




2011年8月期（第19期） 決算説明会資料

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



証券コード: 8953 / 米国ADR(OTC): JNRFY

 **三菱商事 UBS リアルティ**

エグゼクティブ・サマリー

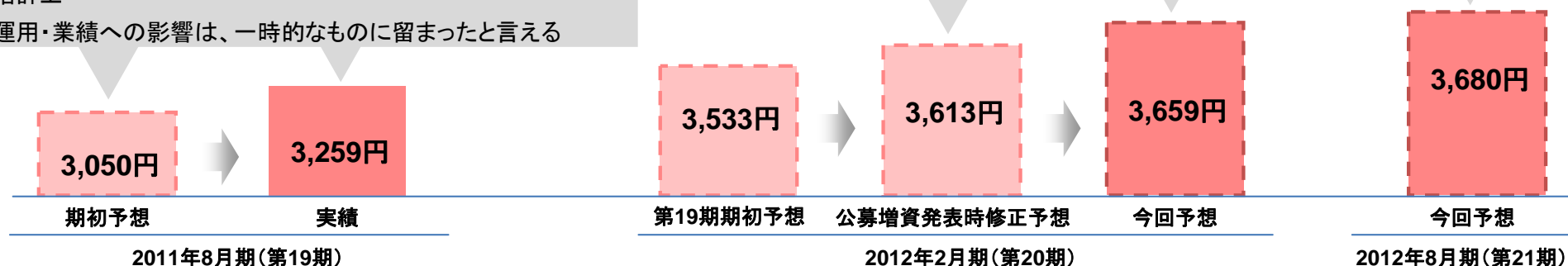
運用実績①: 分配金の推移と特記事項

<東日本大震災の発生とその影響>

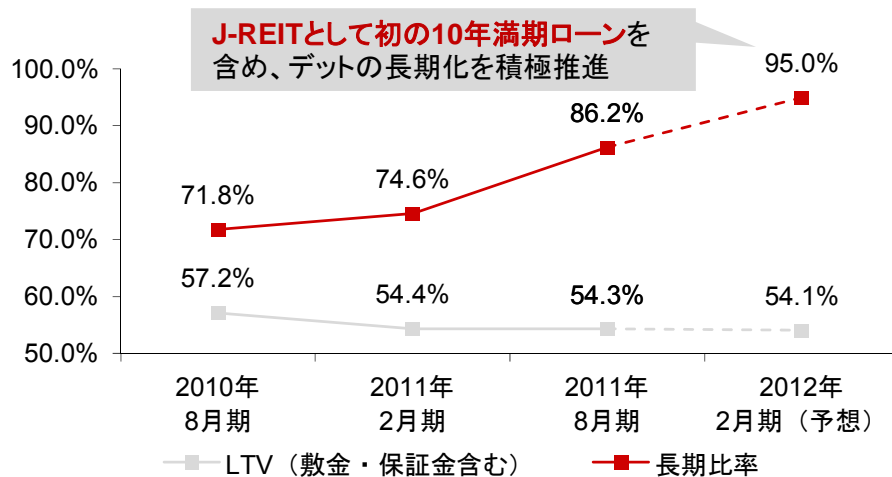
- イオン仙台中山の改修費用を中心に、当初**668百万円**を対応費用概算額として想定
- 最終的には、対応費用は**502百万円**で確定し、特別損失として一括計上
- 運用・業績への影響は、一時的なものに留まったと言える

<公募増資の実施>

- **約200億円**のエクイティ資金を調達し、新規に**12物件**を**約460億円**で取得
- 魅力的な利回りの物件の組入れにより、**外部成長に基づく分配金の増加**を実現
- 公募増資の発表後、投資口価格は概ね堅調に推移



運用実績②: 財務基盤の更なる強化



今後に向けて: 事業環境認識と成長戦略

事業環境認識

- 小売・不動産・財務面の各環境は、概ね堅調に推移
- グローバル・マクロ動向やその国内への影響が懸念材料

今後の成長戦略

- 外部成長と内部成長の2つが成長エンジン
- 特に外部成長については、**優良物件への“厳選投資”**姿勢を維持しつつ、ポートフォリオNOI利回りを上回る物件の取得を、引き続き積極推進
- 成長を支える財務基盤の継続強化も重要視

目 次

1. 運用報告	3
1) 2011年8月期(第19期)P/L実績	4
2) 2011年8月期(第19期)B/S実績	5
3) 2012年2月期(第20期)及び2012年8月期(第21期)P/L予想	6
2. 現在の事業環境認識と今後の成長戦略	7
1) JRFの事業環境認識	8
2) 今後の成長戦略	9
① 外部成長戦略	10
・ 2011年9月に実施した公募増資の概要①-②	11
・ 取得物件の概要①-⑥	13
・ 多様なディールソースと高い交渉能力	19
② 内部成長戦略	20
・ 都市型物件のリース状況	21
・ 郊外型物件の売上動向	22
③ 財務戦略	23
・ 今後の財務戦略	24
3. 参考資料	25

1. 運用報告

2011年8月期（第19期）P/L実績

▶▶▶ 特殊要因(売却益及び特別損失)を除く巡行ベースでは緩やかに増加

(百万円)

	2011年2月期 (第18期)	2011年8月期 (第19期)		
			前期比増減	前期比(%)
営業収益	22,925	21,824	△1,100	△4.8%
営業費用	13,577	13,278	△298	△2.2%
営業利益	9,348	8,546	△801	△8.6%
営業外収益	5	6	+1	+20.4%
営業外費用	2,588	2,547	△41	△1.6%
経常利益	6,764	6,005	△758	△11.2%
当期純利益	6,698	5,502	△1,195	△17.8%
分配金総額	6,698	5,501	△1,196	△17.9%

1口当たり分配金	3,968円/口	3,259円/口	△709	△17.9%
1口当たりFFO ^(注)	6,398円/口	6,297円/口	△101	△1.6%
FFOペイアウトレシオ	62.0%	51.8%	△10.3%	-

平均デット・コスト (保証金を含む)	1.70%	1.69%	△0.01%	-
-----------------------	-------	-------	--------	---

資本的支出	696	1,356	+661	+95.4%
修繕費	98	53	△45	△45.9%
合計	794	1,409	+616	+77.7%
減価償却費	5,160	5,128	△31	△0.6%

(注)(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

▶【ご参考】特殊要因を除く巡行ベースの前期比

(百万円)

	2011年2月期 (第18期)	2011年8月期 (第19期)		
			前期比増減	前期比(%)
営業収益	21,868	21,824	△44	△0.2%
営業利益	8,291	8,546	+255	+3.1%
経常利益	5,707	6,005	+297	+5.2%
当期純利益	5,641	6,004	+363	+6.4%

▶ 主な変動要因(第18期比)

(百万円)

営業収益	△1,100
✓ノンコア物件売却益の剥落	△1,056
✓その他(あびこ保証金償却等)	△44
営業費用	△298
✓賃貸事業費用の減少(除却損等)	△162
✓一般管理費の減少等	△136
営業利益	△801
営業外損益(支払利息等の減少等)	+43
経常利益	△758
特別損益(東日本大震災に伴う補修費等)	△437
当期純利益	△1,195

▶ 主な変動要因(期初予想比)

(百万円)

営業収益	+102
✓賃料収入の増加等	
営業費用	△62
✓賃貸事業費用及び一般管理費の減少	
営業利益	+164
営業外損益(支払利息等の減少等)	+21
経常利益	+185
特別損益(震災補修費の削減)	+166
当期純利益	+351

2011年8月期（第19期）B/S実績

(百万円)

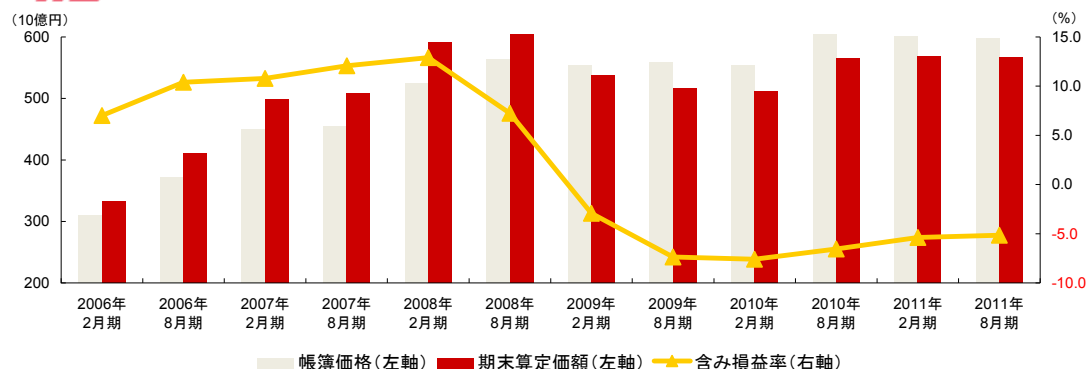
	2011年2月末 (第18期末)	2011年8月末 (第19期末)	前期比増減	前期比(%)
総資産①	625,312	621,377	△ 3,935	△ 0.6%
総負債②	345,943	343,204	△ 2,739	△ 0.8%
有利子負債③	277,351	275,351	△ 2,000	△ 0.7%
敷金・保証金④	62,667	62,230	△ 437	△ 0.7%
純資産	279,369	278,173	△ 1,196	△ 0.4%

LTV(③/①)	44.4%	44.3%	△ 0.1%	-
LTV((③+④)/①)	54.4%	54.3%	△ 0.1%	-
LTV((③+④)/(①+⑦))	57.3%	57.2%	△ 0.1%	-

物件数	59物件	59物件	0	-
帳簿価格⑤	601,341	597,570	△ 3,771	△ 0.6%
期末算定価額⑥	568,969	566,765	△ 2,204	△ 0.4%
含み損益⑦(⑥-⑤)	△ 32,372	△ 30,805	+1,567	+4.8%

負ののれん	6,918	6,918	-	-
-------	-------	-------	---	---

▶▶▶ 期末算定価額の推移



(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。

▶ 主な変動要因(第18期比)

(百万円)

総資産	△ 3,935
✓借入金の返済等による現預金の減少	△ 1,497
✓その他(減価償却及び資産の増加等)	△ 2,438
総負債	△ 2,739
✓有利子負債の返済	△ 2,437
借入金の返済 敷金・保証金の返還	△ 2,000 △ 437
✓その他	△ 302
純資産	△ 1,196
✓剰余金の減少(ノンコア物件売却益相当減少 △ 1,056等)	

▶ 前期比期末算定価額変動率

2010年2月末	2010年8月末	2011年2月末	2011年8月末
△ 1.0 %	△ 0.2 %	+0.5%	△ 0.4 %

(注) 変動率は、前期末物件数をベースに算出しています。

2012年2月期（第20期）及び2012年8月期（第21期）P/L予想

	2011年8月期 (第19期)	2012年2月期			2012年8月期		
		(第20期予想)	前期比増減	前期比(%)	(第21期予想)	前期比増減	前期比(%)
営業収益	21,824	23,590	+1,765	+8.1%	23,757	+167	+0.7%
営業利益	8,546	9,316	+769	+9.0%	9,450	+134	+1.4%
経常利益	6,005	6,776	+770	+12.8%	6,920	+144	+2.1%
当期純利益	5,502	6,775	+1,272	+23.1%	6,919	+144	+2.1%
負ののれん充当額 ^(注1)	-	105	+105	-	-	-	-
分配金総額	5,501	6,880	+1,378	+25.1%	6,919	+39	+0.6%

1口当たり分配金	3,259円/口	3,659円/口	+400	+12.3%	3,680円/口	+21	+0.6%
1口当たりFFO ^(注2)	6,297円/口	6,447円/口	+150	+2.4%	6,499円/口	+52	+0.8%
FFOペイアウトレシオ	51.8%	56.8%	+5.0%	-	56.6%	△0.1%	-

平均デット・コスト (保証金を含む)	1.69%	1.59%	△0.10%	-	1.56%	△0.03%	-
-----------------------	-------	-------	--------	---	-------	--------	---

資本的支出	1,356	1,220	△136	△0.9%	1,505	+286	+0.2%
修繕費	53	111	+57	△2.1%	84	△27	△24.5%
合計	1,409	1,330	△79	△0.9%	1,589	+258	+19.4%
減価償却費	5,128	5,337	+208	+4.1%	5,301	△36	△0.7%

(注1) 2012年2月期の負ののれん充当額105百万円は、リニューアルに伴う除却損へ充当

(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

(百万円)

➤ 第20期の主な変動要因(第19期比) (百万円)

営業収益	+1,765
✓新規取得物件の収益寄与等	
営業費用	+996
✓新規物件取得に伴う賃貸事業費用の増加	
✓固定資産除却損の増加等	
営業利益	+769
営業外損益(支払利息の減少等)	
経常利益	+770
特別損益(東日本大震災に伴う補修費の剥落)	
当期純利益	+1,272

➤ 第21期の主な変動要因(第20期比) (百万円)

営業収益	+167
✓新規取得物件の通期寄与等	
営業費用	+33
✓公租公課費用計上等	
✓固定資産除却損の減少等	
営業利益	+134
営業外損益(支払利息の減少等)	
経常利益	+144
当期純利益	+144

2. 現在の事業環境認識と今後の成長戦略

JRFの事業環境認識

▶▶▶ 小売・不動産・財務環境は概ね良好。グローバル・マクロ動向やその国内への影響を引き続き注視

マクロ環境

- 東日本大震災の影響で2011年度は通期でマイナスが見込まれる**実質GDP成長率は、7-9月期以降2012年にかけてプラスに回復**する見通し
- 徐々に復興が進む中、企業業績全体も回復基調にある
- ✓ 世界経済の先行き不透明感や景気減速懸念、及び円高の進行による国内輸出産業への影響については、今後のリスクファクターとして認識

小売環境

- **大手小売各社は、足元の業績好調を受け通期予想を相次ぎ上方修正**
- 震災後の自粛ムードは早期に回復。食料品等の生活必需品や機能性肌着に代表される節電商戦を中心に、旺盛な消費が業績を下支え
- ✓ 今後、仮に増税された場合、一時的に消費マインドが落ち込むリスクも

不動産環境

- 鑑定評価(特にキャップレート)は、2010年以降、優良物件を中心に横ばいまたは回復傾向が継続
- 実際の売買マーケットでもキャップレートの低下が見られ、ある程度の競争は出てきているが、過熱感はなく**JRFにとって魅力的な環境が継続**
- 賃貸環境は都市型商業施設の空き区画が減少しつつあり、稼働率の緩やかな上昇も想定可能に

財務環境

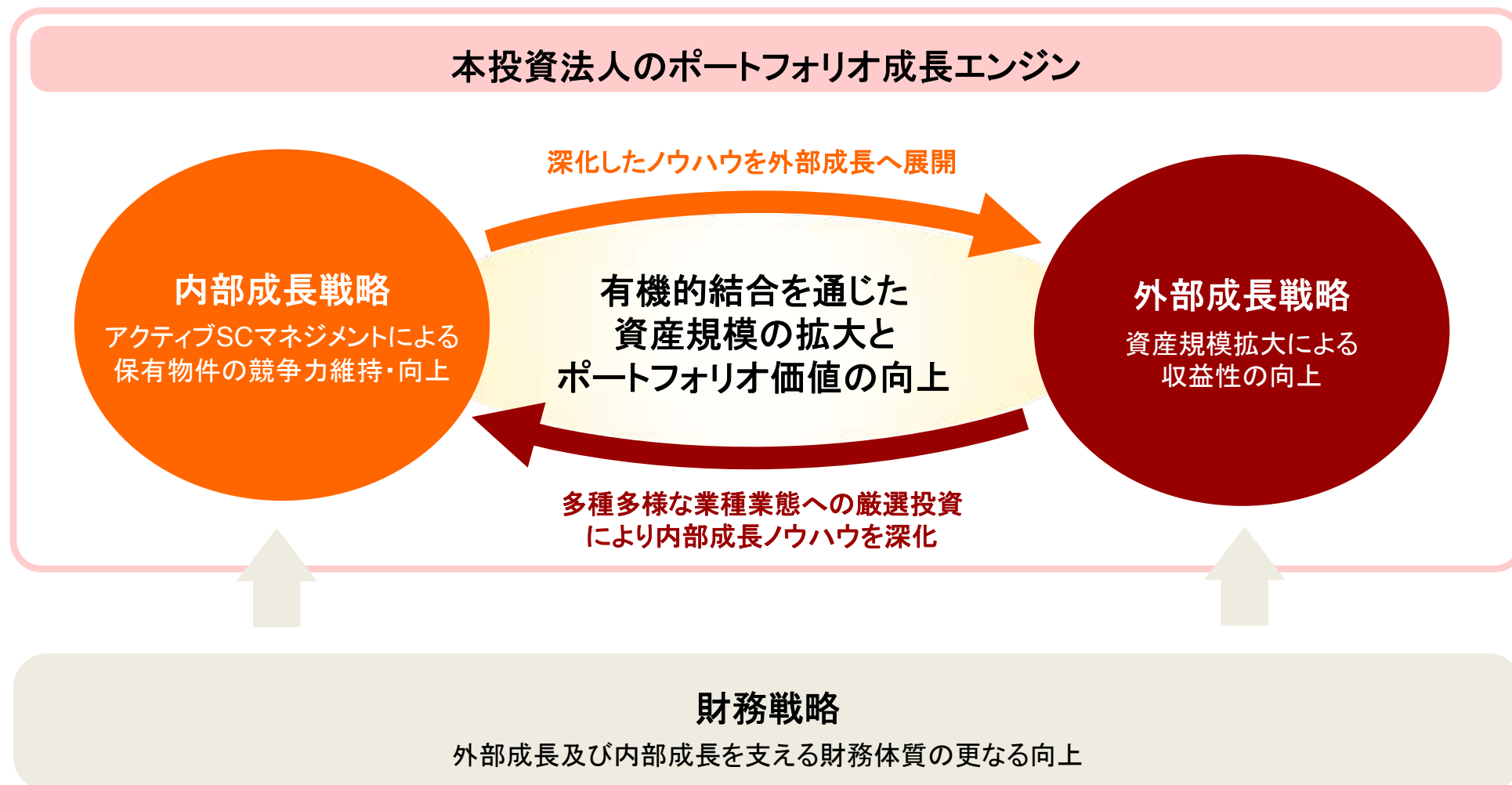
- 国内金融機関の貸出姿勢に変化はなく、**良好な借入金調達環境が継続**
- ✓ 欧米株式市場における投資家の悲観的なマインドやリスク許容度の低下が日本の株式市場に与える影響については、今後も要注視

● ポジティブ要因 ✓ ネガティブ要因

今後の成長戦略

▶▶▶ ポートフォリオの収益性向上と更なる資産規模拡大により、分配金水準の向上・安定化を目指す

▶ 成長エンジンの相乗効果による資産規模拡大と、それを支える財務戦略



外部成長戦略

▶▶▶ 様々な取得ルートを活かした多種多様な業態への厳選投資

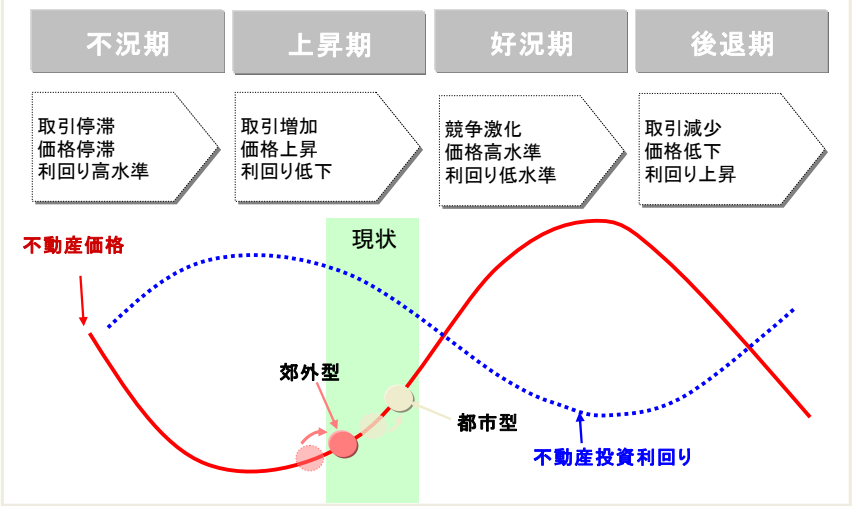
▶ 基本方針

全体像	分配金増加を生み出す外部成長を実行
利回り目線	ポートフォリオ全体の利回りを上回り、インプライドキャップレート、FFO向上も検討
物件タイプ	下記4タイプの商業施設へ分散投資

