.3	㈱ジョ・アカマツ
小計/加重平均		10.1	1,117,867.09	99.9	212,756	34.1	5.6	204		-	
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	14.2	46,248.96	100.0	10,200	1.6	7.6	2	ジャスコ	3.8、3.2、1.2	㈱ザイマックスキューブ
博多リバレインノイニミニマニモ	グロース	11.7	25,920.19	82.4	6,309	1.0	6.5	61	IDC大塚家具、ルイ・ヴィトン	0.1	㈱ジョ・アカマツ
イオン香椎浜ショッピングセンター	インカム	6.8	109,616.72	100.0	13,300	2.1	6.2	1	ジャスコ	0.9	㈱ジョ・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	7.2	74,625.52	100.0	9,260	1.5	6.2	1	ジャスコ	1.8	㈱ザイマックスキューブ
イオン戸畑ショッピングセンター	インカム	11.5	93,258.23	100.0	6,290	1.0	6.6	1	ジャスコ	1.9	㈱ジョ・アカマツ
ジャスコ那覇店	インカム	16.9	79,090.48	100.0	10,700	1.7	6.0	1	ジャスコ	7.3	ジョーンズラングラサール㈱
イオン上田ショッピングセンター	インカム	6.2	61,349.07	100.0	9,500	1.5	5.3	1	ジャスコ	3.3	㈱ジョ・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	3.4	58,640.64	97.7	10,200	1.6	5.4	68	ヨークベニマル、スーパーバードホーム	3.4	㈱ザイマックスキューブ
イオン札幌発寒ショッピングセンター	インカム	3.9	102,169.00	100.0	18,818	3.0	4.7	1	ジャスコ	0.6	ジョーンズラングラサール㈱
G DINING札幌	グロース	1.8	4,090.51	63.3	2,750	0.4	5.8	15	味重、札幌ふたや、牛のいしざき	0.9	㈱ザイマックスキューブ
小計/加重平均		8.2	655,009.32	98.9	97,327	15.6	5.9	152		-	
合計/加重平均		9.8	2,759,561.15	99.6	624,254	100.0	5.4	523		-	

(注1) 2010年8月31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(オフィス、住居)^(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
オフィス	新三ビル	東京都港区	100.0%	1,660	シービー・リチャードエリス株式会社	5.7%	5.7%	6.1%
オフィス	35山京ビル	東京都中央区	68.3%	3,190	シービー・リチャードエリス株式会社	5.8%	5.6%	6.0%
オフィス	渋谷ウエストビル	東京都目黒区	100.0%	1,930	シービー・リチャードエリス株式会社	6.3%	6.5%	6.9%
オフィス	千葉ウエストビル	千葉県千葉市	86.1%	1,520	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	100.0%	1,520	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	80.4%	1,260	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	90.2%	1,560	シービー・リチャードエリス株式会社	7.5%	7.6%	7.9%
オフィス	堀川通四条ビル	京都府京都市	91.2%	1,600	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	6.3%	5.7%	6.9%
小計(単純平均)			87.3%	18,050		6.6%	6.7%	7.1%
住居	ミルーム代官山	東京都渋谷区	85.4%	3,720	シービー・リチャードエリス株式会社	5.5%	5.2%	5.6%
住居	ミルーム白金台	東京都品川区	78.5%	1,540	シービー・リチャードエリス株式会社	5.5%	5.2%	5.6%
住居	ミルーム乃木坂	東京都港区	89.6%	1,580	シービー・リチャードエリス株式会社	5.5%	5.1%	5.7%
住居	ミルーム南青山	東京都港区	93.3%	1,670	シービー・リチャードエリス株式会社	5.3%	5.0%	5.5%
住居	ミルーム広尾Ⅱ	東京都港区	79.6%	1,650	シービー・リチャードエリス株式会社	5.3%	5.0%	5.5%
住居	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市	99.2%	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	88.4%	1,020	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(単純平均)			90.0%	14,550		5.9%	5.8%	6.1%
合計(単純平均)			88.5%	32,600		6.3%	6.3%	6.7%

(注) 2010年8月31日現在。

ポートフォリオ一覧(商業施設59物件) — 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		
		2010年2月	2010年8月	増減	2010年2月	2010年8月	増減	2010年2月	2010年8月	2010年2月	2010年8月	
東京及び東京周辺都市部												
エスパ川崎 本棟	14,586	13,240	13,240	0	5.70%	5.50%	-0.20%	5.10%	5.10%	5.80%	5.80%	
アネックス棟					6.70%	6.70%	0.00%	5.80%	5.80%	6.30%	6.30%	
あびこショッピングプラザ	10,117	11,900	11,900	0	6.70%	6.70%	0.00%	6.00%	6.00%	6.50%	6.50%	
南青山8953ビル	5,315	6,070	6,130	60	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	1,495	1,830	1,840	10	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	6,449	6,620	6,670	50	6.40%	6.30%	-0.10%	5.80%	5.80%	6.30%	6.30%	
イトーヨーカドー錦町店	11,836	12,200	12,300	100	5.90%	5.90%	0.00%	6.00%	6.00%	6.20%	6.20%	
代官山8953ビル	1,255	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	2,743	3,810	3,660	-150	4.70%	4.90%	0.20%	4.50%	4.70%	4.90%	5.10%	
エスキス表参道アネックス	879	1,270	1,260	-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	4,912	4,840	4,850	10	6.40%	6.40%	0.00%	5.70%	5.70%	6.20%	6.20%	
ビックカメラ立川店	11,699	10,300	10,700	400	5.50%	5.50%	0.00%	5.30%	5.30%	5.60%	5.60%	
板橋サティ	11,709	12,500	12,400	-100	5.40%	5.40%	0.00%	5.00%	5.00%	5.70%	5.70%	
北青山8953ビル	980	1,290	1,290	0	4.30%	4.30%	0.00%	4.10%	4.10%	4.50%	4.50%	
イオンモール大和	16,157	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	5,438	6,950	6,950	0	6.70%	6.70%	0.00%	6.50%	6.50%	7.00%	7.00%	
自由が丘8953ビル	NEXT館 コリヌ館	2,608	3,091	3,062	-29	4.70%	4.70%	0.00%	4.50%	4.50%	4.90%	4.90%
						5.00%	5.00%	0.00%	4.80%	4.80%	5.20%	5.20%
チアーズ銀座	4,095	3,670	3,650	-20	4.20%	4.20%	0.00%	4.10%	4.10%	4.40%	4.40%	
東戸塚オーロラシティ	50,215	40,000	40,000	0	5.00%	5.00%	0.00%	4.80%	4.80%	5.20%	5.20%	
大宮サティ	6,090	5,960	6,060	100	6.20%	6.10%	-0.10%	6.60%	6.60%	7.30%	7.30%	
イトーヨーカドー四街道店	13,632	10,000	10,100	100	5.70%	5.70%	0.00%	5.40%	5.40%	5.60%	5.60%	
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	29,950	21,900	21,900	0	5.60%	5.60%	0.00%	5.40%	5.40%	5.60%	5.60%	
ジャイル	22,694	23,200	22,900	-300	3.70%	3.70%	0.00%	3.50%	3.50%	3.70%	3.70%	
神宮前6 8953ビル	2,387	2,450	2,460	10	4.30%	4.30%	0.00%	4.50%	4.50%	4.60%	4.60%	
さいたま浦和8953ビル	-	26,000	-	-	5.00%	-	-	4.70%	-	5.10%	-	
Gビル神宮前01	3,427	3,640	3,660	20	4.30%	4.30%	0.00%	4.60%	4.60%	4.60%	4.60%	
Gビル神宮前02	2,335	1,780	1,640	-140	4.50%	5.10%	0.60%	4.50%	4.50%	4.80%	4.80%	
Gビル南青山01	6,487	5,430	4,900	-530	4.50%	5.10%	0.60%	4.40%	4.40%	4.50%	4.50%	
ラ・ポルト青山	9,378	-	9,070	-	-	4.50%	-	-	4.70%	-	4.80%	
イオンモールむさし村山ミュー	30,300	-	30,600	-	-	5.20%	-	-	4.80%	-	5.30%	
Gビル新宿01	6,698	-	6,640	-	-	4.70%	-	-	4.30%	-	4.90%	
Gビル神宮前03	5,597	-	5,070	-	-	4.80%	-	-	4.20%	-	4.60%	
Gビル南池袋01	6,051	-	6,580	-	-	5.10%	-	-	4.90%	-	5.30%	
小計(利回りは単純平均)	307,531	258,331	289,872	-	5.24%	5.22%	-	5.02%	4.94%	5.40%	5.30%	

