


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

**2012年2月期
(第20期)**

決算説明会資料

10th
Anniversary



 三菱商事 UBS リアルティ

米国ADR(OTC): JNRFY

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

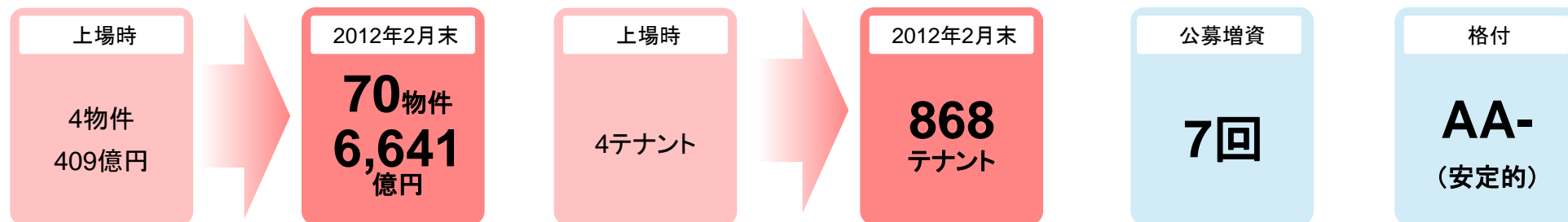


証券コード

8953

上場後10年間の運用ハイライト

資産運用面	豊富なネットワーク の活用による 外部成長	<ul style="list-style-type: none">✓ 保有資産の約3分の2(5,170億円)はスポンサー以外の第三者から取得✓ トrendを踏まえた多種多様な業種・業態への分散投資✓ 商業特化型J-REITで最大かつJ-REIT全体で第3位の資産規模
	バランスの良い ポートフォリオと SCマネジメント能力	<ul style="list-style-type: none">✓ 地域分散と郊外型・都市型商業施設への分散投資による安定性と成長性の確保✓ 高稼働率・長期賃貸借契約、高い固定賃料割合による安定したキャッシュフロー✓ 800超のテナントとの緊密なリレーション構築✓ 持続的な競争力の維持・向上のためのアクティブな取り組み
財務面	高い資金調達力と 強固な財務基盤	<ul style="list-style-type: none">✓ IPOを含め7回の公募増資の実施(J-REIT最多)✓ AA-(安定的)の格付、年限10年を含む長期借入金を中心とした安定的な財務基盤✓ 返済期限の分散と500億円のコミットライン確保



目 次

1. 運用報告	3
1) 2012年2月期(第20期)P/L実績	4
2) 2012年2月期(第20期)B/S実績	5
3) 2012年8月期(第21期)及び2013年2月期(第22期)P/L予想	6
4) 物件運用ハイライト	7
2. 現在の事業環境認識と今後の成長戦略	8
1) JRFの事業環境認識	9-11
2) 今後の成長戦略	12
3) 外部成長戦略: 多様な商業施設への投資実績と豊富なディール・フロー	13
4) 外部成長戦略: 取得のターゲットと機会	14
5) 内部成長戦略: アクティブなSCマネジメント	15-16
6) 内部成長戦略: 取組事例①－リニューアルと新規テナント導入	17
7) 内部成長戦略: 取組事例②－一部借地の取得	18
8) 財務戦略: 成長戦略を支える安定した財務基盤	19-21
9) 分配金水準向上の実績	22
10) 今後の成長イメージ	23
3. 参考資料	24

1. 運用報告

2012年2月期（第20期）P/L実績

	2011年8月期 (第19期)	2012年2月期 (第20期)		(百万円)	
		(第20期)	前期比増減	(期初予想)	実績比増減
営業収益	21,824	23,642	+1,818	23,590	+52
営業費用	13,278	18,304	+5,026	-	-
営業利益	8,546	5,338	△3,208	9,316	△3,977
営業外収益	6	8	+2	-	-
営業外費用	2,547	2,519	△27	-	-
経常利益	6,005	2,827	△3,178	6,776	△3,948
当期純利益	5,502	2,312	△3,189	6,775	△4,462
負ののれん取崩額 ^(注1)	-	4,592	+4,592	105	+4,486
分配金総額	5,501	6,905	+1,404	6,880	+26
1口当たり分配金	3,259円/口	3,673円/口	+414	3,659円/口	+14
1口当たりFFO ^(注2)	6,297円/口	6,492円/口	+195	6,447円/口	+45
1口当たりAFFO ^(注3)	5,494円/口	5,959円/口	+465	5,798円/口	+161
FFOペイアウトレシオ	51.8%	56.6%	-	56.8%	-
平均デット・コスト (保証金を含む)	1.69%	1.58%	△0.11%		
資本的支出	1,356	1,002	△354		
修繕費	53	107	+54		
合計	1,409	1,110	△299		
減価償却費	5,128	5,380	+252		