▶ 物件取得ターゲット

立地	郊外エリア			都市エリア		
	その他 郊外エリア	政令指定 都市近郊	三大都市 周辺	政令指定都市の 中心市街地	三大都市周辺の 主要駅周辺	三大都市の 商業中心地
大 100,000㎡ 50,000㎡ 10,000㎡ 1,000㎡ 小	地域一番クラスの大規模商業施設 〔商業施設例〕 ・大型ショッピングモール ・中小型総合スーパー（GMS） 			主要駅隣接の好立地商業施設 〔商業施設例〕 ・専門店ビル ・百貨店 ・サービス関連施設 		
	人口密集地域の近隣商業施設 〔商業施設例〕 ・ネイバーフッドSC ・中小型GMS ・ロードサイド型店舗 ・スーパーマーケット 			好立地の路面店及び専門店ビル 〔商業施設例〕 ・専門店 ・ブランド店 ・アパレル物販 ・サービス店舗 		

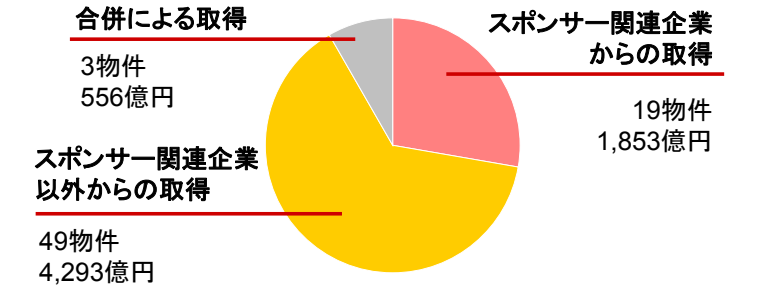
▶ 不動産マーケットサイクル



▶ 資金取得の機会を最大化する豊富なディール・フロー

- 6,702億円（71物件の取得価格の合計）の資産を保有する商業施設の日本国内最大級の買い手としてのネットワークを最大限活用

保有物件及び取得資産の取得ルート（取得価格ベース）



2011年9月に実施した公募増資の概要①

▶▶▶ 2011年10月3日に全12物件の取得完了。新規取得物件により分配金水準の向上・安定化を達成

▶ 意義と目的

アセット	収益性向上に寄与する優良物件の取得	ポートフォリオNOI利回りを上回る物件の取得への厳選投資で収益性を向上
	SCマネジメント力を活かした資産の取得	これまでの運用実績を活かしてマルチテナント型資産を取得
	三菱商事とのコラボレーション	スポンサーとの柔軟なコラボレーションにより優良な再開発物件を取得
デット	財務体質の改善	LTV水準を維持しつつ長期負債比率を改善

▶ 取得資産のハイライト

平均NOI利回り
鑑定評価額を下回る得価格
売主との相対取引
新たな投資手法
三菱商事との協業

取得資産の平均NOI利回り

6.3% (既存ポートフォリオ:5.1%)

取得価格合計の鑑定評価合計に対する比率

91.3%

取得資産のうち相対取引による物件数

11物件／12物件

取得資産のうちブリッジ・ストラクチャーによる物件数

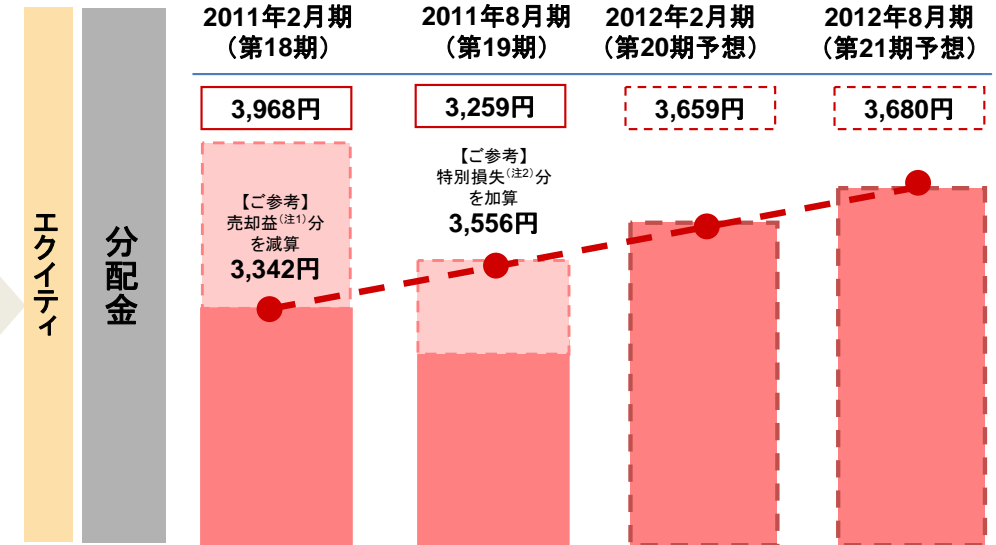
4物件／12物件

mozoワンダーシティ取得

▶ ファイナンス ハイライト

		2011年2月末日 (第18期)現在		取得資産	増資後並びに 資産取得後
アセット	物件数	59物件	+	12物件	71物件
	取得価格 合計	6,242億円	+	460億円	6,702億円
	平均NOI 利回り	5.1%		6.3%	5.2%
	平均償却後 NOI利回り	3.4%		5.2%	3.6%
デット	長期 負債比率	74.5%			95.0% ^(注)
	LTV	54.4%			54.1% ^(注)

(注)2012年2月末日時点の想定値です。



(注1) 売却益は、2011年2月期(第18期)に計上した合併による受入れたノンコア・アセットの売却による売却益(1,056百万円)です。

(注2) 特別損失は、東日本大震災により計上する502百万円です。

2011年9月に実施した公募増資の概要②

公募増資による調達金額の想定と結果

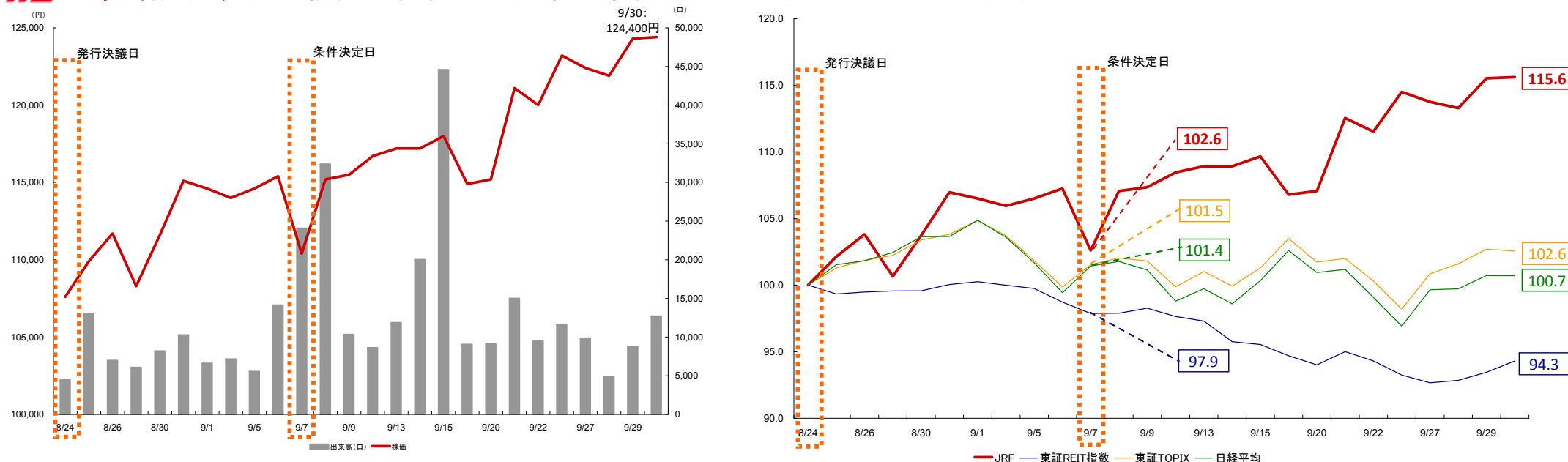
基準となる投資口価格	発行決議日時点想定(2011年8月24日)		結果(2011年9月7日:条件決定日)		
	口数	払込金額の総額(注1)	口数	払込金額の総額(注1)	
①国内一般募集	94,200口	9,411百万円	94,200口	9,806百万円	想定よりも高い発行価格で増資を実現
②オーバーアロットメントによる売り出しに伴う第三者割当	4,500口	449百万円	4,500口(注2)	468百万円(注2)	
③海外募集(増額オプション含む)	93,300口	9,321百万円	93,300口	9,713百万円	旺盛な需要に支えられ 想定通りの口数を発行
④合計=①+②+③	192,000口	19,181百万円	192,000口	19,987百万円	
					上記の結果として 調達資金は増加

(注1) 払込金額の総額＝発行価額×口数。発行価額は基準となる投資口価格からディスカウント率などを控除した金額となります。

(注2) 2011年10月6日確定。

(注3) 単位未満の端数は切り捨てて表示しています。

公募増資発表後の投資口価格及び指数の推移(2011年8月24日～2011年9月30日)



取得物件の概要①

mozoワンダーシティ

取得ハイライト

- 日本国内最大級のショッピングセンター
- 本投資法人が企画・計画した再開発を、スポンサーの三菱商事が引き継いで実施した物件
- 様々な環境保全・省エネ機能を持つ環境配慮型設備
- 増資による調達資金により信託受益権の準共有持分10%を取得、将来的に準共有部分を追加取得するための優先交渉権もあわせて獲得



物件概要

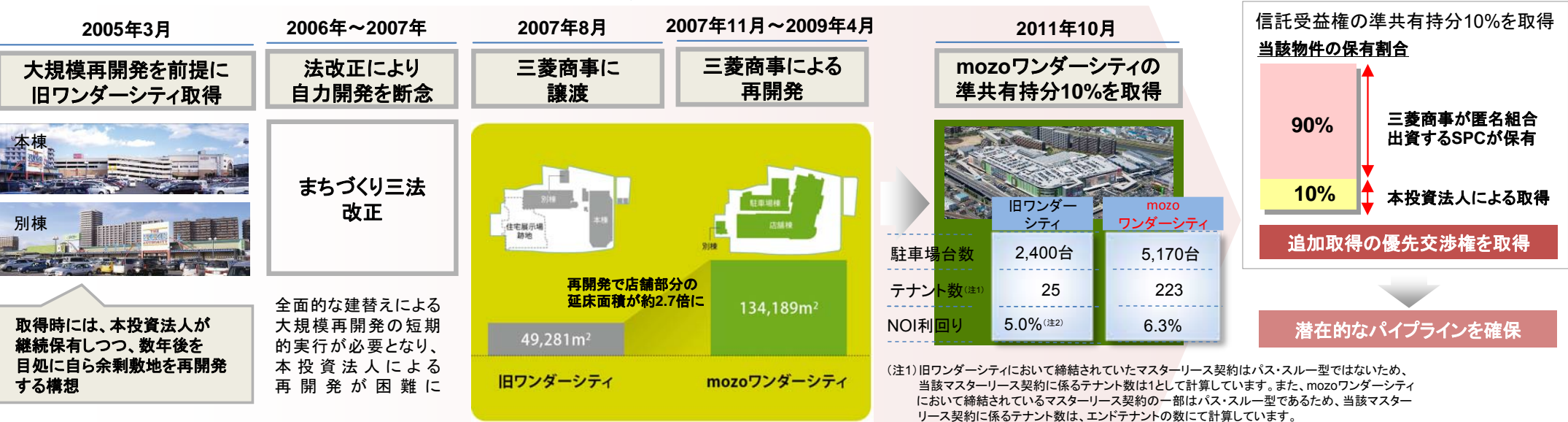
取得対象	土地・建物の信託受益権の準共有持分10%		
取得価格	NOI利回り(注)		
5,250百万円	6.3%		
鑑定評価額	5,370百万円		
売主	上小田井SC2合同会社		
所在地	愛知県名古屋市区西二方町40番地1他		
土地面積	107,456.04㎡	延床面積	合計 233,606.73㎡ 本棟: 229,976.30㎡ 別棟: 3,630.43㎡
テナント数	223	主要テナント	イオン、フラクス
取得日	2011年10月3日		



(注) NOI利回り = [(不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用) + 減価償却費] ÷ 取得価格
*2011年5月実績を12倍することにより年換算しています。以下の物件も同様です。

今回取得までの経緯

●本投資法人が取得時に描いた「再開発による資産価値の最大化と長期保有」という基本戦略



取得物件の概要②

岸和田カンカンベイサイドモール

取得ハイライト

- 高速道路のI.C.から自動車で約1分、片側3車線の幹線道路に面し、幅広い商圏からの集客が可能な立地
- 総合スーパーを核店舗とする生活密着型のEAST館に加え、ファッション、シネマその他の多様な業種が入居するWEST館で構成されるエリア最大クラスの商業施設



物件概要

取得対象	土地・建物の信託受益権		
取得価格	NOI利回り		
7,000百万円	7.8%		
鑑定評価額	7,680百万円		
売主	岸和田カンカンベイサイドモール株式会社		
所在地	大阪府岸和田市港緑町2番1号 他		
土地面積	36,426.28㎡	延床面積	合計 76,653.06㎡ EAST館: 45,658.54㎡ WEST館: 30,994.52㎡
テナント数	107	主要テナント	イズミヤ、 ユナイテッド・シネマ
取得日	2011年9月22日		



MrMax 長崎店

取得ハイライト

- 長崎市丘陵地の住宅エリアに所在し、準幹線道路に面した立地
- 総合ディスカウントストアのMrMaxを核に、スーパーマーケットや飲食店等が入居する郊外型ネイバーフッドショッピングセンター
- 核店舗のMrMax長崎店は、開店以来、株式会社ミスターマックスの全店舗において、一貫して最上位クラスの優良店舗
- 丘陵地が多く、大規模敷地の確保が難しい長崎市内にあって、豊富な駐車場面積を有する施設



物件概要

取得対象	土地・建物の信託受益権		
取得価格	NOI利回り		
2,475百万円	7.6%		
鑑定評価額	2,810百万円		
売主	ライジング・スター・長崎特定目的株式会社		
所在地	長崎県長崎市岩見町26番1号 他		
土地面積	24,287.87㎡	延床面積	合計 12,207.32㎡ M-M棟: 11,719.71㎡ FS-2,3棟: 403.87㎡ FS-1棟: 83.74㎡
テナント数	2	主要テナント	MrMax
取得日	2011年9月22日		



取得物件の概要③

ラウンドワンスタジアム板橋店

取得ハイライト

- 都営地下鉄志村三丁目から徒歩10分以内で、幹線道路の交差点付近に位置し、自動車によるアクセスも良好である立地
- 人口集積が進む板橋区において、幅広い利用層を期待できる身近な総合型アミューズメント施設
- ラウンドワンが展開する、ボウリング場、ゲームセンター、カラオケ、ビリヤード及びダーツの他、屋内外でスポーツを楽しむことの出来る施設「スポッチャ」を兼ね備えた「スタジアム型店舗」



物件概要

取得対象	土地・建物の信託受益権		
取得価格	NOI利回り		
2,400百万円	6.5%		
鑑定評価額	2,600百万円		
売主	有限会社アールワン板橋		
所在地	東京都板橋区相生町16番13号		
土地面積	4,535.87㎡	延床面積	14,828.74㎡
テナント数	1	主要テナント	ラウンドワン
取得日	2011年9月26日		

ラウンドワン町田店

取得ハイライト

- JR横浜線と小田急小田原線の町田駅の駅前繁華街に位置し、3km圏の人口は29万人を超え、商圏人口に恵まれ、人口増加率も高いエリアに立地
- 町田駅近隣に同様の大型複合施設のアミューズメント施設がないことから、アミューズメント施設としてエリアNO.1のポジションを確立
- ラウンドワンが展開する、ボウリング場、ゲームセンター、カラオケ、ビリヤード及びダーツを兼ね備えた「スタンダード型店舗」



物件概要

取得対象	土地・建物の信託受益権		
取得価格	NOI利回り		
2,450百万円	6.4%		
鑑定評価額	2,590百万円		
売主	リテール・パルーン合同会社		
所在地	東京都町田市森野一丁目13番14号		
土地面積	1,199.24㎡	延床面積	6,801.89㎡
テナント数	1	主要テナント	ラウンドワン
取得日	2011年9月26日		

[仮称]ラウンドワン難波千日前店(底地)

取得ハイライト

- 大阪市営地下鉄なんば駅及び近鉄日本橋駅に近く、国内有数の繁華街である難波千日前エリアに立地
- 借地人である有限会社アールワン難波が、地上11階・地下2階のフラッグシップ級の「スタジアム型店舗」を建設中
- 長期の借地契約に基づき、建物竣工前の安定した収益を確保するとともに、店舗開業後は地代が上昇する予定
- 建設中の建物の取得について、建築主である有限会社アールワン難波及び株式会社ラウンドワンから優先交渉権を取得



(注)本図は、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



物件概要

取得対象	土地の信託受益権		
取得価格	NOI利回り		
8,000百万円	4.6%(注)		
鑑定評価額	8,210百万円		
売主	有限会社アールワン難波		
所在地	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番 他		
土地面積	1,711.63㎡	延床面積	—
テナント数	1	主要テナント	有限会社アールワン難波
取得日	2011年9月27日		

(注)開発期間を含む初年度運用純収益に対する利回りを記載しています。なお、店舗開業後にのける運用純収益に対する利回りは、5.6%となる予定です。

取得物件の概要④

幕張プラザ

取得ハイライト

- 大型かつ広域集客型商業施設が集積する国道14号線に面した立地
- 千葉市6区で2番目に人口の多い花見川区に位置し、商圏人口は増加傾向にあり、3km圏の人口は18万人を超え、首都圏郊外部として優良な商圏エリア
- 家電量販店最大手のヤマダ電機を核店舗とし、飲食店、アミューズメント店舗等を複合したロードサイド型商業施設



物件概要

取得対象	土地・建物の信託受益権		
取得価格	NOI利回り		
5,700百万円	6.4%		
鑑定評価額	6,130百万円		
売主	イチローセブン特定目的会社		
所在地	千葉県千葉市花見川区幕張町二丁目7701番地		
土地面積	13,180.00㎡	延床面積	合計 12,623.79㎡ A館: 2,111.97㎡ B館: 10,511.82㎡
テナント数	6(注)	主要テナント	ヤマダ電機
取得日	2011年9月22日		

(注)エンドテナントベース



テックランド寝屋川店(底地)

取得ハイライト

- 生活幹線道路であり交通量の多い府道沿いの交差点角にある視認性に優れた立地
- 3km圏の人口は30万人を超え、大都市圏に相応しい恵まれた商圏人口を有するエリア
- 十分な広さの駐車場を有する大型店舗として開発が可能な優良商業用地



物件概要

取得対象	土地の信託受益権		
取得価格	NOI利回り		
1,135百万円	7.2%		
鑑定評価額	1,540百万円		
売主	イチローシックス特定目的会社		
所在地	大阪府寝屋川市大成町327番1 他		
土地面積(注)	11,430.04㎡	延床面積	—
テナント数	1	主要テナント	ヤマダ電機
取得日	2011年9月28日		

(注)2011年9月6日に地積更正登記を行いました。



取得物件の概要⑤

》》》 泉佐野松風台（底地）

》 取得ハイライト

- 主要生活道路である府道に面し、自動車によるアクセスに優れた立地
- 3km圏の人口は11万人を超え、人口・世帯数共に微増傾向が確認される地区であり、地方郊外都市としては優良な商圈エリア
- 地域密着型のスーパーである「オークワ」及びホームセンター業界の大手である「ケーヨーデイツー」が店舗展開する大規模商業用地



》 物件概要

取得対象	土地の信託受益権		
取得価格	NOI利回り		
2,625百万円	7.2%		
鑑定評価額	2,800百万円		
売主	イチローフォー特定目的会社		
所在地	大阪府泉佐野市松風台一丁目1138番1		
土地面積	44,009.52㎡	延床面積	—
テナント数	2	主要テナント	ケーヨーデイツー、 オークワ
取得日	2011年9月28日		



》》》 Gビル心斎橋02

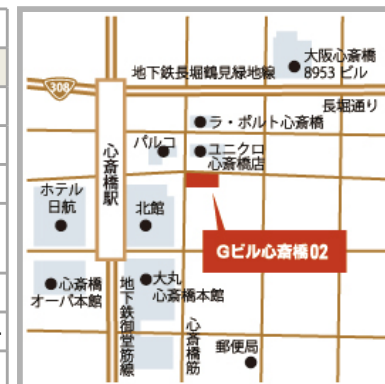
》 取得ハイライト

- 大阪市営地下鉄心斎橋駅から徒歩2分で、百貨店及び専門店等が集積する心斎橋筋に面する角地に立地
- 近隣には、ユニクロがグローバル旗艦店、H&Mが関西初の店舗を出店するなど、商業地としての活性化が進むエリア
- 2009年11月竣工の、周囲からの視認性にも優れる物件
- テナントは、若者を主要ターゲットとし、スーツを中心に扱う大手ファッションブランド



》 物件概要

取得対象	土地・建物の信託受益権		
取得価格	NOI利回り		
4,380百万円	5.2%		
鑑定評価額	4,570百万円		
売主	リテール心斎橋合同会社		
所在地	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目3番24号		
土地面積	252.76㎡	延床面積	994.73㎡
テナント数	1	主要テナント	ザ・スーツカンパニー
取得日	2011年9月27日		