(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(商業施設59物件) — 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	
		2010年2月	2010年8月	増減	2010年2月	2010年8月	増減	2010年2月	2010年8月	2010年2月	2010年8月
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部											
大阪心斎橋8953ビル	13,213	13,200	13,300	100	5.00%	5.00%	0.00%	5.20%	5.20%	5.30%	5.30%
ならファミリー	31,154	32,400	32,500	100	6.50%	6.40%	-0.10%	5.60%	5.60%	6.60%	6.60%
イトーヨーカドー鳴海店	7,625	4,960	4,450	-510	7.80%	7.40%	-0.40%	6.30%	6.20%	6.90%	6.70%
イオンモール東浦	8,020	10,000	10,100	100	5.90%	5.90%	0.00%	5.50%	5.50%	6.20%	6.20%
ジャスコシティ高槻	10,892	9,530	9,490	-40	6.60%	6.60%	0.00%	6.50%	6.50%	6.80%	6.80%
ジャスコシティ八事	3,708	3,540	3,540	0	6.90%	6.90%	0.00%	6.50%	6.50%	6.80%	6.80%
ジャスコシティ西大津	12,954	10,600	10,600	0	6.40%	6.40%	0.00%	6.30%	6.30%	6.50%	6.50%
京都ファミリー	5,847	5,660	5,600	-60	6.50%	6.50%	0.00%	5.90%	5.90%	6.90%	6.90%
ロックシティ大垣	4,261	4,180	4,090	-90	10.20%	10.40%	0.20%	7.40%	7.40%	16.40%	17.70%
河原町オーパ	18,736	15,500	15,600	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	28,442	25,200	25,300	100	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	20,224	17,700	17,700	0	5.30%	5.30%	0.00%	4.90%	4.90%	5.50%	5.50%
アリオ鳳	18,666	15,100	14,900	-200	5.70%	5.70%	0.00%	5.40%	5.40%	5.90%	5.90%
イオンモール神戸北	15,409	-	15,700	-	-	5.70%	-	-	5.30%	-	5.80%
ライフ太平寺店(底地)	1,302	-	1,300	-	-	-	-	-	5.40%	-	-
ライフ下寺店(底地)	1,713	-	1,700	-	-	-	-	-	5.40%	-	-
ライフ岸部店(底地)	1,942	-	2,000	-	-	-	-	-	5.30%	-	-
Gビル心斎橋01	1,609	-	1,620	-	-	5.30%	-	-	4.90%	-	5.30%
小計(利回りは単純平均)	205,726	167,570	189,490	-	6.40%	6.26%	-	5.78%	5.63%	6.94%	6.83%
政令指定都市・他											
仙台中山ショッピングセンター	9,333	10,700	10,700	0	7.10%	7.10%	0.00%	6.30%	6.30%	6.80%	6.80%
博多リパレイン／イニミニマニモ	6,113	5,130	4,880	-250	6.20%	6.30%	0.10%	6.00%	6.10%	6.40%	6.50%
イオン香椎浜ショッピングセンター	12,550	13,200	13,200	0	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	7,794	8,520	8,540	20	6.70%	6.70%	0.00%	6.30%	6.30%	6.90%	6.90%
イオン戸畑ショッピングセンター	5,875	5,730	5,860	130	7.70%	7.60%	-0.10%	7.10%	7.00%	8.20%	8.10%
ジャスコ那覇店	10,745	9,960	9,960	0	6.20%	6.20%	0.00%	6.10%	6.10%	6.60%	6.60%
イオン上田ショッピングセンター	9,003	7,850	7,900	50	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	9,618	6,870	6,770	-100	7.60%	7.70%	0.10%	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	18,215	16,500	16,600	100	5.60%	5.60%	0.00%	5.40%	5.40%	5.80%	5.80%
G DINING札幌	3,092	2,280	2,180	-100	6.30%	6.20%	-0.10%	5.80%	5.80%	6.20%	6.20%
小計(利回りは単純平均)	92,344	86,740	86,590	-150	6.56%	6.56%	0.00%	6.23%	6.23%	6.74%	6.74%
ポートフォリオ合計(利回りは単純平均)											
ポートフォリオ合計(利回りは単純平均)	605,601	512,641	565,952	-	5.78%	5.72%	-	5.97%	5.37%	6.85%	5.97%

(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。

財務の状況①

有利子負債の状況

(百万円)

	2009年2月期		2009年8月期		2010年2月期		2010年8月期	
	(第14期)	構成比(%)	(第15期)	構成比(%)	(第16期)	構成比(%)	(第17期)	構成比(%)
短期負債	119,275	49.2	96,075	37.8	97,775	39.4	107,572	34.7
短期借入金	119,275	49.2	96,075	37.8	97,775	39.4	107,572	34.7
コマーシャルペーパー	-	-	-	-	-	-	-	-
長期負債	123,400	50.8	158,350	62.2	150,666	60.6	202,276	65.3
長期借入金	23,400	9.6	58,350	22.9	70,666	28.4	122,276	39.5
固定金利	-	-	35,000	13.8	39,416	15.9	73,626	23.8
変動金利	23,400	9.6	23,350	9.2	31,250	12.6	48,650	15.7
投資法人債	100,000	41.2	100,000	39.3	80,000	32.2	80,000	25.8
小計(有利子負債)	242,675	100.0	254,425	100.0	248,441	100.0	309,848	100.0
敷金・保証金	73,788	-	72,878	-	69,251	-	71,500	-
合計	316,463	-	327,303	-	317,692	-	381,348	-
コミットメントライン ^(注1)								
借入枠	40,000	-	40,000	-	40,000	-	40,000	-
借入残高	25,000	-	-	-	-	-	-	-
長期負債平均残存年数 ^(注2) (年)								
	5.1	-	5.1	-	5.2	-	4.3	-
デットサービス・カバレッジレシオ ^(注3) (倍)								
	7.4	-	7.5	-	6.5	-	5.3	-

(注1) コミットメントラインの借入先は、三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、及び住友信託銀行です。

(注2) 長期負債 平均残存年数には短期借入金は含みません。

(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

格付の状況

2010年8月末現在

	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8月末時点借入金の詳細

(百万円)

借入先	金額	借入日	返済予定日
三菱東京UFJ銀行	3,875	2009/9/4	2010/9/3
三菱UFJ信託銀行	3,487		
住友信託銀行	2,712		
合計	10,075		
三井住友銀行	500	2009/9/4	2010/9/3
福岡銀行	3,000	2009/9/18	2010/9/17
中国銀行	2,000	2009/9/30	2010/9/30
みずほコーポレート銀行	1,881	2009/9/30	2010/9/30
三菱東京UFJ銀行	1,881		
住友信託銀行	1,881		
あおぞら銀行	2,351		
りそな銀行	2,822		
新生銀行	1,881		
東京スター銀行	2,000		
芙蓉総合リース	300		
合計	14,997		
みずほコーポレート銀行	5,000	2009/10/16	2010/10/15
三菱東京UFJ銀行	5,152	2010/2/8	2011/2/8
三菱UFJ信託銀行	4,373		
住友信託銀行	3,475		
合計	13,000		
三井住友銀行	7,000	2010/2/8	2011/2/7
みずほコーポレート銀行	2,000	2010/3/3	2011/3/3
三菱東京UFJ銀行	4,361	2010/3/31	2011/3/31
三菱UFJ信託銀行	3,699		
住友信託銀行	2,940		
合計	11,000		
三菱東京UFJ銀行	9,119	2010/4/30	2011/4/28
三菱UFJ信託銀行	7,733		
住友信託銀行	6,146		
合計	23,000		
中国銀行	2,000	2010/6/18	2011/6/17
三菱東京UFJ銀行	5,000	2010/8/27	2011/8/26
三菱UFJ信託銀行	4,500		
住友信託銀行	3,500		
合計	13,000		
みずほコーポレート銀行	1,000	2010/8/27	2011/8/26
短期借入金残高	107,572		