(注1) 2012年2月期の負ののれん取崩額4,592百万円の内訳は、博多リバレイン / イニミニマモ除却損78百万円及び売却損3,999百万円、法人税等調整額513百万円

(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

(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－資本的支出) / 発行済投資口数

● 2012年2月期の主な変動要因(前期比) (百万円)	
営業収益	+1,818
✓12物件取得による収入増加	+1,943
✓イオン板橋SC歩合賃料計上方法の見直し	△81
営業費用	+5,026
✓博多リバレイン売却損の計上	+3,999
✓新規取得による賃貸事業費用等の増加	+930
営業利益	△3,208
経常利益	△3,178
特別損益: 前期災害損失の剥落	+502
法人税等: 繰延税金負債の計上	△513
当期純利益	△3,189

● 2012年2月期の主な変動要因(期初予想比) (百万円)	
営業収益	+52
✓賃貸事業収入の増加	+61
営業費用	+4,030
✓博多リバレイン売却損の計上	+3,999
営業利益	△3,977
営業外損益: 支払利息の減少	+29
経常利益	△3,948
法人税等: 繰延税金負債の計上	△513
当期純利益	△4,462

2012年2月期（第20期）B/S実績

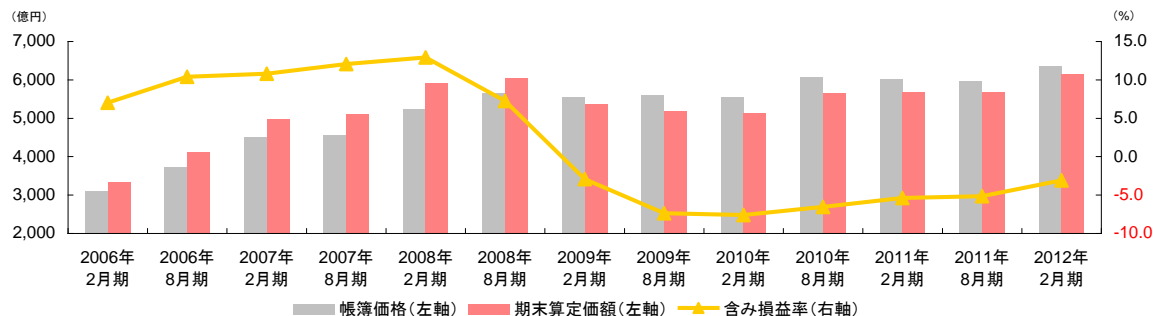
(百万円)

	2011年8月末 (第19期末)	2012年2月末 (第20期末)	前期比増減
総資産①	621,377	659,346	+37,968
総負債②	343,204	364,373	+21,169
有利子負債③	275,351	295,551	+20,200
敷金・保証金④	62,230	62,264	+34
純資産	278,173	294,972	+16,799
LTV(③/①)	44.3%	44.8%	-
LTV((③+④)/①)	54.3%	54.3%	-
LTV((③+④)/(①+⑦))	57.2%	55.9%	-
長期負債比率(敷金・保証金含)	86.2%	95.5%	-
物件数	59物件	70物件	+11物件
帳簿価格⑤	597,570	634,149	+36,579
期末算定価額⑥	566,765	614,545	+47,780
含み損益⑦(⑥-⑤)	△ 30,805	△ 19,604	+11,200
負ののれん	6,918	(注1) 2,326	(注2) △ 4,592

(注1)2012年4月12日付投資法人役員会における「金銭の分配に係る計算書」の承認を考慮済

(注2)負ののれんの取崩額4,592百万円の内訳は、博多リバレイン / イニミニマニモ除却損78百万円及び売却損3,999百万円、法人税等調整額513百万円

● 期末算定価額の推移



(注)2010年8月期の期末算定価格はノンコア・アセット18物件を除いた商業施設59物件ベース

● 2012年2月期の主な変動要因(前期比)

(百万円)

総資産	+37,968
✓増資による12物件の取得	+46,693
✓博多リバレインの売却	△5,760
✓期中減価償却(△5,380)、CAPEX(+1,002)	△4,378
総負債	+21,169
✓物件取得に伴う借入金の増加等	+20,200
純資産	+16,799
✓投資口の発行に伴う出資の増加	+19,988
✓未処分利益の減少	△3,188