取得物件の概要⑥

アーバンテラス神宮前

取得ハイライト

- 東京メトロ表参道駅から徒歩約6分と利便性が高く、結婚式を行うエリアとして高い人気を誇る南青山・神宮前エリアに立地
- 近年ニーズが高まっているハウスウェディング用のブライダル施設と人気のレストランが入居する施設
- 主要テナントは、ハウスウェディング業界最大手の一つである株式会社テイクアンドギヴ・ニーズが運営する表参道TERRACEであり、同社の旗艦店の一つ



物件概要

取得対象	土地・建物の信託受益権		
取得価格	NOI利回り		
2,797百万円	6.1%		
鑑定評価額	4,000百万円		
売主	リテール・バルーン合同会社		
所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目47番6号		
土地面積	946.25㎡	延床面積	1,734.42㎡
テナント数	2	主要テナント	表参道TERRACE
取得日	2011年9月26日		



アーカンジェル代官山(底地)

取得ハイライト

- 東急東横線代官山駅から徒歩約5分と利便性が高く、結婚式を行うエリアとして高い人気を誇る代官山エリアで旧山手通り沿いに立地
- 周辺は閑静な住宅街であり、利便性が高い高級住宅街としても人気のエリア
- 借地人は、ハウスウェディング業界最大手の一つである株式会社テイクアンドギヴ・ニーズであり、同社の一号店、かつ、現在においても同社における旗艦店の一つでもある店舗が展開されている優良な商業用地



物件概要

取得対象	土地の信託受益権		
取得価格	NOI利回り		
1,820百万円	5.7%		
鑑定評価額	2,120百万円		
売主	リテール代官山合同会社		
所在地	東京都目黒区青葉台一丁目111番14 他		
土地面積	904.04㎡	延床面積	—
テナント数	1	主要テナント	アーカンジェル
取得日	2011年9月27日		



多様なディールソースと高い交渉能力

▶▶▶ 幅広いネットワークを活かした売主との相対取引を中心とし、新たな取得手段としてブリッジ・ストラクチャーも活用

物 件 名	売主属性			取引形態			取得価格(A) (百万円)	鑑定評価額(B) (百万円)	(A / B) (%)	NOI利回り (%) (注2)
	事業 会社	私募 ファンド	テナント・セール &リースバック	三菱商事 グループとの コラボレーション	相対 取引	ブリッジ ストラクチャー(注1)				
mozoワンダーシティ	○	—	—	○	○	—	5,250	5,370	97.8%	6.3%
岸和田カンカン ベイサイドモール	○	—	—	—	○	—	7,000	7,680	91.1%	7.8%
MrMax 長崎店	—	○	—	○	○	—	2,475	2,810	88.1%	7.6%
ラウンドワン スタジアム板橋店	—	—	○	—	○	—	2,400	2,600	92.3%	6.5%
ラウンドワン町田店	—	—	○	—	○	○	2,450	2,590	94.6%	6.4%
[仮称]ラウンドワン難波 千日前店(底地)	—	—	○	—	—	—	8,000	8,210	97.4%	4.6% (注3)
幕張プラザ	—	○	—	—	○	—	5,700	6,130	93.0%	6.4%
テックランド 寝屋川店(底地)	—	○	—	—	○	—	1,135	1,540	73.7%	7.2%
泉佐野松風台 (底地)	—	○	—	—	○	—	2,625	2,800	93.8%	7.2%
Gビル心斎橋02	—	○	—	—	○	○	4,380	4,570	95.8%	5.2%
アーバンテラス神宮前	○	—	—	—	○	○	2,797	4,000	69.9%	6.1%
アーカンジェル代官山 (底地)	—	—	○	—	○	○	1,820	2,120	85.8%	5.7%
合 計	3物件	5物件	4物件	2物件	11物件	4物件	46,032	50,420	91.3%	6.3%

(注1)ブリッジストラクチャーとは、JRFの代わりにブリッジファンドや第三者が優良な物件を購入し、同時にJRFがその物件の優先交渉権を確保するストラクチャーです。ブリッジストラクチャーは、JRFの資金調達
のタイミングと売主の売却タイミングの間のギャップを埋めることが出来ます。

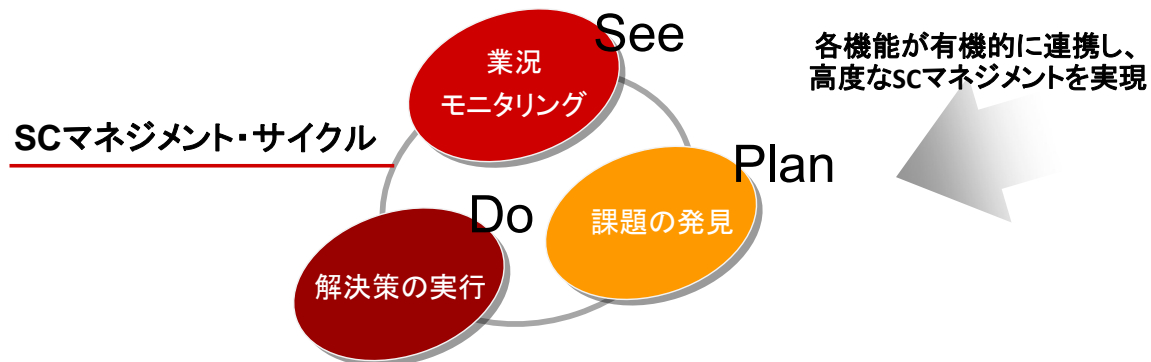
(注2)NOI利回り=[(不動産賃貸事業収入*ー不動産賃貸事業費用*)+減価償却費]÷取得価格 *2011年5月実績を12倍することにより年換算

(注3)開発期間を含む初年度運用純収益に対する利回りを記載しています。なお、店舗開業後にける運用純収益に対する利回りは、5.6%となる予定です。

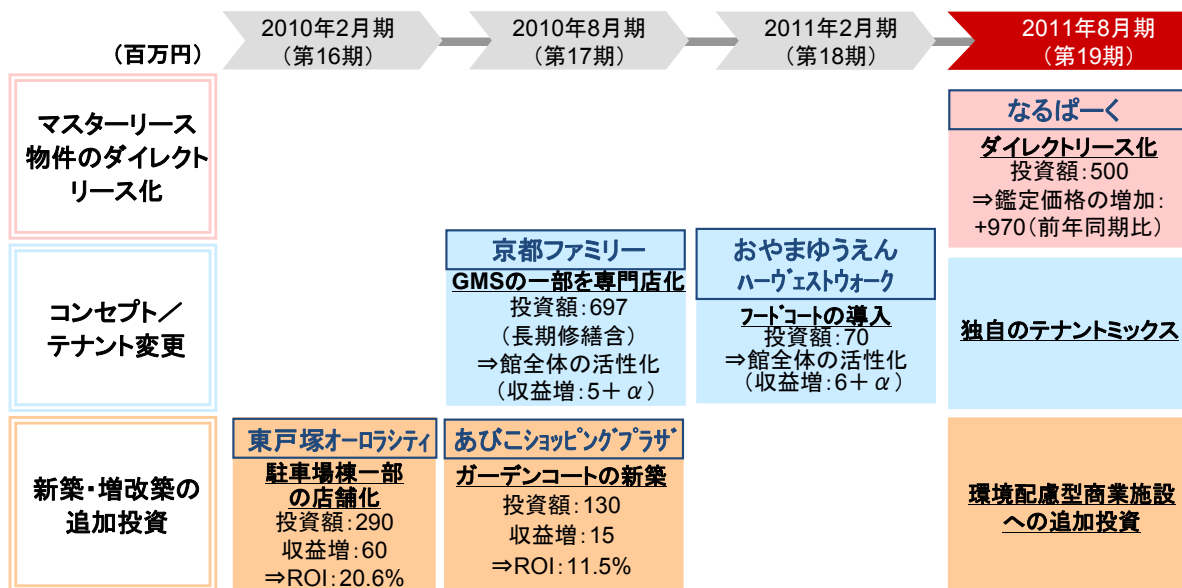
内部成長戦略

▶▶▶ アクティブなSCマネジメントによるポートフォリオの質・量の向上

▶ SCマネジメント・サイクルの確立と充実した運用体制



▶ アクティブなSCマネジメント



物件運用機能

運用計画とその具体策の
立案・実行を統括

エンジニアリング機能

ハード面の
適切な維持管理

リーシング機能

魅力ある
テナントミックスを実現

第19期から第20期にかけ実施

Gビル南池袋01

フロアの分割
投資額: 44
収益増: 22
⇒ROI: 49.8%

一区画を二分割し、新たに
金融系のテナントを誘致、
2011年12月オープン予定
一未稼働の駐車場を一括賃貸



アディダス旧区画
アディダス新区画(10月オープン)
新テナント区画(12月オープン予定)

第19期から第22期にかけ継続的に順次実施

あびこショッピングプラザ

新テナントを誘致

ーフードコート、ガーデンコート、賃貸借
期間満了区画に 約20の新テナント

店内動線の改善 余剰容積の活用

投資額: 202
収益増: 24
⇒ROI: 12.3%

ーエスカレーター増設
・動線を改善し 来店客増に対応
ー駐輪場を移設し店舗化
・余剰容積の有効活用
・人気の飲食テナント誘致に
よる集客力の更なるアップ
(2011年12月オープン予定)

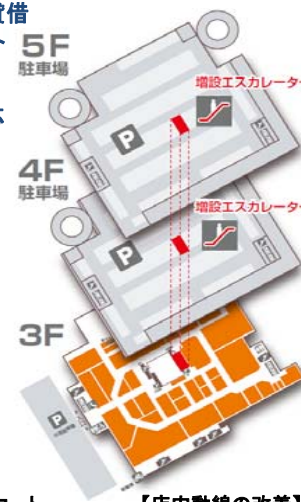
【余剰容積の活用】

飲食店舗
建設中



平面
駐車場

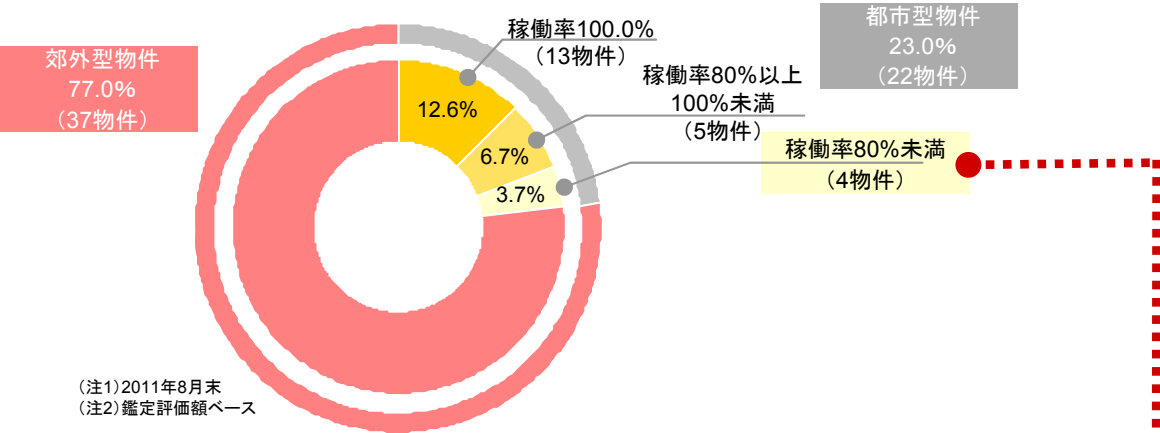
ガーデンコート



都市型物件のリース状況

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:23.0%



リーシングの進捗状況

【契約済】

- Gビル神宮前03 2012年3月より4F・RFにアパレルテナント(SOSU)入居
- Gビル神宮前05(旧原宿フェイス8953ビル) 2011年11月より3Fにアパレルテナント(クリエイション)入居
- ジャイル 2011年9月～10月 B1Fに食物販テナント2区画、4Fに飲食テナント1区画入居

【申込済(条件交渉中)】

- Gビル南青山01 2012年4月より2Fに美容室入居
- G DINING札幌 2012年2月よりB1Fに居酒屋、5月より7Fにカラオケレストラン入居
- Gビル自由が丘01(旧自由が丘8953ビル) 2011年11月より2Fに雑貨店入居
- 博多リバレイン/イニミニマニモ 2011年10月～12月に物販テナント1区画、飲食テナント2区画入居



東日本大震災後も、出店ニーズを的確に捉え稼働率上昇を具現化

2011年2月期以降 100%稼働物件

	2010年 8月末 (第17期)	2011年 2月末 (第18期)	2011年 8月末 (第19期)
1 Gビル北青山01 ^(注1)	100.0%	100.0%	100.0%
2 チアーズ銀座	79.4%	100.0%	100.0%
3 Gビル神宮前06 ^(注2)	100.0%	100.0%	100.0%
4 Gビル神宮前02	100.0%	100.0%	100.0%
5 Gビル代官山01 ^(注3)	100.0%	100.0%	100.0%
6 Gビル南池袋01	100.0%	100.0%	100.0%
7 大阪心斎橋8953ビル	100.0%	100.0%	100.0%
8 Gビル神宮前04 ^(注4)	100.0%	100.0%	100.0%
9 ビックカメラ立川店	100.0%	100.0%	100.0%
10 河原町オーパ	100.0%	100.0%	100.0%
11 Gビル神宮前01	100.0%	100.0%	100.0%
12 Gビル新宿01	100.0%	100.0%	100.0%
13 Gビル心斎橋01	88.4%	100.0%	100.0%

上記以外の物件

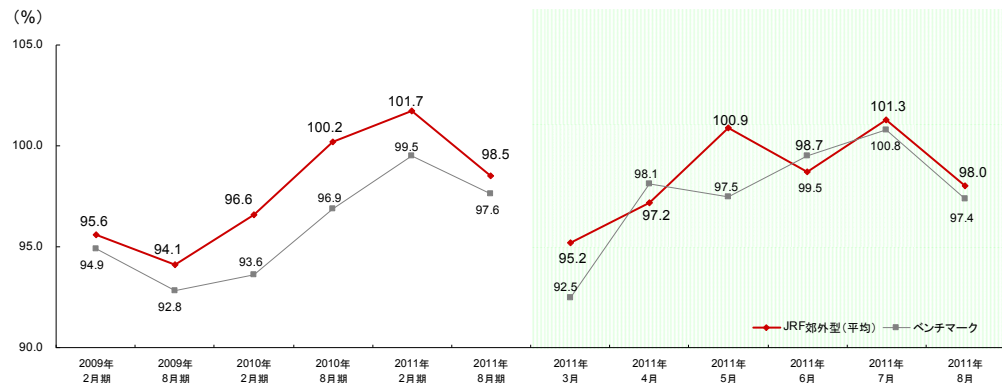
	2010年 8月末 (第17期)	2011年 2月末 (第18期)	2011年 8月末 (第19期)	契約済み 含む稼働率
1 ジャイル	94.0%	93.5%	95.6%	96.8%
2 Gビル自由が丘01 ^(注5)	96.9%	100.0%	98.2%	—
3 南青山8953ビル	90.4%	90.4%	90.4%	—
4 Gビル神宮前05 ^(注6)	100.0%	84.8%	84.8%	100.0%
5 博多リバレイン/イニミニマニモ	82.4%	83.6%	80.8%	—
6 ラ・ポルト青山	82.0%	77.5%	79.9%	—
7 G DINING札幌	63.3%	68.0%	68.0%	—
8 Gビル南青山01	0.0%	0.0%	36.1%	—
9 Gビル神宮前03	11.3%	11.3%	32.0%	51.4%

(注1) 旧北青山8953ビル (注2) 旧神宮前6 8953ビル (注3) 旧代官山8953ビル
(注4) 旧エキス表参道アネックス (注5) 旧自由が丘8953ビル (注6) 旧原宿フェイス 8953ビル

郊外型物件の売上動向

東日本大震災による売上への影響は限定的

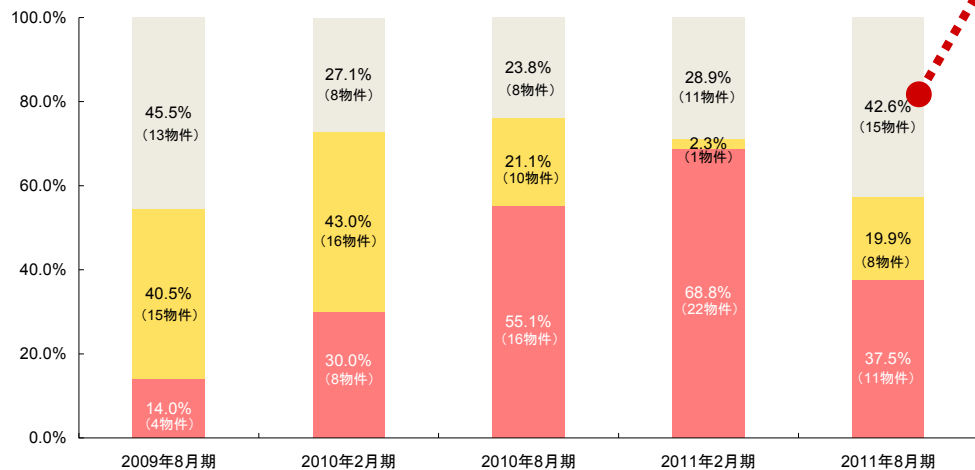
郊外型物件の売上高の推移（前年同期比）



(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

財務戦略

短期借入金の長期化、借入先の分散化及びスプレッドの逓減を達成

2011年3月の取り組み概要

資金の借換(合計390億円)	390億円の短期借入を7-8年の長期借入に
----------------	-----------------------

2011年9月の取り組み概要

①増資に伴う新規借入 (合計250億円)	内、170億円は、J-REIT最長の9-10年の長期借入
②資金の借換 (合計305億円)	2012年に満期を迎える500億円のうち、約305億円を5～9年の長期借入へ
③コミットメント・ラインの増枠 (+100億円)	400億円から500億円へ

	2011年2月期	2012年2月期 (見込み)	増減
長期比率	74.5%	95.0%	20.5%
平均残存年数	4.4年	5.1年	0.7年
平均デット・コスト	1.70%	1.59%	△0.11%
LTV(敷金・保証金含む)	54.4%	54.1%	△0.30%

【資金借換の内容】

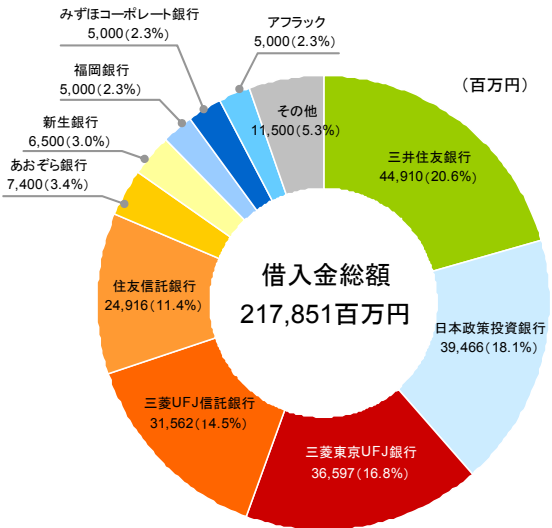
契 約 締 結 先	三井住友銀行	三菱東京UFJ 銀行 三菱UFJ 信託銀行 住友信託銀行	三菱東京UFJ 銀行 三菱UFJ 信託銀行 住友信託銀行
借 入 額	50億円	140億円	200億円
金 利 (3 ヶ月 円 TIBOR+)	0.55%	0.35%	0.40% ^(注)
借 入 期 間	7年	7.5年	8年

(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

【新規借入の内容】

契 約 締 結 先	福岡銀行	新生銀行	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
借 入 額	20億円	25億円	35億円	20億円
金 利 (3 ヶ月 円 TIBOR+)	0.30%	0.50%	0.45%	0.62%
借 入 期 間	5年	7年	6.5年	9年

【借入先の分散化】



(注) 2011年10月3日時点

3. 参考資料

1. 財務諸表

1)2011年8月期末貸借対照表	・ ・ ・	26
2)2011年8月期損益計算書	・ ・ ・	27
3)2011年8月期キャッシュ・フロー計算書／分配金に係る計算書	・ ・ ・	28

2. ポートフォリオの状況

1)ポートフォリオの分散(2011年10月3日時点)	・ ・ ・	29
2)ポートフォリオデータ(2011年10月3日時点)	・ ・ ・	30
3)インプライド・キャップレート及びNOI利回りの推移	・ ・ ・	31
4)グロース型物件の総売上高推移	・ ・ ・	32
5)ポートフォリオ一覧①-②	・ ・ ・	33
6)ポートフォリオ一覧 ― 継続鑑定価格①-②	・ ・ ・	35
7)各物件の収益状況	・ ・ ・	37

3. その他

1)財務の状況①-③	・ ・ ・	41
2)取得物件の多様化と厳選投資の両立	・ ・ ・	44
3)商業施設への投資事業環境	・ ・ ・	45
4)JRFの概要	・ ・ ・	46