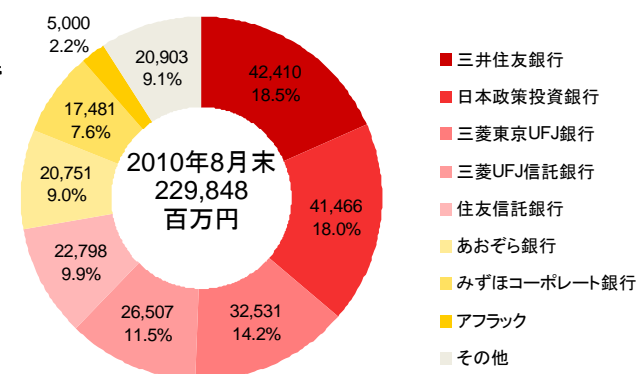
(百万円)

借入先	金額	借入日	返済予定日
あおぞら銀行	8,500	2007/9/21	2010/9/21
あおぞら銀行	7,400	2008/8/29	2013/8/29
全国信用協同組合連合会	3,000	2008/9/30	2010/9/30
三井住友海上火災保険	1,000		
合計	4,000		
みずほコーポレート銀行	3,000	2008/9/30	2011/9/30
埼玉りそな銀行	1,000		
合計	4,000		
日本政策投資銀行	3,000	2008/9/30	2013/9/30
みずほコーポレート銀行	4,600	2008/9/30	2011/9/30
りそな銀行	1,900		
あおぞら銀行	2,500		
合計	9,000		
三井住友銀行	34,910	2008/11/4	2015/3/1
日本政策投資銀行	4,750	2009/3/30	2014/3/30
日本政策投資銀行(7年)	14,450	2009/7/30	2016/7/30
日本政策投資銀行(9年)	19,266	2009/7/30	2018/7/30
アフラック	5,000	2009/9/4	2019/9/4
三菱東京UFJ銀行	3,143	2009/9/30	2014/9/30
三菱UFJ信託銀行	2,714		
住友信託銀行	2,143		
合計	8,000		
長期借入金残高	122,276		

合計

229,848

借入先比率



各物件の収益状況(インカム型物件1)

(百万円)

項目	仙台中山 ショッピングセンター		エスパ 川崎		大阪心斎橋 8953ビル		イトーヨーカドー 鳴海店		南青山8953ビル		イトーヨーカドー 八柱店		イトーヨーカドー 上福岡東店	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
①賃貸事業収入合計	437	442	493	492	407	407	264	264	157	161	78	78	256	256
賃貸収入	437	442	491	491	407	407	264	264	153	155	78	78	256	256
その他収入	0	0	1	1	0	0	0	0	3	5	—	—	—	—
②賃貸事業費用合計	52	53	97	98	36	36	44	45	19	18	18	18	48	48
公租公課	39	39	81	81	30	31	36	35	7	7	15	15	40	40
建物管理委託費	—	—	3	3	—	—	—	—	2	2	—	—	—	0
修繕費	0	0	2	4	1	0	—	1	0	0	0	0	0	0
保険料・信託報酬	10	10	6	6	3	3	5	5	1	1	1	1	2	2
その他	1	2	3	3	1	1	2	3	7	6	1	1	4	4
③賃貸NOI(=①-②)	385	389	395	394	371	370	220	218	138	142	59	60	208	207
④減価償却費	84	83	99	98	81	81	74	74	9	9	15	16	50	50
⑤賃貸事業利益(=③-④)	300	306	296	295	289	289	145	144	128	133	43	44	157	156
⑥期末預かり金	1,524	1,524	5,323	5,205	798	798	4,176	3,955	251	251	450	450	2,011	1,946
敷金	840	840	1,070	1,070	798	798	538	538	251	251	450	450	774	774
保証金	684	684	4,252	4,134	—	—	3,637	3,416	—	—	—	—	1,236	1,171

(百万円)

項目	イトーヨーカドー 錦町店		代官山 8953ビル		イオンモール東浦		原宿フェイス 8953ビル		イトーヨーカドー 香椎浜 ショッピングセンター		イトーヨーカドー 札幌苗穂 ショッピングセンター		イトーヨーカドー 表参道 アネックス	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
①賃貸事業収入合計	444	444	40	40	478	478	105	104	477	477	376	377	34	33
賃貸収入	444	444	37	37	478	478	91	91	477	477	376	377	31	31
その他収入	—	—	2	2	—	—	13	13	—	—	0	0	2	2
②賃貸事業費用合計	66	65	10	8	165	163	13	14	70	66	83	81	6	6
公租公課	59	59	1	2	59	59	2	3	58	58	57	57	1	1
建物管理委託費	—	—	1	1	—	—	2	2	2	0	—	—	0	0
修繕費	0	0	0	0	1	0	—	1	—	0	1	—	0	0
保険料・信託報酬	4	4	0	0	4	4	1	1	5	4	2	2	0	0
その他	2	2	6	5	99	99	5	5	3	2	21	21	3	3
③賃貸NOI(=①-②)	378	379	29	31	313	315	92	90	407	410	293	295	27	27
④減価償却費	137	132	3	3	158	158	8	8	97	96	130	130	2	2
⑤賃貸事業利益(=③-④)	240	246	25	27	154	156	83	82	310	314	162	165	25	25
⑥期末預かり金	590	590	68	66	598	598	195	195	700	700	654	654	65	65
敷金	590	590	68	66	598	598	195	195	700	700	654	654	65	65
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 当期(2010年8月期)は2010年3月1日より2010年8月31日まで(運用日数184日間)、 前期(2010年2月期)は2009年9月1日より2010年2月28日まで(運用日数181日間)

各物件の収益状況(インカム型物件2)

項目	(百万円)													
	イトーヨーカドー 綱島店		ビックカメラ立川店		板橋サティ		北青山8953ビル		イトンモール大和		西友 ひばりヶ丘店		イオン戸畑 ショッピングセンター	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
①賃貸事業収入合計	180	180	389	389	661	638	41	34	534	534	261	261	315	315
賃貸収入	180	180	357	357	661	637	32	33	534	534	261	261	315	315
その他収入	—	—	32	32	0	0	8	1	—	0	0	0	—	—
②賃貸事業費用合計	22	22	72	74	311	310	5	6	62	60	20	19	74	71
公租公課	18	18	34	36	42	43	1	1	54	54	15	15	64	62
建物管理委託費	—	—	30	30	—	—	1	1	—	—	—	—	—	—
修繕費	—	0	0	0	—	—	—	0	0	0	—	—	—	0
保険料・信託報酬	2	2	5	5	2	2	0	0	4	4	2	2	5	4
その他	1	1	1	1	265	264	2	2	2	2	2	1	5	2
③賃貸NOI(=①-②)	158	158	317	314	350	327	36	28	471	473	240	241	240	243
④減価償却費	23	23	74	74	106	106	3	3	115	116	47	47	71	71
⑤賃貸事業利益(=③-④)	134	134	242	240	244	221	33	25	355	357	193	194	169	172
⑥期末預かり金	232	232	699	699	754	754	38	38	1,068	1,068	300	300	315	315
敷金	232	232	699	699	754	754	38	38	1,068	1,068	300	300	315	315
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

項目	(百万円)													
	ジャスコシティ高槻		自由が丘 8953ビル		ジャスコシティ 八事		ジャスコ 那覇店		チアーズ銀座		ジャスコシティ 西大津		大宮サティ	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
①賃貸事業収入合計	413	414	91	89	152	148	398	398	109	94	380	375	206	174
賃貸収入	413	413	84	83	152	148	385	385	87	74	375	375	206	174
その他収入	0	0	6	5	0	0	12	12	21	19	5	0	0	0
②賃貸事業費用合計	66	63	16	17	26	21	66	65	32	34	42	40	66	65
公租公課	56	56	4	5	15	15	30	31	6	6	27	28	55	54
建物管理委託費	—	—	3	3	1	1	0	0	3	5	0	0	—	—
修繕費	4	2	0	0	0	0	—	—	0	0	0	1	—	—
保険料・信託報酬	2	2	1	1	7	2	4	4	0	0	3	3	3	2
その他	2	1	7	7	2	1	30	29	21	21	10	6	8	8
③賃貸NOI(=①-②)	347	350	74	72	125	126	332	332	76	59	337	334	139	109
④減価償却費	103	103	14	14	31	31	92	93	16	16	89	89	52	52
⑤賃貸事業利益(=③-④)	243	246	60	58	93	94	239	239	60	43	247	245	86	56
⑥期末預かり金	3,737	3,490	167	156	527	527	2,118	2,118	171	136	988	988	440	440
敷金	1,232	1,232	120	122	502	502	2,118	2,118	171	136	988	988	440	440
保証金	2,505	2,258	47	33	25	25	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 当期(2010年8月期)は2010年3月1日より2010年8月31日まで(運用日数184日間)、 前期(2010年2月期)は2009年9月1日より2010年2月28日まで(運用日数181日間)