● 前期比期末算定価額変動率(前期末物件数ベース)

2010年8月末	2011年2月末	2011年8月末	2012年2月末
△0.2%	+0.5%	△0.4%	+0.1%

(注)2012年2月末は博多リバレイン / イニミニマニモを除くベース

2012年8月期（第21期）及び2013年2月期（第22期）P/L予想

(百万円)

	2012年2月期 (第20期)	2012年8月期 (第21期予想)	前期比増減	2013年2月期 (第22期予想)	前期比増減
営業収益	23,642	23,460	△ 182	23,435	△ 25
営業利益	5,338	9,433	+4,095	9,473	+40
経常利益	2,827	7,023	+4,196	7,067	+43
当期純利益	2,312	7,022	+4,709	7,066	+43
負ののれん取崩額	4,592	-	△ 4,592	-	-
分配金総額	6,905	7,022	+116	7,065	+43
1口当たり分配金	3,673円/口	3,735円/口	+62	3,758円/口	+23
1口当たりFFO ^(注1)	6,492円/口	6,539円/口	+47	6,555円/口	+16
1口当たりAFFO ^(注2)	5,959円/口	5,902円/口	△ 57	6,098円/口	+196
FFOペイアウトレシオ	56.6%	57.1%	-	57.3%	-
平均デット・コスト (保証金を含む)	1.58%	1.51%	-	1.54%	-
資本的支出	1,002	1,197	+195	858	△ 339
修繕費	107	111	+4	152	+40
合計	1,110	1,309	+199	1,011	△ 298
減価償却費	5,380	5,272	△ 108	5,258	△ 13

(注1) (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

(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－資本的支出)／発行済投資口数

● 2012年8月期の主な変動要因(前期比)

(百万円)

営業収益	△182
✓公募増資で取得した12物件フル寄与	+297
✓博多リバレイン売却	△356
✓保証金償却益剥落、違約金減少等	△77
営業費用	△4,277
✓12物件フル寄与及び公租公課の発生	+268
✓博多リバレイン売却損、賃貸費用の剥落	△4,487
営業利益	+4,095
営業外損益 支払利息の減少等	+105
経常利益	+4,196
法人税等:繰延税金負債の剥落	+513
当期純利益	+4,709

● 2013年2月期の主な変動要因(前期比)

(百万円)

営業収益	△25
✓京都ファミリーリニューアルに伴う一時的な賃料減少等	△25
営業費用	△65
✓ならファミリー借地料の減少等	△67
営業利益	+40
営業外損益 支払利息の減少	+6
経常利益	+43
当期純利益	+43

物件運用ハイライト

● 博多リバレイン / イニミニマニモの売却

● 物件売却の理由と効果

- 再生には新規開発にも類似する大規模なリニューアルやテナント・ミックスの再構成が必要
- その再生期間も中長期に及ぶことが想定
- 保有継続し再生を目指すより、負ののれんの範囲内で一時的に損失計上してでも譲渡することが得策と判断

不採算物件の譲渡による賃貸事業損失の解消

更なる賃貸事業損失の拡大、将来不安の解消

売却資金による収益物件への再投資

● 譲渡資産の概要

売却日	平成24年2月29日
売却価格	1,800百万円
帳簿価格	5,760百万円
売却損	3,999百万円
譲渡先	東神開発株式会社



● 配当積立金(負ののれん)の活用について

● 基本的な活用方針に変更はなし

- A. 税会不一致項目
1. 簿価差異に伴う償却超過 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
- C. テナント入替に伴う賃料減少等の一時的項目

● 第20期は物件売却損等に充当し分配金への影響を回避

(百万円)

配当積立金(負ののれん)		金額
期初残高		6,918
取崩額		△ 4,592
	博多リバレイン / イニミニマニモ除却損	△ 78
	博多リバレイン / イニミニマニモ売却損	△ 3,999
	法人税等調整額	△ 513
期末残高		2,326