2011年8月期末貸借対照表

	前 期 (2011年2月28日)	当 期 (2011年8月31日)	増減 金額	前期比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	10,819,131	8,208,658	△ 2,610,473	
信託現金及び信託預金	5,773,686	6,886,744	1,113,057	
営業未収入金	901,345	891,159	△ 10,186	
未収還付法人税等	358	7,190	6,831	
未収消費税等	—	273,089	273,089	
その他	916,642	1,086,937	170,295	
流動資産合計	18,411,165	17,353,780	△ 1,057,385	△5.7
固定資産				
有形固定資産				
建物（純額）	1,553,776	1,549,347	△ 4,428	
構築物（純額）	63,552	62,210	△ 1,341	
工具、器具及び備品（純額）	8,868	9,542	674	
土地	21,193,419	21,193,419	—	
信託建物（純額）	211,489,357	207,985,647	△ 3,503,710	
信託構築物（純額）	10,707,246	10,527,827	△ 179,418	
信託機械及び装置（純額）	1,014,898	986,135	△ 28,762	
信託工具、器具及び備品（純額）	1,900,611	1,864,930	△ 35,680	
信託土地	344,370,608	344,370,922	313	
有形固定資産合計	592,302,340	588,549,984	△ 3,752,355	△0.6
無形固定資産				
借地権	19,803	19,803	—	
信託借地権	8,893,577	8,879,301	△ 14,275	
信託その他無形固定資産	126,187	121,454	△ 4,733	
無形固定資産合計	9,039,568	9,020,559	△ 19,009	△0.2
投資その他の資産				
投資有価証券	518,935	854,816	335,881	
信託差入敷金及び保証金	3,305,768	3,298,268	△ 7,500	
長期前払費用	1,527,002	2,103,934	576,932	
その他	123,038	132,654	9,615	
投資その他の資産合計	5,474,744	6,389,673	914,928	16.7
固定資産合計	606,816,653	603,960,216	△ 2,856,436	△0.5
繰延資産				
投資法人債発行費	84,865	63,437	△ 21,428	
繰延資産合計	84,865	63,437	△ 21,428	△25.2
資産合計	625,312,685	621,377,434	△ 3,935,250	△0.6

	前 期 (2011年2月28日)	当 期 (2011年8月31日)	増減 金額	前期比 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	681,444	857,343	175,898	
短期借入金	86,575,000	46,575,000	△ 40,000,000	
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	40,000,000	20,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	5,900,000	5,700,000	△ 200,000	
未払金	9,289	2,895	△ 6,393	
未払費用	1,720,587	1,763,638	43,051	
未払法人税等	485	535	50	
未払消費税等	519,707	—	△ 519,707	
前受金	1,858,625	1,897,518	38,893	
預り金	603,383	702,121	98,738	
1年内返還予定の 預り敷金及び保証金	—	15,051	15,051	
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	4,145,368	4,152,495	7,126	
その他	191,620	57,144	△ 134,475	
流動負債合計	122,205,510	101,723,744	△ 20,481,765	△16.8
固定負債				
投資法人債	60,000,000	40,000,000	△ 20,000,000	
長期借入金	104,876,000	143,076,000	38,200,000	
預り敷金及び保証金	1,182,149	1,526,264	344,115	
信託預り敷金及び保証金	57,340,411	56,536,307	△ 804,103	
資産除去債務	337,474	340,518	3,043	
その他	1,796	1,460	△ 335	
固定負債合計	223,737,831	241,480,550	17,742,719	7.9
負債合計	345,943,342	343,204,295	△ 2,739,046	△0.8
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(△)	6,699,636	5,503,431	△ 1,196,204	
剰余金合計	28,604,936	27,408,732	△ 1,196,204	△4.2
投資主資本合計	279,369,342	278,173,138	△ 1,196,204	△0.4
純資産合計	279,369,342	278,173,138	△ 1,196,204	△0.4
負債純資産合計	625,312,685	621,377,434	△ 3,935,250	△0.6

2011年8月期損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (自2010年9月 1日 至2011年2月28日)	当 期 (自2011年3月 1日 至2011年8月31日)	増 減	
			金額	前期比(%)
営業収益				
賃貸事業収入	21,868,722	21,789,766	△ 78,955	
不動産等売却益	1,056,362	—	△ 1,056,362	
匿名組合分配益	—	34,909	34,909	
営業収益合計	22,925,085	21,824,675	△ 1,100,409	△4.8
営業費用				
賃貸事業費用	11,298,205	11,136,949	△ 161,256	
資産運用報酬	1,924,252	1,885,904	△ 38,348	
資産保管手数料	24,743	24,667	△ 75	
一般事務委託手数料	151,410	112,693	△ 38,717	
役員報酬	3,890	3,480	△ 410	
その他営業費用	174,552	114,534	△ 60,018	
営業費用合計	13,577,054	13,278,228	△ 298,825	△2.2
営業利益	9,348,030	8,546,446	△ 801,583	△8.6
営業外収益				
受取利息	2,394	1,390	△ 1,004	
その他	2,799	4,863	2,064	
営業外収益合計	5,193	6,254	1,060	20.4
営業外費用				
支払利息	1,535,945	1,506,021	△ 29,923	
投資法人債利息	706,150	720,849	14,699	
投資法人債発行費償却	21,428	21,428	—	
融資関連費用	314,171	288,544	△ 25,626	
その他	11,257	10,246	△ 1,010	
営業外費用合計	2,588,952	2,547,090	△ 41,862	△1.6
経常利益	6,764,271	6,005,610	△ 758,661	△11.2
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	
災害による損失	—	502,440	502,440	
特別損失合計	65,542	502,440	436,897	666.6
税引前当期純利益	6,698,728	5,503,170	△ 1,195,558	△17.8
法人税、住民税及び事業税	605	605	—	
法人税等合計	605	605	—	—
当期純利益	6,698,123	5,502,565	△ 1,195,558	△17.8
前期繰越利益	1,512	866	△ 645	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,699,636	5,503,431	△ 1,196,204	

(注) 当期(2011年8月期)は2011年3月1日より2011年8月31日まで(運用日数184日間)

前期(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)

2011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2010年 9月 1日 至2011年2月28日)	当 期 (自2011年 3月 1日 至2011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	6,698,728	5,503,170	△ 1,195,558
減価償却費	5,160,372	5,129,044	△ 31,327
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
固定資産除却損	122,211	1,759	△ 120,451
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	△ 2,394	△ 1,390	1,004
支払利息	2,242,095	2,226,871	△ 15,224
災害損失	—	502,440	502,440
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 64,845	7,660	72,506
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	298	△ 6,831	△ 7,130
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△ 273,089	△ 273,089
長期前払費用の増減額(△は増加)	127,479	△ 576,932	△ 704,411
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 195,360	173,025	368,386
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 387,069	△ 519,707	△ 132,637
未払金の増減額(△は減少)	△ 7,814	△ 5,324	2,489
未払費用の増減額(△は減少)	△ 87,254	1,621	88,876
前受金の増減額(△は減少)	△ 280,949	38,893	319,842
預り金の増減額(△は減少)	△ 158,369	98,738	257,107
その他	△ 120,705	△ 170,244	△ 49,539
小 計	12,077,030	12,151,134	74,103
利息の受取額	2,394	1,390	△ 1,004
利息の支払額	△ 2,404,469	△ 2,185,441	219,028
災害損失の支払額	—	△ 466,471	△ 466,471
法人税等の支払額	△ 505	△ 554	△ 49
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,674,450	9,500,057	△ 174,392

	前 期 (自2010年 9月 1日 至2011年2月28日)	当 期 (自2011年 3月 1日 至2011年8月31日)
I 当期未処分利益	6,699,636,016	5,503,431,703
II 分配金の額	6,698,769,664	5,501,837,282
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(3,968)	(3,259)
III 次期繰越利益	866,352	1,594,421

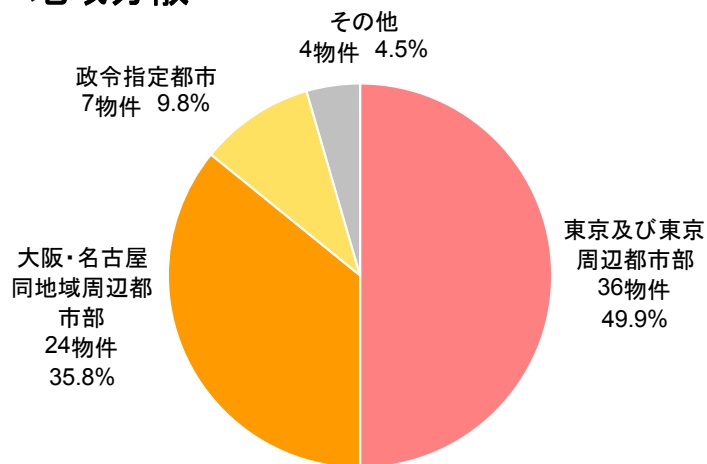
単位(円)

	前 期 (自2010年 9月 1日 至2011年2月28日)	当 期 (自2011年 3月 1日 至2011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	△ 6,147	△ 22,231	△ 16,083
信託有形固定資産の取得による支出	△ 607,967	△ 1,344,400	△ 736,432
信託有形固定資産の売却による収入	33,141,181	—	△ 33,141,181
信託無形固定資産の取得による支出	—	△ 5,385	△ 5,385
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 86,883	△ 24,919	61,963
預り敷金及び保証金の受入による収入	224,304	243,398	19,093
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 8,946,571	△ 880,111	8,066,459
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	152,057	74,013	△ 78,044
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	△ 337,822	179,172
その他の支出	△ 3,787	△ 11,615	△ 7,827
その他の収入	—	2,000	2,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	23,356,692	△ 2,299,574	△ 25,656,267
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	△ 22,497,000	△ 40,000,000	△ 17,503,000
長期借入れによる収入	11,000,000	39,000,000	28,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 22,500,000	△ 1,000,000	21,500,000
分配金の支払額	△ 6,171,767	△ 6,697,898	△ 526,130
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 38,668,767	△ 8,697,898	29,970,869
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 5,637,624	△ 1,497,415	4,140,209
現金及び現金同等物の期首残高	22,230,443	16,592,818	△ 5,637,624
現金及び現金同等物の期末残高	16,592,818	15,095,402	△ 1,497,415

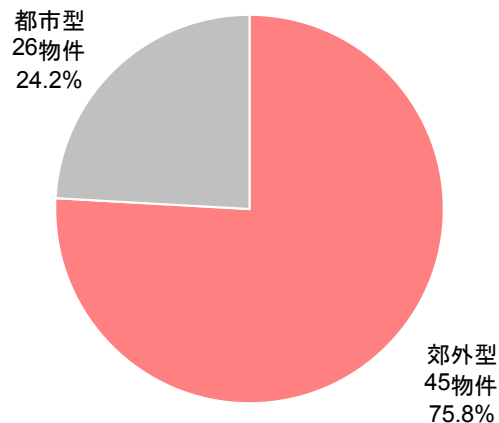
(注) 当期(2011年8月期)は2011年3月1日より2011年8月31日まで(運用日数184日間)
前期(2011年2月期)は2010年9月1日より2011年2月28日まで(運用日数181日間)

ポートフォリオの分散(2011年10月3日時点)

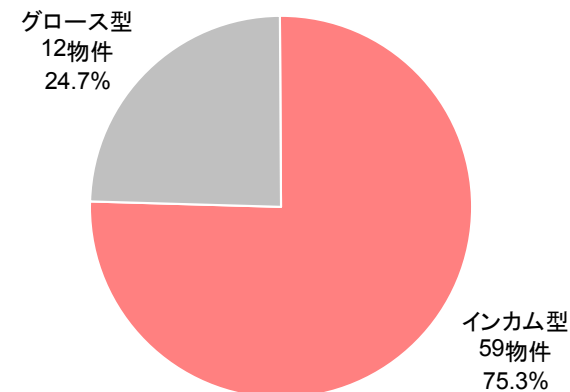
地域分散



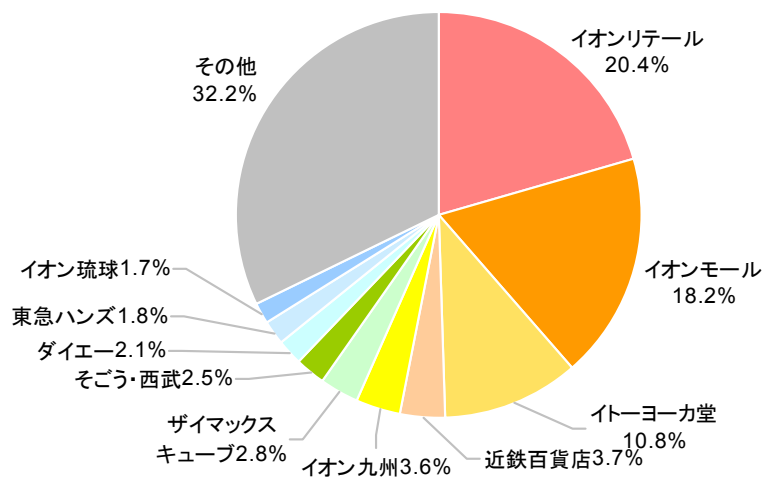
物件タイプ別分散



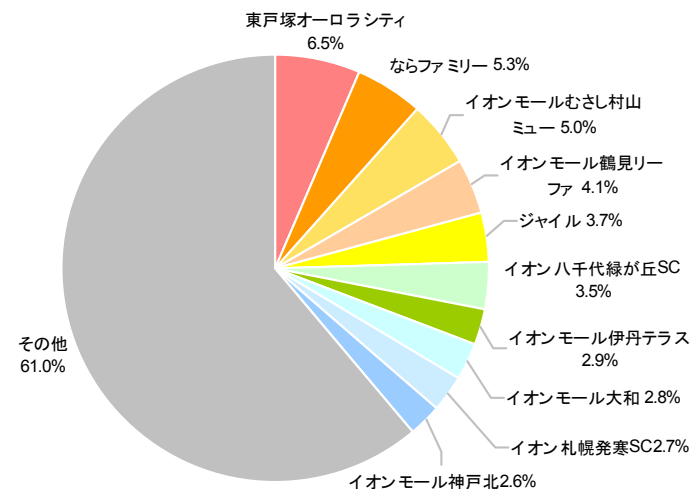
投資スタイル別分散



テナント別分散



規模別分散

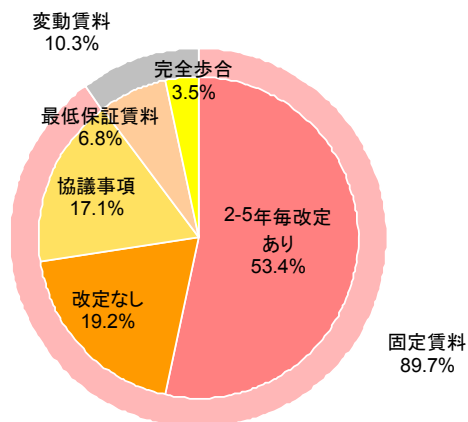


(注1) 2011年9月、10月に取得した12物件については取得時の数値、それ以外の59物件については2011年8月末の数値。

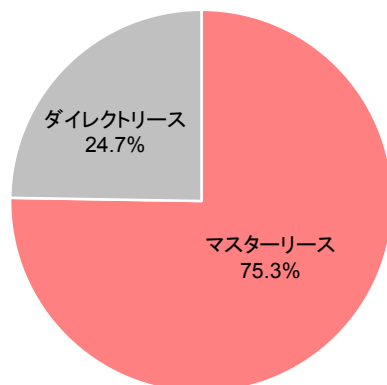
(注2) 地域分散、物件タイプ別分散、投資スタイル別分散及び規模別分散については、鑑定価格ベース。また、テナント別分散は年間賃料ベース。

ポートフォリオデータ(2011年10月3日時点)

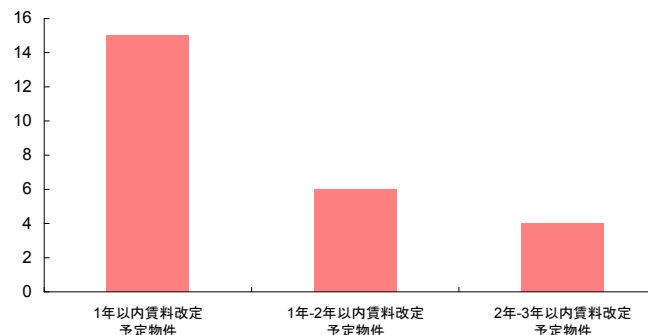
賃料の構成比率



リース契約の構成比率

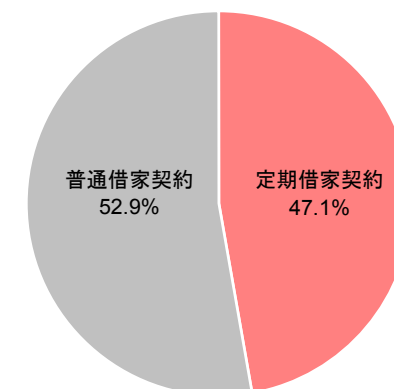


賃料改定状況

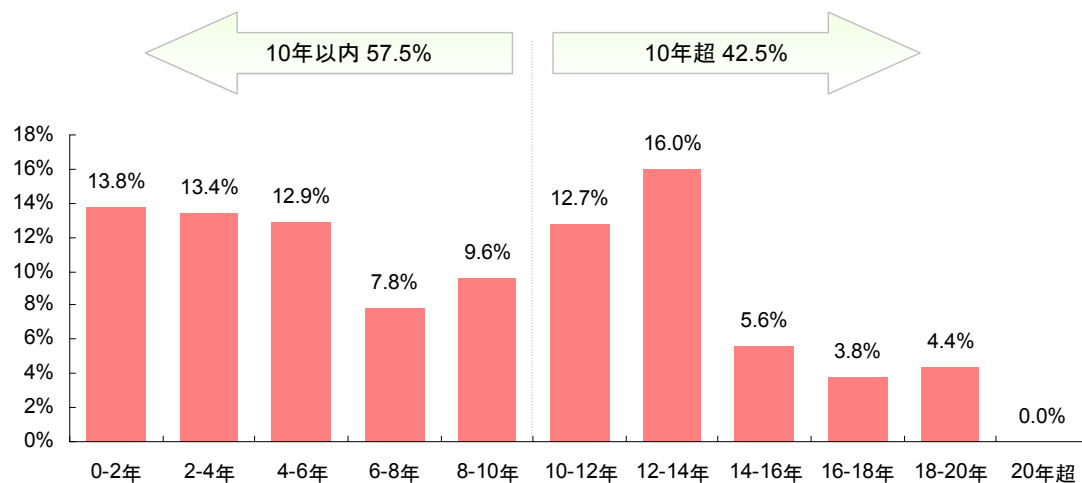


(注) 郊外型物件主要テナントの状況

契約種類の構成比率

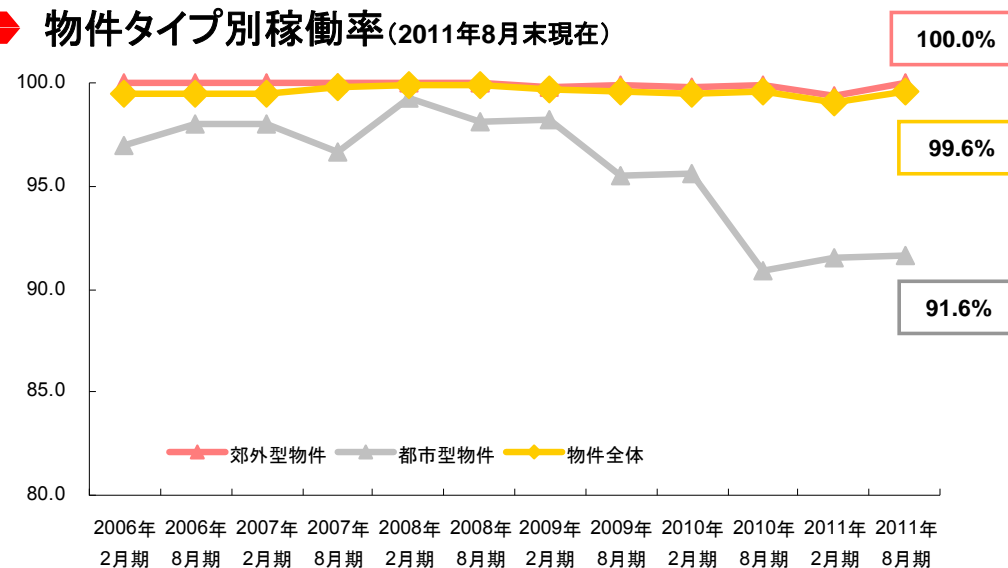


賃貸借契約残存期間



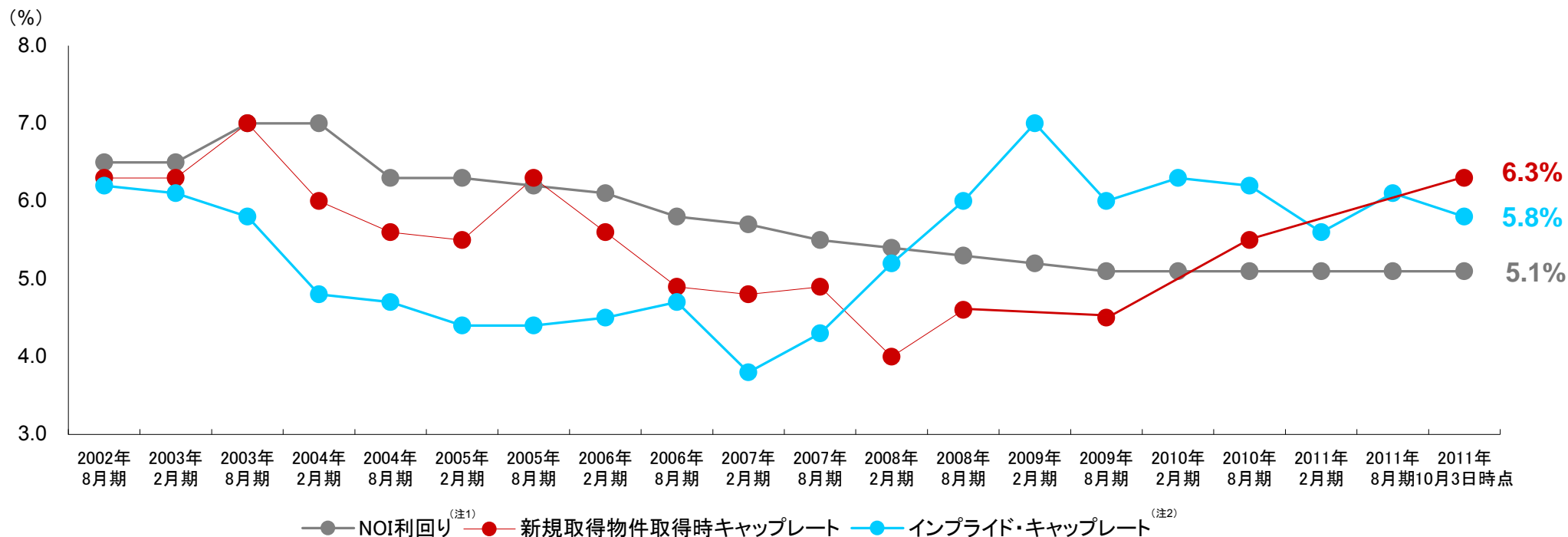
(注1) 2011年9月、10月に取得した12物件については取得時の数値、それ以外の59物件については2011年8月末の数値。
(注2) 賃料改定状況及び物件タイプ別稼働率を除き、年間賃料ベース。