各物件の収益状況(インカム型物件3)

項目	(百万円)													
	ロックシティ大垣		河原町オーパ		イオン上田ショッピングセンター		イオンモール鶴見リーファ		イオンモール伊丹テラス		イトーヨーカドー四街道店		イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
①賃貸事業収入合計	331	329	363	363	297	297	890	891	583	581	290	290	684	685
賃貸収入	331	329	362	362	297	297	890	891	583	581	289	289	684	685
その他収入	—	—	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—	—
②賃貸事業費用合計	123	123	53	53	48	47	202	200	119	118	47	48	97	99
公租公課	30	30	42	43	42	41	165	163	104	103	42	43	89	91
建物管理委託費	—	—	2	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
修繕費	—	0	0	—	0	0	—	—	—	—	0	0	—	—
保険料・信託報酬	2	2	2	2	3	3	8	7	6	5	3	2	5	4
その他	90	90	5	4	2	1	28	28	9	9	1	1	3	3
③賃貸NOI(=①-②)	207	206	310	310	248	249	688	690	463	462	242	241	586	585
④減価償却費	107	107	54	55	112	112	326	326	172	172	87	87	209	209
⑤賃貸事業利益(=③-④)	100	98	255	255	136	137	362	364	291	290	154	154	376	375
⑥期末預かり金	600	600	4,088	4,088	—	—	1,781	1,781	7,380	7,380	4,295	4,295	1,140	684
敷金	600	600	1,056	1,056	—	—	1,781	1,781	900	900	429	429	1,140	684
保証金	—	—	3,032	3,032	—	—	—	—	6,480	6,480	3,865	3,865	—	—

項目	(百万円)													
	神宮前6 8953ビル		さいたま浦和8953ビル(注2)		イオン札幌発寒ショッピングセンター		アリオ鳳		Gビル神宮前01		Gビル神宮前02		Gビル南青山01	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
①賃貸事業収入合計	62	60	—	—	577	577	544	544	82	83	27	30	—	—
賃貸収入	59	57	—	—	577	577	544	544	82	82	26	20	—	—
その他収入	3	3	—	—	0	0	—	—	—	0	0	9	—	—
②賃貸事業費用合計	6	6	—	—	114	104	110	111	2	2	5	6	5	8
公租公課	1	1	—	—	95	95	103	104	1	1	1	1	—	4
建物管理委託費	1	1	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	1	1
修繕費	—	—	—	—	—	0	0	0	—	—	—	—	—	—
保険料・信託報酬	0	0	—	—	4	3	5	4	0	0	1	1	0	0
その他	3	3	—	—	14	5	1	1	0	0	1	3	3	2
③賃貸NOI(=①-②)	55	53	—	—	463	472	433	433	79	80	22	23	-5	-8
④減価償却費	3	3	—	—	193	193	254	254	2	2	3	3	7	7
⑤賃貸事業利益(=③-④)	51	49	327	-29	270	279	178	178	77	77	19	19	-12	-15
⑥期末預かり金	93	93	—	—	573	573	1,088	1,088	162	162	35	27	—	—
敷金	93	93	—	—	573	573	1,088	1,088	162	162	35	27	—	—
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(注1) 当期(2010年8月期)は2010年3月1日より2010年8月31日まで(運用日数184日間)、前期(2010年2月期)は2009年9月1日より2010年2月28日まで(運用日数181日間)

(注2) 賃貸事業収入等は、テナントからの同意が得られていないため非開示。なお、当該物件は3月17日付けで売却済。

各物件の収益状況(インカム型物件4)

(百万円)

項目	イオンモール むさし村山ミュー		イオンモール 神戸北		Gビル新宿01		Gビル神宮前03		ライフ太平寺店 (底地)	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
①賃貸事業収入合計	—	956	—	580	—	141	—	4	—	42
賃貸収入	—	956	—	580	—	141	—	4	—	—
その他収入	—	—	—	0	—	—	—	0	—	42
②賃貸事業費用合計	—	162	—	123	—	1	—	4	—	0
公租公課	—	153	—	114	—	0	—	0	—	0
建物管理委託費	—	—	—	—	—	—	—	2	—	—
修繕費	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
保険料・信託報酬	—	3	—	3	—	1	—	0	—	0
その他	—	6	—	6	—	0	—	1	—	0
③賃貸NOI(=①-②)	—	793	—	457	—	139	—	0	—	41
④減価償却費	—	299	—	190	—	9	—	13	—	—
⑤賃貸事業利益(=③-④)	—	493	—	266	—	130	—	-12	—	41
⑥期末預かり金	—	1,861	—	578	—	268	—	12	—	81
敷金	—	1,861	—	578	—	—	—	12	—	81
保証金	—	—	—	—	—	268	—	—	—	—

(百万円)

項目	ライフ下寺店 (底地)		ライフ岸部店 (底地)		Gビル南池袋01		Gビル心斎橋01		インカム型物件 合計	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
①賃貸事業収入合計	—	49	—	29	—	208	—	48	13,681	14,971
賃貸収入	—	—	—	—	—	187	—	46	13,565	14,714
その他収入	—	49	—	29	—	21	—	2	115	256
②賃貸事業費用合計	—	0	—	0	—	38	—	9	2,654	2,912
公租公課	—	0	—	0	—	0	—	0	1,730	1,958
建物管理委託費	—	—	—	—	—	14	—	5	58	81
修繕費	—	—	—	—	—	—	—	—	18	20
保険料・信託報酬	—	0	—	0	—	1	—	0	149	137
その他	—	0	—	0	—	22	—	3	697	714
③賃貸NOI(=①-②)	—	48	—	29	—	170	—	39	11,026	12,058
④減価償却費	—	—	—	—	—	26	—	1	3,666	3,923
⑤賃貸事業利益(=③-④)	—	48	—	29	—	144	—	37	7,360	8,135
⑥期末預かり金	—	94	—	113	—	330	—	55	51,725	52,445
敷金	—	94	—	113	—	330	—	55	25,959	27,075
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	25,766	25,370

(注1) 当期(2010年8月期)は2010年3月1日より2010年8月31日まで(運用日数184日間)、前期(2010年2月期)は2009年9月1日より2010年2月28日まで(運用日数181日間)

各物件の収益状況(グロース型物件)

(百万円)

項目	博多パレイン/ イミニモニ		ならファミリー		あびこ ショッピングプラザ		ジャイル		京都ファミリー	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
①賃貸事業収入合計	425	425	2,046	2,032	710	683	585	611	603	621
賃貸収入	339	321	1,751	1,711	459	466	524	526	491	485
その他収入	85	103	294	320	251	217	61	84	112	135
②賃貸事業費用合計	340	334	982	1,000	328	342	181	173	400	430
公租公課	56	55	93	92	34	34	43	46	29	29
建物管理委託費	73	74	175	170	115	104	37	37	96	96
修繕費	5	2	12	9	3	1	0	0	2	4
保険料・信託報酬	4	3	13	12	6	6	3	3	5	5
その他	201	197	687	715	167	194	95	84	266	294
③賃貸NOI(=①-②)	84	91	1,063	1,031	382	340	404	438	203	190
④減価償却費	106	105	262	261	101	103	92	93	60	70
⑤賃貸事業利益(=③-④)	-21	-13	801	770	281	237	311	344	142	120
⑥期末預かり金	330	322	7,528	7,545	3,010	2,793	908	865	637	715
敷金	330	322	4,615	4,632	900	899	908	865	637	715
保証金	—	—	2,912	2,912	2,110	1,894	—	—	—	—

(百万円)

