

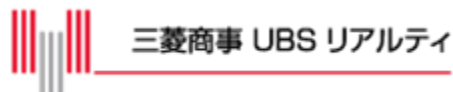
8953



2011年2月期（第18期） 決算説明会資料

証券コード: 8953 / 米国ADR (OTC): JNRFY

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



エグゼクティブ・サマリー

災害報告

- ✓東日本大震災によるポートフォリオへの影響は軽微

運用ハイライト

- ✓「なるばーく」のリニューアルを始めとしたアクションプランの着実な進捗
- ✓匿名組合(TK)出資等を活用した外部成長への布石
- ✓金融環境の好転を捉え、借入金の更なる長期分散化

事業環境認識と成長戦略

- ✓短期的には消費が落ち込むが、2011年後半から復興需要等による押し上げを予想
- ✓規模拡大による収益性の向上を目指す

目 次

➤1	東日本大震災による影響	・ ・ ・ 3
➤2	運用報告	・ ・ ・ 8
➤3	現在の事業環境認識と今後の成長戦略	・ ・ ・ 21
➤4	参考資料	・ ・ ・ 31

1. 東日本大震災による影響

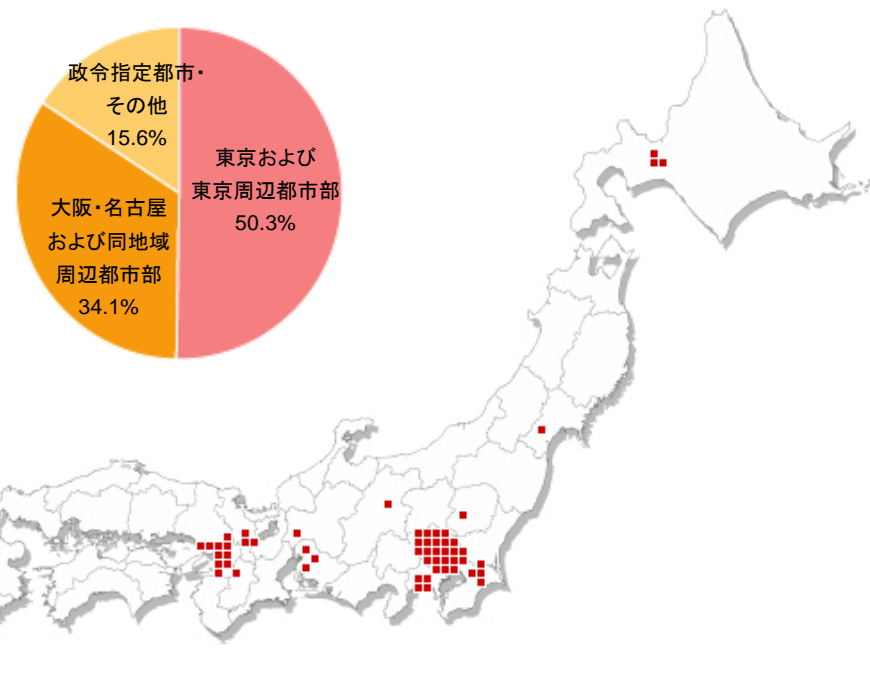
東日本大震災による影響①－地域分散されたポートフォリオ



2011年3月11日に発生した東日本大震災により被害を受けられた皆様には、心よりお見舞い申し上げます。皆様の安全と、一日も早い復旧をお祈り申し上げます。

》》》 地域分散を意識したポートフォリオ

		物件数	取得価格 (百万円)
エリア	東京および東京周辺都市部	31	314,168
	大阪・名古屋 および同地域周辺都市部	18	212,758
	政令指定都市・その他	10	97,328
	全体	59	624,254



ポートフォリオPML: **2.1%** (注)

＜地震保険の付保について＞

一般的なPML(予想最大損失率)の概念を適用。

ポートフォリオ全体のPMLが低い値であることより、

支払保険料のコストパフォーマンス等も含め総合的に検討し、
現在地震保険は付保していません。

(地震保険付保の基準は、原則ポートフォリオPML15%超)

(注) 2010年10月時点

東日本大震災による影響② – ポートフォリオに与える影響

▶▶▶ 本地震によるポートフォリオへの影響は軽微

▶ 人的被害、建物の倒壊及び津波の被害等なし

▶ 物件への損害状況は軽微



ポートフォリオ全体の対応費用概算額(59物件中24物件)

668百万円 (注1)



2011年8月期(第19期)予想に
全額特別損失として計上

対応費用の取得価格合計(6,242億円)に対する割合

約0.1%

物的損害状況 (内装・設備・外壁・外溝)	該当物件数 ^(注2)	稼働状況(4月11日現在)
破損	1物件(イオン仙台中山)	約70%稼働
中程度の破損	10物件(イオン八千代緑が丘SC、あびこショッピングプラザ、イオン大宮、イオン板橋SC、IY錦町店、IY四街道店、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、イオンモール大和、エスパ川崎)	通常通りの稼働 ^(注3)
軽微な破損	13物件(ビックカメラ立川店、Gビル南池袋01、Gビル新宿01、IY八柱店、ジャイル、IY上福岡東店、西友ひばりヶ丘店、エスキス表参道アネックス、イオン上田、ならファミリー、イオンモールむさし村山ミュー、ラ・ポルト青山、Gビル神宮前03)	

(注1) 2011年4月11日時点の概算額であり、今後の見積りにより変動する可能性があります。

(注2) SCはショッピングセンターの略、IYはイトーヨーカドーの略です。

(注3) イオン大宮の映画館はテナントによる補修中です。

東日本大震災による影響③ ― 物的損害の状況1

物的に破損した物件【イオン仙台中山】（宮城県仙台市）

物件概要

	構造	階数(店舗階)	PML(注)	営業状況(地震直後)	営業状況(4月11日時点)
本館	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	4階建(1-3階)	3.8%	全館営業休止	1-2階のみ営業
別館	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根	4階建(1-3階)	3.2%	3月24日以降	1階のみ営業
ファッション館	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺	平家建(1階)	1.2%	順次営業を再開	通常営業

(注) PMLは2010年10月時点



主な被害状況(3月12日撮影)



商品散乱の状況【本館1階】



内装の破損【本館3階】



排水設備の陥没【本館前駐車場】



天井設備機器の破損【本館2階】

現状



4月4日撮影【本館】



3月25日撮影【本館】

東日本大震災の影響③ ― 物的損害の状況2

中程度および軽微な破損例 ― 発生直後の状況(修復手配済)

外壁の破損例



駐車場棟外壁の室内側へのズレ

【東戸塚オーロラシティ】
(神奈川県横浜市)



建物間のジョイント部カバーの破損

【イオン大宮】
(埼玉県さいたま市)

内装の破損例



エスカレーター乗降場の床破損

【おやまゆうえんハーヴェストウォーク】
(栃木県小山市)



スプリンクラーの発泡による一部の床損傷

【東戸塚オーロラシティ】
(神奈川県横浜市)

設備の破損例



映写室にてスプリンクラー発泡による
機器類の破損

【イオン大宮】
(埼玉県さいたま市)



空調吹出口カバーの破損による脱落

【イトーヨーカドー四街道店】
(千葉県四街道市)

外構の破損例



境界塀の破損

【エスキス表参道アネックス】
(東京都渋谷区)



建物周辺タイルのひび割れ

【イトーヨーカドー錦町店】
(埼玉県蕨市)

2. 運用報告

2011年2月期（第18期）実績

	2010年8月期 (第17期)	2011年2月期 (第18期)			(百万円)		
		(第18期)	前期比増減額	前期比(%)	(期首予想)	実績比増減額	実績比(%)
営業収益	23,326	22,925	△ 401	△ 1.7%	22,817	+108	+0.5%
営業費用	14,428	13,577	△ 851	△ 5.9%	-	-	-
営業利益	8,898	9,348	+449	+5.1%	9,164	+184	+2.0%
営業外収益	8	5	△ 2	△ 36.5%	-	-	-
営業外費用	3,013	2,588	△ 424	△ 14.1%	-	-	-
経常利益	5,893	6,764	+870	+14.8%	6,529	+235	+3.6%
当期純利益 ^(注1)	13,093	6,698	△ 6,395	△ 48.8%	6,464	+234	+3.6%
負ののれん充当額 ^(注2)	283	-	-	-	-	-	-
分配金総額	6,173	6,698	+525	+8.5%	6,464	+234	+3.6%
(円)							
1口当たり分配金	3,657	3,968	+311	+8.5%	3,828	+140	+3.7%
1口当たりFFO ^(注3)	6,846	6,398	△ 448	△ 6.5%	6,260	+138	+2.2%
FFOペイアウトレシオ	53.4%	62.0%	+8.6%	-	61.2%	+0.9%	-
平均デット・コスト (保証金を含む)	1.74%	1.70%	△ 0.04%	-			
資本的支出	1,442	696	△ 746	△ 51.7%			
修繕費	68	98	+30	+44.0%			
合計	1,510	794	△ 715	△ 47.4%			
減価償却費	5,410	5,160	△ 250	△ 4.6%			

(注1) 2010年8月期の当期純利益は、負ののれん発生益を含むため、分配金の支払原資とは異なります。

(注2) 2010年8月期の負ののれん充当額283百万円は、さいたま浦和8953ビル売却損等へ充当しました。

(注3) (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

➤ 主な変動要因(第17期比)

		(百万円)
営業収益		△401
✓ノンコア資産売却の影響		△573
<div> <div>売却益</div> <div>+1,056</div> </div> <div> <div>資産売却に伴う営業収益減少</div> <div>△1,629</div> </div>		
✓その他(違約金等)		+172
営業費用		△851
✓ノンコア資産売却の影響(営業費用減少)		△510
✓第17期浦和売却損の剥落		△256
✓その他(一般管理費の減少等)		△85
営業利益		+449
営業外損益(ノンコア資産売却に伴う借入金返済による支払利息減少等)		+421
経常利益		+870
特別損益(負ののれん発生益の剥落等)		△7,268
当期純利益		△6,395

2011年2月期（第18期）実績

(百万円)

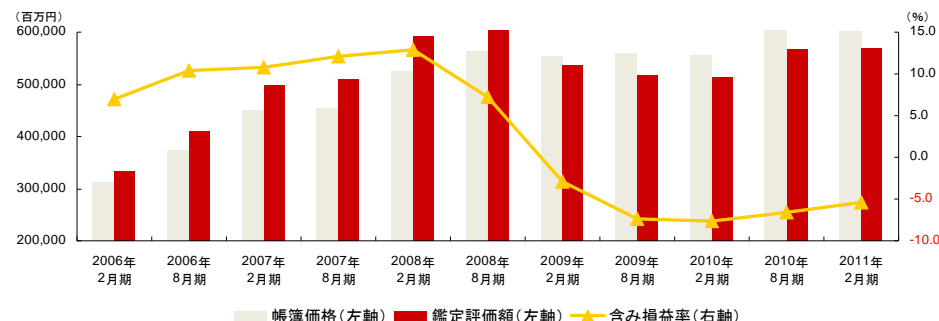
	2010年8月末 (第17期末)	2011年2月末		
		(第18期末)	前期比増減額	前期比(%)
総資産①	666,843	625,312	△ 41,531	△ 6.2%
総負債②	387,998	345,943	△ 42,055	△ 10.8%
有利子負債③	309,848	277,351	△ 32,497	△ 10.5%
敷金・保証金④	71,500	62,667	△ 8,832	△ 19.5%
純資産	278,844	279,369	+524	+0.2%
(%)				
LTV((③)/①)	46.5%	44.4%	△ 2.1%	-
LTV(((③+④)/①))	57.2%	54.4%	△ 2.8%	-
LTV(((③+④)/(①+⑥)))	60.8%	57.3%	△ 3.4%	-
物件数	77	59	△ 18	-
帳簿価格④	637,727	601,341	△ 36,386	△ 5.7%
期末算定価額⑤	598,552	568,969	△ 29,583	△ 4.9%
⑥(⑤-④)	△ 39,175	△ 32,372	+6,803	△ 17.4%
負ののれん	7,202	6,918	△ 283	△ 3.9%

➤ 主な変動要因(第17期比)

(百万円)

総資産	△41,531
✓ノンコア資産売却	△32,135
✓借入金返済等による現預金減少	△5,638
✓その他(減価償却費等)	△3,757
総負債	△42,055
✓ノンコア資産売却に伴う借入金の返済	△32,497
✓敷金・保証金の返却	△8,832
✓その他	△726
純資産	+524
✓当期末処分利益の増加	+524

➤➤➤ 期末算定価格の推移 — 下落は底打ち



(注)2010年8月期の期末算定価格は商業施設59物件ベースです。

➤ 前期比期末算定価格変動率

2009年8月末	2010年2月末	2010年8月末	2011年2月末
△5.1 %	△1.0 %	△0.2 %	+0.5%

(注)変動率は、前期末物件数をベースに算出しています。

2011年8月期（第19期）及び2012年2月期（第20期）予想

(百万円)

	2011年2月期 (第18期)	2011年8月期 (第19期予想)			2012年2月期 (第20期予想)		
		前期比増減額	前期比(%)		前期比増減額	前期比(%)	
営業収益	22,925	21,722	△ 1,203	△ 5.2%	21,823	+101	+0.5%
営業利益	9,348	8,382	△ 966	△ 10.3%	8,006	△ 376	△ 4.5%
経常利益	6,764	5,820	△ 944	△ 14.0%	5,556	△ 264	△ 4.5%
当期純利益	6,698	5,151	△ 1,547	△ 23.1%	5,555	+404	+7.9%
負ののれん充当額 ^(注1)	-	-	-	-	410	-	-
分配金総額	6,698	5,151	△ 1,547	△ 23.1%	5,965	+814	+15.8%

(円)

1口当たり分配金	3,968	3,050	△ 918	△ 23.1%	3,533	+483	+15.8%
1口当たりFFO ^(注2)	6,398	6,076	△ 322	△ 5.0%	6,306	+230	+3.8%
FFOペイアウトレシオ	62.0%	50.2%	△ 11.8%	-	56.0%	+5.8%	-

		(%)					
平均デット・コスト (保証金を含む)	1.70%	1.70%	+0.00%	-	1.65%	△ 0.05%	-

		(百万円)					
資本的支出	696	1,772	+1,076	+154.6%	953	△ 819	△ 46.2%
修繕費	98	78	△ 20	△ 20.8%	209	+131	+167.9%
合計	794	1,850	+1,055	+132.8%	1,162	△ 688	△ 37.2%
減価償却費	5,160	5,107	△ 53	△ 1.0%	5,092	△ 15	△ 0.3%

(注1) 2012年2月期の負ののれん充当額410百万円は、リニューアルに伴う物件除却損へ充当

(注2) (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

第19期の主な変動要因(第18期比)		(百万円)
営業収益		△ 1,203
✓ ノンコア売却益の剥落		△ 1,056
✓ 駐車場収入など賃料収入の減少		△ 147
営業費用		△ 237
✓ 除却損・一般管理費の減少等		△ 237
営業利益		△ 966
営業外損益(支払利息の減少等)		+22
経常利益		△ 944
特別損益(震災補修費668を含む)		△ 603
当期純利益		△ 1,547

第20期の主な変動要因(第19期比)		(百万円)
営業収益		+101
✓ 駐車場収入などの賃料収入の増加		+101
営業費用		+477
✓ リニューアルに伴う除却損等		+477
営業利益		△ 376
営業外損益(支払利息の減少等)		+112
経常利益		△ 264
特別損益(震災補修費の剥落)		+668
当期純利益		+404

ノンコア物件の売却によるLJR合併プロジェクトの完了

▶▶▶ ノンコア物件の売却によるLTV低下

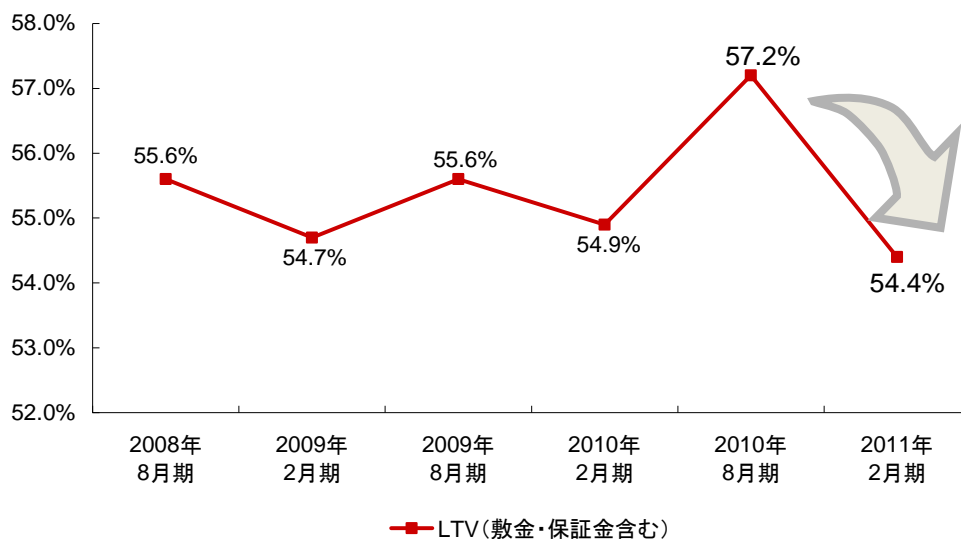
▶ 合併時の課題を全て解消

借入コストの増加	✓長期借入金約350億円を変動金利化	2010年8月期対応済
借入金返済期限の一部集中	✓350億円の借入金を2015年3月まで延長	2010年8月期対応済
LTVの上昇	✓ノンコア物件の売却資金により引受負債約330億円を返済	2011年2月期対応済