物件タイプ別稼働率(2011年8月末現在)



(注) 面積ベース

インプライド・キャップレート及びNOI利回りの推移



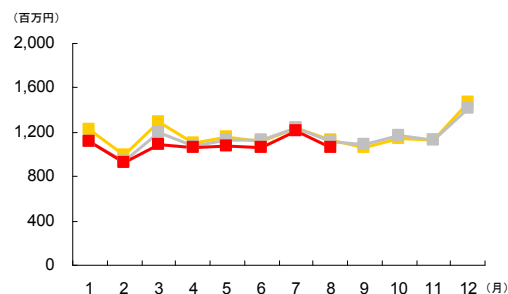
(注1) NOI利回り = { (賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 減価償却費 } / 取得価格合計。2011年10月3日時点のNOI利回りは、第20期の予想値を年換算して算出しています。

(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)。2011年10月3日時点のインプライド・キャップレートは、第20期の予想値を年換算し、投資口価格は2011年10月3日時点、投資口数は第三者割当増資を含む1,880,198口を使用して算出しています。

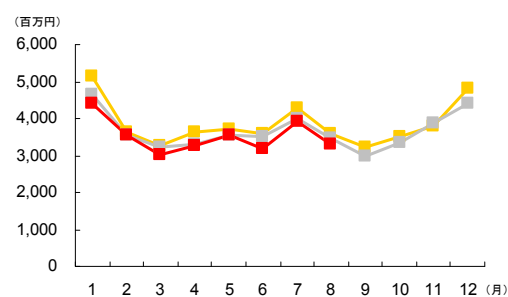
(注3) 2009年2月期、2010年2月期、2011年2月期及び2011年8月期は、新規物件取得はありません。

グロス型物件の総売上高推移

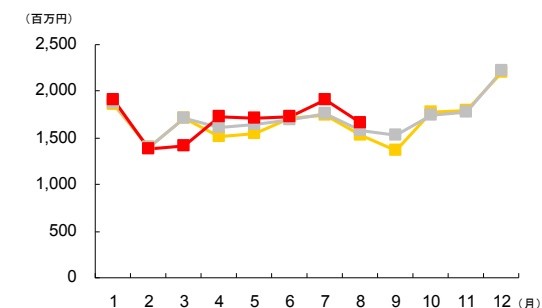
あびこショッピングプラザ



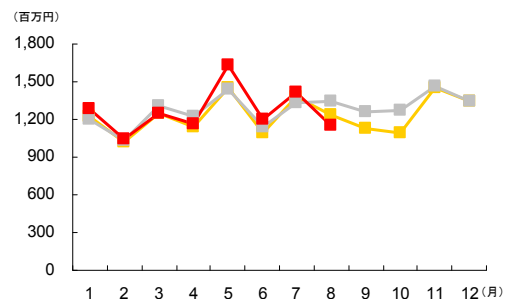
ならファミリー



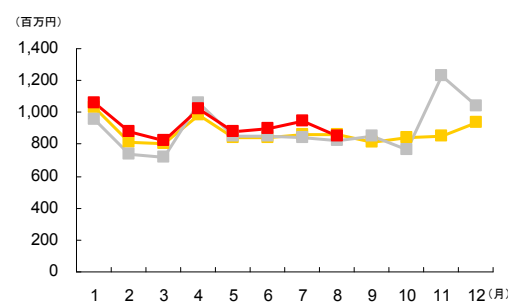
東戸塚オーロラシティ(西武百貨店のみ)



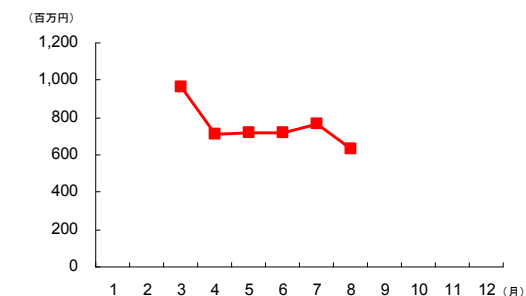
おやまゆうえんハーヴェストウォーク



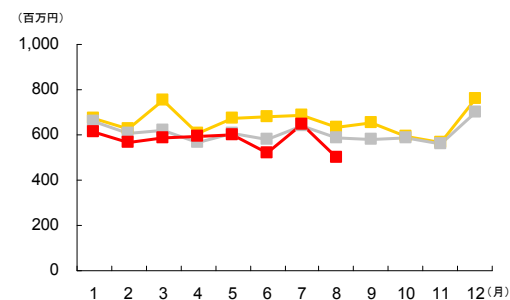
京都ファミリー



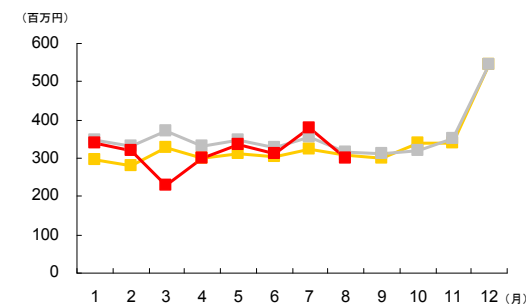
なるばーく



博多リバレイン／イニミニマニモ



ジャイル



(注1) 総売上高推移は、東戸塚オーロラシティを除き、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8月末現在。

■ 2011年1月～2011年8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①

物件名称	投資 スタイル	築年数 (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	インカム	11.2	65,313.47	100.0	15,691	2.3	6.2	5	エスパ、スポーツデポ	9.1	(株)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	16.8	42,841.48	100.0	10,322	1.5	7.2	60	エスパ	8.8、13.7	(株)ザイマックスキューブ
南青山8953ビル	インカム	9.6	1,529.15	90.4	5,350	0.8	5.5	3	バルカナイズ・ロンドン	13.5	(株)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	29.0	21,308.78	100.0	1,616	0.2	6.1	1	イトーヨーカドー	6.1、4.9	(株)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	12.1	28,316.18	100.0	6,900	1.0	6.3	1	イトーヨーカドー	9.7	(株)ジオ・アカマツ
イトーヨーカドー錦町店	インカム	7.9	73,438.52	100.0	13,212	2.0	5.6	1	イトーヨーカドー	8.3	(株)ジオ・アカマツ
Gビル代官山01 (注5)	インカム	20.6	599.79	100.0	1,235	0.2	5.3	2	F GARDEN	4.7	(株)オフィス・ミツキ
Gビル神宮前05 (注5)	インカム	26.5	1,479.10	84.8	2,770	0.4	5.6	4	ディーゼル	8.5	(株)ザイマックスキューブ
Gビル神宮前04 (注5)	インカム	14.6	540.78	100.0	860	0.1	5.5	2	エルエスモード	4.5	(株)オフィス・ミツキ
イトーヨーカドー綱島店	インカム	29.6	16,549.50	100.0	5,000	0.7	6.1	1	イトーヨーカドー	12.3	ジョーンズラングラーサル(株)
ビックカメラ立川店	インカム	41.2	20,983.43	100.0	11,920	1.8	5.5	2	ビックカメラ	15.5	ジョーンズラングラーサル(株)
イオン板橋ショッピングセンター	インカム	11.4	72,253.88	100.0	12,400	1.8	5.4	1	イオン	6.0	(株)ザイマックスキューブ
Gビル北青山01 (注5)	インカム	6.7	492.69	100.0	989	0.1	5.4	3	NEWS、ベストブライダル	11.4	(株)オフィス・ミツキ
イオンモール大和	インカム	9.9	85,226.68	100.0	16,823	2.5	5.5	1	イオン	7.9	(株)ザイマックスキューブ
西友ひばりヶ丘店	インカム	32.9	19,070.88	100.0	6,100	0.9	7.6	1	西友	10.3	CBリチャード・エリスAS(株)
Gビル自由が丘01 (注5)	インカム	12.3	1,817.65	98.2	2,700	0.4	5.2	9	NEXT、ミスパリ・ダンディハウス	3.2	(株)ザイマックスキューブ
チアーズ銀座	インカム	6.6	1,686.58	100.0	4,200	0.6	4.3	10	銀座正泰苑、まつじん	5.7	野村ビルマネジメント(株)
東戸塚オーロラシティ	グロース	12.1	109,365.50	100.0	50,500	7.5	4.5	4	西武百貨店、ダイエー	4.3	(株)エイムクリエイツ
イオン大宮	インカム	11.0	75,344.90	100.0	6,133	0.9	5.8	1	イオン	8.5	(株)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	6.7	59,207.19	100.0	13,600	2.0	4.1	1	イトーヨーカドー	5.8	(株)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	6.5	132,294.48	100.0	30,789	4.6	4.0	1	イオン	6.6	(株)ザイマックスキューブ
ジャйл (注4)	グロース	4.0	4,863.19	95.6	22,712	3.4	3.4	19	シャネル、ブルガリ	4.1	(株)ジオ・アカマツ
Gビル神宮前06 (注5)	インカム	3.9	670.43	100.0	2,360	0.4	3.9	4	ファミリーマート、Lani HAIR	8.0	(株)オフィス・ミツキ
Gビル神宮前01	インカム	4.0	555.75	100.0	3,400	0.5	4.1	2	BAPE STORE	13.2	(株)オフィス・ミツキ
Gビル神宮前02	インカム	3.4	426.29	100.0	2,233	0.3	4.0	3	アナスタシア	11.2	(株)オフィス・ミツキ
Gビル南青山01	インカム	2.6	922.30	36.1	6,430	1.0	4.0	1	ブーマージャパン株式会社	11.3	(株)オフィス・ミツキ
ラ・ポルト青山	グロース	6.9	4,147.93	80.0	9,400	1.4	4.5	18	ブノワ	2.8	(株)ジオ・アカマツ
イオンモールむさし村山ミュー	インカム	5.0	137,466.97	100.0	30,600	4.6	5.2	1	イオン	5.6	(株)ザイマックスキューブ
Gビル新宿01	インカム	3.1	1,093.67	100.0	6,600	1.0	4.7	1	ZARA	9.9	ファーストブラザーズリアルエステート(株)
Gビル神宮前03	インカム	2.3	1,676.87	32.0	5,520	0.8	4.8	2	(株)MR-DESIGN	10.7	(株)オフィス・ミツキ
Gビル南池袋01	インカム	37.0	5,061.43	100.0	5,800	0.9	5.1	8	アディダス	5.3	(株)ジオ・アカマツ
新規 幕張プラザ	インカム	13.2	24,591.78	100.0	5,700	0.9	6.2	6	ヤマダ電機	10.8、10.7	(株)ザイマックスキューブ
新規 ラウンドワンスタジアム板橋店	インカム	5.5	14,828.74	100.0	2,400	0.4	5.8	1	ラウンドワン	4.8	(株)ジオ・アカマツ
新規 ラウンドワン町田店	インカム	7.2	6,801.89	100.0	2,450	0.4	5.9	1	ラウンドワン	6.6	(株)ジオ・アカマツ
新規 アーバンテラス神宮前	インカム	3.6	1,719.19	100.0	2,797	0.4	4.7	2	表参道TERRACE	7.4	(株)グランドアメニティ
新規 アーカンジェル代官山(底地)	インカム	—	904.04	100.0	1,820	0.3	—	1	アーカンジェル	—	(株)ザイマックスキューブ
小計/加重平均		11.1	1,035,391.08	99.7	329,335	49.1		184		—	

(注1) 2011年9月、10月に取得した新規12物件については、取得時の数値、それ以外の59物件については2011年8月末の数値を用いています。ただしPM会社については、2011年10月1日時点、築年数については2011年10月3日時点となります。

(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。

(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) ジャйлは、従来まで保有していた底地と追加取得分を含わせて取得金額を算出しております。取得時キャップレートは、借地権付建物のキャップレートであり、土地は含めておりません。

(注5) エスキス表参道アネックス、原宿フェイス8953ビル、神宮前6 8953ビル、北青山8953ビル、代官山8953ビル、自由が丘8953ビルは、2011年10月1日よりそれぞれGビル神宮前04、Gビル神宮前05、Gビル神宮前06、Gビル北青山01、Gビル代官山01、Gビル自由が丘01に名称変更いたしました。

ポートフォリオ一覧②

物件名称	投資 スタイル	築年数 (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	12.7	13,666.96	100.0	14,300	2.1	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	グロース	18.9	84,981.97	99.7	31,375	4.7	7.4	123	近鉄百貨店、イオン	5.2	イオンモール(株)
なるばーく	グロース	14.2	15,220.73	100.0	8,540	1.3	7.3	48	平和堂、ジョーシン	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	8.8	129,124.73	100.0	9,142	1.4	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	17.6	77,267.23	100.0	11,700	1.7	6.0	1	イオン	3.6	CBリチャードエスAS(株)
イオン八事	インカム	18.1	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	14.9	62,717.26	100.0	13,100	2.0	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	グロース	28.9	20,000.52	99.9	5,340	0.8	6.5	65	イオン、ミドリ	3.7	イオンモール(株)
イオンタウン大垣 ^(注4)	インカム	6.2	57,500.35	100.0	4,950	0.7	8.2	1	マックスバリュ	6.5	(株)ジオ・アカマツ
河原町オーパ	インカム	12.9	18,848.20	100.0	18,500	2.8	4.4	1	オーパ	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	4.9	138,538.63	100.0	29,902	4.5	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	8.7	157,904.26	100.0	21,110	3.1	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	3.5	95,135.36	100.0	19,040	2.8	4.6	1	イトーヨーカドー	5.4	ジョーンズ・ラング・ラサル(株)
イオンモール神戸北	インカム	4.9	128,031.55	100.0	15,600	2.3	4.4	1	イオン	4.8	ジョーンズ・ラング・ラサル(株)
ライフ太平寺店(底地)	インカム	-	3,898.01	100.0	1,282	0.2	-	1	ライフ	-	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	-	1	ライフ	-	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	-	1	ライフ	-	日本商業開発(株)
Gビル心斎橋01	インカム	16.9	886.46	100.0	1,582	0.2	5.3	2	セシルマクビー	12.3	(株)ジオ・アカマツ
新規 岸和田カンカンベイサイドモール	グロース	13.6	38,305.42	99.6	7,000	1.0	6.6	107	イズミヤ、ユナイテッド・シネマ	4.4、4.2	住商アーバン開発(株)
新規 Gビル心斎橋02	インカム	1.9	^(注5) -	100.0	4,380	0.7	5.1	1	ザ・スーツカンパニー	7.1	(株)ジオ・アカマツ
新規 [仮称]ラウンドワン難波千日前店(底地)	インカム	-	1,711.63	100.0	8,000	1.2	-	1	有限会社アールワン難波	-	(株)ジオ・アカマツ
新規 泉佐野松風台(底地)	インカム	-	44,009.52	100.0	2,625	0.4	-	2	ケーヨーデーツー、オークワ	-	(株)ジオ・アカマツ
新規 テックランド寝屋川店(底地)	インカム	-	^(注6) 11,430.04	100.0	1,135	0.2	-	1	ヤマダ電機	-	(株)ザイマックスキューブ
新規 mozoワンダーシティ	グロース	2.5	86,722.68	99.7	5,250	0.8	5.8	223	イオン、フラクサス	7.8、5.6、13.0	(株)ザイマックスキューブ/イオンモール(株)
小計/加重平均		11.1	1,260,489.46	100.0	241,148	36.0		588		-	
政令指定都市・他											
イオン仙台中山	インカム	15.3	46,248.96	100.0	10,200	1.5	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	グロース	12.8	25,224.23	80.8	6,309	0.9	6.5	58	IDC大塚家具、ブルガリ	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	7.9	109,616.72	100.0	13,300	2.0	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	8.3	74,625.52	100.0	9,260	1.4	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	12.6	93,258.23	100.0	6,290	0.9	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	18.0	79,090.48	100.0	10,700	1.6	6.0	1	イオン	7.3	ジョーンズ・ラング・ラサル(株)
イオン上田	インカム	7.3	61,349.07	100.0	9,500	1.4	5.3	1	イオン	3.3	(株)ジオ・アカマツ
おやまゆえんハーヴェストウォーク	グロース	4.4	57,524.87	99.6	10,200	1.5	5.4	68	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	5.0	102,169.00	100.0	18,818	2.8	4.7	1	イオン	0.6	ジョーンズ・ラング・ラサル(株)
G DINING札幌	グロース	2.9	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
新規 MrMax 長崎店	インカム	10.9	12,115.09	100.0	2,475	0.4	6.7	2	MrMax	3.2、3.5、6.6	(株)ザイマックスキューブ
小計/加重平均		9.4	665,312.68	99.0	99,803	14.9		152		-	
合計/加重平均		10.8	2,961,193.22	99.7	670,286	100.0		924		2.0	

(注1) 2011年9月、10月に取得した12物件については、取得時の数値、それ以外の59物件については2011年8月末の数値を用いています。ただしPM会社については、2011年10月1日時点、築年数については2011年10月3日時点となります。

(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。

(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) ロックシティ大垣は、2011年10月1日よりイオンタウン大垣に名称変更いたしました。