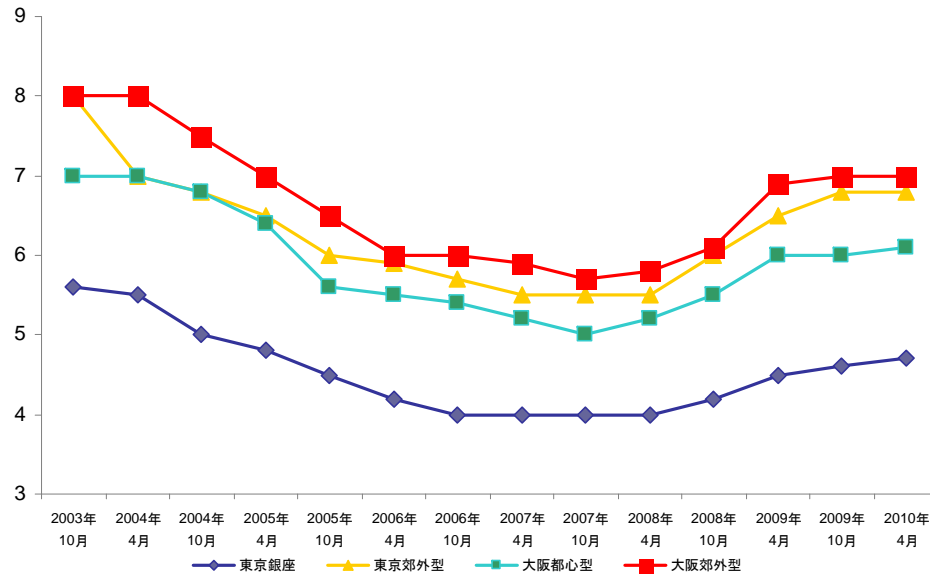
項目	東戸塚 オーロラシティ		おやまゆうえん ハーヴェストウォーク		G DINING 札幌		ラ・ポルト青山		グロース型物件 合計		全体合計	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
①賃貸事業収入合計	1,355	1,388	581	560	45	53	-	287	6,353	6,663	20,035	23,326
賃貸収入	1,325	1,353	581	559	43	53	-	223	5,516	5,703	19,082	21,992
その他収入	29	34	0	0	2	0	-	64	836	960	952	1,333
②賃貸事業費用合計	331	337	307	306	26	36	-	86	2,898	3,048	5,553	6,361
公租公課	163	162	40	39	0	8	-	26	461	496	2,191	2,562
建物管理委託費	105	108	160	160	9	9	-	16	774	779	833	959
修繕費	1	1	0	0	0	0	-	5	26	27	45	68
保険料・信託報酬	8	7	4	4	1	1	-	2	49	47	199	200
その他	52	57	100	101	14	17	-	35	1,586	1,698	2,283	2,570
③賃貸NOI(=①-②)	1,023	1,050	274	253	18	17	-	201	3,454	3,615	14,481	16,964
④減価償却費	355	363	170	170	45	48	-	26	1,195	1,243	4,861	5,410
⑤賃貸事業利益(=③-④)	668	686	103	82	-26	-31	-	174	2,259	2,371	9,620	11,553
⑥期末預かり金	4,719	4,619	342	342	48	53	-	273	17,525	17,531	69,250	71,500
敷金	4,719	4,619	342	342	48	53	-	54	12,502	12,506	38,461	41,104
保証金	—	—	—	—	—	—	—	218	5,023	5,025	30,789	30,396

(注) 当期(2010年8月期)は2010年3月1日より2010年8月31日まで(運用日数184日間)、 前期(2010年2月期)は2009年9月1日より2010年2月28日まで(運用日数181日間)

商業施設の分析

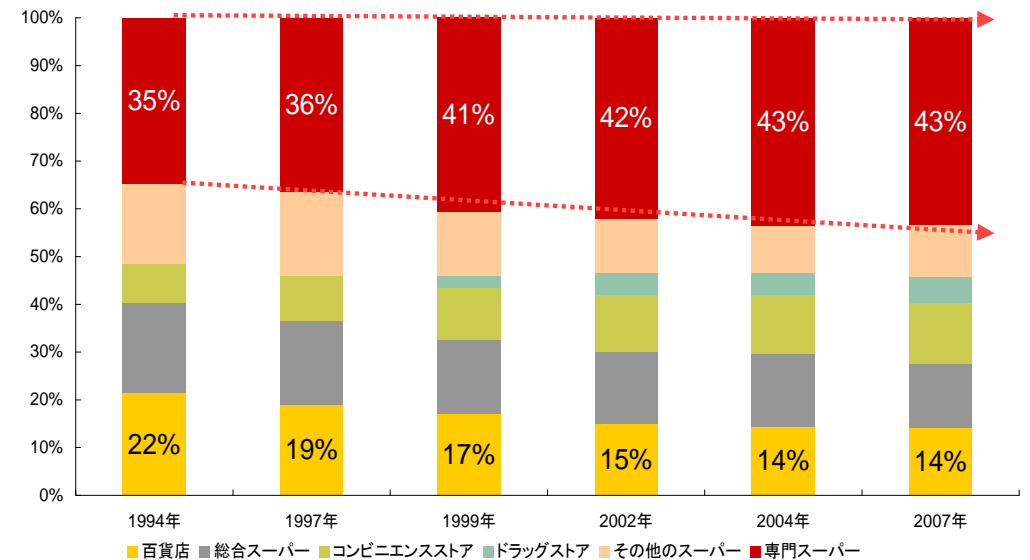
商業施設の期待利回りの推移

期待利回り(%)



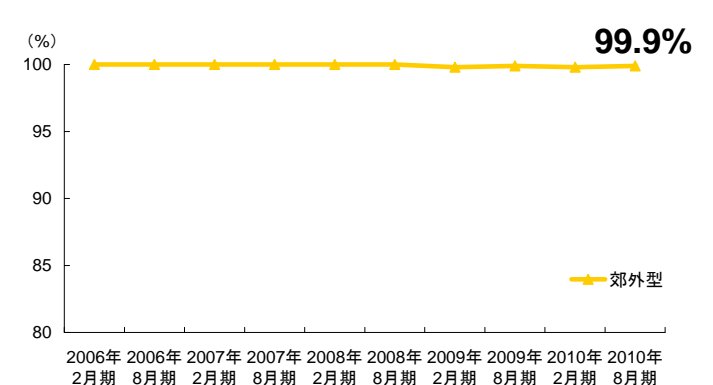
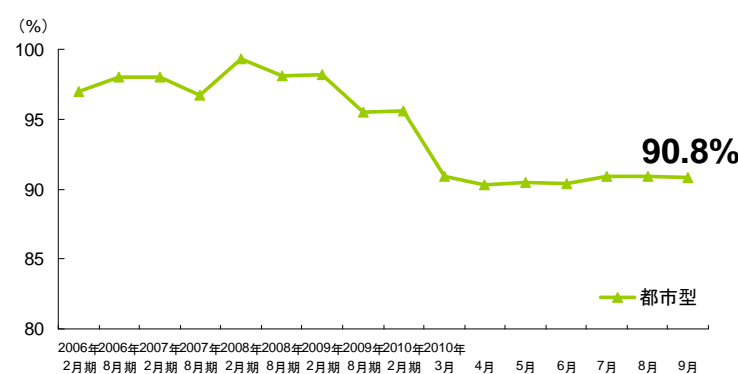
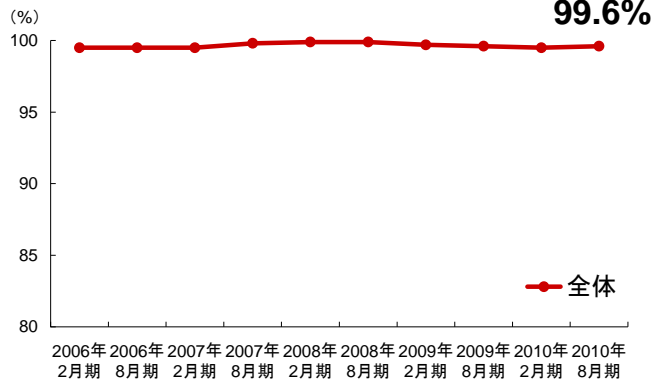
出所: (財)日本不動産研究所不動産投資家調査

小売業界の構造変化(専門店のシェア拡大)