(注1) 2012年4月12日付投資法人役員会における「金銭の分配に係る計算書」の承認を考慮済

● 今後の負ののれんの活用について

- 簿価差異に起因する償却超過に伴う所得の発生時期は
2022年8月期(第41期)以降
- それまでに対象物件の入替等も含め対応策を検討

2. 現在の事業環境認識と今後の成長戦略

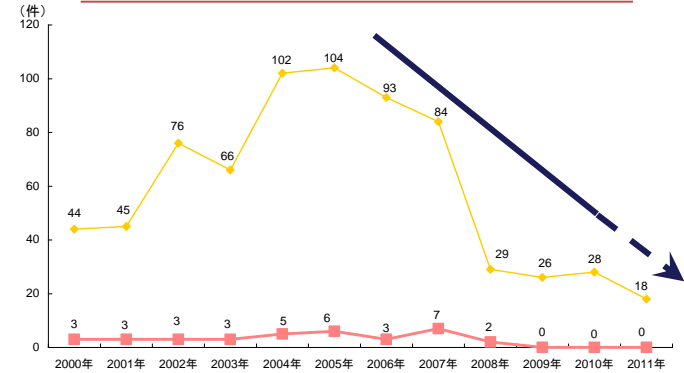
JRFの事業環境認識①

郊外型商業施設の売上状況：需給改善、売上回復

- 大型の郊外型商業施設の新規供給は引き続き減少、需給バランス改善が継続
- イトーヨーカドーやイオン等の主要大手小売各社は、既存店への設備投資を活発化
- 主要大手小売各社の業績は収益体質改善により増収増益基調

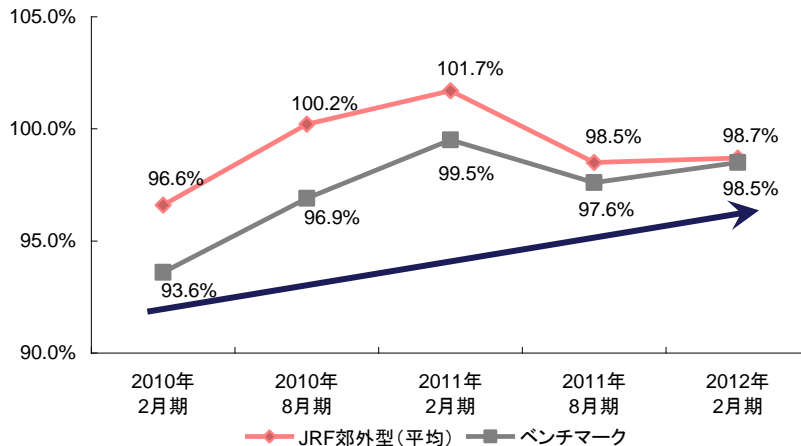
⇒ JRFの保有する郊外型商業施設の売上状況は、震災後一時的に低下したがその後回復傾向