▶ 第18期に完了したノンコア物件売却の概要

譲渡資産数	18物件(オフィス:10、住居:8)
帳簿価格合計	320億円
譲渡価格合計	332億円
売却益	10億円
譲渡年月日	2010年9月3日

▶ LTVの低下



▶ 格付機関の評価改善

LTV低下による財務体質改善を評価

2011年2月8日

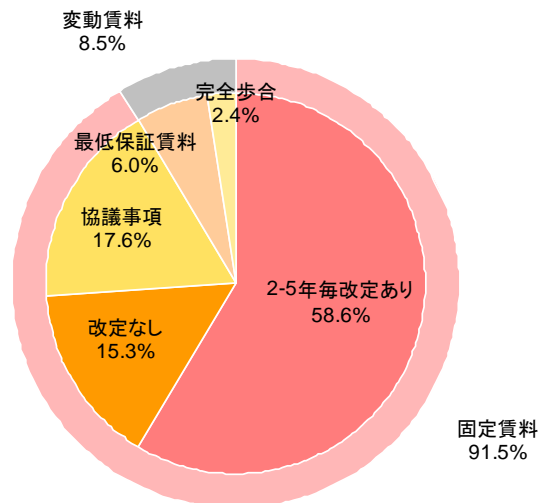
S&PはJRFのアウトルックを「ネガティブ」から「安定的」へ修正

2011年2月末現在

	発行体格付	長期債務格付	アウトルック
Moody's	A2	A2	ネガティブ
S&P	A	A	安定的
R&I	AA-	AA-	安定的

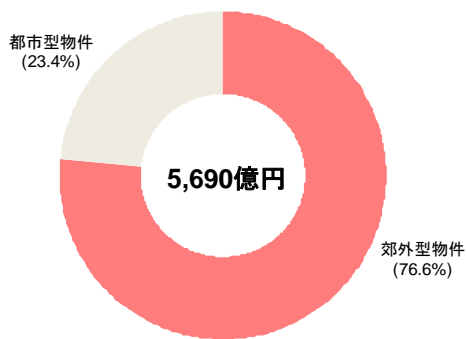
ポートフォリオの概観

固定賃料の比率: 90%以上 (実質約98%)

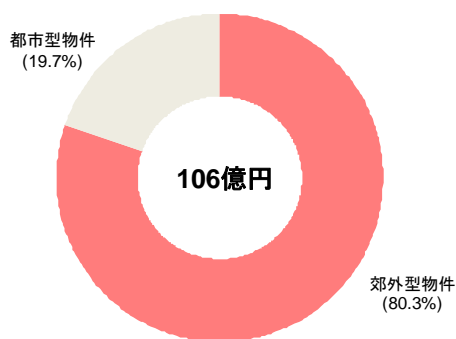


郊外型物件の比率: 約80%

資産ベース

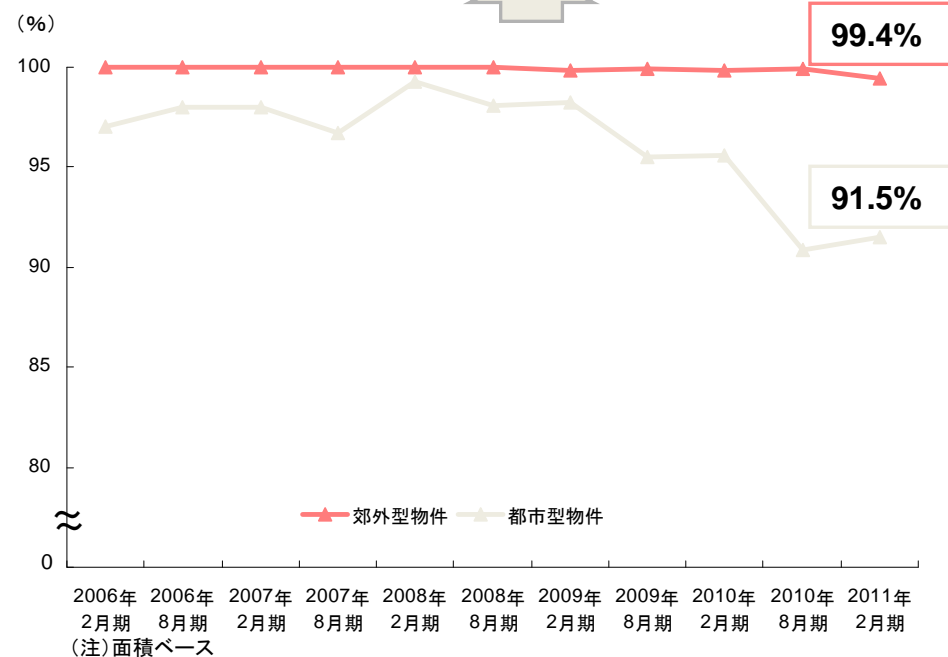
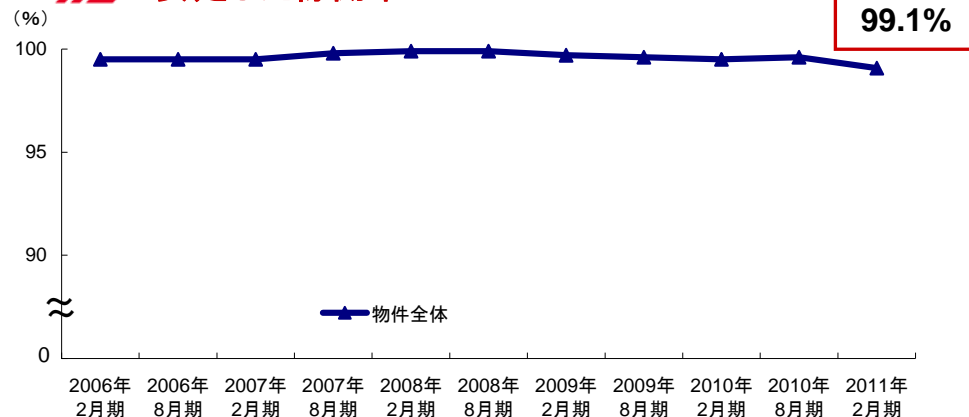


償却後NOIベース



(注1) 2011年2月末
(注2) 鑑定評価額ベース

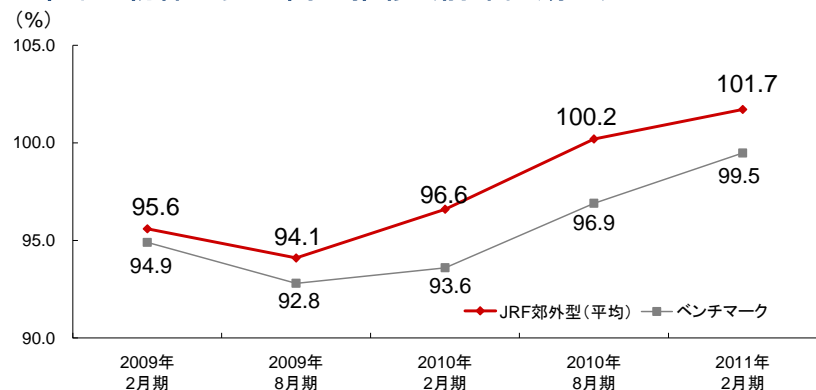
安定した稼働率



郊外型物件の状況

▶▶▶ 郊外型物件の売上高平均はベンチマークよりアウトパフォームし、継続して前年同期比100%超を維持

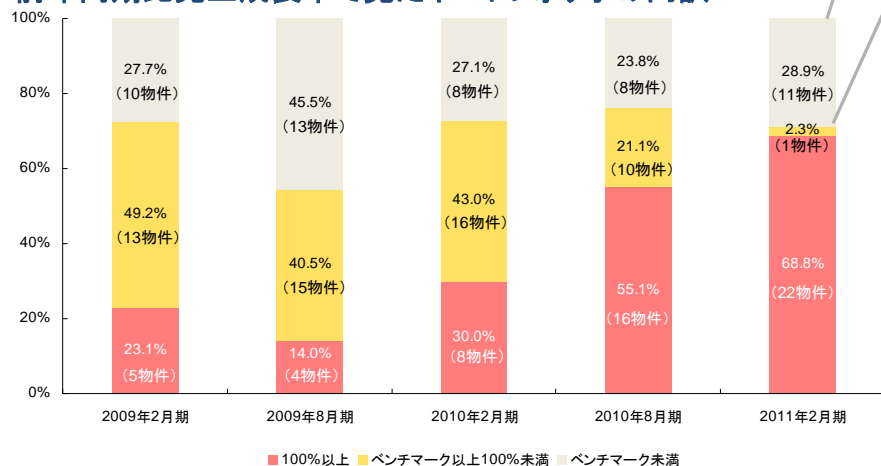
▶ 郊外型物件の売上高の推移（前年同期比）



(注1) 郊外型商業施設の売上については、当社ヒアリングベース

(注2) ベンチマークは、商業販売統計の大型小売店業態別販売額(既存店)前年比ベース

▶ 前年同期比売上成長率で見たポートフォリオの内訳



(注) 構成比(%)は年間賃料により算出。

賃料ダウンサイドリスクは限定的

定期借家契約で今後一定期間のキャッシュフローが安定的に推移

リノベーション、コンセプト変更、用途変更等が可能なマーケットポテンシャル

積極的なSCマネジメントによる集客・収益力アップ、売上向上

GMSのマルチテナント化、テナントミックスの見直し

競争力のある専門店テナント誘致

増床、リノベーション、リニューアル等の実施

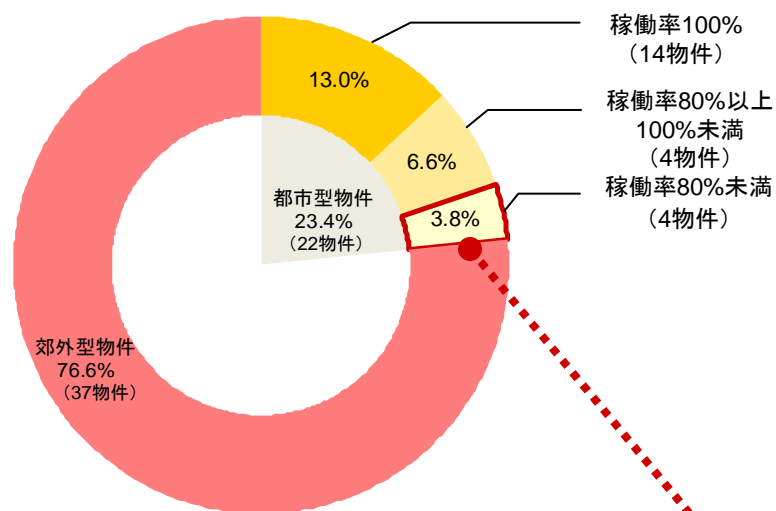
地域コミュニティの核となる話題性のある施設づくり

都市型物件の状況

都市型物件のポートフォリオとしても高稼働率を維持

ポートフォリオ全体に占める都市型物件の割合:23.4%

(百万円)



(注1)2011年2月末

(注2)鑑定評価額ベース

2010年8月期以降 100%稼働物件

	2010年 2月末	2010年 8月末	2011年 2月末	2011年 3月末
1 北青山8953ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2 神宮前6 8953ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
3 代官山8953ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
4 Gビル南池袋01	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
5 大阪心斎橋8953ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
6 エスキス表参道アネックス	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
7 ビックカメラ立川店	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
8 河原町オーパ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
9 Gビル神宮前01	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
10 Gビル新宿01	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
11 Gビル神宮前02	69.7%	100.0%	100.0%	100.0%

2010年8月期以降 稼働率に変更のあった物件

	2010年 2月末	2010年 8月末	2011年 2月末	2011年 3月末
1 自由が丘8953ビル	100.0%	96.9%	100.0%	100.0%
2 チアーズ銀座	100.0%	79.4%	100.0%	100.0%
3 Gビル心斎橋01	-	88.4%	100.0%	100.0%
4 ジャイル	97.8%	94.0%	93.5%	93.5%
5 南青山8953ビル	90.4%	90.4%	90.4%	90.4%
6 原宿フェイス8953ビル	100.0%	100.0%	84.8%	84.8%
7 博多リパレインノイニミニマニモ	84.9%	82.4%	83.6%	81.6%
8 ラ・ポルト青山	-	82.0%	77.5%	77.5%
9 G DINING札幌	50.1%	63.3%	68.0%	68.0%
10 Gビル南青山01	0.0%	0.0%	0.0%	36.1%
11 Gビル神宮前03	-	11.3%	11.3%	11.3%

GMSの再生モデル – なるぱーく グランドオープン1

▶▶▶ 2011年3月16日に100%の稼働率でグランドオープン



なるぱーく
(愛知県名古屋市)



投資額約5億円
約3ヶ月間での
大規模リニューアル

- ✓ **GMS再生モデル1号案件**として「マスターリース」の「ダイレクトリース」化を実現
- ✓ 地元に共感される「環境配慮型商業施設」として「グリーンプロジェクト」を推進し、LED等の設置は運営コスト低減に寄与
- ✓ 48テナント中35テナントで売上歩合賃料を導入しアップサイドを追及
また、効率化と競争原理を活用し、運営管理コスト(PM費用・BM費用)を当初見込みから削減

▶ 今後の想定NOI

年間想定NOI見込み(当初予定): **360百万円**

オープン時の100%稼働、売上予算比上ぶれにより

年間想定NOI見込み(現時点): **370百万円以上**

オープンまでの経緯

2010年10月17日	イトーヨーカドー鳴海店 閉店
2010年11月30日	株式会社イトーヨーカ堂との賃貸借契約を解約
2010年12月～	リニューアル工事開始
2011年3月16日	グランドオープン プレオープン(3月14日)



3月16日グランドオープン時



オープン後の状況

オープン当初3月度売上

(3/14～3/31^(注)):

⇒ 約9億6700万円

(対予算比+12.6%)

(当初年間売上目標額: 105億円)

(注) 2011年3月11日に先行オープンした「ジョーシン」を含む

GMSの再生モデル – なるぱーくグランドオープン2

》》 なるぱーくコンセプト

「気軽に」「楽しく」「ゆったり」と買い物出来る施設

- ✓ ターゲット・・・近隣居住者
- ✓ 対応ニーズ・・・利用頻度の高いデイリーニーズ
- ✓ テナントミックス・・・時代の旬の競争力の高いテナント構成
- ✓ 時代のニーズを捉えた環境対応・・・「グリーンプロジェクト」

》》 環境配慮型商業施設の「グリーンプロジェクト」

- ✓ 屋上庭園および地域最大規模の貸し菜園を設置
- ✓ 日本のSC初の年間通して野菜の収穫・栽培ができるレンタル植物工場
- ✓ 施設壁面にソーラーパネル約70㎡を設置し、発電電力を館内で利用することで、CO2の削減を実現
- ✓ 壁面緑化(メインエントランスに設置)
- ✓ 館内共有部の照明の約90%にLEDを採用し、約50%のCO2削減

NARUPARK
GREEN
PROJECT



<壁面ソーラーパネル>



<発電電力表示パネル(左)>
<レンタル植物工場(右)>



<屋上貸し菜園「なるふぁーむ」>

4月16日より開園

》フロアマップ

48の専門店のうち SC初出店 3店、名古屋地区初出店 3店



センターぱーく

中部地区の旗艦店舗



地域最大級



グルメ・フーズ ファッション ライフスタイル・グッズ サービス

なるぱーく
NARUPARK

新たな投資手法の実施 ― 匿名組合（TK）出資による新規取得

》》》 今後の外部成長に向けた戦略ツールの確立

》 個別案件の概要

	リテール代官山合同会社 TK出資持分	リテール心斎橋合同会社 TK出資持分
出資持分取得日	2010年12月21日	2011年2月9日
SPCの投資対象物件	アーカンジェル代官山(底地)	(仮称)リテール心斎橋筋ビル
鑑定価格	2,130百万円	4,560百万円
JRFのTK出資金額	174.5百万円 (TK出資持分割合40.68%)	340百万円 (TK出資持分割合30.2%)
年間想定配当利回り(注)	10.2%	10.0%
JRFのTK出資持分取得資金	自己資金による	同左
優先交渉権	投資対象物件を優先的に取得交渉できる権利がJRFに付与	同左
行使期間	2011年12月22日まで	2012年4月30日まで
優先交渉の際の価格条件	1,820百万円以上での取得(鑑定対比85%)	4,380百万円以上での取得(鑑定対比96%)
物件写真・地図	 <p>(注) 建物はブライダル施設</p>	

(注) 年間想定配当利回りは、年間想定配当額を出資金額で除し、小数点2位以下を四捨五入しています。

分配金に貢献する各種施策の実行

▶▶▶ 業務フロー見直しや競争原理活用により継続的なコスト削減を達成

項目	達成状況	
	2010年8月期(第17期)	2011年2月期(第18期)
PM(プロパティ・マネジメント)コストの削減	20百万円	-----
不動産管理信託報酬の軽減	25百万円	25百万円
資産保管報酬の引下げ	136百万円	-----
一般事務委託費用	-----	105百万円
ビルマネジメント費用	-----	35百万円
損害保険料の引下げ	62百万円	-----
合計	243百万円	165百万円

(注) 金額は、年間ベース

2011年2月期の削減コストは

165百万円

この1年で(2期合計)

408百万円の削減を達成



▶▶▶ 保有物件において2011年2月期に実施したリニューアル実績

▶ 京都ファミリー(京都府京都市)

- ✓ 2010年10月核テナントから「ジャスコ」の一部床を返還していただき、ダイレクトリースによる専門店売場(「ミドリ」)への転換
- ✓ 「ジャスコ」の返還以外の床については、賃料単価の増額改定および売上歩合賃料の導入を実施



「ミドリ(大型家電量販店)」

▶ おやまゆうえんハーヴェストウォーク(栃木県小山市)

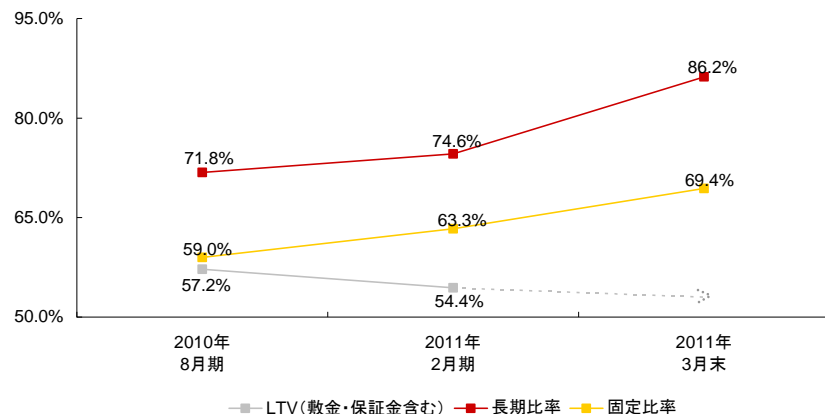
- ✓ 2011年2月新たにフードコート「ぱくぱーく」リニューアルオープン
- ✓ お客様が休憩にも使える空間を整えることで施設内の滞在時間を延ばし回遊性を高める