(注5) Gビル心斎橋02の総賃貸可能面積は、賃借人からの同意が得られていないため非開示としています。

(注6) テックランド寝屋川店(底地)は2011年9月6日に地積更正登記を行いました。

ポートフォリオ一覧 ― 継続鑑定価格①

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	
		2011年2月	2011年8月	増減	2011年2月	2011年8月	増減	2011年2月	2011年8月	2011年2月	2011年8月
東京及び東京周辺都市部											
エスパ川崎 本棟	14,400	13,230	13,330	100	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	10,053	11,900	12,100	200	6.70%	6.70%	0.00%	6.00%	6.00%	6.50%	6.50%
南青山8953ビル	5,298	6,100	5,520	-580	4.30%	4.70%	0.40%	4.50%	4.50%	4.60%	4.60%
イトーヨーカドー八柱店	1,468	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	6,366	6,660	6,660	0	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	11,577	12,300	12,300	0	5.90%	5.90%	0.00%	6.00%	6.00%	6.20%	6.20%
Gビル代官山01 ^(注3)	1,248	1,300	1,300	0	4.70%	4.70%	0.00%	4.50%	4.50%	4.90%	4.90%
Gビル神宮前05 ^(注3)	2,728	3,670	3,640	-30	4.70%	4.70%	0.00%	4.50%	4.50%	4.90%	4.90%
Gビル神宮前04 ^(注3)	876	1,250	1,230	-20	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	4,866	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	11,598	11,900	11,900	0	5.70%	5.70%	0.00%	5.30%	5.30%	5.60%	5.60%
イオン板橋ショッピングセンター	11,499	12,400	12,500	100	5.40%	5.40%	0.00%	5.00%	5.00%	5.70%	5.70%
Gビル北青山01 ^(注3)	973	1,320	1,320	0	4.30%	4.30%	0.00%	4.10%	4.10%	4.50%	4.50%
イオンモール大和	15,946	17,100	17,200	100	5.30%	5.30%	0.00%	4.90%	4.90%	5.40%	5.40%
西友ひばりヶ丘店	5,343	6,960	6,960	0	6.70%	6.70%	0.00%	6.50%	6.50%	7.00%	7.00%
Gビル自由が丘01 NEXT館 ^(注3)	2,582	3,079	3,085	6	4.70%	4.70%	0.00%	4.50%	4.50%	4.90%	4.90%
コリーヌ館					5.00%	5.00%	0.00%	4.80%	4.80%	5.20%	5.20%
チアーズ銀座	4,078	3,650	3,670	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	49,500	40,000	40,000	0	5.00%	5.00%	0.00%	4.80%	4.80%	5.20%	5.20%
イオン大宮	5,987	6,200	6,230	30	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	13,460	10,100	10,000	-100	5.60%	5.60%	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	29,554	21,900	21,800	-100	5.60%	5.60%	0.00%	5.30%	5.30%	5.60%	5.60%
ジャイル	22,579	23,000	22,000	-1,000	3.70%	3.70%	0.00%	3.50%	3.50%	3.70%	3.70%
Gビル神宮前06 ^(注3)	2,381	2,470	2,470	0	4.30%	4.30%	0.00%	4.50%	4.50%	4.60%	4.60%
Gビル神宮前01	3,422	3,670	3,640	-30	4.30%	4.30%	0.00%	4.60%	4.60%	4.60%	4.60%
Gビル神宮前02	2,328	1,650	1,660	10	5.10%	5.10%	0.00%	4.50%	4.50%	4.80%	4.80%
Gビル南青山01	6,494	4,940	5,010	70	5.10%	5.10%	0.00%	4.40%	4.40%	4.50%	4.50%
ラ・ポルト青山	9,337	9,270	9,300	30	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	29,700	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	6,679	6,640	6,610	-30	4.70%	4.70%	0.00%	4.30%	4.30%	4.90%	4.90%
Gビル神宮前03	5,571	5,080	4,760	-320	4.80%	4.80%	0.00%	4.20%	4.20%	4.60%	4.60%
Gビル南池袋01	6,011	6,690	7,140	450	5.10%	5.00%	-0.10%	4.90%	4.90%	5.30%	5.30%
新規 幕張プラザ	5,700	-	6,130	-	-	6.20%	-	-	6.30%	-	6.50%
新規 ラウンドワンスタジアム板橋店	2,400	-	2,600	-	-	5.80%	-	-	5.90%	-	6.10%
新規 ラウンドワン町田店	2,450	-	2,590	-	-	5.90%	-	-	6.00%	-	6.20%
新規 アーバンテラス神宮前	2,797	-	4,000	-	-	4.70%	-	-	4.70%	-	4.80%
新規 アーカンジェル代官山(底地)	1,820	-	2,120	-	-	-	-	-	5.10%	-	-
小計(利回りは単純平均)	319,081	291,719	308,065	-	5.22%	5.27%	-	4.96%	5.04%	5.34%	5.40%

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

(注2) 2011年9月、10月に取得した12物件については、2011年7月1日または2011年8月10日の数値、それ以外の59物件については2011年8月末の数値を用いています。

(注3) エスキス表参道アネックス、原宿フェイス8953ビル、神宮前6 8953ビル、北青山8953ビル、代官山8953ビル、自由が丘8953ビルは、2011年10月1日よりそれぞれGビル神宮前04、Gビル神宮前05、Gビル神宮前06、Gビル北青山01、Gビル代官山01、Gビル自由が丘01に名称変更いたしました。

ポートフォリオ一覧 ― 継続鑑定価格②

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	
		2011年2月	2011年8月	増減	2011年2月	2011年8月	増減	2011年2月	2011年8月	2011年2月	2011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	13,063	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	30,779	32,500	32,500	0	6.30%	6.30%	0.00%	5.60%	5.60%	6.60%	6.60%
なるばーく	8,120	5,500	5,420	-80	6.50%	6.50%	0.00%	6.20%	6.20%	6.70%	6.70%
イオンモール東浦	7,719	10,100	10,100	0	5.90%	5.90%	0.00%	5.50%	5.50%	6.20%	6.20%
イオン高槻	10,704	9,530	9,550	20	6.40%	6.40%	0.00%	6.50%	6.50%	6.80%	6.80%
イオン八事	3,649	3,570	3,570	0	6.90%	6.90%	0.00%	6.50%	6.50%	6.80%	6.80%
イオン西大津	12,780	10,700	10,700	0	6.40%	6.40%	0.00%	6.30%	6.30%	6.50%	6.50%
京都ファミリー	6,012	5,620	5,480	-140	6.50%	6.50%	0.00%	5.90%	5.90%	6.90%	6.90%
イオンタウン大垣 ^(注3)	4,307	4,040	3,980	-60	10.50%	10.70%	0.20%	7.60%	7.60%	17.80%	18.70%
河原町オーパ	18,640	15,700	15,700	0	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	27,827	25,300	25,400	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	19,916	17,700	17,700	0	5.30%	5.30%	0.00%	4.90%	4.90%	5.50%	5.50%
アリオ鳳	18,165	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	15,039	15,900	15,900	0	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	1,290	-10	-	-	-	5.40%	5.40%	-	-
ライフ下寺店(底地)	1,717	1,700	1,690	-10	-	-	-	5.40%	5.40%	-	-
ライフ岸部店(底地)	1,942	1,990	1,970	-20	-	-	-	5.30%	5.30%	-	-
Gビル心斎橋01	1,606	1,620	1,620	0	5.10%	5.10%	0.00%	4.90%	4.90%	5.30%	5.30%
新規 岸和田カンカンベイサイドモール	7,000	-	7,680	-	-	6.60%	-	-	6.30%	-	6.60%
新規 Gビル心斎橋02	4,380	-	4,570	-	-	5.10%	-	-	4.70%	-	5.20%
新規 [仮称]ラウンドワン難波千日前店(底地)	8,000	-	8,210	-	-	-	-	-	5.20%	-	-
新規 泉佐野松風台(底地)	2,625	-	2,800	-	-	-	-	-	6.00%	-	-
新規 テックランド寝屋川店(底地)	1,135	-	1,540	-	-	-	-	-	5.40%	-	-
新規 mozoワンダーシティ	5,250	-	5,370	-	-	5.80%	-	-	6.00%	-	6.10%
小計(利回りは単純平均)	231,689	190,970	220,940	-	6.17%	6.13%	-	5.64%	5.63%	6.83%	6.74%
政令指定都市・他											
イオン仙台中山	9,180	10,600	10,500	-100	7.10%	7.10%	0.00%	6.30%	6.30%	6.80%	6.80%
博多リバレイン／イニミニマニモ	5,910	4,550	3,470	-1,080	6.20%	6.20%	0.00%	6.00%	6.00%	6.40%	6.40%
イオン香椎浜ショッピングセンター	12,374	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	7,538	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	5,753	5,950	5,990	40	7.50%	7.50%	0.00%	6.90%	6.90%	8.00%	8.00%
イオン那覇ショッピングセンター	10,596	9,820	10,100	280	6.20%	6.40%	0.20%	6.10%	6.40%	6.60%	6.60%
イオン上田	8,781	7,940	7,960	20	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	9,351	6,800	6,800	0	7.60%	7.60%	0.00%	7.20%	7.20%	7.70%	7.70%
イオン札幌発寒ショッピングセンター	17,831	16,700	16,700	0	5.60%	5.60%	0.00%	5.40%	5.40%	5.80%	5.80%
G DINING札幌	3,037	2,180	2,110	-70	6.20%	6.20%	0.00%	5.80%	5.80%	6.20%	6.20%
新規 MrMax 長崎店	2,475	-	2,810	-	-	6.70%	-	-	6.40%	-	6.80%
小計(利回りは単純平均)	92,831	86,280	88,180	-	6.53%	6.56%	-	6.21%	6.25%	6.72%	6.73%
ポートフォリオ合計(利回りは単純平均)											
	643,602	568,969	617,185	-	5.69%	5.72%	-	5.37%	5.42%	5.97%	5.99%

(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。

(注2) 2011年9月、10月に取得した12物件については、2011年7月1日または2011年8月10日の数値、それ以外の59物件については2011年8月末の数値を用いています。

(注3) ロックシティ大垣は、2011年10月1日よりイオンタウン大垣に名称変更いたしました。

各物件の収益状況(インカム型物件1)

(百万円)

項目	イオン仙台中山		エスパ 川崎		大阪心斎橋 8953ビル		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		イトーヨーカドー 錦町店		Gビル代官山01		イオンモール東浦	
	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	前期	当期	前期	当期
①賃貸事業収入合計	429	435	490	490	407	407	161	161	78	78	256	256	444	444	40	39	478	478
賃貸収入	429	435	489	489	407	407	155	155	78	78	256	256	444	444	37	37	478	478
その他収入	0	0	1	1	0	0	6	5	—	0	—	—	—	—	2	2	—	—
②賃貸事業費用合計	58	43	95	95	40	38	19	19	18	18	47	47	65	65	8	6	164	163
公租公課	39	38	81	81	31	31	7	8	15	15	40	40	59	58	2	2	59	58
建物管理委託費	—	—	3	3	0	0	2	1	—	—	—	0	—	—	1	0	—	—
修繕費	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	—	0	0	2	0	—	1	0
保険料・信託報酬	3	2	5	5	3	3	1	1	1	1	2	1	3	2	0	0	3	3
その他	14	2	3	3	5	3	7	7	1	1	4	4	2	2	4	3	99	99
③賃貸NOI(=①-②)	370	391	394	394	366	368	142	141	60	60	208	208	379	379	32	33	314	315
④減価償却費	80	80	96	96	78	78	9	9	16	16	50	51	132	132	3	3	159	159
⑤賃貸事業利益(=③-④)	290	311	298	298	288	290	133	132	43	44	157	157	246	246	28	29	155	156
⑥期末預かり金	1,424	1,424	4,989	4,773	798	798	251	251	450	450	1,882	1,817	590	590	62	58	598	598
敷金	840	840	1,070	1,071	798	798	251	251	450	450	774	774	590	590	62	58	598	598
保証金	584	584	3,918	3,702	—	—	—	—	—	—	1,107	1,042	—	—	—	—	—	—

(百万円)

項目	Gビル神宮前05		イオン香椎浜 ショッピングセンター		イオン札幌苗穂 ショッピングセンター		Gビル神宮前04		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		Gビル北青山01		イオンモール大和	
	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	前期	当期	前期	当期
①賃貸事業収入合計	104	91	477	477	379	377	34	41	180	180	389	389	655	668	35	34	534	534
賃貸収入	89	79	477	477	377	377	31	31	180	180	357	357	653	667	33	33	534	534
その他収入	14	12	—	—	2	0	2	9	—	—	32	32	2	0	1	1	—	—
②賃貸事業費用合計	14	13	68	65	81	81	7	7	22	22	74	74	314	310	6	5	60	60
公租公課	3	3	58	58	57	57	1	1	18	18	36	38	43	42	1	1	54	54
建物管理委託費	2	2	1	0	—	—	0	0	—	—	30	30	—	0	0	0	—	—
修繕費	0	0	1	—	0	0	1	0	—	—	0	0	0	—	0	0	0	0
保険料・信託報酬	1	1	4	4	2	2	0	0	2	2	5	2	2	2	0	0	3	3
その他	6	6	2	2	21	21	3	4	1	1	1	2	268	264	2	2	2	2
③賃貸NOI(=①-②)	90	78	409	411	298	295	27	33	158	158	315	315	341	358	28	29	473	473
④減価償却費	8	8	96	96	130	130	2	2	23	23	71	64	106	105	3	3	116	116
⑤賃貸事業利益(=③-④)	81	70	313	315	167	164	24	31	135	135	243	250	234	252	25	25	356	357
⑥期末預かり金	178	178	700	700	654	654	65	65	232	232	699	699	754	754	38	38	1,068	1,068
敷金	178	178	700	700	654	654	65	65	232	232	699	699	754	754	38	38	1,068	1,068
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(注1) 当期(2011年8月期)は2011年3月1日より2011年8月31日まで(運用日数184日間)、 前期(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)

(注2) エスキス表参道アネックス、原宿フェイス8953ビル、代官山8953ビル、北青山8953ビルは2011年10月1日よりそれぞれGビル神宮前04、Gビル神宮前05、Gビル代官山01、Gビル北青山01に名称変更いたしました。

各物件の収益状況(インカム型物件2)

(百万円)

項目	西友 ひばりヶ丘店		イオン戸畑 ショッピングセンター		イオン高槻		Gビル自由が丘 01		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	前期	当期	前期	当期
①賃貸事業収入合計	261	261	315	315	414	414	89	88	148	148	398	400	105	105	375	375	195	186
賃貸収入	261	261	315	315	413	413	83	82	148	148	385	385	81	86	375	375	195	186
その他収入	0	0	—	—	0	0	6	5	0	0	12	15	24	18	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計	19	19	70	70	73	61	18	16	21	21	65	65	35	32	38	38	65	61
公租公課	15	15	62	61	56	56	5	5	15	15	31	31	6	6	28	28	54	54
建物管理委託費	—	—	—	—	—	—	3	2	1	1	0	0	3	3	0	0	—	—
修繕費	—	—	—	0	13	0	0	0	0	0	0	0	1	0	—	0	—	0
保険料・信託報酬	2	2	4	4	2	2	1	1	1	1	4	4	0	0	3	3	2	2
その他	1	1	2	3	1	1	8	7	1	1	29	29	22	20	6	5	8	3
③賃貸NOI(=①-②)	241	241	244	244	340	352	70	71	126	126	332	335	70	72	336	336	130	125
④減価償却費	47	47	71	72	103	93	14	14	29	29	93	94	16	16	89	89	53	53
⑤賃貸事業利益(=③-④)	194	194	173	172	236	259	56	57	96	96	238	241	53	56	246	246	77	72
⑥期末預かり金	300	300	315	315	3,244	2,998	158	156	519	519	2,118	2,118	158	147	988	988	440	440
敷金	300	300	315	315	1,232	1,232	124	123	502	502	2,118	2,118	158	147	988	988	440	440
保証金	—	—	—	—	2,012	1,765	33	33	16	16	—	—	—	—	—	—	—	—

(百万円)

項目	イオンタウン大垣		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		Gビル神宮前06		イオン札幌発寒 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	前期	当期	前期	当期
①賃貸事業収入合計	330	328	363	363	297	297	892	895	579	582	290	290	685	686	58	59	577	577
賃貸収入	330	328	362	362	297	297	892	895	579	582	289	289	685	686	55	56	577	577
その他収入	—	—	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—	—	3	3	—	0
②賃貸事業費用合計	122	122	53	53	49	46	199	198	117	117	48	48	99	102	7	6	104	106
公租公課	30	29	43	43	41	41	163	162	103	103	43	42	91	94	1	2	95	97
建物管理委託費	—	—	2	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	0	—	—
修繕費	—	—	0	0	2	0	—	—	—	—	0	0	—	—	—	0	—	0
保険料・信託報酬	2	2	2	2	2	2	7	7	4	5	2	2	4	4	0	0	3	3
その他	90	90	4	4	2	1	28	28	9	9	1	1	2	3	4	3	5	5
③賃貸NOI(=①-②)	207	206	309	310	247	250	692	696	461	464	241	241	586	584	51	52	472	471
④減価償却費	115	115	55	55	112	112	326	327	173	173	87	87	209	210	3	3	193	193
⑤賃貸事業利益(=③-④)	92	90	254	254	135	138	366	369	288	291	154	154	376	373	48	49	279	278
⑥期末預かり金	600	600	3,583	3,583	—	—	1,781	1,781	6,840	6,840	4,295	4,295	684	684	93	93	573	573
敷金	600	600	1,056	1,056	—	—	1,781	1,781	900	900	429	429	684	684	93	93	573	573
保証金	—	—	2,526	2,526	—	—	—	—	5,940	5,940	3,865	3,865	—	—	—	—	—	—

(注1) 当期(2011年8月期)は2011年3月1日より2011年8月31日まで(運用日数184日間)、 前期(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)

(注2) 自由が丘8953ビル、神宮前6 8953ビル、ロックシティ大垣は、2011年10月1日よりそれぞれGビル自由が丘01、Gビル神宮前06、イオンタウン大垣に名称変更いたしました。

各物件の収益状況(インカム型物件3)

項目	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		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	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	544	554	83	82	23	30	0	11	957	955	582	587	160	160	11	11	48	48
賃貸収入	544	554	82	82	21	29	—	10	955	954	578	578	160	160	9	9	—	—
その他収入	—	—	1	—	1	1	0	0	1	0	3	9	—	—	2	1	48	48
②賃貸事業費用合計	110	114	2	2	5	5	10	7	167	162	123	129	1	8	5	12	0	2
公租公課	104	106	1	1	1	1	4	4	153	151	114	115	0	6	0	7	—	2
建物管理委託費	—	0	0	0	0	0	1	1	—	—	—	—	—	—	2	2	—	—
修繕費	0	—	0	—	0	—	—	—	1	0	0	4	—	0	—	—	—	—
保険料・信託報酬	4	4	0	0	1	1	0	0	3	4	3	3	1	1	0	0	0	0
その他	1	3	0	0	1	1	3	1	7	6	5	5	0	0	2	2	0	0
③賃貸NOI(=①-②)	433	439	80	79	17	25	-9	3	790	792	459	458	158	152	6	-1	48	45
④減価償却費	254	254	2	2	3	3	7	7	299	299	190	190	9	9	13	13	—	—
⑤賃貸事業利益(=③-④)	179	185	78	77	13	21	-17	-4	490	492	268	267	149	143	-7	-14	48	45
⑥期末預かり金	1,088	1,088	162	144	38	38	—	21	1,861	1,861	578	578	268	268	12	41	81	81
敷金	1,088	1,088	162	144	38	38	—	21	1,861	1,861	578	578	—	—	12	41	81	81
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	268	268	—	—	—	—

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	
	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	56	56	66	68	261	239	59	61
賃貸収入	—	—	—	—	221	208	55	57
その他収入	56	56	66	68	39	31	3	3
②賃貸事業費用合計	0	4	0	4	57	63	11	16
公租公課	—	4	—	4	0	14	0	4
建物管理委託費	—	—	—	—	17	15	6	6
修繕費	—	—	—	—	0	0	0	0
保険料・信託報酬	0	0	0	0	1	1	0	0
その他	0	0	0	0	38	32	4	4
③賃貸NOI(=①-②)	56	51	66	63	204	175	47	44
④減価償却費	—	—	—	—	26	26	2	2
⑤賃貸事業利益(=③-④)	56	51	66	63	177	149	45	42
⑥期末預かり金	94	94	113	113	331	443	58	58
敷金	94	94	113	113	331	443	58	58
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—

インカム型物件 合計	
前期	当期
14,814	14,832
14,473	14,500
340	331
2,876	2,863
1,884	1,930
85	79
33	22
119	113
753	718
11,937	11,968
3,793	3,779
8,144	8,188
46,827	46,428
26,554	26,682
20,273	19,746

(注) 当期(2011年8月期)は2011年3月1日より2011年8月31日まで(運用日数184日間)、 前期(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)

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	387	386	2,086	2,022	714	669	577	595	609	617
賃貸収入	306	289	1,728	1,695	469	467	516	509	483	490
その他収入	81	97	357	327	245	202	60	85	126	126
②賃貸事業費用合計	299	302	989	962	321	320	183	171	389	396
公租公課	55	55	93	92	34	35	46	49	29	30
建物管理委託費	75	73	173	167	107	104	36	30	96	91
修繕費	1	1	10	2	7	4	0	1	4	5
保険料・信託報酬	3	3	12	12	6	11	3	3	4	4
その他	163	168	699	688	166	165	97	85	253	265
③賃貸NOI(=①-②)	88	84	1,097	1,059	392	348	393	424	219	220
④減価償却費	104	104	262	262	104	101	94	93	74	79
⑤賃貸事業利益(=③-④)	-16	-20	834	797	288	246	299	330	145	141
⑥期末預かり金	315	296	6,068	6,045	2,523	2,313	865	865	757	757
敷金	315	296	4,612	4,588	892	898	865	865	757	757
保証金	—	—	1,456	1,456	1,630	1,414	—	—	—	—