大店立地法の届出件数



出所：経済産業省

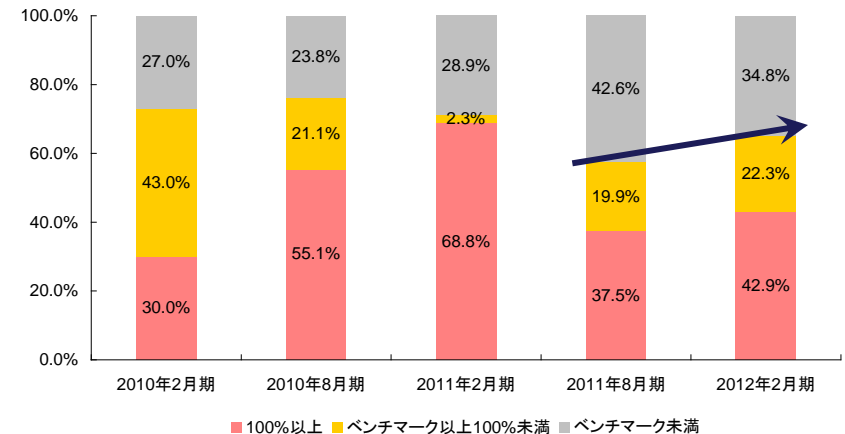
郊外型物件の前年同月比売上高推移



(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

JRFの事業環境認識②

都市型商業施設の賃貸状況：稼働率は上昇基調

- 商業施設のエリア稼働率は着実な上昇基調に入る
- 特に首都圏を中心とした都市型商業施設の空き区画は減少へ

⇒ JRFの保有する都市型商業施設の稼働率は前期に引続き上昇

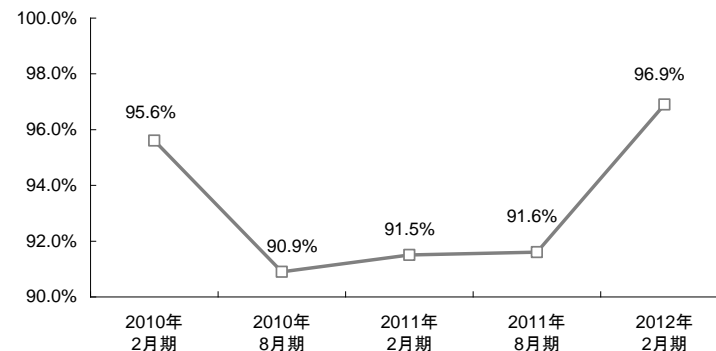
2012年2月期 100%稼働物件

	2010年 8月末 (第17期)	2011年 2月末 (第18期)	2011年 8月末 (第19期)	2012年 2月末 (第20期)
1 Gビル北青山01	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2 チアーズ銀座	79.4%	100.0%	100.0%	100.0%
3 Gビル神宮前06	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
4 Gビル神宮前02	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
5 Gビル代官山01	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
6 Gビル南池袋01	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
7 大阪心斎橋8953ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
8 Gビル神宮前04	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
9 ビックカメラ立川店	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
10 河原町オーパ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
11 Gビル神宮前01	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
12 Gビル新宿01	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
13 Gビル心斎橋01	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%
14 Gビル自由が丘01	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%
15 Gビル神宮前05	100.0%	84.8%	84.8%	100.0%
16 Gビル南青山01	0.0%	0.0%	36.1%	100.0%
17 アーバンテラス神宮前	—	—	—	100.0%
18 アーカンジェル代官山(底地)	—	—	—	100.0%
19 Gビル心斎橋02	—	—	—	100.0%
20 【仮称】ラウンドワン難波千日前店(底地)	—	—	—	100.0%

2012年2月期 100%未満稼働物件

	2010年 8月末 (第17期)	2011年 2月末 (第18期)	2011年 8月末 (第19期)	2012年 2月末 (第20期)
1 ジャйл	94.0%	93.5%	95.6%	95.6%
2 Gビル南青山02	90.4%	90.4%	90.4%	90.4%
3 ラ・ポルト青山	82.0%	77.5%	79.9%	83.4%
4 Gビル神宮前03	11.3%	11.3%	32.0%	72.1%
5 G DINING札幌	63.3%	68.0%	68.0%	68.7%