「ぱくぱーく」

安定化に貢献する財務施策の実行

借入金の更なる長期・固定化を実施

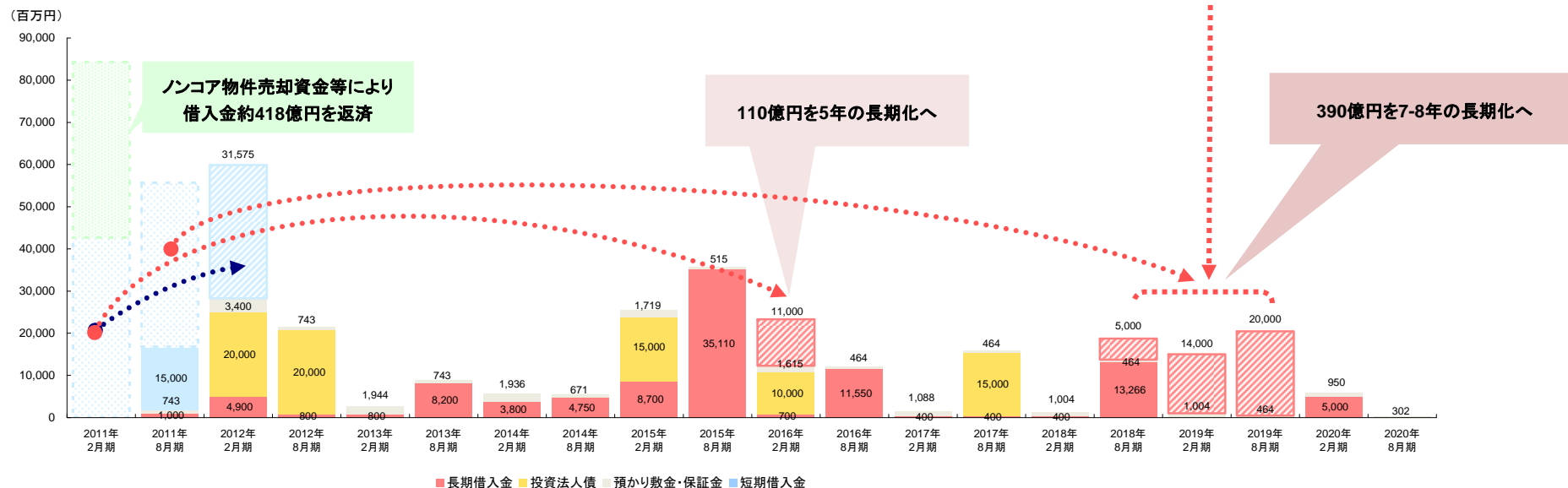


契約締結先	三井住友銀行	三菱東京UFJ 銀行 三菱UFJ 信託銀行 住友信託銀行	三菱東京UFJ 銀行 三菱UFJ 信託銀行 住友信託銀行
借入額	50億円	140億円	200億円
金利	3ヶ月円TIBOR+0.55%	3ヶ月円TIBOR+0.35%	3ヶ月円TIBOR+0.40%(注)
借入期間	7年間 2011年3月31日～ 2018年3月30日	7.5年間 2011年3月31日～ 2018年9月28日	8年間 2011年3月31日～ 2019年3月29日

(注)2011年3月31日に締結した金利スワップ契約により実質的に1.49%に固定化

返済期限の分散化

1年以内に満期を迎える借入金のリファイナンスを概ね完了(約1,200億円)



3. 現在の事業環境認識と今後の成長戦略

JRFの環境認識

▶▶▶ 短期的には消費が落ち込むが、2011年後半からは復興需要等による押し上げを予想

▶ マクロ環境

- ・サプライチェーン問題の緩和と復興需要の本格的開始により、年後半から地震発生前の水準に向け回復へ
- ・原発事故と電力供給不足による不透明要因は残る

▶ 小売環境

- ・消費自粛モードや行動範囲の抑制等による消費の落ち込みは限定的
- ・影響の大きい高級品の買い控えや外食の抑制も一時的なものに留まる

▶ 不動産環境

- ・一時的なマインドの冷え込みがあるものの、不動産抛出の増加も予想され、不動産環境は回復へ
- ・震災により不動産の価値観が変化し、立地や建物グレード等における選別が明確化

▶ 財務環境

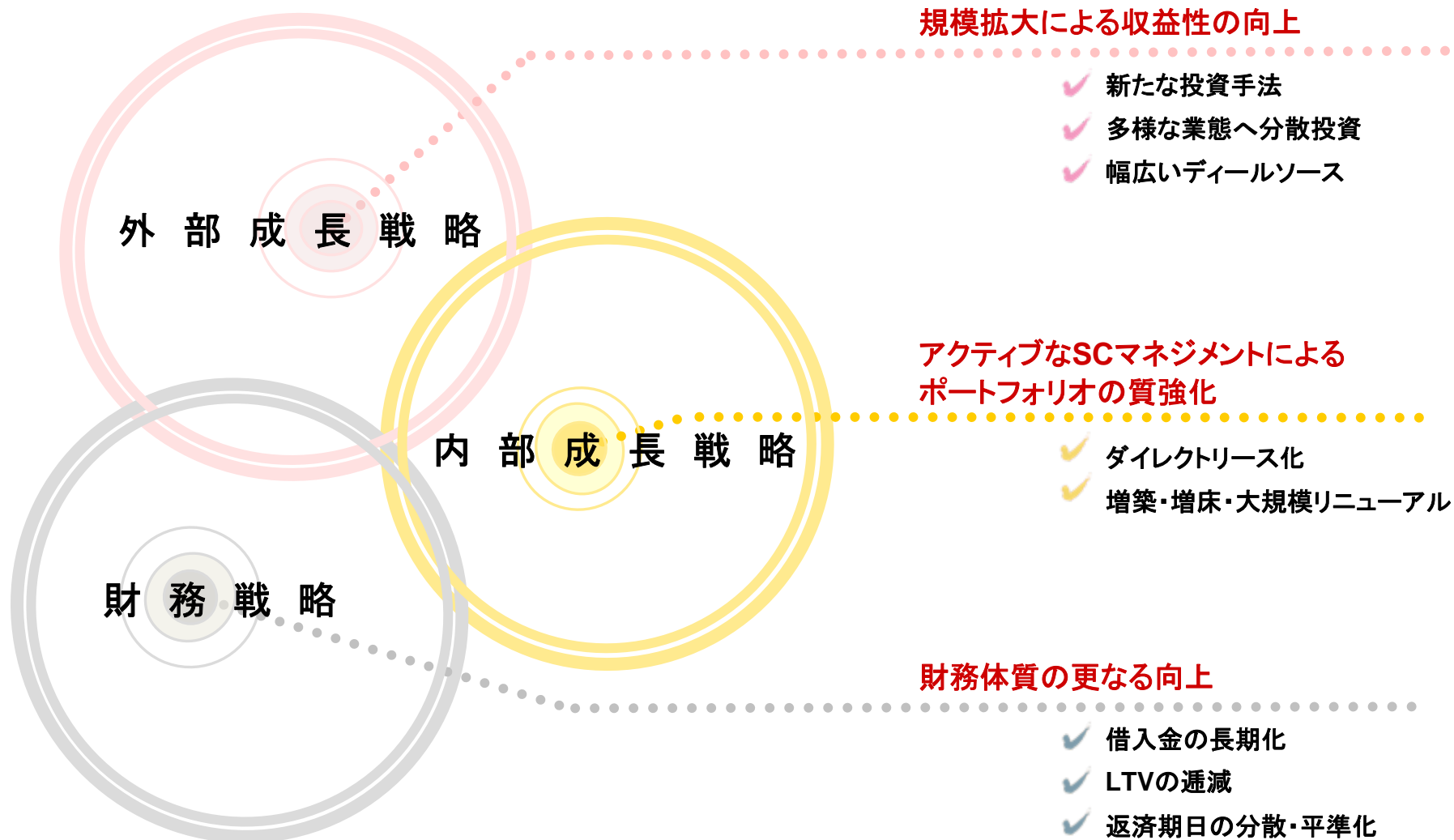
- ・現状、市場を大きく動揺させる事態には至らず、資金調達環境に大きな変化はない
- ・国債の新規発行増額による環境変化は考慮に入れる必要はあるが、その程度は限定的



- ✓ JRFの立地分散や固定賃料シェアから、損益への影響は限定的
- ✓ 不動産投資需要が多少減退する一方、企業のCREや資金ニーズから売却ニーズは高まり、取得の機会増加の可能性

今後の成長戦略

》》》 活用するストラテジー



外部成長戦略① ― 基本方針

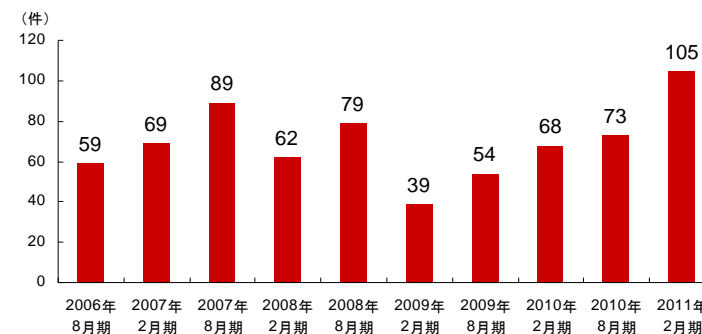
外部成長戦略の基本方針

全体像	分配金増加に資する積極的な外部成長を実行
利回り目線	ポートフォリオ全体の現在の加重平均キャップレートを上回る利回りの物件取得を追求
物件タイプ	多様なタイプの商業施設へ分散投資

取得機会を逃さない外部成長を実現

項目	投資手法	投資業態	ディール・ソース
内容	直接取得に加え、TK出資等の 新たなブリッジ・ストラクチャー を活用	物販だけでなく、サービス関連等の 多様なリテール業態 に分散投資	スポンサー・チャネルだけでなく、 独自の案件ソースも幅広く活用
実績	<ul style="list-style-type: none"> ・リテール代官山合同会社へのTK出資持分 ・リテール心齋橋合同会社へのTK出資持分 	<ul style="list-style-type: none"> ・結婚式場施設の底地への投資 (リテール代官山合同会社TK出資持分) 	実績多数

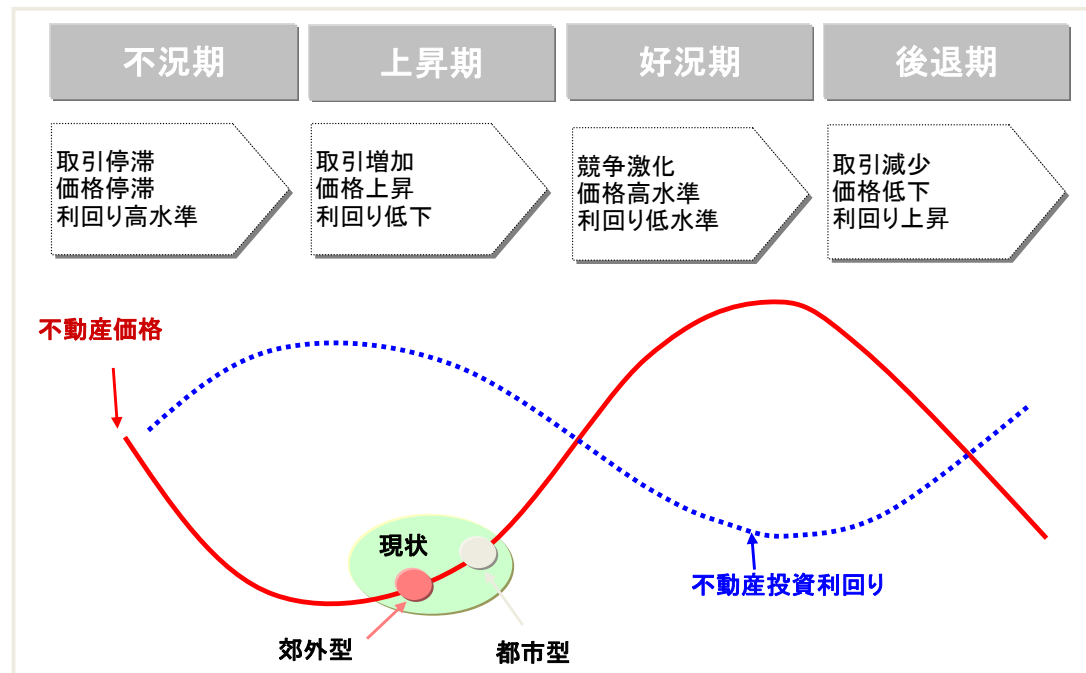
検討案件数の推移(案件数ベース)



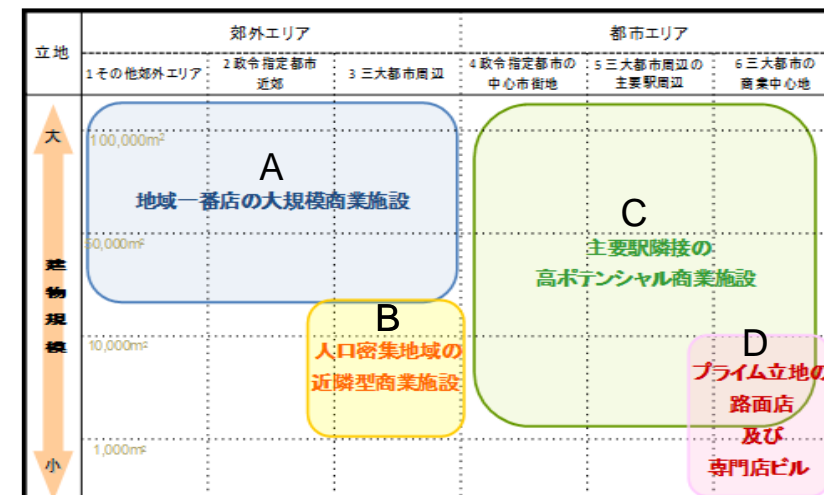
(注) JRFの投資クライテリアに合致することが見込まれ、当該期中に新たに投資対象として登録された案件数。

外部成長戦略②－マーケットサイクルとターゲット

不動産マーケットサイクル



物件取得ターゲット



商業施設タイプ

A	地域一番店の商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・地域NO1のショッピングモール ・大型リージョナル・ショッピング・センター（RSC） ・中大型総合スーパー（GMS）
B	人口密集地域の近隣型商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ネイバーフッド・ショッピング・センター（NSC） ・中小型GMS ・ロードサイド店舗 ・スーパー・マーケット（SM） ・サービス関連施設（ビューティサロン、ウェディング、スポーツ、レジャー、ショールーム、メディカルモール等）
C	大都市の主要駅隣接の高ポテンシャル商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・専門店ビル ・百貨店 ・サービス関連施設（ビューティサロン、ウェディング、スポーツ、レジャー、ショールーム、メディカルモール等）
D	プライム立地の路面店及び専門店ビル	<ul style="list-style-type: none"> ・専門店 ・ラグジュアリーブランド店舗 ・アパレル物販店舗 ・サービス店舗

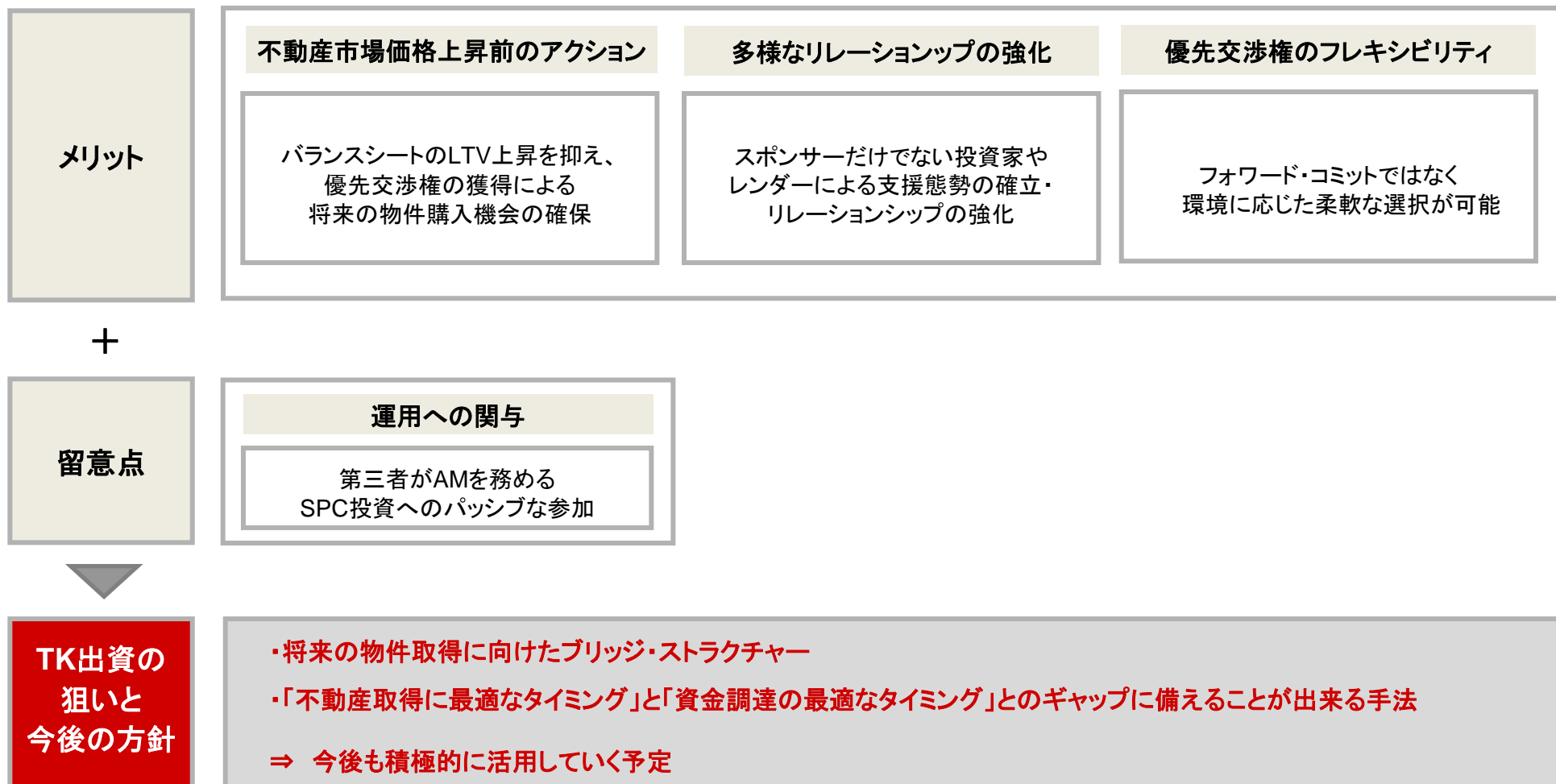
現状認識

- ✓不動産マーケットサイクルは底打ち、需要増加
- ✓価格上昇傾向は都市型で先行

物件取得ターゲット

- ✓多様なタイプの商業施設へ分散投資

外部成長戦略③ — TK出資の戦略的意義と今後の活用方針



内部成長戦略① – アクティブなSCマネジメント体制

》》》 アクティブなSCマネジメントを支える運用体制と強み

》 不動産運用部:18名(リテール本部全体34名)