(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		なるぽーく	
	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	1,394	1,385	556	573	65	73	271	258	328	374
賃貸収入	1,359	1,353	555	564	65	73	223	219	132	271
その他収入	34	32	0	9	0	0	48	39	195	102
②賃貸事業費用合計	342	338	306	312	50	36	79	78	204	224
公租公課	162	163	39	39	8	7	26	27	35	35
建物管理委託費	109	106	160	160	8	8	16	13	5	48
修繕費	3	5	1	8	0	0	1	0	33	1
保険料・信託報酬	6	6	3	3	1	1	1	1	3	2
その他	60	56	100	100	31	18	34	34	125	137
③賃貸NOI(=①-②)	1,051	1,047	249	260	15	37	192	180	123	149
④減価償却費	363	364	171	173	49	50	26	26	74	92
⑤賃貸事業利益(=③-④)	688	683	78	87	-34	-12	165	153	49	56
⑥期末預かり金	4,619	4,619	342	342	56	55	236	234	55	272
敷金	4,619	4,619	342	342	56	55	97	103	0	272
保証金	—	—	—	—	—	—	138	131	55	—

グロース型物件 合計		全体合計	
前期	当期	前期	当期
6,992	6,957	21,868	21,789
5,841	5,934	20,332	20,434
1,150	1,023	1,536	1,354
3,168	3,144	6,137	6,007
533	536	2,454	2,467
789	804	876	883
64	30	98	53
47	51	167	164
1,733	1,720	2,541	2,439
3,824	3,813	15,730	15,781
1,326	1,349	5,160	5,128
2,497	2,464	10,570	10,652
15,840	15,801	62,667	62,230
12,559	12,799	39,114	39,481
3,280	3,002	23,553	22,748

(注) 当期(2011年8月期)は2011年3月1日より2011年8月31日まで(運用日数184日間)、 前期(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)

財務の状況①

有利子負債の状況

	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		2011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(%)	(第18期)	構成比(%)	(第19期)	構成比(%)
短期負債	119,275	37.7	96,075	29.4	97,775	30.8	107,572	28.2	86,575	25.5	46,575	13.8
短期借入金	119,275	37.7	96,075	29.4	97,775	30.8	107,572	28.2	86,575	25.5	46,575	13.8
コマーシャルペーパー	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期負債 ^(注1)	123,400	39.0	158,350	48.4	150,666	47.4	202,276	53.0	190,776	56.1	228,776	67.8
長期借入金	23,400	7.4	58,350	17.8	70,666	22.2	122,276	32.1	110,776	32.6	148,776	44.1
固定金利	5,000	1.6	35,000	10.7	39,416	12.4	73,626	19.3	72,726	21.4	91,826	27.2
変動金利	18,400	5.8	23,350	7.1	31,250	9.8	48,650	12.8	38,050	11.2	56,950	16.9
投資法人債	100,000	31.6	100,000	30.6	80,000	25.2	80,000	21.0	80,000	23.5	80,000	23.7
小計(有利子負債)	242,675	76.7	254,425	77.7	248,441	78.2	309,848	81.3	277,351	81.6	275,351	81.6
敷金・保証金	73,788	23.3	72,878	22.3	69,251	21.8	71,500	18.7	62,667	18.4	62,230	18.4
合計	316,463	100.0	327,303	100.0	317,692	100.0	381,348	100.0	340,018	100.0	337,581	100.0
コミットメントライン ^(注2)	借入枠	40,000	-	40,000	-	40,000	-	40,000	-	40,000	-	40,000
	借入残高	25,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平均残存年数	(年)	5.1	-	5.1	-	5.2	-	4.3	-	4.4	-	4.4
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	-	6.3	-	5.8

(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) 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8月末現在

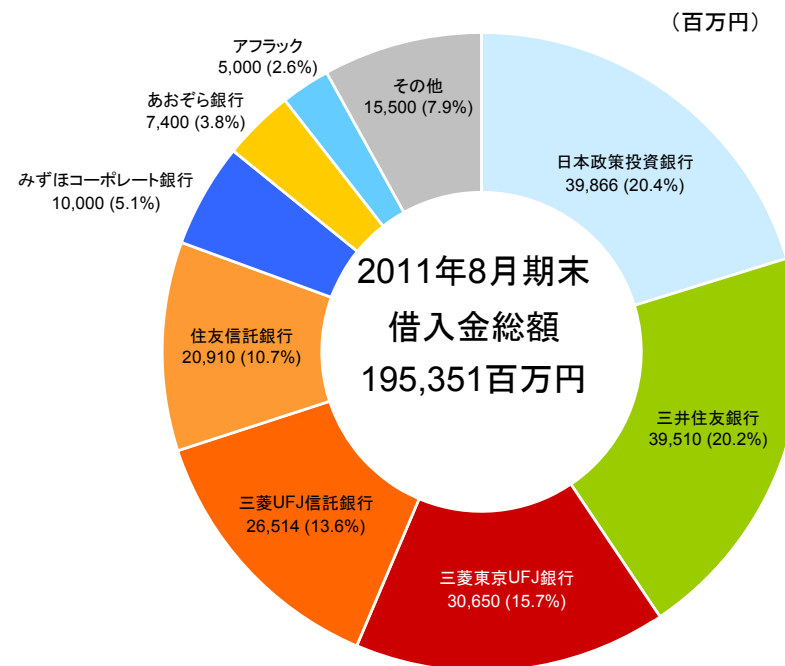
	発行体格付	長期債務格付	アウトルック
Moody's	A2	A2	ネガティブ
S&P	A	A	安定的
R&I	AA-	AA-	安定的

財務の状況②

2011年8月末時点借入金の詳細

	区分	第19期末残高(百万円)		借入日	返済予定日
	借入先	内訳	合計		
短期借入金	三菱東京UFJ銀行	3,875			
	三菱UFJ信託銀行	3,487	10,075	2010/9/3	2011/9/2
	住友信託銀行	2,712			
	福岡銀行	3,000	3,000	2010/9/17	2011/9/16
	中国銀行	2,000	2,000	2010/9/30	2011/9/30
	みずほコーポレート銀行	2,000	2,000	2010/10/15	2011/9/30
	新生銀行	1,500	1,500	2010/11/1	2011/9/30
	三菱東京UFJ銀行	5,152			
	三菱UFJ信託銀行	4,373	13,000	2011/2/8	2012/2/8
	住友信託銀行	3,475			
	中国銀行	2,000	2,000	2011/6/17	2011/9/30
	三菱東京UFJ銀行	5,000			
	三菱UFJ信託銀行	4,500	13,000	2011/8/26	2011/9/22
	住友信託銀行	3,500			
長期借入金	合計		46,575		
	あおぞら銀行	7,400	7,400	2008/8/29	2013/8/29
	みずほコーポレート銀行	3,000	4,000	2008/9/30	2011/9/30
	埼玉りそな銀行	1,000			
	日本政策投資銀行	3,000	3,000	2008/9/30	2013/9/30
	三井住友銀行	34,510	34,510	2008/11/4	2015/3/1
	日本政策投資銀行	4,550	4,550	2009/3/30	2014/3/30
	日本政策投資銀行(7年)	13,850	13,850	2009/7/30	2016/7/30
	日本政策投資銀行(9年)	18,466	18,466	2009/7/30	2018/7/30
	アフラック	5,000	5,000	2009/9/4	2019/9/4
	三菱東京UFJ銀行	3,143			
	三菱UFJ信託銀行	2,714	8,000	2009/9/30	2014/9/30
	住友信託銀行	2,143			
	みずほコーポレート銀行	5,000			
	全国信用協同組合連合会	3,000			
	広島銀行	1,500	11,000	2011/2/7	2016/2/5
	池田泉州銀行	1,000			
	みなと銀行	500			
	三菱東京UFJ銀行	5,550			
	三菱UFJ信託銀行	4,710	14,000	2011/3/31	2018/9/28
	住友信託銀行	3,740			
	三菱東京UFJ銀行	7,930			
	三菱UFJ信託銀行	6,730	20,000	2011/3/31	2019/3/29
	住友信託銀行	5,340			
	三井住友銀行	5,000	5,000	2011/3/31	2018/3/30
	合計		148,776		
	合計		195,351		

借入先比率



財務の状況③

▶▶▶ 年限毎のスプレッド一覧

年限		2011年2月末時点			2011年10月3日時点			増減 金額 ②-①
		金額 ①	比率	スプレッド (3ヶ月円TIBOR+)	金額 ②	比率	スプレッド (3ヶ月円TIBOR+)	
短期	1年	86,575	25.5%	30～65bp	18,000	4.9%	33～45bp	▲ 68,575
長期	3年	4,000	1.2%	60bp				▲ 4,000
	5年	34,050	10.0%	70～95bp	39,400	10.8%	30～95bp	5,350
		34,710	10.2%	(固定2.64625%)	34,410	9.5%	(固定2.64625%)	▲ 300
	6.5年				3,500	1.0%	45bp	3,500
	7年				11,500	3.2%	50～55bp	11,500
		14,150	4.2%	(固定1.81%)	13,700	3.8%	(固定1.81%)	▲ 450
	7.5年				14,000	3.8%	35bp	14,000
	8年				20,000	5.5%	40bp(注)	20,000
	8.5年				13,000	3.6%	45bp	13,000
	9年	18,866	5.6%	(固定2.24%)	12,075	3.3%	50～62bp	12,075
					18,266	5.0%	(固定2.24%)	▲ 600
	9.5年				10,000	2.7%	55bp	10,000
	10年	5,000	1.5%	(固定2.95%)	5,000	1.4%	60bp	5,000
					5,000	1.4%	(固定2.95%)	0
計		110,776	32.6%		199,851	54.9%		89,075
投資法人債	5・10年	80,000	23.6%	(固定1.60～2.17%)	80,000	22.0%	(固定1.60～2.17%)	0
テナント保証金		62,000	18.3%	(固定0～2.00%)	66,000	18.1%	(固定0～2.00%)	4,000
総計		339,351	100.0%	—	363,851	100.0%	—	24,500

(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

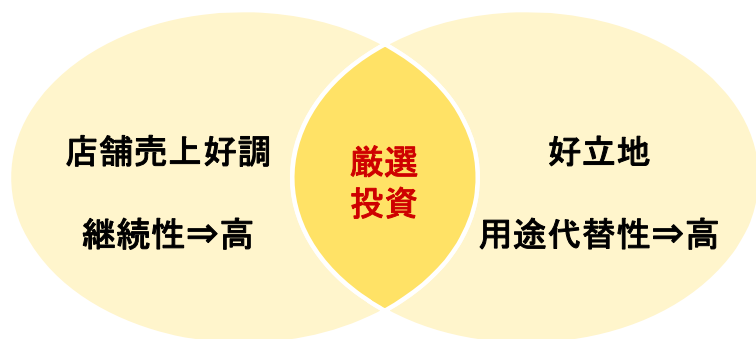
取得物件の多様化と厳選投資の両立

》》 厳選投資の考え方について

》 モール運営で知見を積み上げた個別業態への投資



》 継続性と用途代替性を両立できる物件に厳選投資



》》 今回新たに取得した二業態の魅力

スポーツ・アミューズメント施設

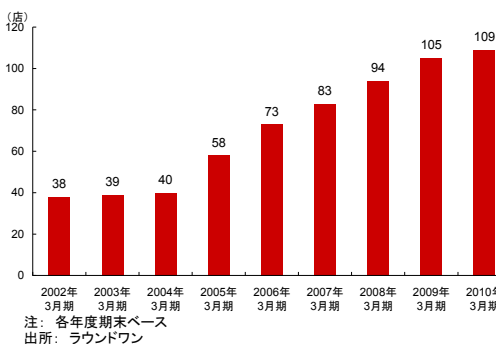
【業界展望】

ボーリングを核としたスポーツアミューズメント・コンプレックスの新しいビジネスモデルであり、幅広い年齢層を顧客対象としている成長性の高い分野

【ラウンドワンのポジショニング】

スポーツアミューズメント複合施設として、オンリーワンのビジネスモデルを構築
ボーリング業界で圧倒的なNo.1の地位を確保

ラウンドワンの店舗数の推移



継続性

【対象物件の位置付】

板橋、町田店の売上は上位に含まれる

用途代替性

- 板橋、町田、難波千日前の何れも駅や幹線道路からのアクセスが良好な好立地
- 他の用途への転用も十分可能

ハウス・ウェディング施設

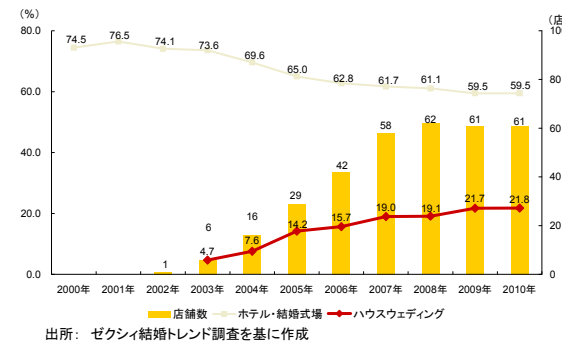
【業界展望】

結婚件数は、ほぼ横ばいで推移する中、ハウスウェディングのシェアが拡大し、1件あたりの挙式費用は、少子化や晩婚化等の影響により増加傾向

【テイクアンド・ギヴニーズのポジショニング】

ハウスウェディング企業のうち、売上高第2位の規模

ハウスウェディングのシェアの推移



【対象物件の位置付】

神宮前、代官山は上位旗艦店に含まれる
代官山は1号店

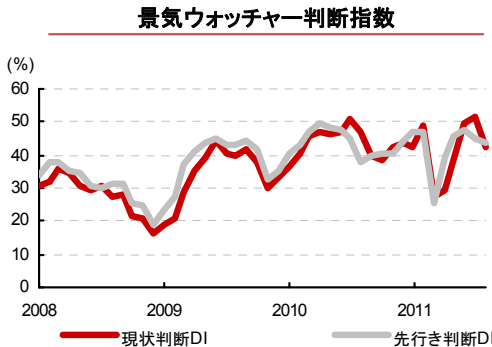
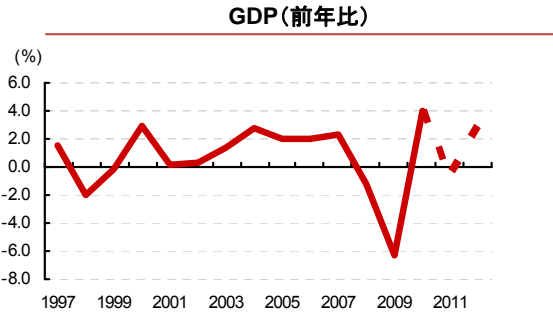
- 神宮前、代官山共に東京都心のハイグレードな商業・住宅用地として高い人気を誇るエリア
- 他の用途への転用も十分可能

商業施設への投資事業環境

日本のマクロ経済・小売セクター及び不動産セクターは回復基調へ

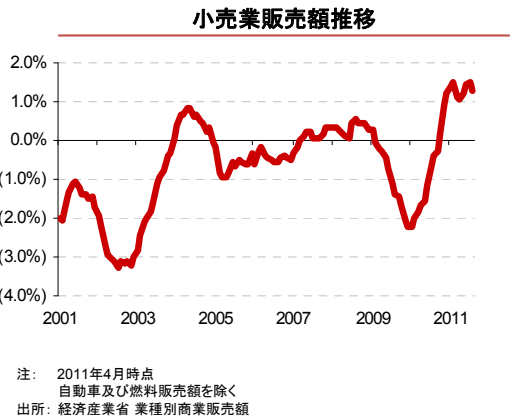
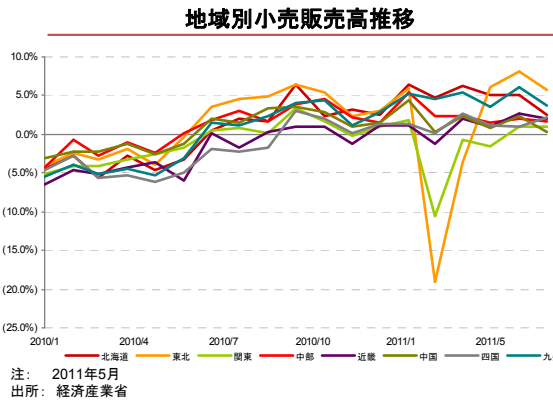
マクロ経済動向

- 金融危機を経てGDPは2010年回復基調
- 景気ウォッチャー判断指数も2008年を底として安定して上昇傾向、東日本大震災による一時的影響はあったものの、2011年5月以降は回復



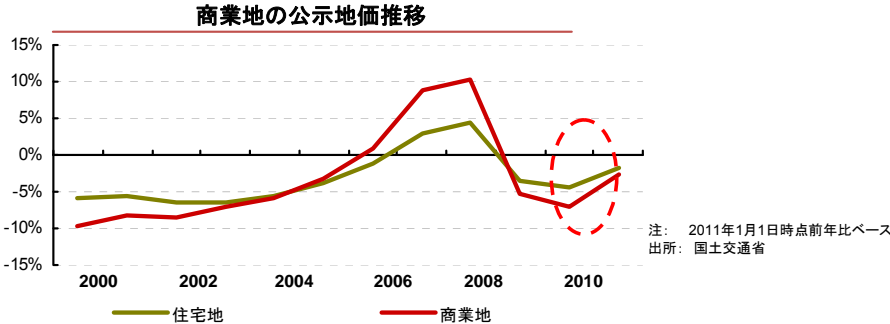
小売セクター動向

- 小売販売高は2010年を通じて安定的に成長
- 地震の影響により東北及び関東地方を中心として一時的に販売額は減少したものの、上記トレンドは本質的に変わらず

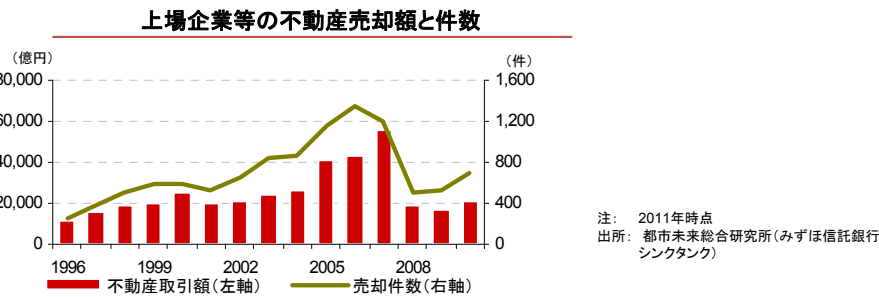


不動産セクター動向

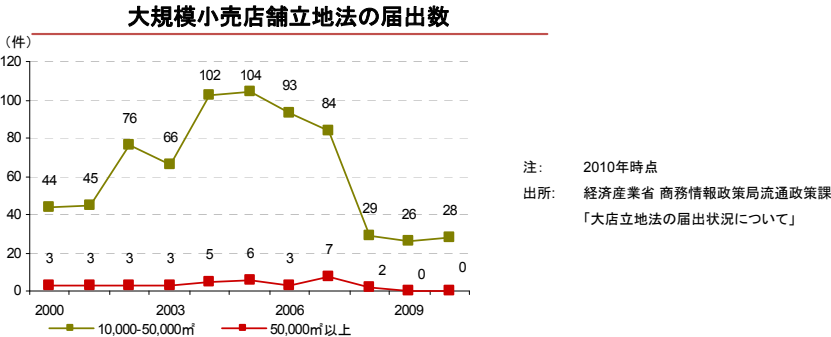
- 商業地公示地価は2010年に底打ちし、本年は下落幅を縮小



- 不動産取引額も、世界的金融危機以降、2009年を底として2010年には前年比で回復



- まちづくり三法の改正に伴い大型商業施設の新規供給が減少、需給バランスの改善が継続



JRFの概要

1. JRFの概要	・ ・ ・	47
2. 総資産、1口当たり分配金、利回り等の推移	・ ・ ・	48
3. ポートフォリオのロケーション (2011年10月3日時点)	・ ・ ・	49
4. ADRの概要	・ ・ ・	51
5. 投資主属性分析	・ ・ ・	52
6. 投資口価格の推移	・ ・ ・	53
7. 資産運用会社の運営体制	・ ・ ・	54