● 都市型商業施設の平均稼働率



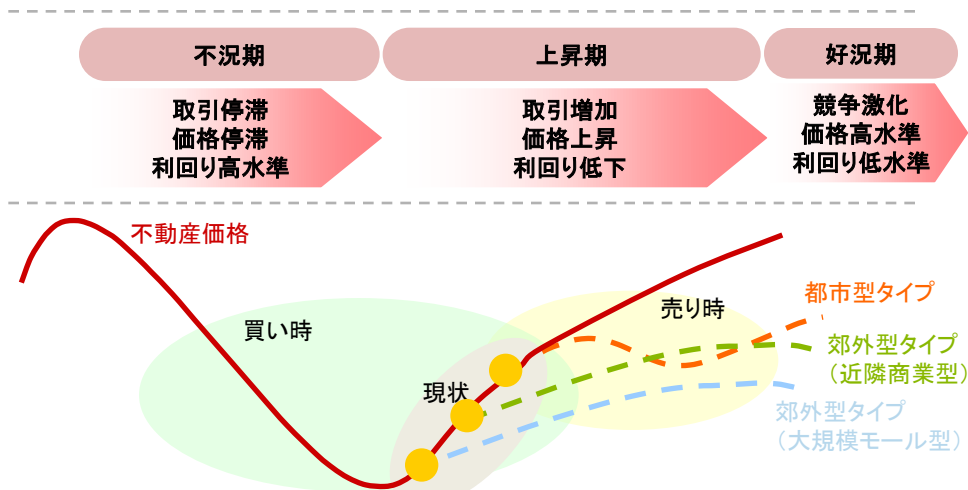
JRFの事業環境認識③

不動産売買：取引増加

- 私募ファンドのExit戦略、並びに企業のCRE戦略の導入増加・進化により取引増加傾向
- ただし、資金調達環境の緩和により競合環境は激化

⇒ JRFにとって取得機会が拡大

不動産マーケットサイクルと現状認識



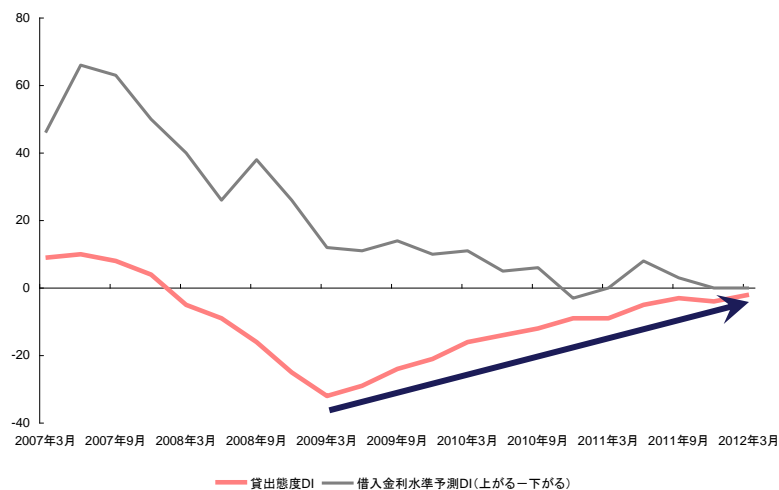
(注) 物件タイプの詳細については、p14参照

財務環境：緩和継続

- 国内金融機関の貸出姿勢は依然良好
- 長期金利は株価回復基調の中でも低水準で推移

⇒ JRFにとって調達先の多様化、調達コストの更なる改善を進める環境が継続

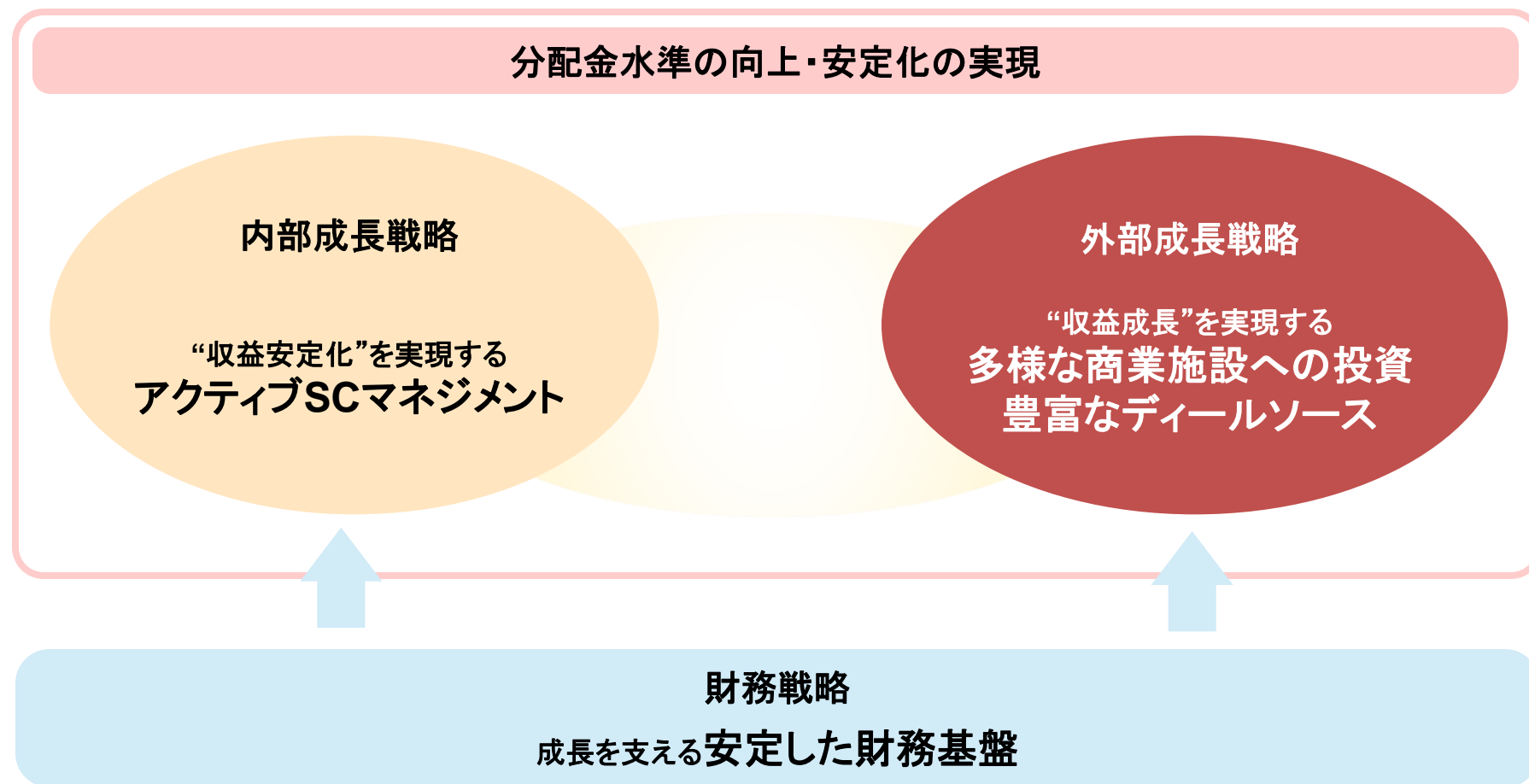
日銀短観 不動産業(全規模)の資金調達環境



出所：日本銀行

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



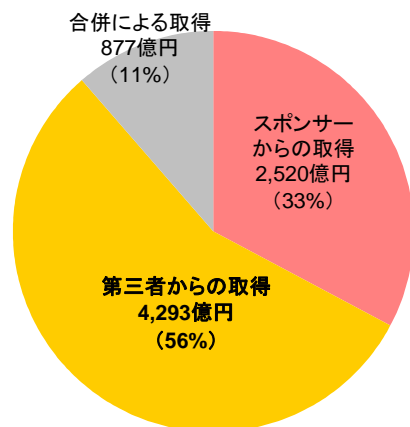
● SCマネジメントとは？

商業施設の持続的な競争力の維持・向上のために、テナントの新規導入や入替、施設の新築・増築・増床及び各種コスト削減の取り組み等を言います。

外部成長戦略：多様な商業施設への投資実績と豊富なディール・フロー