ー専門資格を保有する人材を多く確保することで、通常の不動産運用に加えて、モール運営やリニューアルなどに積極的に関与

【主な保有資格例:宅地建物取引主任者、一級建築士、ビル経営管理士、ARESマスター、不動産コンサルティング技能、施工管理技師、米国公認会計士など】

物件運用チーム<16名体制>

- ✓ テナントとの密なリレーションによる
業況モニタリング
- ✓ 多様なグロース型運用の経験
- ✓ 競争力のある販促施策の立案
(全館イルミネーションや夏祭り 等)

質の高い施設運営をアドバイス

リーシングチーム<6名体制>

- ✓ グロース物件での実績を通じて確立してきた独自のリーシングチャンネル
- ✓ そのチャンネルの中で培われたテナントとの強い信頼関係(現テナント数530)
- ✓ その信頼関係をベースにした高い交渉力で競争力あるテナントを誘致
(なるば一くでは48テナント中23テナントを直接リーシング)

魅力あるテナントミックスを実現

日本リテールファンド投資法人

■ グロース型資産



■ インカム型資産



ハード面の適切な維持管理

エンジニアリングチーム<2名体制>

- ✓ 高い経験にもとづくBMモニタリング
(都市型物件のBMコストを約20%削減)
- ✓ 多くの実績を元に、工法の検討にも関与し、工事費をコントロール

(注)各チームの人数については兼務を含む

内部成長戦略② – ポートフォリオの質の強化

▶▶▶ “アクティブなSCマネジメント”による内部成長

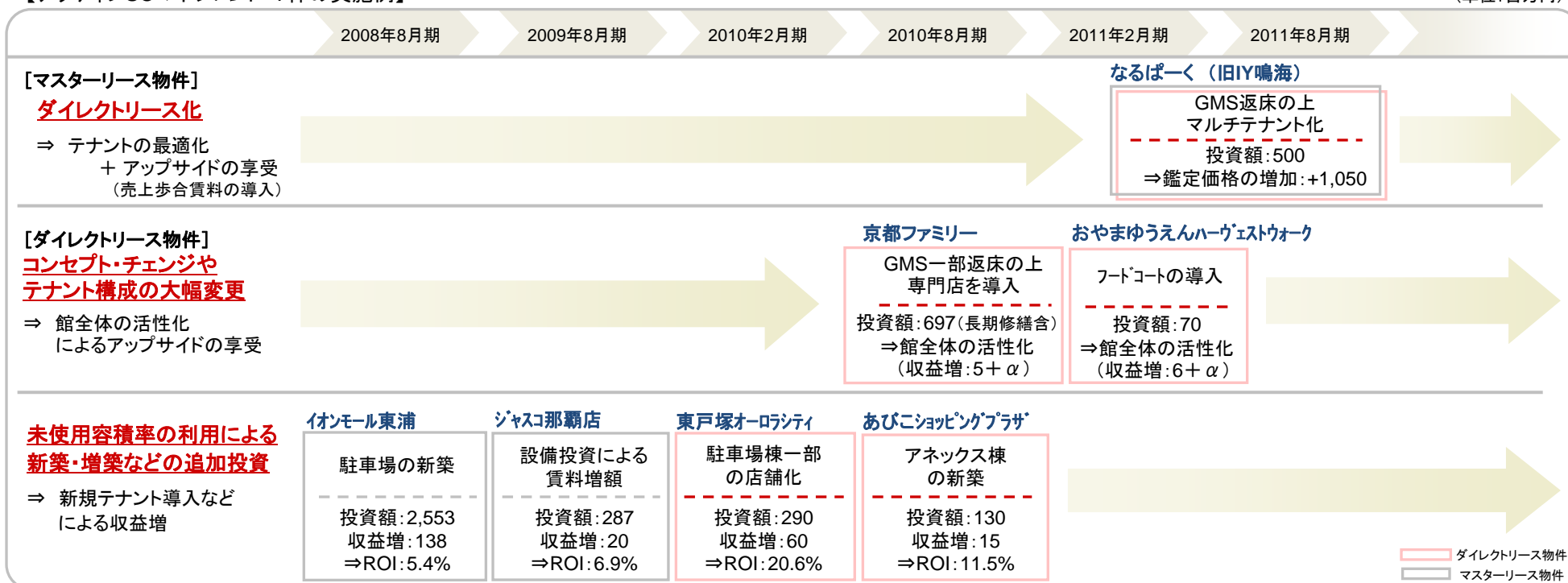
アクションプランの意義

- ✓ 中長期的な競争優位性の強化
- ✓ 物件ポテンシャルを活かした収益力の極大化

今後3年間でも6件程度の実施を予定 (過去3年間に7件実施)

【アクティブSCマネジメント 7件の実施例】

(単位:百万円)



財務戦略①－基本方針

有利子負債の更なる長期化とレバレッジコントロール

短期借入金の長期化

長期有利子負債比率(預り保証金・敷金含む)を現状の80%程度を維持

LTV(預り保証金・敷金含む)の逡減

適切水準のレバレッジコントロール

返済期日の分散・平準化

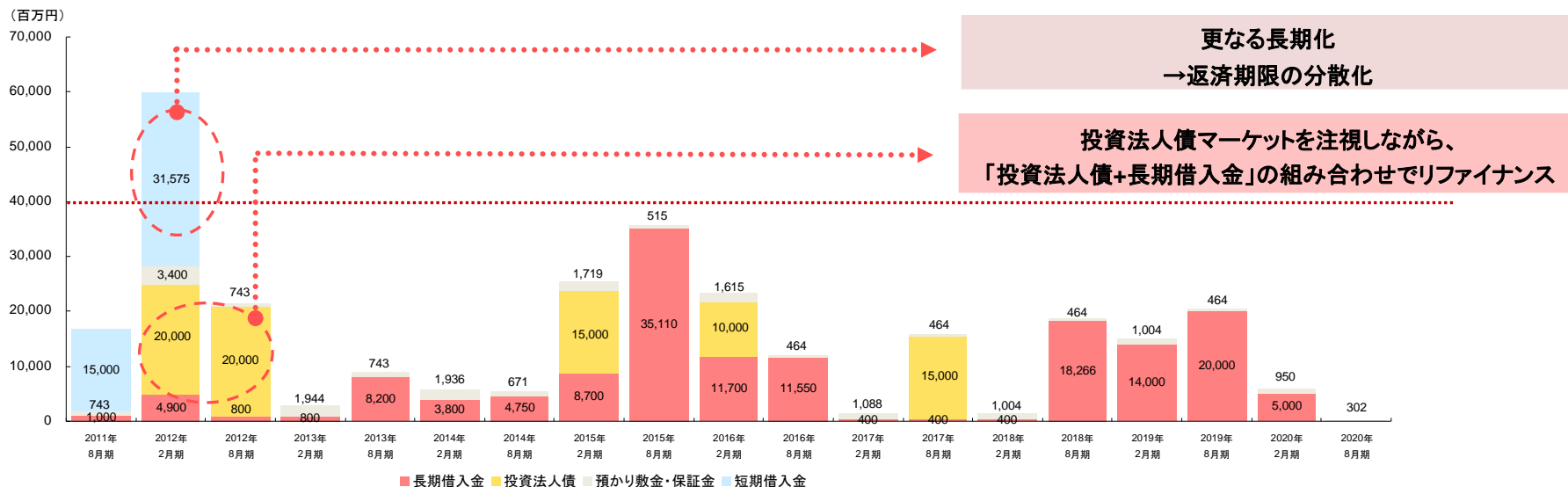
コミットメントラインの維持

現状400億円コミットメントライン枠を維持

(注1)長期有利子負債比率(預り保証金・敷金含む)＝(長期借入金＋投資法人債＋預り保証金・敷金)／(長期借入金＋投資法人債＋預り保証金・敷金＋短期借入金＋短期投資法人債)

(注2)LTV(預り保証金・敷金含む)＝(長期借入金＋投資法人債＋預り保証金・敷金＋短期借入金＋短期投資法人債)／資産合計

負債の返済期限の適切な分散



財務戦略②－負ののれんの活用方針

▶▶▶ 中長期的に安定した分配金の確保を目的 ⇒ 税会不一致への対応とポートフォリオの質向上を優先

2011年2月末時点の残高：6,918百万円

合併により取得したノン・コア物件売却損

⇒ 発生せず(2010年9月売却済)

A

税会不一致項目

[1. 簿価差異に伴う償却超過^(注)、2. 固定資産の減損、3. 資産除去債務]

B

リニューアルに伴う固定資産除却損及び資産入替に伴う売却損

合併受入物件(主にむさし村山ミュー)における税務と会計の建物簿価差異による償却超過等に対して、当面約37億円を留保

積極的な内部成長戦略に基づくリニューアル及びポートフォリオの質向上を目的とした資産入替の為、残額を充当予定

C

✓テナント入替えに伴う賃料減少等の一時的項目
✓安定的な追加分配

当面充当しない方針

⇒ 上記A及びBへの対応に目処をつけた上で再検討

(注)償却超過について

■ 合併受入物件の建物簿価において税務上と会計上の差異あり → 減価償却費の金額に差異(償却超過)が発生

・ 償却超過発生開始時期及び期間 : 約12年後から約45年間

・ 償却超過発生期間(約45年間)における累計額 : 約36億円

■ 償却超過に対する今後の対応

・ 負ののれんの充当により償却超過による加算(課税発生)解消が可能 → 上記金額を留保

⇒ 今後の税制改正を注視しながら、対象物件の入替等も含めて様々な対応策を検討

4. 参考資料

2011年2月期末貸借対照表

	前期	当期	増減	
	(2010年8月31日)	(2011年2月28日)	金額	前期比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	12,532,022	10,819,131	△ 1,712,890	
信託現金及び信託預金	9,698,420	5,773,686	△ 3,924,733	
営業未収入金	844,577	901,345	56,768	
未収還付法人税等	657	358	△ 298	
その他	846,871	916,642	69,770	
流動資産合計	23,922,550	18,411,165	△ 5,511,384	△ 23.0
固定資産				
有形固定資産				
建物(純額)	1,578,817	1,553,776	△ 25,041	
構築物(純額)	64,894	63,552	△ 1,341	
工具、器具及び備品(純額)	9,365	8,868	△ 496	
土地	21,187,271	21,193,419	6,147	
信託建物(純額)	229,145,388	211,489,357	△ 17,656,030	
信託構築物(純額)	11,176,308	10,707,246	△ 469,061	
信託機械及び装置(純額)	1,184,077	1,014,898	△ 169,179	
信託工具、器具及び備品(純額)	2,040,409	1,900,611	△ 139,798	
信託土地	362,278,736	344,370,608	△ 17,908,127	
有形固定資産合計	628,665,269	592,302,340	△ 36,362,929	△ 5.8
無形固定資産				
借地権	19,803	19,803	—	
信託借地権	8,907,852	8,893,577	△ 14,275	
信託その他無形固定資産	134,935	126,187	△ 8,748	
無形固定資産合計	9,062,592	9,039,568	△ 23,023	△ 0.3
投資その他の資産				
投資有価証券	—	518,935	518,935	
信託差入敷金及び保証金	3,313,268	3,305,768	△ 7,500	
長期前払費用	1,654,481	1,527,002	△ 127,479	
その他	119,251	123,038	3,787	
投資その他の資産合計	5,087,001	5,474,744	387,742	7.6
固定資産合計	642,814,863	606,816,653	△ 35,998,210	△ 5.6
繰延資産				
投資法人債発行費	106,294	84,865	△ 21,428	
繰延資産合計	106,294	84,865	△ 21,428	△ 20.2
資産合計	666,843,708	625,312,685	△ 41,531,023	△ 6.2

	(単位：千円)			
	前期	当期	増減	前期比 (%)
(2010年8月31日) (2011年2月28日)				
負債の部				
流動負債				
営業未払金	754,625	681,444	△ 73,181	
短期借入金	107,572,000	86,575,000	△ 20,997,000	
1年内償還予定の投資法人債	—	20,000,000	20,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	5,900,000	△ 8,600,000	
未払金	13,190	9,289	△ 3,901	
未払費用	1,970,216	1,720,587	△ 249,629	
未払法人税等	385	485	99	
未払消費税等	906,777	519,707	△ 387,069	
前受金	2,139,574	1,858,625	△ 280,949	
預り金	761,752	603,383	△ 158,369	
1年内返還予定の				
信託預り敷金及び保証金	7,538,386	4,145,368	△ 3,393,018	
その他	101,609	191,620	90,010	
流動負債合計	136,258,518	122,205,510	△ 14,053,008	△ 10.3
固定負債				
投資法人債	80,000,000	60,000,000	△ 20,000,000	
長期借入金	107,776,000	104,876,000	△ 2,900,000	
預り敷金及び保証金	889,754	1,182,149	292,394	
信託預り敷金及び保証金	63,072,296	57,340,411	△ 5,731,885	
資産除去債務	—	337,474	337,474	
その他	2,179	1,796	△ 383	
固定負債合計	251,740,230	223,737,831	△ 28,002,398	△ 11.1
負債合計	387,998,749	345,943,342	△ 42,055,406	△ 10.8
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	—	
配当積立金	—	6,918,474	6,918,474	
当期末処分利益				
又は当期末処理損失(△)	13,093,726	6,699,636	△ 6,394,090	
剰余金合計	28,080,552	28,604,936	524,383	1.9
投資主資本合計	278,844,959	279,369,342	524,383	0.2
純資産合計	278,844,959	279,369,342	524,383	0.2
負債純資産合計	666,843,708	625,312,685	△ 41,531,023	△ 6.2

2011年2月期損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (自2010年3月 1日 至2010年8月31日)	当 期 (自2010年9月 1日 至2011年2月28日)	増減	
			金額	前期比(%)
営業収益				
賃貸事業収入	23,326,732	21,868,722	△ 1,458,010	
不動産等売却益	—	1,056,362	1,056,362	
営業収益合計	23,326,732	22,925,085	△ 401,647	△ 1.7
営業費用				
賃貸事業費用	11,772,870	11,298,205	△ 474,664	
不動産等売却損	256,076	—	△ 256,076	
資産運用報酬	2,013,792	1,924,252	△ 89,540	
資産保管手数料	66,329	24,743	△ 41,585	
一般事務委託手数料	150,914	151,410	495	
役員報酬	5,940	3,890	△ 2,050	
その他営業費用	162,371	174,552	12,180	
営業費用合計	14,428,295	13,577,054	△ 851,241	△ 5.9
営業利益	8,898,436	9,348,030	449,593	5.1
営業外収益				
受取利息	4,378	2,394	△ 1,983	
その他	3,795	2,799	△ 996	
営業外収益合計	8,173	5,193	△ 2,979	△ 36.5
営業外費用				
支払利息	1,938,736	1,535,945	△ 402,791	
投資法人債利息	720,849	706,150	△ 14,699	
投資法人債発行費償却	21,428	21,428	—	
融資関連費用	316,907	314,171	△ 2,736	
投資口交付費	2,455	—	△ 2,455	
その他	12,749	11,257	△ 1,491	
営業外費用合計	3,013,125	2,588,952	△ 424,173	△ 14.1
経常利益	5,893,484	6,764,271	870,786	14.8
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	△ 100.0
特別損失				
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	65,542	65,542	
特別損失合計	—	65,542	65,542	—
税引前当期純利益	13,095,825	6,698,728	△ 6,397,096	△ 48.8
法人税、住民税及び事業税	605	605	—	
法人税等調整額	1,562	—	△ 1,562	
法人税等合計	2,167	605	△ 1,562	△ 72.1
当期純利益	13,093,657	6,698,123	△ 6,395,533	△ 48.8
前期繰越利益	69	1,512	1,442	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	13,093,726	6,699,636	△ 6,394,090	

(注) 当期(2011年2月期)は2010年9月1日より2011年2月28日まで(運用日数181日間)

前期(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)

2011年2月期キャッシュ・フロー計算書／分配金に係る計算書

(単位：千円)

	前 期 (自2010年 3月 1日 至2010年8月31日)	当 期 (自2010年 9月 1日 至2011年2月28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	13,095,825	6,698,728	△ 6,397,096
減価償却費	5,411,166	5,160,372	△ 250,794
投資法人債発行費償却	21,428	21,428	—
不動産等売却益	—	△ 1,056,362	△ 1,056,362
不動産等売却損	256,076	—	△ 256,076
固定資産除却損	32,368	122,211	89,843
負ののれん発生益	△ 7,202,340	—	7,202,340
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	65,542	65,542
受取利息	△ 4,378	△ 2,394	1,983
支払利息	2,659,586	2,242,095	△ 417,490
営業未収入金の増減額(△は増加)	87,530	△ 64,845	△ 152,375
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	△ 657	298	956
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 787,502	127,479	914,982
営業未払金の増減額(△は減少)	6,692	△ 195,360	△ 202,053
未払消費税等の増減額(△は減少)	558,232	△ 387,069	△ 945,302
未払金の増減額(△は減少)	△ 413,758	△ 7,814	405,944
未払費用の増減額(△は減少)	141,105	△ 87,254	△ 228,360
前受金の増減額(△は減少)	113,375	△ 280,949	△ 394,324
預り金の増減額(△は減少)	635	△ 158,369	△ 159,004
その他	19,214	△ 120,705	△ 139,920
小 計	13,994,599	12,077,030	△ 1,917,568
利息の受取額	4,378	2,394	△ 1,983
利息の支払額	△ 2,672,213	△ 2,404,469	267,743
法人税等の支払額	△ 23,855	△ 505	23,350
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,302,909	9,674,450	△ 1,628,458

単位(円)