JRFの概要

▶▶▶ 商業施設特化型REIT

▶▶▶ 2002年の新規上場来(10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約90%

▶▶▶ ポートフォリオの収益性向上により、更なる資産規模拡大と分配金水準の向上・安定化を目指す

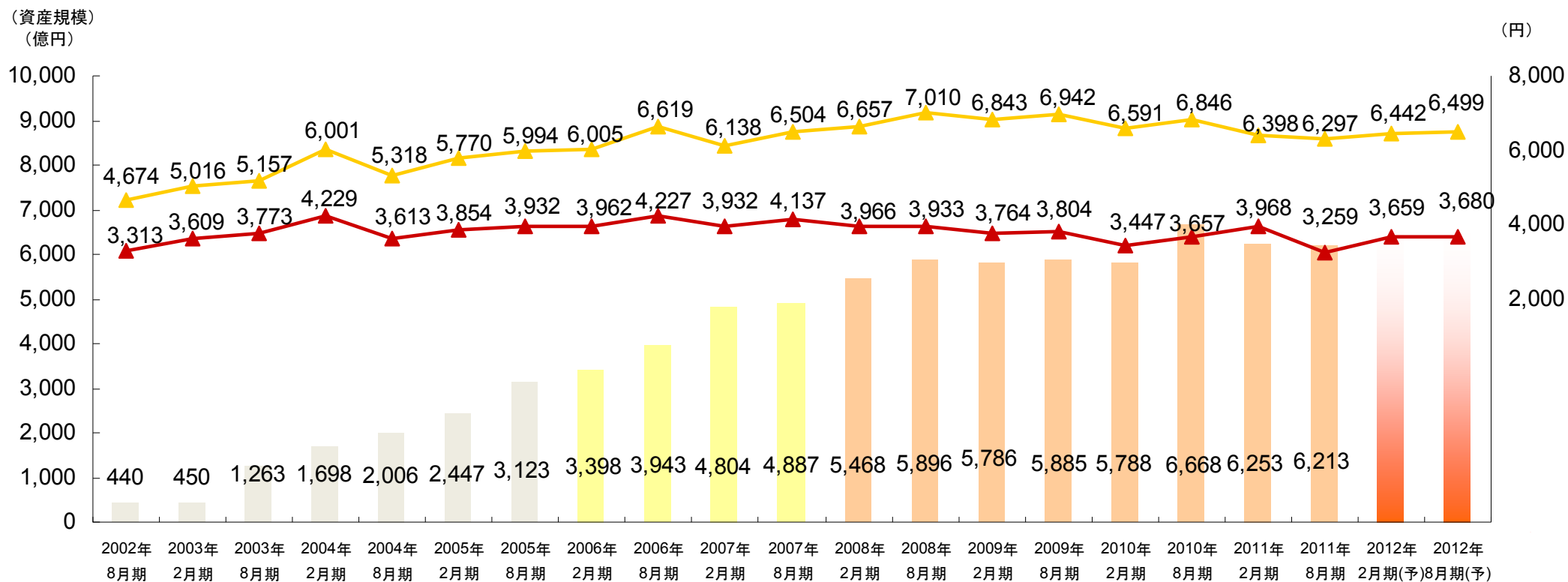
総資産、1口当たり分配金、利回り等の推移

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

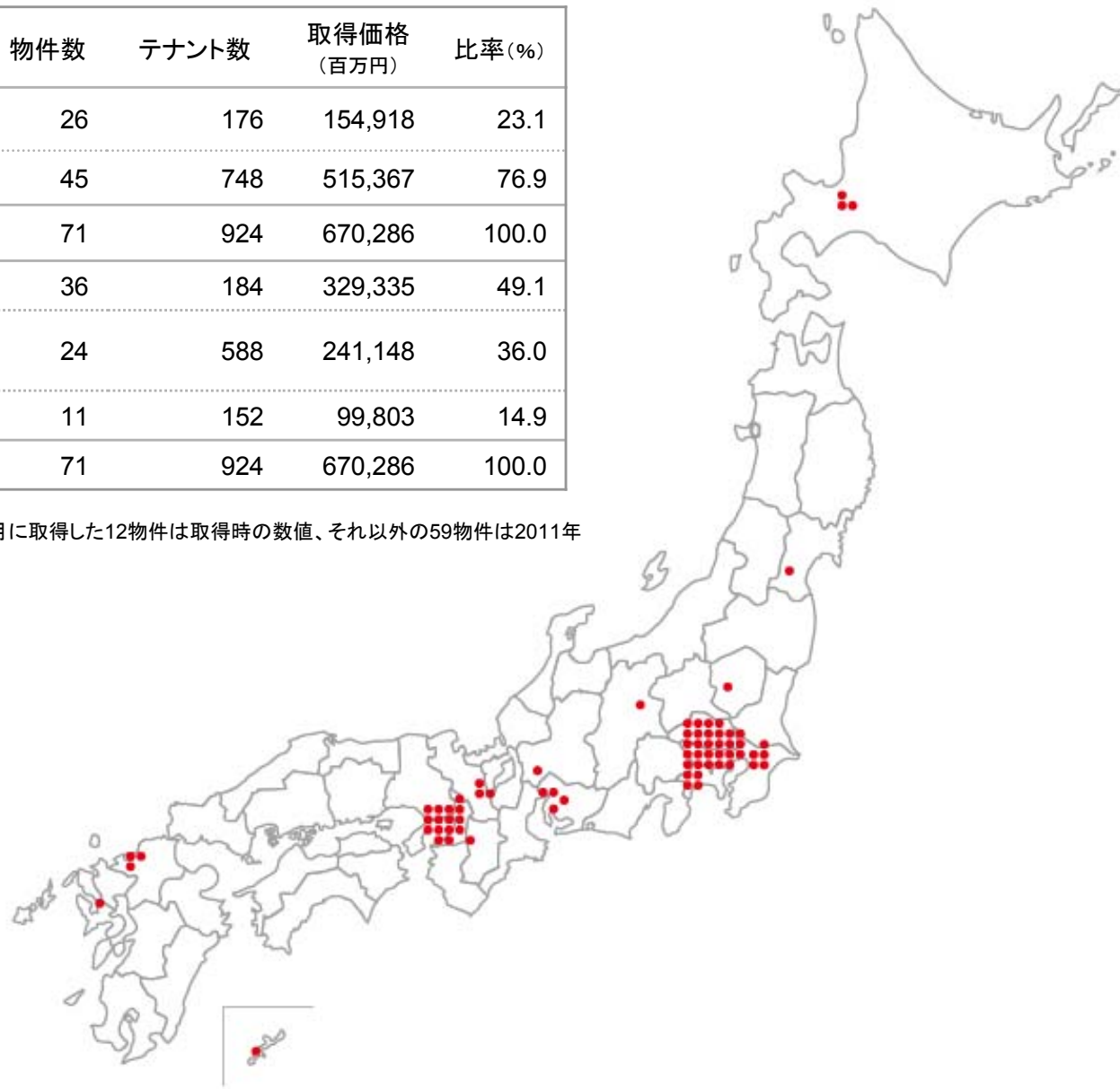


(注) 2010年3月1日付で投資口1口につき4口の投資口分割を実施しており、分配金並びにFFOについては当該投資口分割が2002年8月期の期初に行われたと仮定した場合の金額を「分割後想定値」として算出し掲載しています。

ポートフォリオのロケーション(2011年10月3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	26	176	154,918	23.1
	郊外型	45	748	515,367	76.9
	全体	71	924	670,286	100.0
エリア	東京および東京周辺都市部	36	184	329,335	49.1
	大阪・名古屋 および同地域周辺都市部	24	588	241,148	36.0
	政令指定都市・その他	11	152	99,803	14.9
	全体	71	924	670,286	100.0

(注) テナント数については、2011年9月、10月に取得した12物件は取得時の数値、それ以外の59物件は2011年8月末の数値を用いています。



ポートフォリオのロケーション(2011年10月3日時点)

北海道



宮城県



栃木県



長野県



愛知県



岐阜県



埼玉県



千葉県



滋賀県



京都府



神奈川県



兵庫県



奈良県



東京都



大阪府



福岡県



長崎県



沖縄県



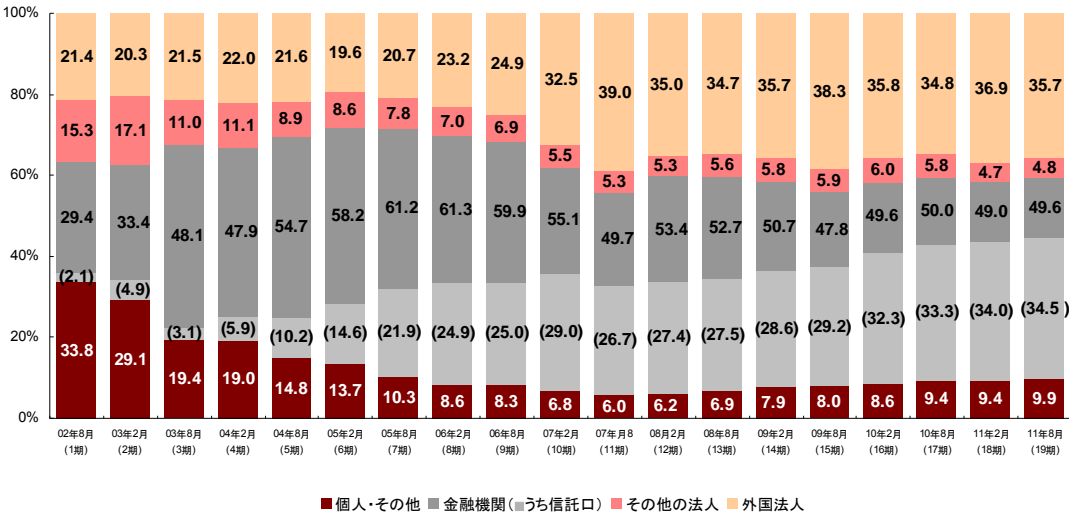
ADRの概要

▶▶▶ 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

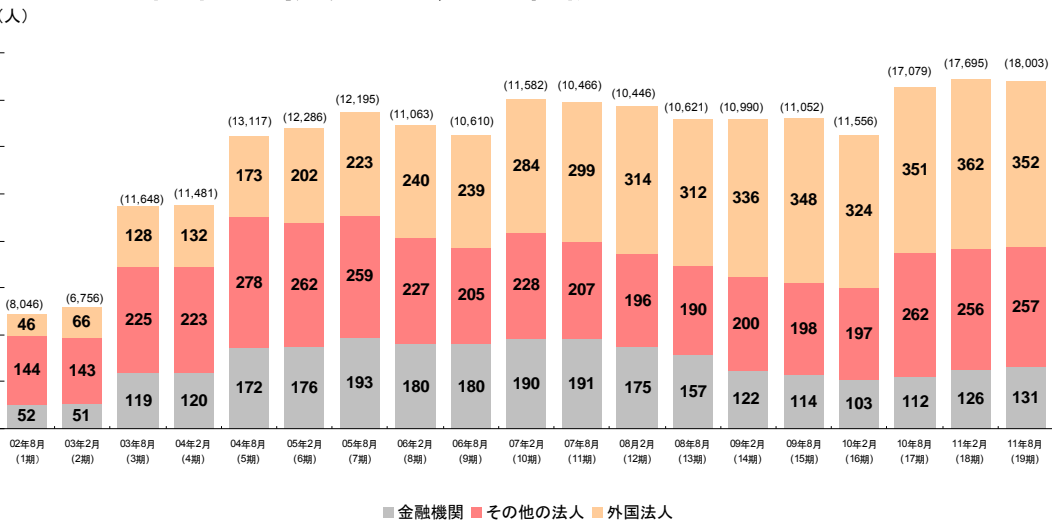
目的	米国における投資層の拡大、認知度の向上のため	
概要	ADRプログラムの種類	スポンサー付ADR Level-1
	流通市場	米国店頭市場(OTC市場)
	原株との交換比率	100ADR=原株1株(100:1)
	米国証券コード	Ticker Symbol: JNRFY
	預託銀行	ドイツ銀行トラストカンパニーアメリカズ

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



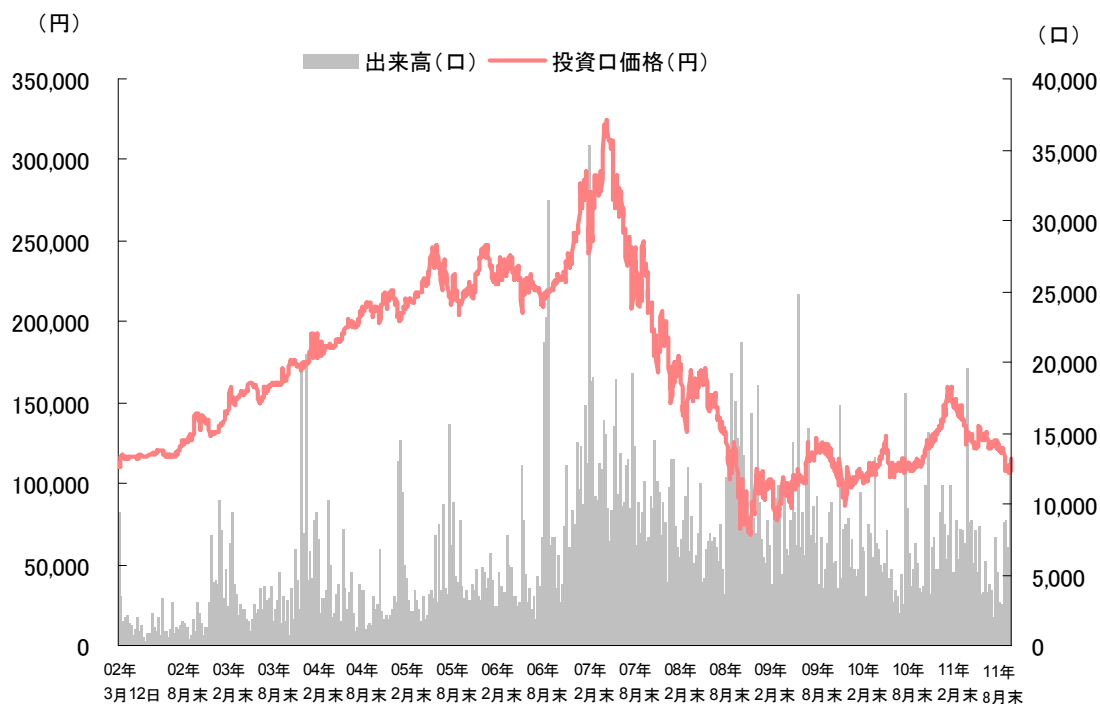
(注1) 個人その他を除く。
(注2) ()内は個人その他を含めた全投資主数。

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	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	240,549	14.24
2	野村信託銀行株式会社 (投信口)	150,100	8.89
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	129,457	7.66
4	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	56,954	3.37
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	43,769	2.59
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	40,831	2.41
7	三菱商事株式会社	35,900	2.12
8	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	29,661	1.75
9	富士火災海上保険株式会社	29,449	1.74
10	ザバンクオブニューヨークトリートリーティージャスデックアカウント	29,216	1.73
11	UBSセキュリティーズ・ジャパン・リミテッド	20,247	1.19
12	全国共済農業協同組合連合会	17,620	1.04
13	バンクオブニューヨークジーシーエムクライアントアカウントエムエ ルエスシービー	17,300	1.02
14	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	15,974	0.94
15	株式会社関西アーバン銀行	15,840	0.93
16	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SINGAPORE/BP2S SYDNEY/JASDEC/AUSTRALIAN RESIDENTS	14,764	0.87
17	株式会社北洋銀行	14,212	0.84
18	SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT-TREATY CLIENTS	13,980	0.82
19	株式会社池田泉州銀行	13,200	0.78
20	株式会社八十二銀行	12,290	0.72
合計		941,313	55.75

投資口価格の推移

投資口価格の推移(2011年8月末まで) (注1,2)



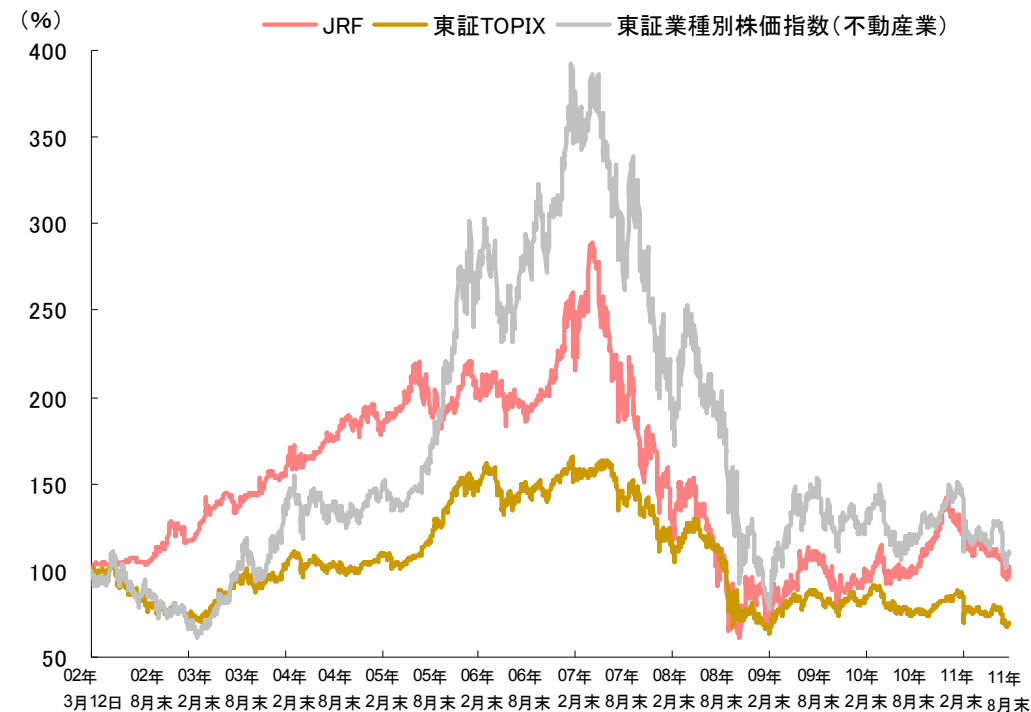
高値	325,000円	(2007年5月15日)
安値	68,250円	(2008年11月20日)
単純平均投資口価格	166,734円	(2011年8月31日現在)
総出来高数	9,995,428口	(2011年8月31日現在)
1日当り平均出来高数	4,295口	(2011年8月31日現在)

(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(2011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

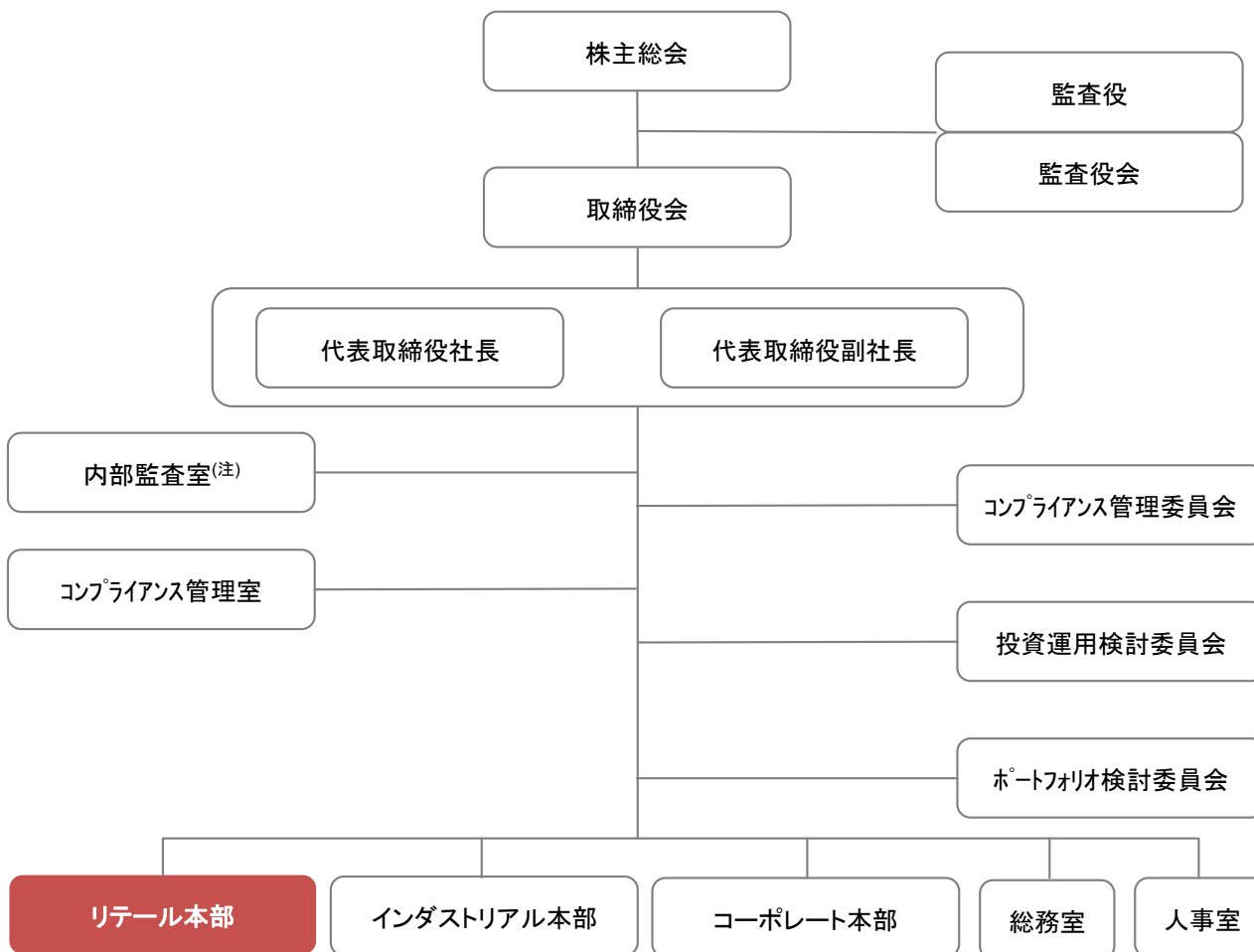
組織図

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	33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）	4名

（注）2011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。

ディスクレームー

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）