● 商業施設の国内最大級の買い手としての実績

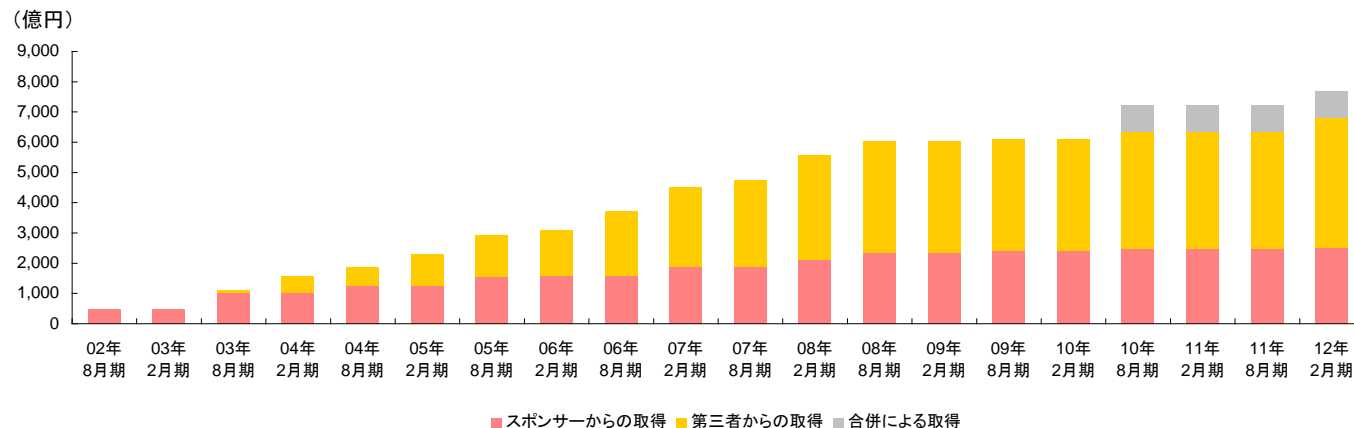
- スポンサーからの優良物件取得
- 過半を越える第三者からの物件取得



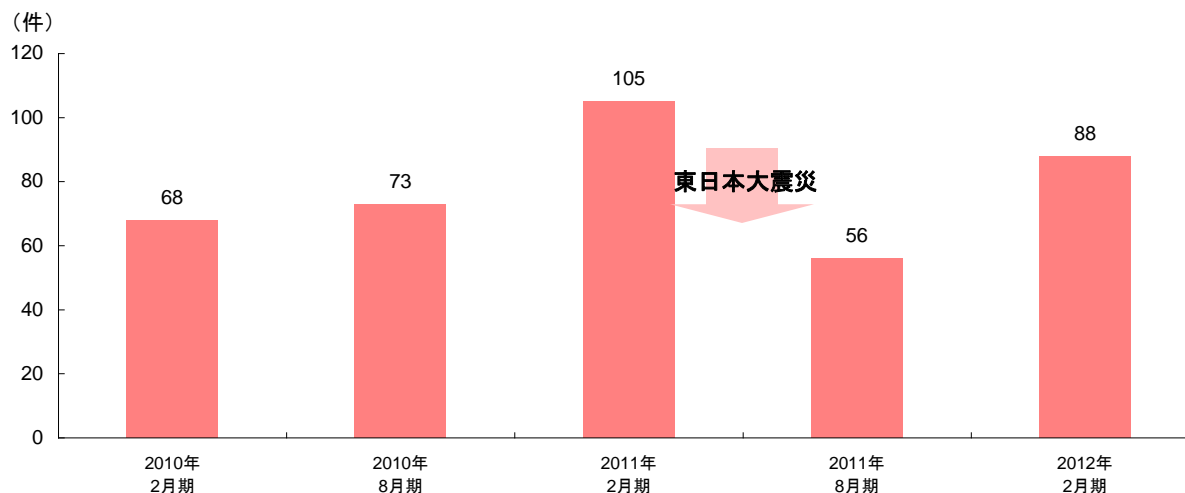
注：売却物件を含む累計ベース

● 資金取得の機会を最大化する豊富なディール・フロー

➤ IPO以降の物件取得ルート(取得価格累積ベース)



● 投資検討案件数の推移



外部成長戦略：取得のターゲットと機会

● 多様な商業施設への投資

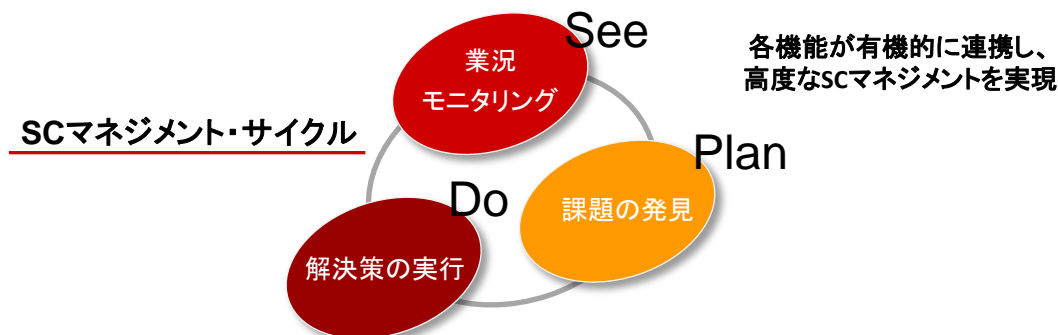
立地	郊外エリア			都市エリア		
	その他 郊外エリア	政令指定 都市近郊	三大都市 周辺	政令指定都市の 中心市街地	三大都市周辺の 主要駅周辺	三大都市の 商業中心地
建物規模 大 100,000㎡ 50,000㎡ 10,000㎡ 1,000㎡ 小	A. 地域一番クラスの大規模商業施設 〔商業施設例〕 ・大型ショッピングモール ・中小型総合スーパー (GMS)  mozoワンダーシティ			C. 主要駅隣接の好立地商業施設 〔商業施設例〕 ・専門店ビル ・百貨店 ・サービス関連施設  Gビル新宿01		