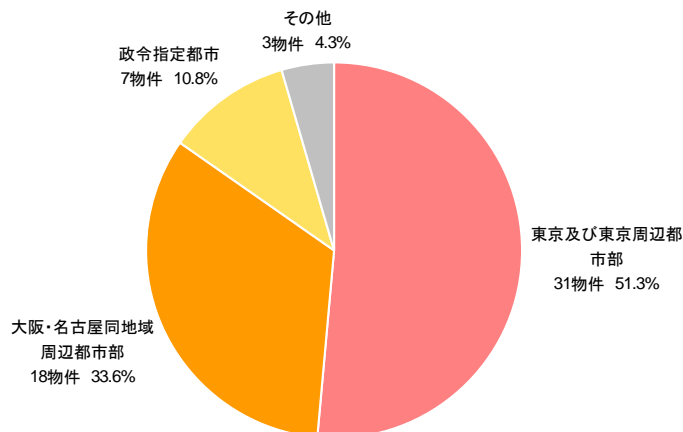
	前 期 (自2010年 3月 1日 至2010年8月31日)	当 期 (自2010年 9月 1日 至2011年2月28日)
I 当期末処分利益	13,093,726,915	6,699,636,016
II 分配金の額	6,173,740,086	6,698,769,664
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,657)	(3,968)
III 配当積立金	6,918,474,639	—
IV 次期繰越利益	1,512,190	866,352

	前 期 (自2010年 3月 1日 至2010年8月31日)	当 期 (自2010年 9月 1日 至2011年2月28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	△ 10,570,729	△ 6,147	10,564,581
信託有形固定資産の取得による支出	△ 16,102,816	△ 607,967	15,494,848
信託有形固定資産の売却による収入	26,031,984	33,141,181	7,109,196
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△ 86,883	△ 86,883
預り敷金及び保証金の受入による収入	633,414	224,304	△ 409,109
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 2,954,711	△ 8,946,571	△ 5,991,860
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	571,594	152,057	△ 419,536
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	7,500	—
投資有価証券の取得による支出	—	△ 516,994	△ 516,994
その他の支出	△ 8,445	△ 3,787	4,658
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,392,208	23,356,692	25,748,901
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	—	1,500,000	1,500,000
短期借入金の返済による支出	△ 5,500,000	△ 22,497,000	△ 16,997,000
長期借入れによる収入	—	11,000,000	11,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 2,000,000	△ 22,500,000	△ 20,500,000
分配金の支払額	△ 5,331,417	△ 6,171,767	△ 840,350
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	△ 12,911,527	△ 38,668,767	△ 25,757,240
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 4,000,827	△ 5,637,624	△ 1,636,797
現金及び現金同等物の期首残高	17,269,111	22,230,443	4,961,331
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	22,230,443	16,592,818	△ 5,637,624

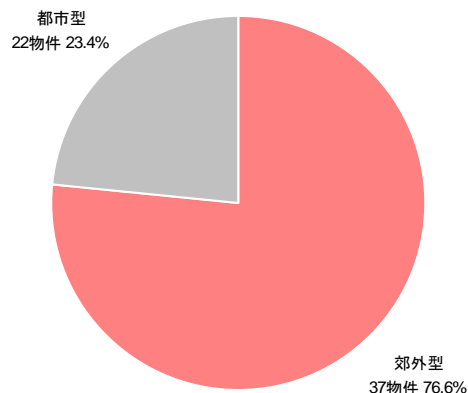
(注) 当期(2011年2月期)は2010年9月1日より2011年2月28日まで(運用日数181日間)
前期(2010年8月期)は2010年3月1日より2010年8月31日まで(運用日数184日間)

ポートフォリオの分散(2011年2月末日時点)

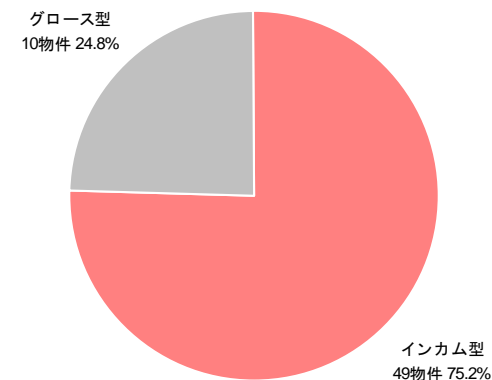
地域分散



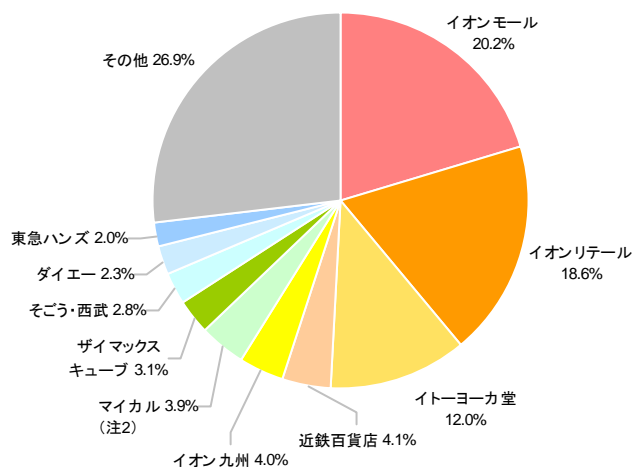
物件タイプ別分散



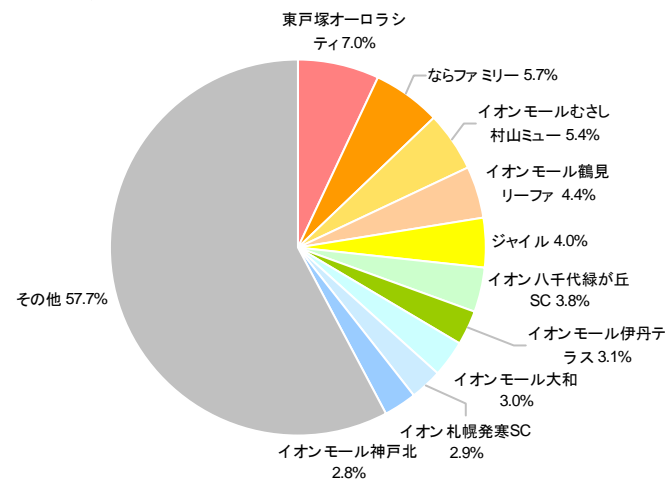
投資スタイル別分散



テナント別分散



規模別分散

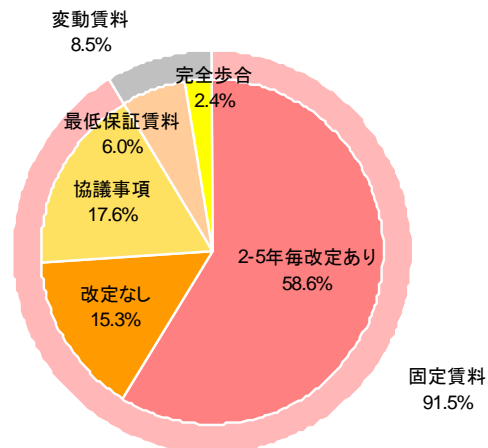


(注1) 地域分散、物件タイプ別分散、投資スタイル別分散及び規模別分散については、鑑定価格ベース。また、テナント別分散は年間賃料ベース。

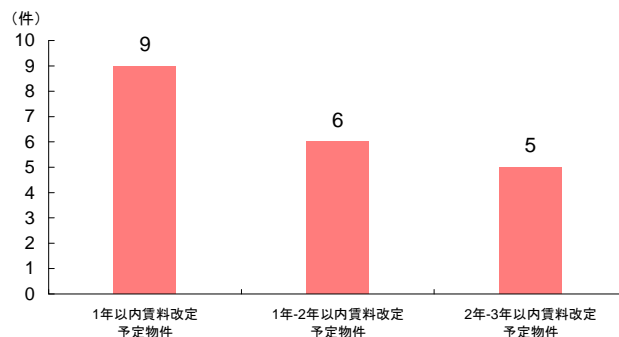
(注2) 株式会社マイカルは2011年3月1日付でイオンリテール株式会社と合併しています。

ポートフォリオデータ(2011年2月末日時点)

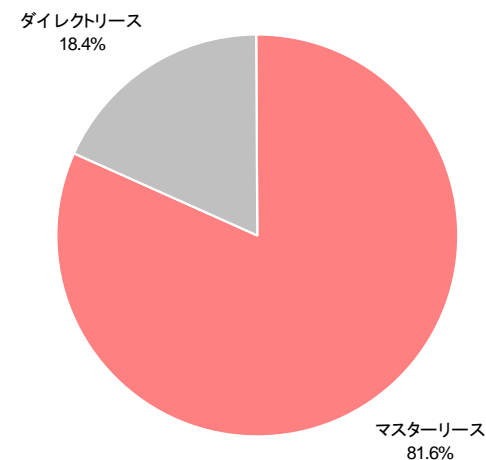
➤ 賃料の構成比率 (注1)



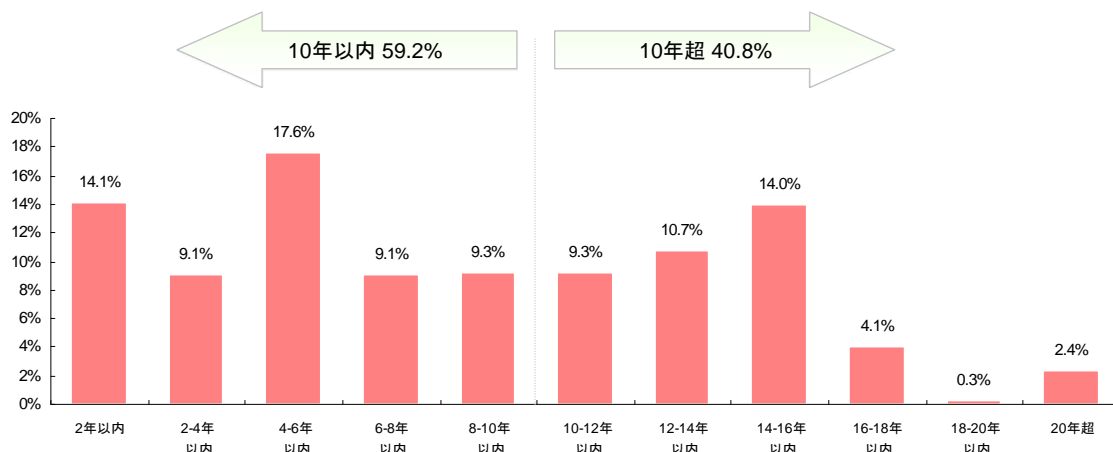
➤ 賃料改定状況 (注2)



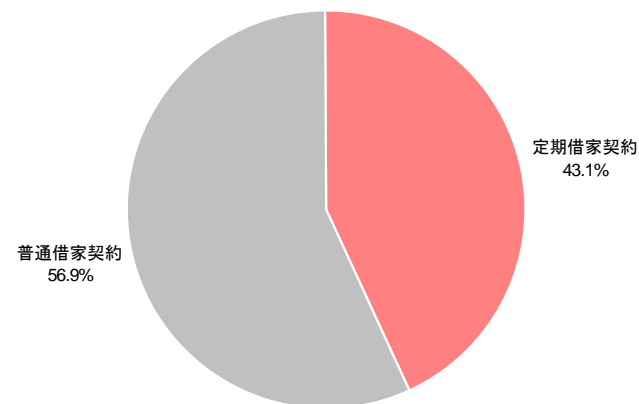
➤ リース契約の構成比率 (注1)



➤ 賃貸借契約残存期間 (注2)



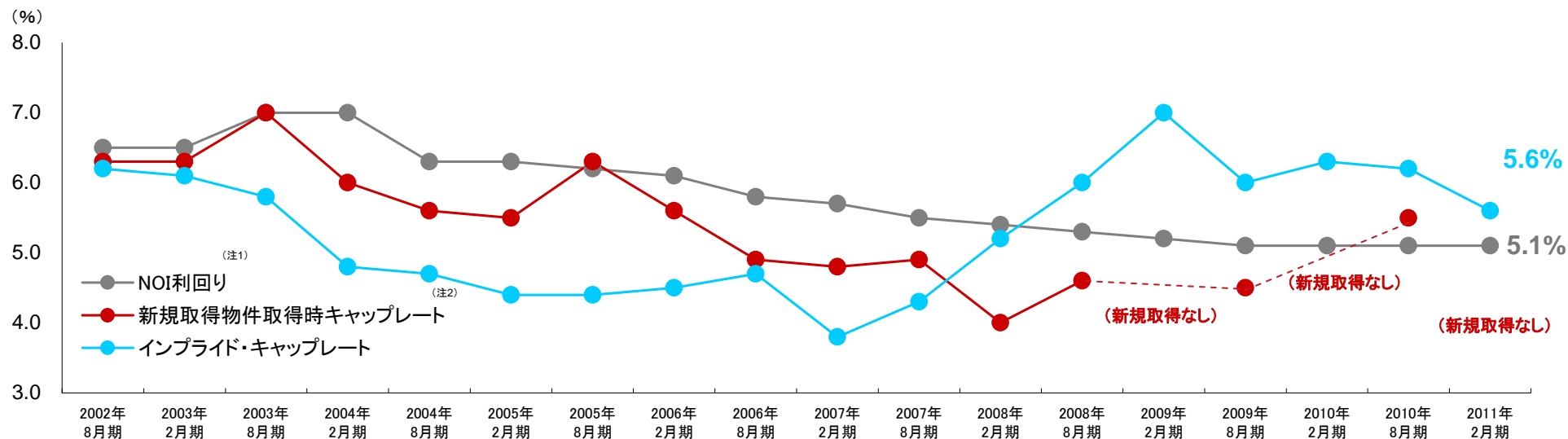
➤ 契約種類の構成比率 (注1)



(注1) 年間賃料ベース

(注2) 2011年2月末日を基準日としています。

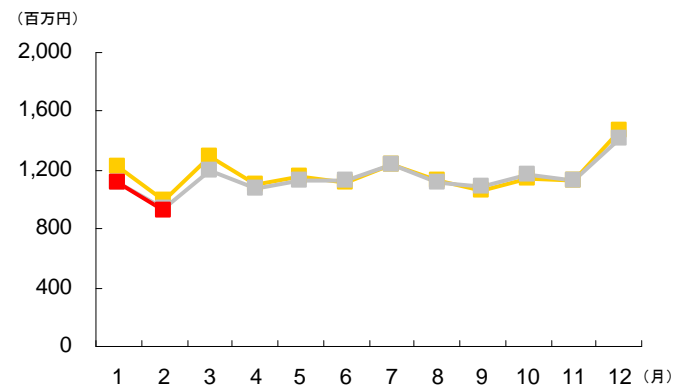
インプライド・キャップレート及びNOI利回りの推移



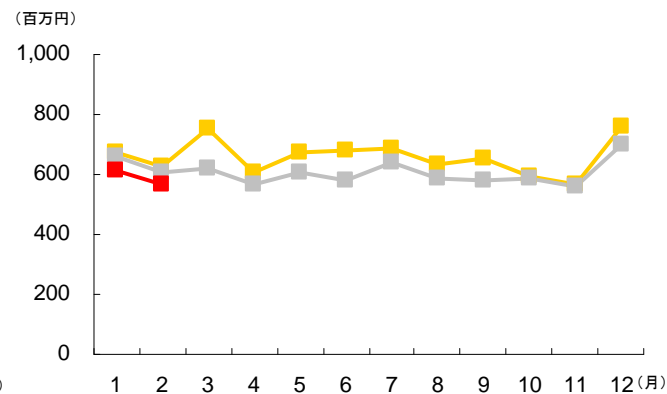
(注1) NOI利回り = { (賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 減価償却費 } / 取得価格合計
 (注2) インプライド・キャップレート = NOI / (時価総額 + ネット有利子負債 + 敷金・保証金)

グロース型物件の総売上高推移

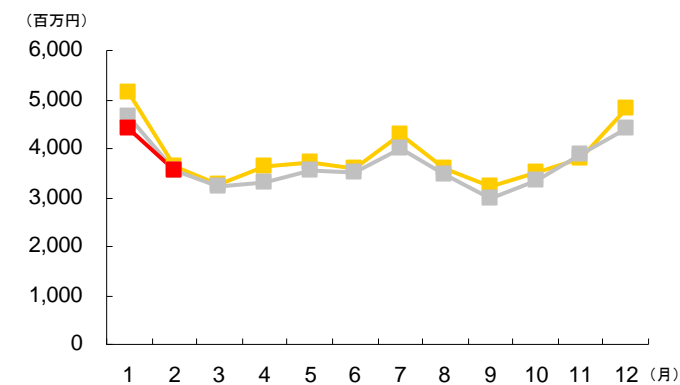
あびこショッピングプラザ



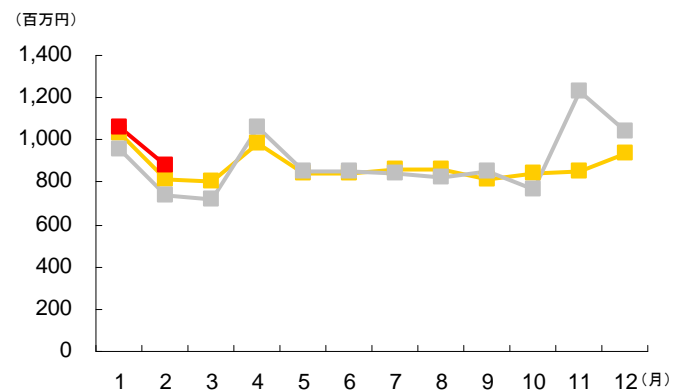
博多リパレイン／イニミニマモ



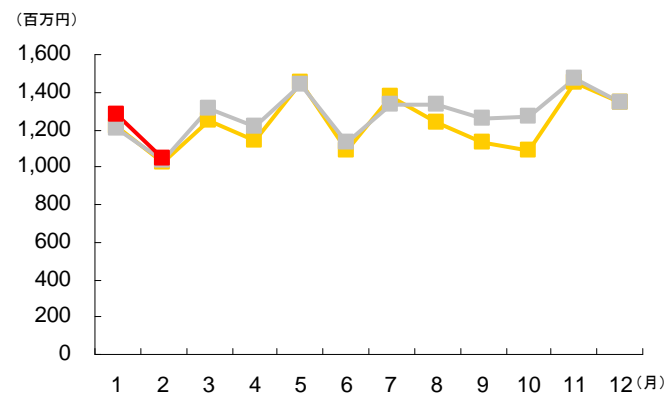
ならファミリー



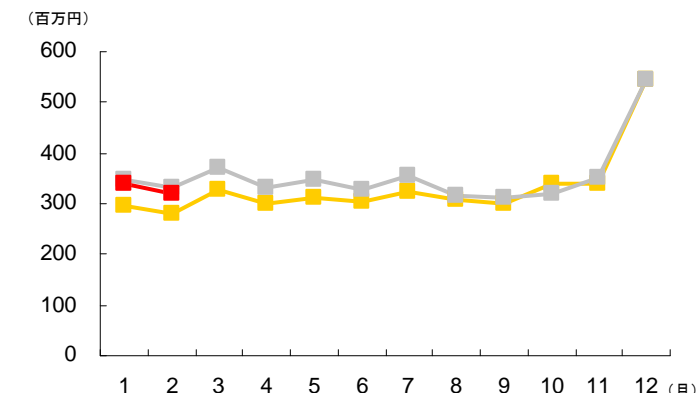
京都ファミリー



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) 2011年2月末現在。

■ 2011年1月～2011年2月売上高実績

■ 2010年1月～2010年12月売上高実績

■ 2009年1月～2009年12月売上高実績

ポートフォリオ一覧(2011年2月末日時点)