出所: 経済産業省 商業統計表

保有物件の稼働率の推移



JRFの概要

JRFの概要

▶▶▶ 商業施設特化型REIT

▶▶▶ 2002年の新規上場来(8年間)、安定的な運用実績と分配金支払い実績

- ✓ 商業施設は、エリア・業種・業態の分散が可能
- ✓ 「安定性」の郊外型物件と「成長性」の都市型物件によるバランス良いポートフォリオ
- ✓ 稼働率は99%以上を維持
- ✓ 固定賃料の割合は全体の90%超

▶▶▶ 資産規模の更なる拡大により、収益の安定性と、質の向上を目指す

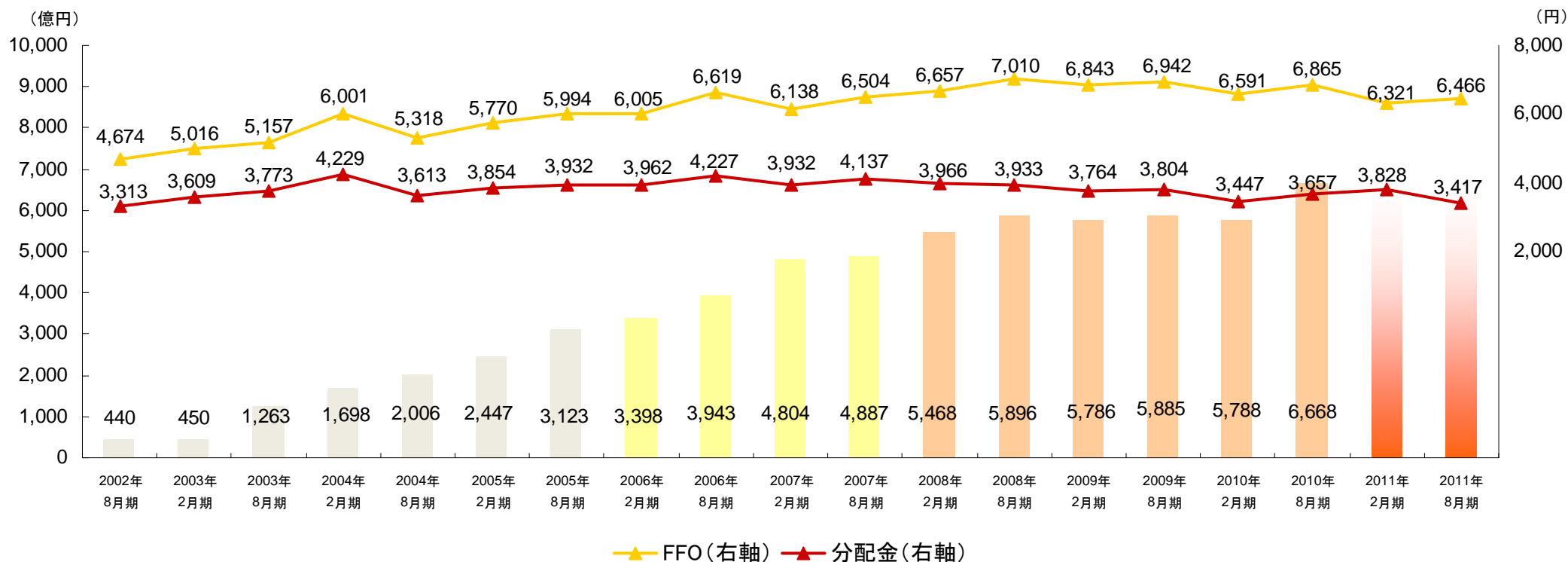
総資産、1口当たり分配金、利回り等の推移

クリティカル・マスの追求

ポートフォリオの
多様化・分散

ポートフォリオの質の追求

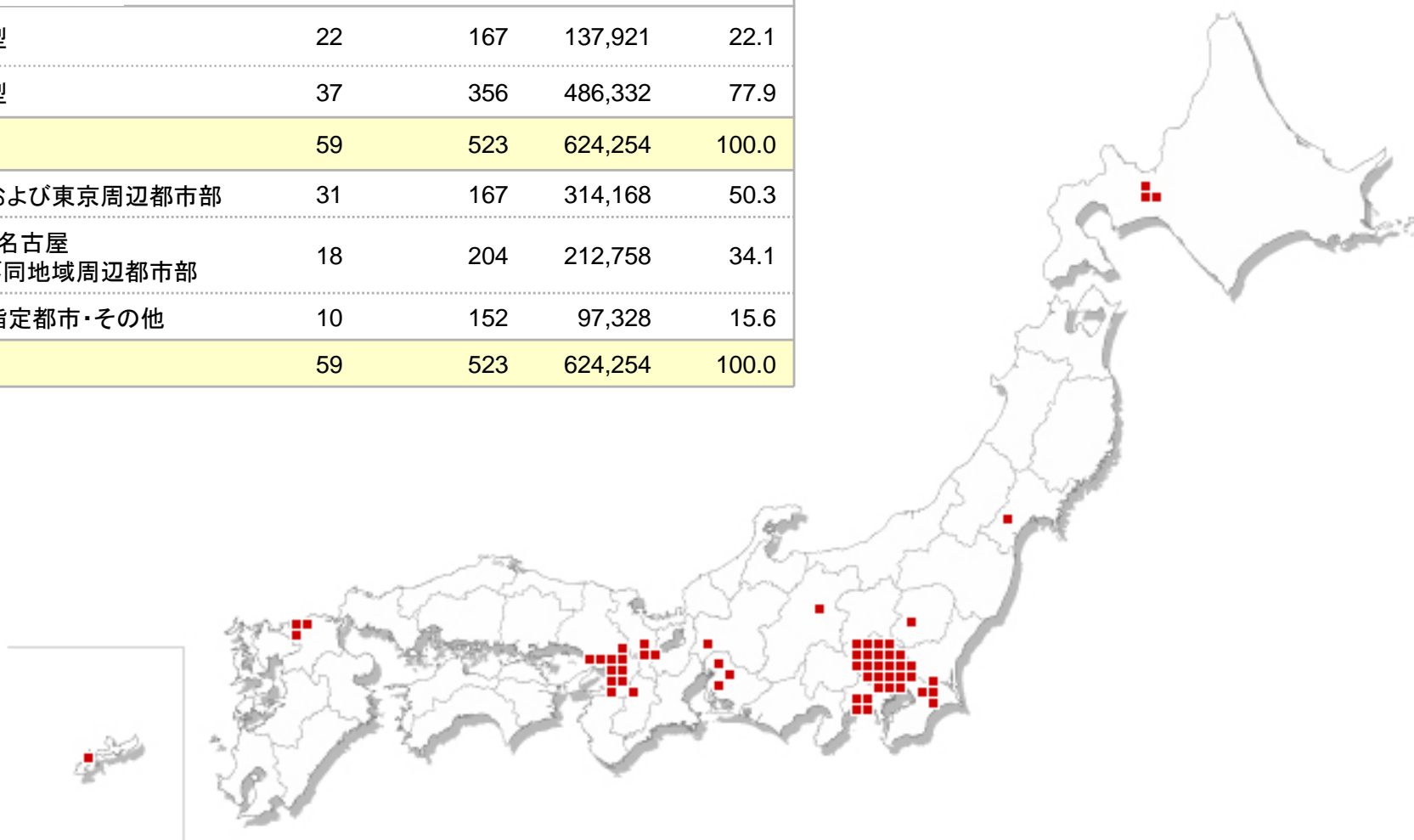
資産規模拡大と質
の更なる向上



注) 2010年3月1日付で投資口1口につき4口の投資口分割を実施しており、分配金並びにFFOについては当該投資口分割が2002年8月期の期首に行われたと仮定した場合の金額を「分割後想定値」として算出し掲載しています。

ポートフォリオのロケーション(2010年9月3日時点、商業施設59物件)

商業施設		物件数	テナント数	取得価格 (百万円)	比率(%)
物件 タイ プ	都市型	22	167	137,921	22.1
	郊外型	37	356	486,332	77.9
	全体	59	523	624,254	100.0
エ リ ア	東京および東京周辺都市部	31	167	314,168	50.3
	大阪・名古屋 および同地域周辺都市部	18	204	212,758	34.1
	政令指定都市・その他	10	152	97,328	15.6
	全体	59	523	624,254	100.0



ポートフォリオのロケーション(2010年9月3日時点、商業施設59物件)