物件名称	投資 スタイル	築年数 ^(注1) (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2) (%)	テナント 数	主要テナント	予想 損失率 ^(注3) (%)	PM会社
東京及び東京周辺都市部											
エスパ川崎 ^(注4)	インカム	10.6	65,313.47	100.0	15,691	2.5	6.2	5	エスパ、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	16.4	42,841.48	100.0	10,322	1.7	7.2	59	エスパ	8.8、13.7	㈱ザイマックスキューブ
南青山8953ビル	インカム	9.0	1,529.15	90.4	5,350	0.9	5.5	3	バルカナイズ・ロンドン	13.5	㈱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	28.4	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	11.5	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	7.3	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	20.0	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	25.9	1,479.10	84.8	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	14.0	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	29.0	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	40.6	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㈱
イオン板橋ショッピングセンター	インカム	10.8	72,253.88	100.0	12,400	2.0	5.4	1	イオン	6.0	㈱ザイマックスキューブ
北青山8953ビル	インカム	6.1	492.69	100.0	989	0.2	5.4	3	NEWS、ベストプライダル	11.4	㈱オフィス・ミツキ
イオンモール大和	インカム	9.3	85,226.68	100.0	16,823	2.7	5.5	1	イオン	7.9	㈱ザイマックスキューブ
西友ひばりヶ丘店	インカム	32.4	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	11.7	1,817.65	100.0	2,700	0.4	5.2	10	NEXT、news	3.2	㈱ザイマックスキューブ
チアーズ銀座	インカム	6.0	1,686.58	100.0	4,200	0.7	4.3	10	麴の宵、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	11.5	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
イオン大宮	インカム	10.4	75,344.90	100.0	6,133	1.0	5.8	1	イオン	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	6.1	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	6.0	132,294.48	100.0	30,789	4.9	4.0	1	イオン	6.6	㈱ザイマックスキューブ
ジャイル ^(注5)	グロース	3.4	4,863.19	93.5	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	3.3	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
Gビル神宮前01	インカム	3.4	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	2.8	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	2.0	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	グロース	6.3	4,147.93	77.5	9,400	1.5	4.0	18	ブノワ	2.8	ラ・ブラース
イオンモールむさし村山ミュー	インカム	4.4	137,466.97	100.0	30,600	4.9	4.0	1	イオン	5.6	イオンモール㈱
Gビル新宿01	インカム	2.5	1,093.67	100.0	6,600	1.1	4.0	1	ZARA	9.9	ファーストブラザーズリアルエステート㈱
Gビル神宮前03	インカム	1.7	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	36.4	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		10.7	986,605.72	99.6	314,165	45.3	4.8	169		-	

(注1) 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2) 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。

自由が丘8953ビルのキャップレートはNEXT館のみの数値を、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3) 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4) 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5) 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(2011年2月末日時点)

物件名称	投資 スタイル	築年数 ^(注1) (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2) (%)	テナント 数	主要テナント	予想 損失率 ^(注3) (%)	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	12.1	13,666.96	100.0	14,300	2.3	5.5	1	東急ハンズ	5.5	(株)ザイマックスキューブ
ならファミリー	グロス	18.3	84,986.97	99.6	31,375	5.0	7.4	124	近鉄百貨店、イオン	5.2	イオンモール(株)
なるばーく	グロス	13.6	15,220.73	0.0	8,540	1.4	7.3	0	ー	7.4	(株)ザイマックスキューブ
イオンモール東浦	インカム	8.2	129,124.73	100.0	9,142	1.5	6.3	1	イオン	14.2、10.1	(株)ザイマックスキューブ
イオン高槻	インカム	17.0	77,267.23	100.0	11,700	1.9	6.0	1	イオン	3.6	シービー・リチャードエリス・アセットサービス(株)
イオン八事	インカム	17.5	63,778.44	100.0	3,700	0.6	7.0	2	イオン	4.2	(株)ザイマックスキューブ
イオン西大津	インカム	14.3	62,717.26	100.0	13,100	2.1	5.2	1	イオン	4.9	(株)ザイマックスキューブ
京都ファミリー	グロス	28.3	20,000.52	99.9	5,340	0.9	6.5	65	イオン、ニトリ	3.7	イオンモール(株)
ロックシティ大垣	インカム	5.6	57,500.35	100.0	4,950	0.8	8.2	1	マックスバリュ	6.5	(株)ジオ・アカマツ
河原町オーバ	インカム	12.3	18,848.20	100.0	18,500	3.0	4.4	1	オーバ	2.5	(株)ジオ・アカマツ
イオンモール鶴見リーファ	インカム	4.3	138,538.63	100.0	29,902	4.8	4.6	1	イオン	6.6	(株)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	8.4	157,904.26	100.0	21,110	3.4	5.1	1	イオン	4.9	(株)ザイマックスキューブ
アリオ鳳	インカム	2.9	95,135.36	100.0	19,040	3.1	4.6	1	アリオ	5.4	ジョーンズラングラサール(株)
イオンモール神戸北	インカム	4.3	128,031.55	100.0	15,600	2.5	4.4	1	イオン	4.8	ジョーンズラングラサール(株)
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	ー	日本商業開発(株)
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	ー	日本商業開発(株)
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	ー	日本商業開発(株)
Gビル心斎橋01	インカム	16.3	886.46	100.0	1,582	0.3	5.1	2	セシルマクビー	12.3	(株)ジオ・アカマツ
小計/加重平均		10.6	1,077,366.45	98.6	212,756	34.1	5.6	206		ー	
政令指定都市・他											
イオン仙台中山	インカム	14.7	46,248.96	100.0	10,200	1.6	7.6	2	イオン	3.8、3.2、1.2	(株)ザイマックスキューブ
博多リバレイン/イニミニマニモ	グロス	12.2	25,278.38	83.6	6,309	1.0	6.5	61	IDC大塚家具、ルイ・ヴィトン	0.1	(株)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	7.3	109,616.72	100.0	13,300	2.1	6.2	1	イオン	0.9	(株)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	7.7	74,625.52	100.0	9,260	1.5	6.2	1	イオン	1.8	(株)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	12.0	93,258.23	100.0	6,290	1.0	6.6	1	イオン	1.9	(株)ジオ・アカマツ
イオン那覇ショッピングセンター	インカム	17.4	79,090.48	100.0	10,700	1.7	6.0	1	イオン	7.3	ジョーンズラングラサール(株)
イオン上田	インカム	6.7	61,349.07	100.0	9,500	1.5	5.3	1	イオン	3.3	(株)ジオ・アカマツ
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	グロス	3.9	57,524.87	100.0	10,200	1.6	5.4	70	ヨークベニマル、スーパービバホーム	3.4	(株)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	4.4	102,169.00	100.0	18,818	3.0	4.7	1	イオン	0.6	ジョーンズラングラサール(株)
G DINING札幌	グロス	2.3	4,090.51	68.0	2,750	0.4	5.8	16	北海道ビール園、牛のいしざき	0.9	(株)ザイマックスキューブ
小計/加重平均		8.7	653,251.74	99.2	97,327	15.6	5.9	155		ー	
合計/加重平均		10.3	2,717,223.91	99.1	624,254	100.0	5.4	530		ー	

(注1) 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2) 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、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記載しております。

(注3) 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(2011年2月末日時点) ― 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8月	2011年2月	増減	2010年8月	2011年2月	増減	2010年8月	2011年2月	2010年8月	2011年2月	
東京及び東京周辺都市部												
エスパ川崎 本棟	14,495	13,240	13,230	-10	5.50%	5.50%	0.00%	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	10,025	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	5,307	6,130	6,100	-30	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	1,482	1,840	1,840	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	6,404	6,670	6,660	-10	6.30%	6.30%	0.00%	5.80%	5.80%	6.30%	6.30%	
イトーヨーカドー錦町店	11,705	12,300	12,300	0	5.90%	5.90%	0.00%	6.00%	6.00%	6.20%	6.20%	
代官山8953ビル	1,251	1,290	1,300	10	4.70%	4.70%	0.00%	4.50%	4.50%	4.90%	4.90%	
原宿フェイス8953ビル	2,736	3,660	3,670	10	4.90%	4.70%	-0.20%	4.70%	4.50%	5.10%	4.90%	
エスキス表参道アネックス	878	1,260	1,250	-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	4,889	4,850	4,850	0	6.40%	6.40%	0.00%	5.70%	5.70%	6.20%	6.20%	
ビックカメラ立川店	11,645	10,700	11,900	1,200	5.50%	5.70%	0.20%	5.30%	5.30%	5.60%	5.60%	
イオン板橋ショッピングセンター	11,603	12,400	12,400	0	5.40%	5.40%	0.00%	5.00%	5.00%	5.70%	5.70%	
北青山8953ビル	976	1,290	1,320	30	4.30%	4.30%	0.00%	4.10%	4.10%	4.50%	4.50%	
イオンモール大和	16,051	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	5,391	6,950	6,960	10	6.70%	6.70%	0.00%	6.50%	6.50%	7.00%	7.00%	
自由が丘8953ビル	NEXT館 コリーヌ館	2,596	3,062	3,079	17	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	3,650	3,650	0	4.20%	4.20%	0.00%	4.10%	4.10%	4.40%	4.40%	
東戸塚オーロラシティ	49,855	40,000	40,000	0	5.00%	5.00%	0.00%	4.80%	4.80%	5.20%	5.20%	
イオン大宮	6,041	6,060	6,200	140	6.10%	6.10%	0.00%	6.60%	6.60%	7.30%	7.30%	
イトーヨーカドー四街道店	13,544	10,100	10,100	0	5.70%	5.60%	-0.10%	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	29,740	21,900	21,900	0	5.60%	5.60%	0.00%	5.40%	5.30%	5.60%	5.60%	
ジャイル	22,653	22,900	23,000	100	3.70%	3.70%	0.00%	3.50%	3.50%	3.70%	3.70%	
神宮前6 8953ビル	2,384	2,460	2,470	10	4.30%	4.30%	0.00%	4.50%	4.50%	4.60%	4.60%	
Gビル神宮前01	3,425	3,660	3,670	10	4.30%	4.30%	0.00%	4.60%	4.60%	4.60%	4.60%	
Gビル神宮前02	2,331	1,640	1,650	10	5.10%	5.10%	0.00%	4.50%	4.50%	4.80%	4.80%	
Gビル南青山01	6,480	4,900	4,940	40	5.10%	5.10%	0.00%	4.40%	4.40%	4.50%	4.50%	
ラ・ポルト青山	9,357	9,070	9,270	200	4.50%	4.50%	0.00%	4.70%	4.70%	4.80%	4.80%	
イオンモールむさし村山ミュー	30,000	30,600	30,600	0	5.20%	5.20%	0.00%	4.80%	4.80%	5.30%	5.30%	
Gビル新宿01	6,688	6,640	6,640	0	4.70%	4.70%	0.00%	4.30%	4.30%	4.90%	4.90%	
Gビル神宮前03	5,583	5,070	5,080	10	4.80%	4.80%	0.00%	4.20%	4.20%	4.60%	4.60%	
Gビル南池袋01	6,031	6,580	6,690	110	5.10%	5.10%	0.00%	4.90%	4.90%	5.30%	5.30%	
小計(利回りは単純平均)	305,655	289,872	291,719	1,847	5.22%	5.22%	0.00%	4.97%	4.96%	5.35%	5.34%	

(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。

ポートフォリオ一覧(2011年2月末日時点) 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	
		2010年8月	2011年2月	増減	2010年8月	2011年2月	増減	2010年8月	2011年2月	2010年8月	2011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	13,137	13,300	13,300	0	5.00%	5.00%	0.00%	5.20%	5.20%	5.30%	5.30%
ならファミリー	30,962	32,500	32,500	0	6.40%	6.30%	-0.10%	5.60%	5.60%	6.60%	6.60%
なるばーく	7,521	4,450	5,500	1,050	7.40%	6.50%	-0.90%	6.20%	6.20%	6.70%	6.70%
イオンモール東浦	7,870	10,100	10,100	0	5.90%	5.90%	0.00%	5.50%	5.50%	6.20%	6.20%
イオン高槻	10,790	9,490	9,530	40	6.60%	6.40%	-0.20%	6.50%	6.50%	6.80%	6.80%
イオン八事	3,679	3,540	3,570	30	6.90%	6.90%	0.00%	6.50%	6.50%	6.80%	6.80%
イオン西大津	12,866	10,600	10,700	100	6.40%	6.40%	0.00%	6.30%	6.30%	6.50%	6.50%
京都ファミリー	5,926	5,600	5,620	20	6.50%	6.50%	0.00%	5.90%	5.90%	6.90%	6.90%
ロックシティ大垣	4,419	4,090	4,040	-50	10.40%	10.50%	0.10%	7.40%	7.60%	17.70%	17.80%
河原町オーパ	18,684	15,600	15,700	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	28,115	25,300	25,300	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	20,087	17,700	17,700	0	5.30%	5.30%	0.00%	4.90%	4.90%	5.50%	5.50%
アリオ鳳	18,412	14,900	14,900	0	5.70%	5.70%	0.00%	5.40%	5.40%	5.90%	5.90%
イオンモール神戸北	15,226	15,700	15,900	200	5.70%	5.70%	0.00%	5.30%	5.30%	5.80%	5.80%
ライフ太平寺店(底地)	1,304	1,300	1,300	0	-	-	-	5.40%	5.40%	-	-
ライフ下寺店(底地)	1,717	1,700	1,700	0	-	-	-	5.40%	5.40%	-	-
ライフ岸部店(底地)	1,942	2,000	1,990	-10	-	-	-	5.30%	5.30%	-	-
Gビル心斎橋01	1,607	1,620	1,620	0	5.30%	5.10%	-0.20%	4.90%	4.90%	5.30%	5.30%
小計(利回りは単純平均)	204,273	189,490	190,970	1,480	6.26%	6.17%	-0.09%	5.63%	5.64%	6.83%	6.83%
政令指定都市・他											
イオン仙台中山	9,261	10,700	10,600	-100	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	6,012	4,880	4,550	-330	6.30%	6.20%	-0.10%	6.10%	6.00%	6.50%	6.40%
イオン香椎浜ショッピングセンター	12,460	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	7,668	8,540	8,540	0	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	5,812	5,860	5,950	90	7.60%	7.50%	-0.10%	7.00%	6.90%	8.10%	8.00%
イオン那覇ショッピングセンター	10,673	9,960	9,820	-140	6.20%	6.20%	0.00%	6.10%	6.10%	6.60%	6.60%
イオン上田	8,891	7,900	7,940	40	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	9,523	6,770	6,800	30	7.70%	7.60%	-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	18,023	16,600	16,700	100	5.60%	5.60%	0.00%	5.40%	5.40%	5.80%	5.80%
G DINING札幌	3,086	2,180	2,180	0	6.20%	6.20%	0.00%	5.80%	5.80%	6.20%	6.20%
小計(利回りは単純平均)	91,412	86,590	86,280	-310	6.56%	6.53%	-0.03%	6.23%	6.21%	6.74%	6.72%
ポートフォリオ合計(利回りは単純平均)											
	601,341	565,952	568,969	3,017	5.72%	5.69%	-0.03%	5.37%	5.37%	5.97%	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

	2008年8月期		2009年2月期		2009年8月期		2010年2月期		2010年8月期		2011年2月期	
	(第13期)	構成比(%)	(第14期)	構成比(%)	(第15期)	構成比(%)	(第16期)	構成比(%)	(第17期)	構成比(%)	(第18期)	構成比(%)
短期負債	133,085	40.6	119,275	37.7	96,075	29.4	97,775	30.8	107,572	28.2	86,575	25.5
短期借入金	108,100	33.0	119,275	37.7	96,075	29.4	97,775	30.8	107,572	28.2	86,575	25.5
コマーシャルペーパー	24,985	7.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期負債 ^(注1)	112,400	34.3	123,400	39.0	158,350	48.4	150,666	47.4	202,276	53.0	190,776	56.1
長期借入金	12,400	3.8	23,400	7.4	58,350	17.8	70,666	22.2	122,276	32.1	110,776	32.6
固定金利	5,000	1.5	5,000	1.6	35,000	10.7	39,416	12.4	73,626	19.3	72,726	21.4
変動金利	7,400	2.3	18,400	5.8	23,350	7.1	31,250	9.8	48,650	12.8	38,050	11.2
投資法人債	100,000	30.5	100,000	31.6	100,000	30.6	80,000	25.2	80,000	21.0	80,000	23.5
小計(有利子負債)	245,485	74.9	242,675	76.7	254,425	77.7	248,441	78.2	309,848	81.3	277,351	81.6
敷金・保証金	82,438	25.1	73,788	23.3	72,878	22.3	69,251	21.8	71,500	18.7	62,667	18.4
合計	327,923	100.0	316,463	100.0	327,303	100.0	317,692	100.0	381,348	100.0	340,018	100.0
コミットメントライン ^(注2)	借入枠	25,000	-	40,000	-	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3)	(年)	5.8	-	5.1	-	5.1	-	5.2	-	4.3	-	4.4
デットサービス・カバレッジレシオ ^(注4)	(倍)	7.8	-	7.4	-	7.5	-	6.5	-	5.3	-	6.3

(注1) 長期負債には、1年内返済予定長期借入金並びに1年内返済予定投資法人債が含まれます。

(注2) 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3) 長期負債 平均残存年数には短期借入金は含みません。

(注4) 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

2011年2月末現在

	発行体格付	長期債務格付	アウトルック
Moody's	A2	A2	ネガティブ
S&P	A	A	安定的
R&I	AA-	AA-	安定的

財務の状況②

2011年2月末時点借入金の詳細

(百万円)

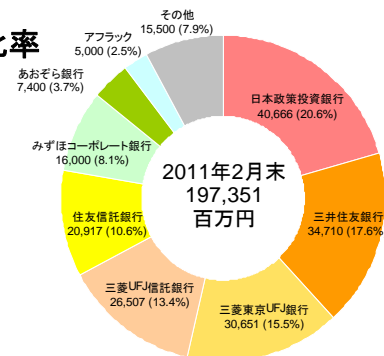
借入先	金額	借入日	返済予定日
みずほコーポレート銀行	2,000	2010/3/3	2011/3/3
三菱東京UFJ銀行	4,361	2010/3/31	2011/3/31
三菱UFJ信託銀行	3,699		
住友信託銀行	2,940		
合計	11,000		
三菱東京UFJ銀行	9,119	2010/4/30	2011/4/28
三菱UFJ信託銀行	7,733		
住友信託銀行	6,146		
合計	23,000		
中国銀行	2,000	2010/6/18	2011/6/17
三菱東京UFJ銀行	5,000	2010/8/27	2011/8/26
三菱UFJ信託銀行	4,500		
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
三菱東京UFJ銀行	3,875	2010/9/3	2011/9/2
三菱UFJ信託銀行	3,487		
住友信託銀行	2,712		
合計	10,075		
福岡銀行	3,000	2010/9/17	2011/9/16
中国銀行	2,000	2010/9/30	2011/9/30
みずほコーポレート銀行	5,000	2010/10/15	2011/10/14
新生銀行	1,500	2010/11/1	2011/11/1
三菱東京UFJ銀行	5,152	2011/2/8	2012/2/8
三菱UFJ信託銀行	4,373		
住友信託銀行	3,475		
合計	13,000		
短期借入金残高	86,575		

(百万円)

借入先	金額	借入日	返済予定日
あおぞら銀行	7,400	2008/8/29	2013/8/29
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
三井住友銀行	34,710	2008/11/4	2015/3/1
日本政策投資銀行	4,650	2009/3/30	2014/3/30
日本政策投資銀行(7年)	14,150	2009/7/30	2016/7/30
日本政策投資銀行(9年)	18,866	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		
みずほコーポレート銀行	5,000	2011/2/7	2016/2/5
全国信用協同組合連合会	3,000		
広島銀行	1,500		
池田泉州銀行	1,000		
みなと銀行	500		
合計	11,000		
長期借入金残高	110,776		

合計 197,351

借入先比率



各物件の収益状況(インカム型物件1)

項目	(百万円)													
	イオン仙台中山		エスパ 川崎		大阪心斎橋 8953ビル		旧イトーヨーカドー鳴海店 (現なるばーく)		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	442	429	492	490	407	407	264	328	161	161	78	78	256	256
賃貸収入	442	429	491	489	407	407	264	132	155	155	78	78	256	256
その他収入	0	0	1	1	0	0	0	195	5	6	—	—	—	—
②賃貸事業費用合計	53	58	98	95	36	40	45	204	18	19	18	18	48	47
公租公課	39	39	81	81	31	31	35	35	7	7	15	15	40	40
建物管理委託費	—	—	3	3	—	0	—	5	2	2	—	—	0	—
修繕費	0	1	4	0	0	0	1	33	0	0	0	0	0	—
保険料・信託報酬	10	3	6	5	3	3	5	3	1	1	1	1	2	2
その他	2	14	3	3	1	5	3	125	6	7	1	1	4	4
③賃貸NOI(=①-②)	389	370	394	394	370	366	218	123	142	142	60	60	207	208
④減価償却費	83	80	98	96	81	78	74	74	9	9	16	16	50	50
⑤賃貸事業利益(=③-④)	306	290	295	298	289	288	144	49	133	133	44	43	156	157
⑥期末預かり金	1,524	1,424	5,205	4,989	798	798	3,955	55	251	251	450	450	1,946	1,882
敷金	840	840	1,070	1,070	798	798	538	0	251	251	450	450	774	774
保証金	684	584	4,134	3,918	—	—	3,416	55	—	—	—	—	1,171	1,107

項目	(百万円)													
	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 ショッピングセンター		イトーヨーカドー ショッピングセンター		エスエス表参道 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	104	104	477	477	377	379	33	34
賃貸収入	444	444	37	37	478	478	91	89	477	477	377	377	31	31
その他収入	—	—	2	2	—	—	13	14	—	—	0	2	2	2
②賃貸事業費用合計	65	65	8	8	163	164	14	14	66	68	81	81	6	7
公租公課	59	59	2	2	59	59	3	3	58	58	57	57	1	1
建物管理委託費	—	—	1	1	—	—	2	2	0	1	—	—	0	0
修繕費	0	0	0	0	0	1	1	0	0	1	—	0	0	1
保険料・信託報酬	4	3	0	0	4	3	1	1	4	4	2	2	0	0
その他	2	2	5	4	99	99	5	6	2	2	21	21	3	3
③賃貸NOI(=①-②)	379	379	31	32	315	314	90	90	410	409	295	298	27	27
④減価償却費	132	132	3	3	158	159	8	8	96	96	130	130	2	2
⑤賃貸事業利益(=③-④)	246	246	27	28	156	155	82	81	314	313	165	167	25	24
⑥期末預かり金	590	590	66	62	598	598	195	178	700	700	654	654	65	65
敷金	590	590	66	62	598	598	195	178	700	700	654	654	65	65
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 当期(2011年2月期)は2010年9月1日より2011年2月28日まで(運用日数181日間)、 前期(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)

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		イオン板橋 ショッピングセンター		北青山8953ビル		イオンモール大和		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	638	655	34	35	534	534	261	261	315	315
賃貸収入	180	180	357	357	637	653	33	33	534	534	261	261	315	315
その他収入	—	—	32	32	0	2	1	1	0	—	0	0	—	—
②賃貸事業費用合計	22	22	74	74	310	314	6	6	60	60	19	19	71	70
公租公課	18	18	36	36	43	43	1	1	54	54	15	15	62	62
建物管理委託費	—	—	30	30	—	—	1	0	—	—	—	—	—	—
修繕費	0	—	0	0	—	0	0	0	0	0	—	—	0	—
保険料・信託報酬	2	2	5	5	2	2	0	0	4	3	2	2	4	4
その他	1	1	1	1	264	268	2	2	2	2	1	1	2	2
③賃貸NOI(=①-②)	158	158	314	315	327	341	28	28	473	473	241	241	243	244
④減価償却費	23	23	74	71	106	106	3	3	116	116	47	47	71	71
⑤賃貸事業利益(=③-④)	134	135	240	243	221	234	25	25	357	356	194	194	172	173
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)													
	イオン高槻		自由が丘 8953ビル		イオン八事		イオン那覇 ショッピングセンター		チアーズ銀座		イオン西大津		イオン大宮	
	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	414	414	89	89	148	148	398	398	94	105	375	375	174	195
賃貸収入	413	413	83	83	148	148	385	385	74	81	375	375	174	195
その他収入	0	0	5	6	0	0	12	12	19	24	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計	63	73	17	18	21	21	65	65	34	35	40	38	65	65
公租公課	56	56	5	5	15	15	31	31	6	6	28	28	54	54
建物管理委託費	—	—	3	3	1	1	0	0	5	3	0	0	—	—
修繕費	2	13	0	0	0	0	—	0	0	1	1	—	—	—
保険料・信託報酬	2	2	1	1	2	1	4	4	0	0	3	3	2	2
その他	1	1	7	8	1	1	29	29	21	22	6	6	8	8
③賃貸NOI(=①-②)	350	340	72	70	126	126	332	332	59	70	334	336	109	130
④減価償却費	103	103	14	14	31	29	93	93	16	16	89	89	52	53
⑤賃貸事業利益(=③-④)	246	236	58	56	94	96	239	238	43	53	245	246	56	77
⑥期末預かり金	3,490	3,244	156	158	527	519	2,118	2,118	136	158	988	988	440	440
敷金	1,232	1,232	122	124	502	502	2,118	2,118	136	158	988	988	440	440
保証金	2,258	2,012	33	33	25	16	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 当期(2011年2月期)は2010年9月1日より2011年2月28日まで(運用日数181日間)、 前期(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)

各物件の収益状況(インカム型物件3)

項目	ロックシティ 大垣		河原町オーパ		イオン上田		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	329	330	363	363	297	297	891	892	581	579	290	290	685	685
賃貸収入	329	330	362	362	297	297	891	892	581	579	289	289	685	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	122	53	53	47	49	200	199	118	117	48	48	99	99
公租公課	30	30	43	43	41	41	163	163	103	103	43	43	91	91
建物管理委託費	—	—	2	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
修繕費	0	—	—	0	0	2	—	—	—	—	0	0	—	—
保険料・信託報酬	2	2	2	2	3	2	7	7	5	4	2	2	4	4
その他	90	90	4	4	1	2	28	28	9	9	1	1	3	2
③賃貸NOI(=①-②)	206	207	310	309	249	247	690	692	462	461	241	241	585	586
④減価償却費	107	115	55	55	112	112	326	326	172	173	87	87	209	209
⑤賃貸事業利益(=③-④)	98	92	255	254	137	135	364	366	290	288	154	154	375	376
⑥期末預かり金	600	600	4,088	3,583	—	—	1,781	1,781	7,380	6,840	4,295	4,295	684	684
敷金	600	600	1,056	1,056	—	—	1,781	1,781	900	900	429	429	684	684
保証金	—	—	3,032	2,526	—	—	—	—	6,480	5,940	3,865	3,865	—	—

項目	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	60	58	—	—	577	577	544	544	83	83	30	23	—	0
賃貸収入	57	55	—	—	577	577	544	544	82	82	20	21	—	—
その他収入	3	3	—	—	0	—	—	—	0	1	9	1	—	0
②賃貸事業費用合計	6	7	—	—	104	104	111	110	2	2	6	5	8	10
公租公課	1	1	—	—	95	95	104	104	1	1	1	1	4	4
建物管理委託費	1	1	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	1	1
修繕費	—	—	—	—	0	—	0	0	—	0	—	0	—	—
保険料・信託報酬	0	0	—	—	3	3	4	4	0	0	1	1	0	0
その他	3	4	—	—	5	5	1	1	0	0	3	1	2	3
③賃貸NOI(=①-②)	53	51	—	—	472	472	433	433	80	80	23	17	-8	-9
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)	49	48	-29	—	279	279	178	179	77	78	19	13	-15	-17
⑥期末預かり金	93	93	—	—	573	573	1,088	1,088	162	162	27	38	—	—
敷金	93	93	—	—	573	573	1,088	1,088	162	162	27	38	—	—
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(注1) 当期(2011年2月期)は2010年9月1日より2011年2月28日まで(運用日数181日間)、 前期(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)

(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2010年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)

項目	(百万円)									
	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	957	580	582	141	160	4	11	42	48
賃貸収入	956	955	580	578	141	160	4	9	—	—
その他収入	—	1	0	3	—	—	0	2	42	48
②賃貸事業費用合計	162	167	123	123	1	1	4	5	0	0
公租公課	153	153	114	114	0	0	0	0	0	—
建物管理委託費	—	—	—	—	—	—	2	2	—	—
修繕費	—	1	—	0	—	—	—	—	—	—
保険料・信託報酬	3	3	3	3	1	1	0	0	0	0
その他	6	7	6	5	0	0	1	2	0	0
③賃貸NOI(=①-②)	793	790	457	459	139	158	0	6	41	48
④減価償却費	299	299	190	190	9	9	13	13	—	—
⑤賃貸事業利益(=③-④)	493	490	266	268	130	149	-12	-7	41	48
⑥期末預かり金	1,861	1,861	578	578	268	268	12	12	81	81
敷金	1,861	1,861	578	578	—	—	12	12	81	81
保証金	—	—	—	—	268	268	—	—	—	—

項目	(百万円)									
	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	56	29	66	208	261	48	59	14,971	15,142
賃貸収入	—	—	—	—	187	221	46	55	14,714	14,606
その他収入	49	56	29	66	21	39	2	3	256	536
②賃貸事業費用合計	0	0	0	0	38	57	9	11	2,912	3,081
公租公課	0	—	0	—	0	0	0	0	1,958	1,920
建物管理委託費	—	—	—	—	14	17	5	6	81	90
修繕費	—	—	—	—	—	0	—	0	20	67
保険料・信託報酬	0	0	0	0	1	1	0	0	137	123
その他	0	0	0	0	22	38	3	4	714	879
③賃貸NOI(=①-②)	48	56	29	66	170	204	39	47	12,058	12,061
④減価償却費	—	—	—	—	26	26	1	2	3,923	3,867
⑤賃貸事業利益(=③-④)	48	56	29	66	144	177	37	45	8,135	8,193
⑥期末預かり金	94	94	113	113	330	331	55	58	52,445	46,882
敷金	94	94	113	113	330	331	55	58	27,075	26,554
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	25,370	20,328

(注) 当期(2011年2月期)は2010年9月1日より2011年2月28日まで(運用日数181日間)、 前期(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)

各物件の収益状況(グロス型物件)

(百万円)

項目	博多バレーン/ イニミニモ		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	387	2,032	2,086	683	714	611	577	621	609
賃貸収入	321	306	1,711	1,728	466	469	526	516	485	483
その他収入	103	81	320	357	217	245	84	60	135	126
②賃貸事業費用合計	334	299	1,000	989	342	321	173	183	430	389
公租公課	55	55	92	93	34	34	46	46	29	29
建物管理委託費	74	75	170	173	104	107	37	36	96	96
修繕費	2	1	9	10	1	7	0	0	4	4
保険料・信託報酬	3	3	12	12	6	6	3	3	5	4
その他	197	163	715	699	194	166	84	97	294	253
③賃貸NOI(=①-②)	91	88	1,031	1,097	340	392	438	393	190	219
④減価償却費	105	104	261	262	103	104	93	94	70	74
⑤賃貸事業利益(=③-④)	-13	-16	770	834	237	288	344	299	120	145
⑥期末預かり金	322	315	7,545	6,068	2,793	2,523	865	865	715	757
敷金	322	315	4,632	4,612	899	892	865	865	715	757
保証金	—	—	2,912	1,456	1,894	1,630	—	—	—	—

(百万円)

項目	東戸塚 オーロラシティ		おやまゆうえん ハーヴェストワーク		G DINING 札幌		ラ・ポルト青山		グロス型物件 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	1,388	1,394	560	556	53	65	287	271	6,663	6,664	23,326	21,868
賃貸収入	1,353	1,359	559	555	53	65	223	223	5,703	5,708	21,992	20,332
その他収入	34	34	0	0	0	0	64	48	960	955	1,333	1,536
②賃貸事業費用合計	337	342	306	306	36	50	86	79	3,048	2,964	6,361	6,137
公租公課	162	162	39	39	8	8	26	26	496	497	2,562	2,454
建物管理委託費	108	109	160	160	9	8	16	16	779	784	959	876
修繕費	1	3	0	1	0	0	5	1	27	30	68	98
保険料・信託報酬	7	6	4	3	1	1	2	1	47	43	200	167
その他	57	60	101	100	17	31	35	34	1,698	1,608	2,570	2,541
③賃貸NOI(=①-②)	1,050	1,051	253	249	17	15	201	192	3,615	3,700	16,964	15,730
④減価償却費	363	363	170	171	48	49	26	26	1,243	1,251	5,410	5,160
⑤賃貸事業利益(=③-④)	686	688	82	78	-31	-34	174	165	2,371	2,448	11,553	10,570
⑥期末預かり金	4,619	4,619	342	342	53	56	273	236	17,531	15,785	71,500	62,667
敷金	4,619	4,619	342	342	53	56	54	97	12,506	12,559	41,104	39,114
保証金	—	—	—	—	—	—	218	138	5,025	3,225	30,396	23,553

(注) 当期(2011年2月期)は2010年9月1日より2011年2月28日まで(運用日数181日間)、 前期(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)