愛知県



イオンモール名古屋店



シヤスコシティ西太田



イオンモール東浦

岐阜県



ロックシティ太田

滋賀県



シヤスコシティ西太田

奈良県



ならファミリー

大阪府



大阪心斎橋8953ビル



シヤスコシティ高槻



イオンモール鶴見リーフ



アリオ風



ライフ太平寺店(広地)



ライフ下寺店(広地)



ライフ岸部店(広地)



Gビル心斎橋01

兵庫県



イオンモール伊丹テラス



イオンモール神戸北



京都市ファミリー



河原町オーバ

福岡県



博多リバレイン
イニミニマニモ



イオン福岡
ショッピングセンター



イオン戸畑
ショッピングセンター

沖縄県



シヤスコ福岡店

北海道



イオン札幌
ショッピングセンター



イオン札幌
ショッピングセンター



G DINING札幌

埼玉県



イオンモール
上福岡東店



イオンモール
鑑町店



太田サティ

千葉県



あびこショッピングプラザ



イオンモール
八柱店



イオンモール
四街道店



イオン八千代緑が丘
ショッピングセンター

神奈川県



エスバウズ



イオンモール
相模原店



イオンモール
大和



東戸塚オーロラシティ

東京都



南青山8953ビル



代官山8953ビル



原宿フェイス8953ビル



エスキス表参道
アネックス



ビックカメラ立川店



板橋サティ



北青山8953ビル



西友ひびろぎ店



自由が丘8953ビル



チアーズ銀座



シャイル



神宮前6 8953ビル



Gビル神宮前01



Gビル神宮前02



Gビル南青山01



ラ・パルティ青山



イオンモール
むさし村山シュ



Gビル新宿01



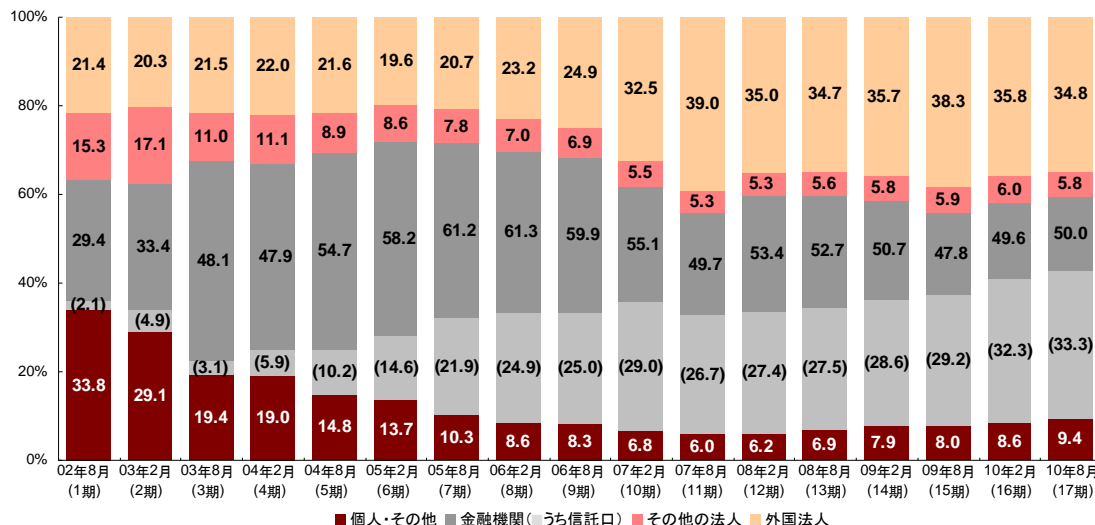
Gビル神宮前03



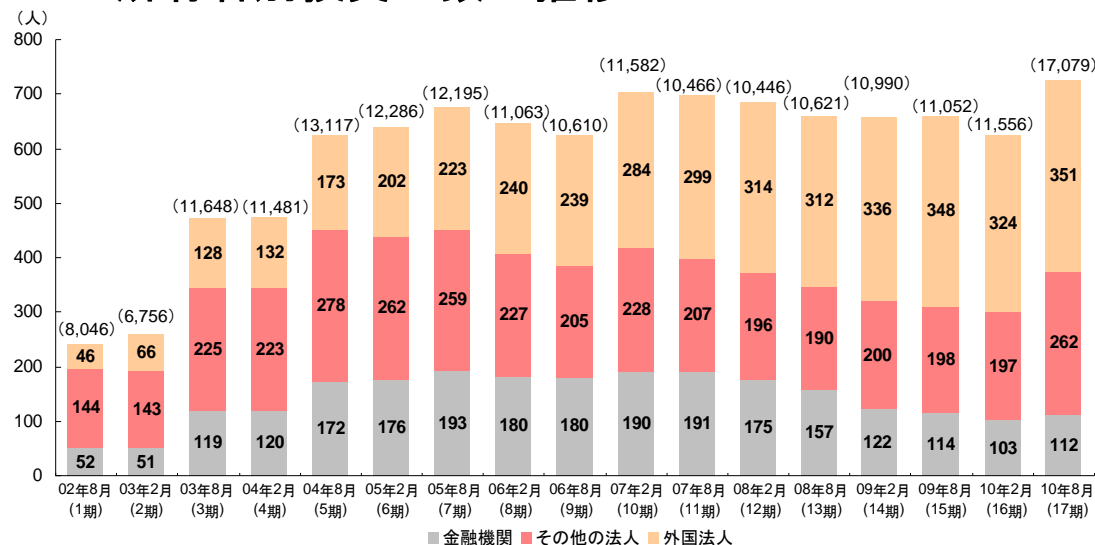
Gビル南池袋01

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



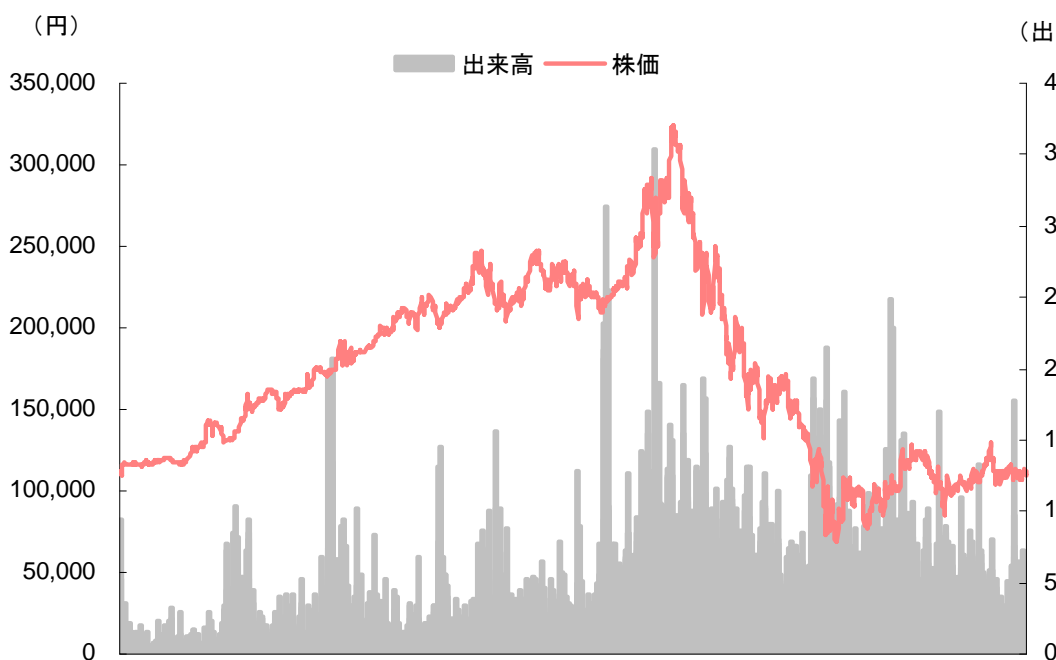
(注1) 個人その他を除く。
(注2) ()内は個人その他を含めた全投資主数。

2010年8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	野村信託銀行株式会社(投信口)	194,114	11.49
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	167,423	9.91
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	130,110	7.70
4	三菱商事株式会社	55,900	3.31
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	54,485	3.22
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	53,034	3.14
7	富士火災海上保険株式会社	40,560	2.40
8	ザバンクオブニューヨークトリートーリティージャスデックアカウント	29,068	1.72
9	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	21,199	1.25
10	株式会社もみじ銀行	19,891	1.17
11	エイアイジー・スター生命保険株式会社 一般勘定	18,600	1.10
12	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SINGAPORE/BP2S SYDNEY/JASDEC/AUSTRALIAN RESIDENTS	18,504	1.09
13	ステートストリートバンクウェストペンションファンドクライアンツエ グゼンプト	17,731	1.05
14	全国共済農業協同組合連合会	17,620	1.04
15	株式会社八十二銀行	17,593	1.04
16	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	16,147	0.95
17	株式会社関西アーバン銀行	15,840	0.93
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	14,556	0.86
19	株式会社北洋銀行	14,212	0.84
20	株式会社中国銀行	12,608	0.74
合計		929,195	55.04