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

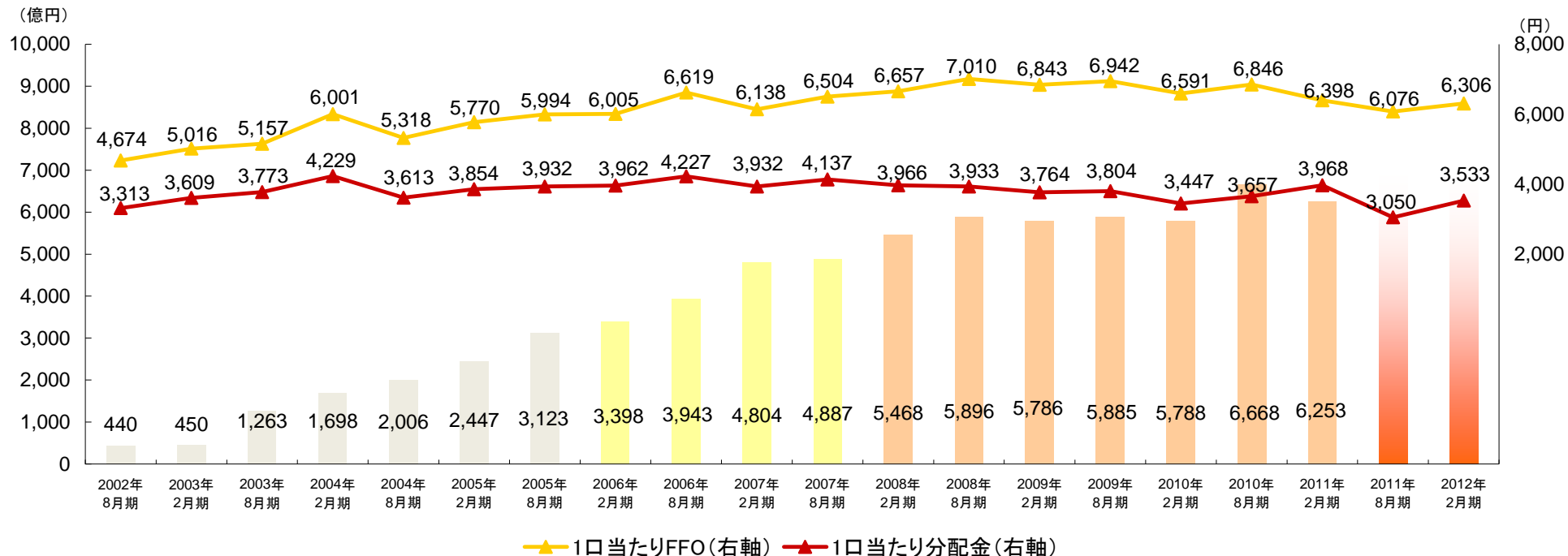
総資産、1口当たり分配金、利回り等の推移

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

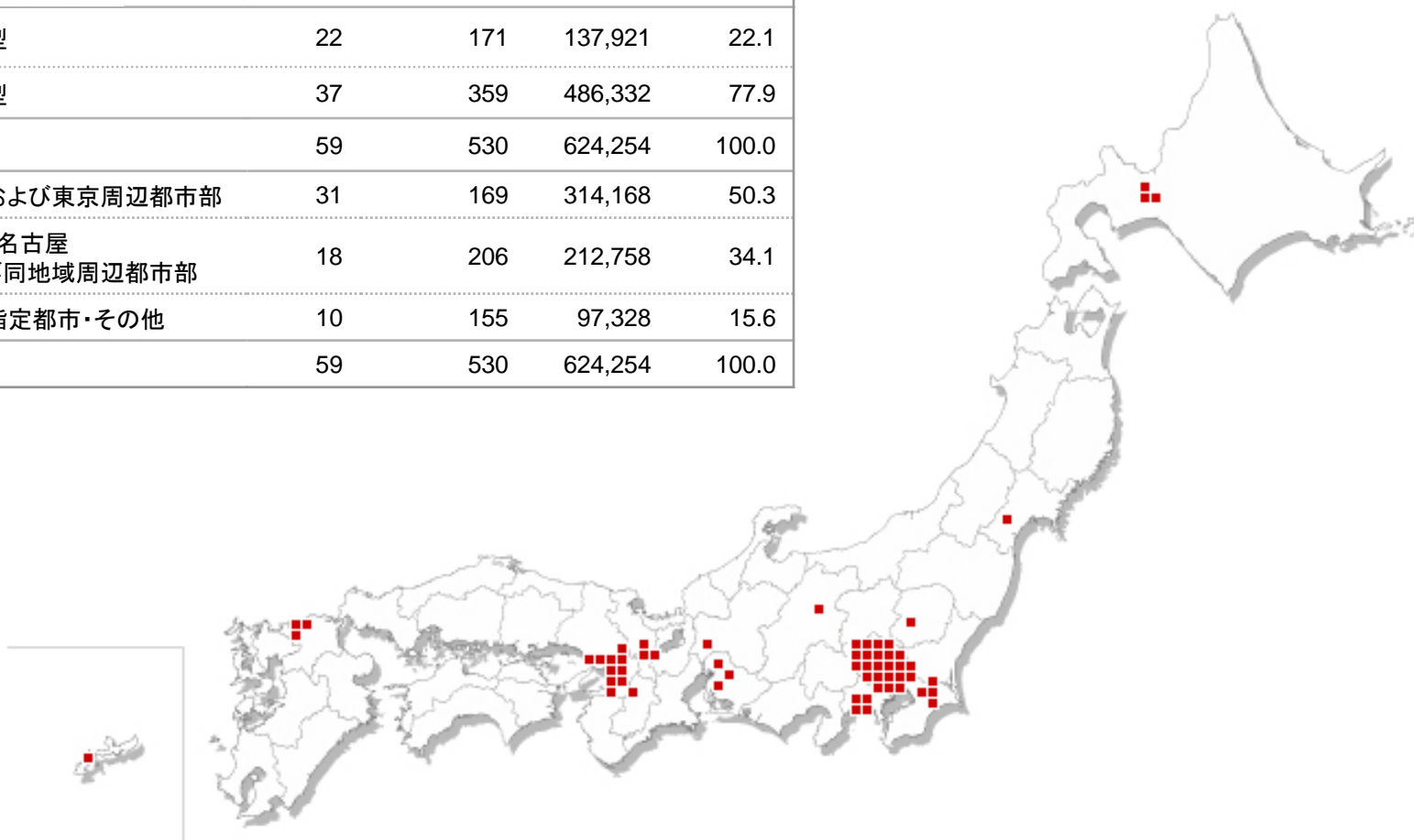
資産規模拡大と質
の更なる向上



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(2011年2月末日時点)

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	171	137,921	22.1
	郊外型	37	359	486,332	77.9
	全体	59	530	624,254	100.0
エリア	東京および東京周辺都市部	31	169	314,168	50.3
	大阪・名古屋 および同地域周辺都市部	18	206	212,758	34.1
	政令指定都市・その他	10	155	97,328	15.6
	全体	59	530	624,254	100.0



ポートフォリオのロケーション(2011年2月末日時点)

愛知県



イオンモール名古屋店



ジャスコシティ東



イオンモール東

岐阜県



ロックスティ太田

滋賀県



ジャスコシティ西大津

奈良県



ならファミリー

大阪府



大阪心斎橋8953ビル



ジャスコシティ高槻



イオンモール鶴見リーフェ



アリオ風



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)



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



京都ファミリー



河原町オーバ

京都府

福岡県



博多リブレイン
イオンモール



イオンモール
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



ジャスコ那覇店

北海道



イオン札幌苗穂
ショッピングセンター



イオン札幌南
ショッピングセンター



G DINING札幌

宮城県



仙台中山
ショッピングセンター

栃木県



おやまゆうえん
ハーベストウォーク

長野県



イオン上田
ショッピングセンター

埼玉県



イオンモール上野原東店



イオンモール東武店



水戸エディ

千葉県



あびこショッピングプラザ



イオンモール八柱店



イオンモール西船橋店



イオン八千代緑が丘
ショッピングセンター

神奈川県



エスバ川崎



イオンモール緑島店



イオンモール太田



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



エスエス表参道
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



西友ひばりヶ丘店



自由が丘8953ビル



チアーズ銀座



ジャイル



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



ラポルト青山



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

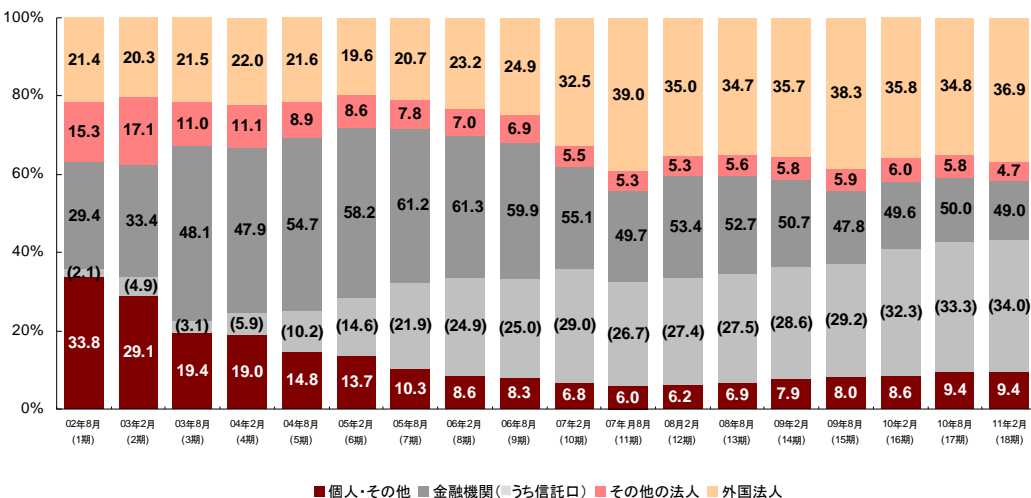
ADRの概要

2010年3月29日(米国日付)に米国預託証券(ADR)プログラムLevel-1を設立

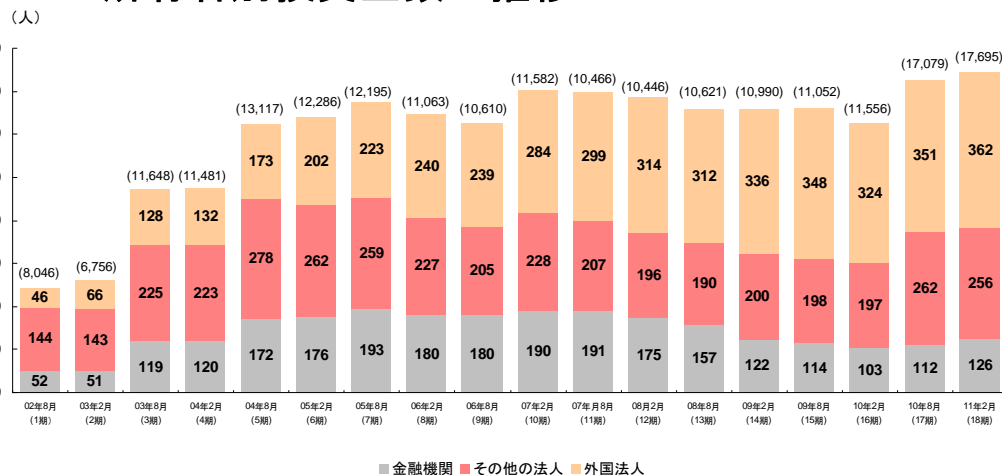
目的	米国における投資層の拡大、認知度の向上のため	
概要	ADRプログラムの種類	スポンサー付ADR Level-1
	流通市場	米国店頭市場(OTC市場)
	原株との交換比率	100ADR=原株1株(100:1)
	米国証券コード	Ticker Symbol: JNRFY
	預託銀行	ドイツ銀行トラストカンパニーアメリカズ

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



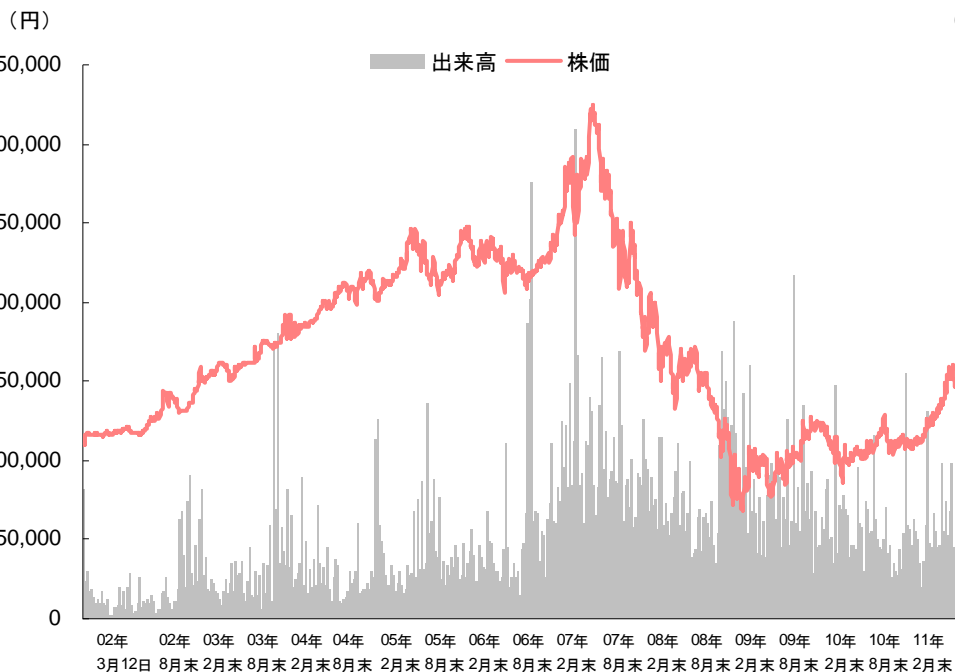
(注1) 個人その他を除く。
(注2) ()内は個人その他を含めた全投資主数。

2011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	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	216,114	12.80
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	160,063	9.48
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	137,080	8.11
4	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	54,039	3.20
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	42,877	2.53
6	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	37,587	2.22
7	三菱商事株式会社	35,900	2.12
8	ザバンクオブニューヨークトリートリージャスデックアカウント	29,919	1.77
9	富士火災海上保険株式会社	29,449	1.74
10	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	25,246	1.49
11	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	21,668	1.28
12	ステートストリートバンクウェストベンションファンドクライアントエグゼンプト	19,631	1.16
13	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
14	全国共済農業協同組合連合会	17,620	1.04
15	株式会社関西アーバン銀行	15,840	0.93
16	メロンバンクエヌエーアズエーエージェントフォーイッツクライアントメロ ンオムニバスユーエスベンション	15,013	0.88
17	ドイツ証券株式会社	14,595	0.86
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	14,441	0.85
19	株式会社北洋銀行	14,212	0.84
20	ステートストリートバンクウェストクライアントトリートリー	14,076	0.83
合計		933,970	55.32

投資口価格の推移

投資口価格の推移(2011年2月末まで) (注1,2)



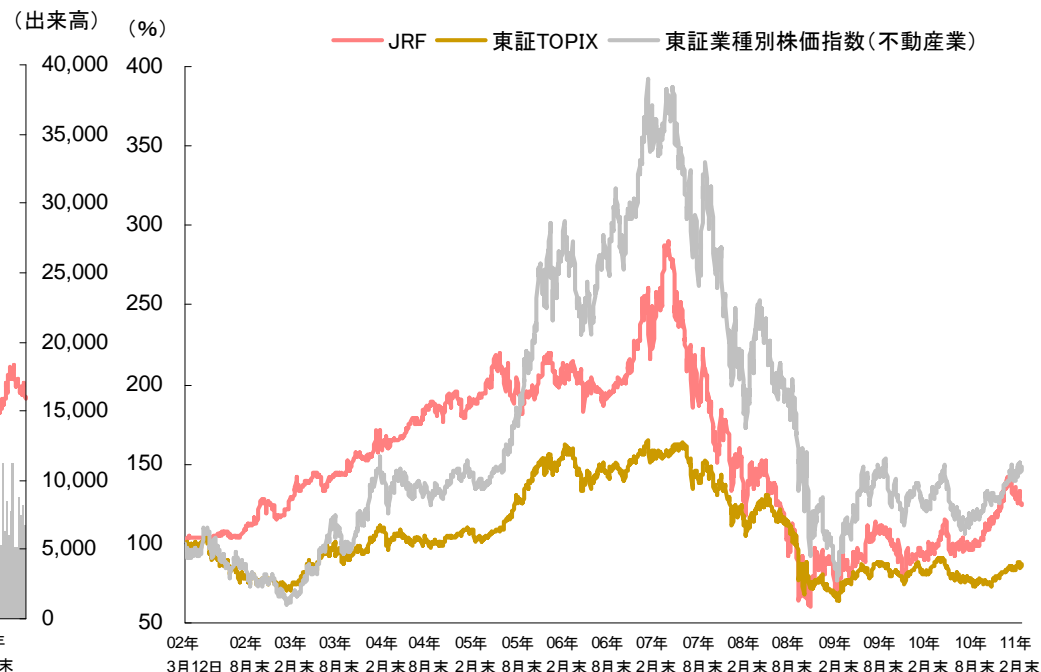
高値	325,000円	(2007年5月15日)
安値	68,250円	(2008年11月20日)
単純平均投資口価格	169,171円	(2011年2月28日現在)
総出来高数	9,436,240口	(2011年2月28日現在)
1日当り平均出来高数	4,287口	(2010年2月28日現在)

(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(2011年2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

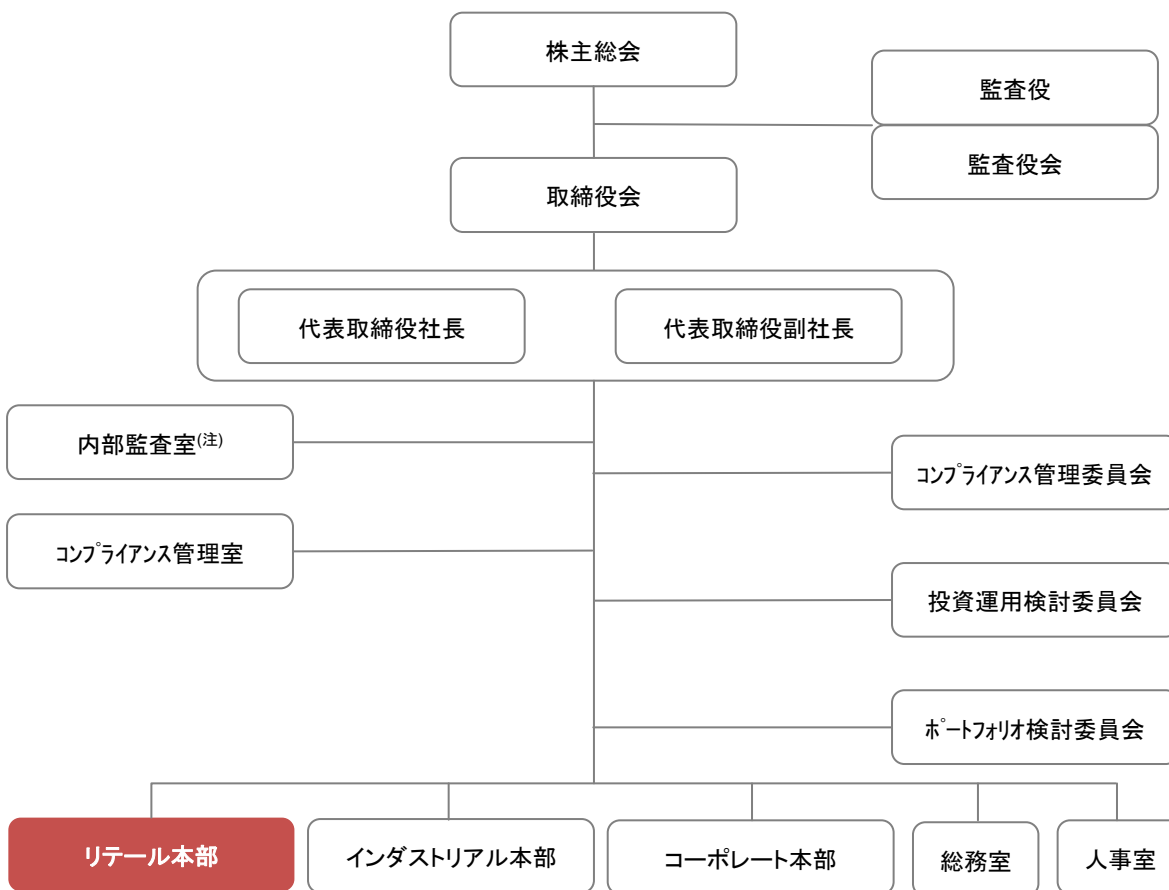
組織図

資産運用会社：
役職員数86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	6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)	5名

(注) 2011年4月1日現在



(注) 内部監査室長は、副社長が兼任しています。

ディスクレマー

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）