投資口価格の推移

投資口価格の推移(2010年8月末まで) (注1,2)



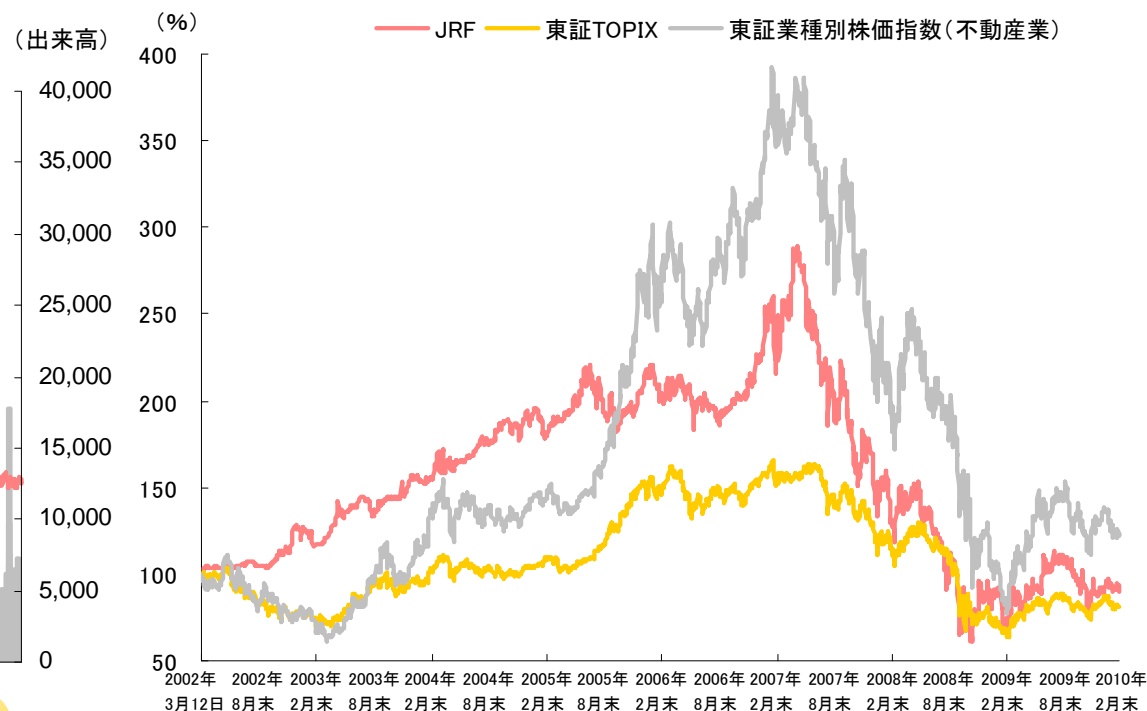
高値	1,300,000円	(2007年5月15日)*分割前
安値	273,000円	(2008年11月20日)*分割前
単純平均投資口価格	171,127円	(2010年8月31日現在)
総出来高数	8,829,168口	(2010年8月31日現在)
1日当り平均出来高数	4,241口	(2010年8月31日現在)

(注1) 終値ベース

(注2) 2010年3月1日に投資口1口につき4口の割合による分割を実施したため、分割後の株価を記載。

出所:ブルームバーグ

相対投資口価格推移(2010年8月末まで) (注1,2)



(注1) 終値ベース

(注2) 2002年3月12日の終値を100%としています。

出所:ブルームバーグ

資産運用会社の運営体制

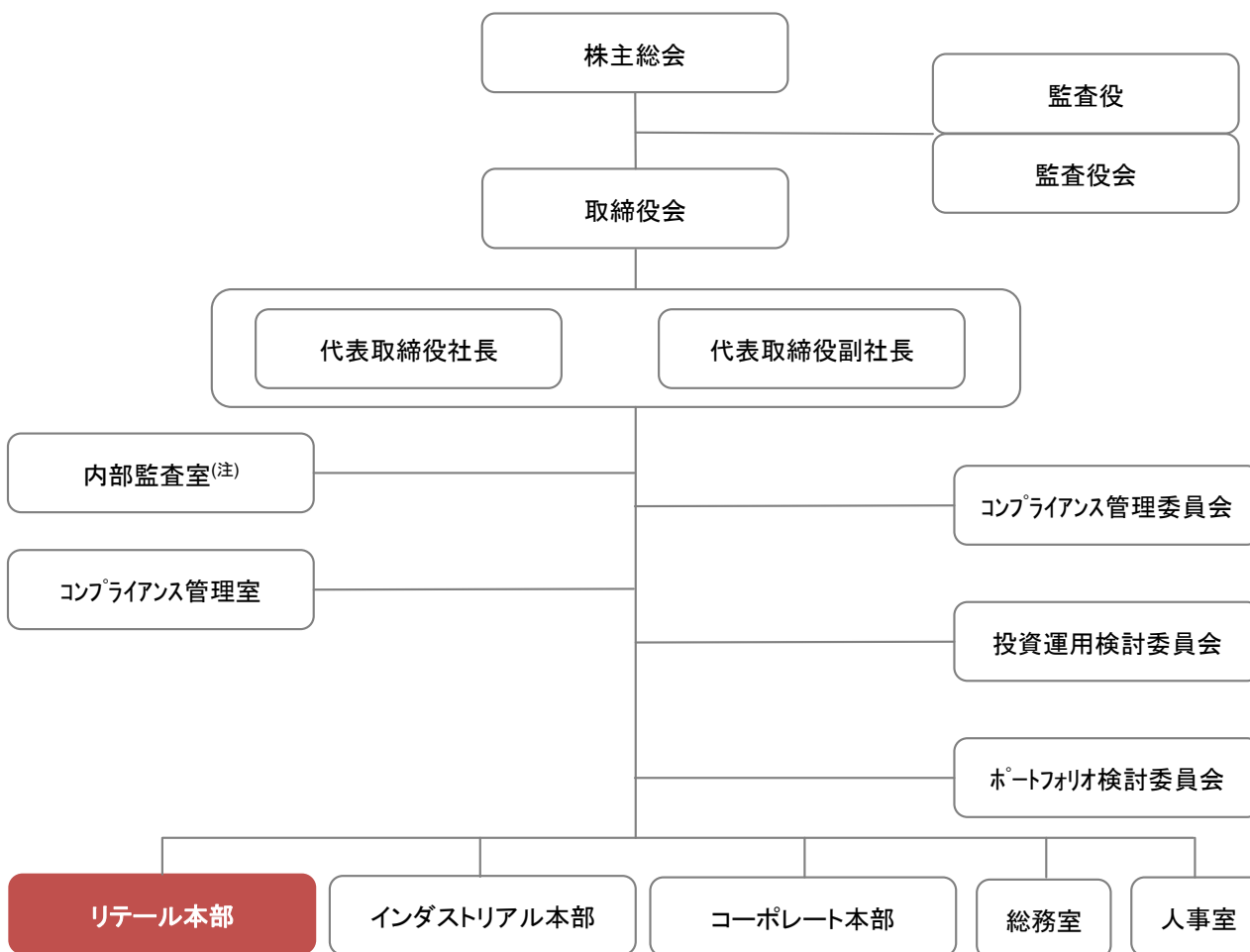
組織図

資産運用会社：
役職員数84名（非常勤役職員を除く）

うち有資格者数

宅地建物取引主任者	29名
一級建築士	5名
不動産鑑定士	5名
日本証券アナリスト協会検定会員	4名
公認会計士	1名
税理士	3名
MBA(米・英を含む)	6名

（注）2010年10月1日現在



（注）内部監査室長は、副社長が兼任しています。

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）