	B. 人口密集地域の近隣商業施設 〔商業施設例〕 ・ネイバーフッドSC ・中小型GMS ・ロードサイド型店舗 ・スーパーマーケット  幕張プラザ ・サービス関連施設			D. 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  ジャイル		

● 強みを活用した取得機会

タイプ	A	B	C	D
供給状況	まちづくり三法の影響により新規開発は少なく、不動産売買市場での供給も少ない	出店希望が強いため新規開発が多く、不動産売買市場での供給も多い	主要駅から近く繁華性の高いエリアでは新規開発は少ないが、既存物件をふくめると不動産売買市場での供給が多い	優良ロケーションの施設は新規開発が少なく、不動産売買市場での供給も少ない
取得機会	取得競争が緩やかで、過去の実績を活かした豊富なディールソースを活用して優位に機会をつかむことが可能	取得競争が増加しつつあるが、豊富なディールソース、CRE戦略アプローチを活用し優位に機会をつかむことが可能	取得競争が増加しつつあるが、豊富なディールソース、SCマネジメント力を活用し優位に機会をつかむことが可能	取得競争が激化しつつあるが、豊富なディールソースを活用し優位に機会をつかむことが可能

内部成長戦略：アクティブなSCマネジメント①

● SCマネジメントサイクルの確立



● 充実した運用体制

資産運用会社における不動産運用担当部署：23名（リテール本部全体41名）

— 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

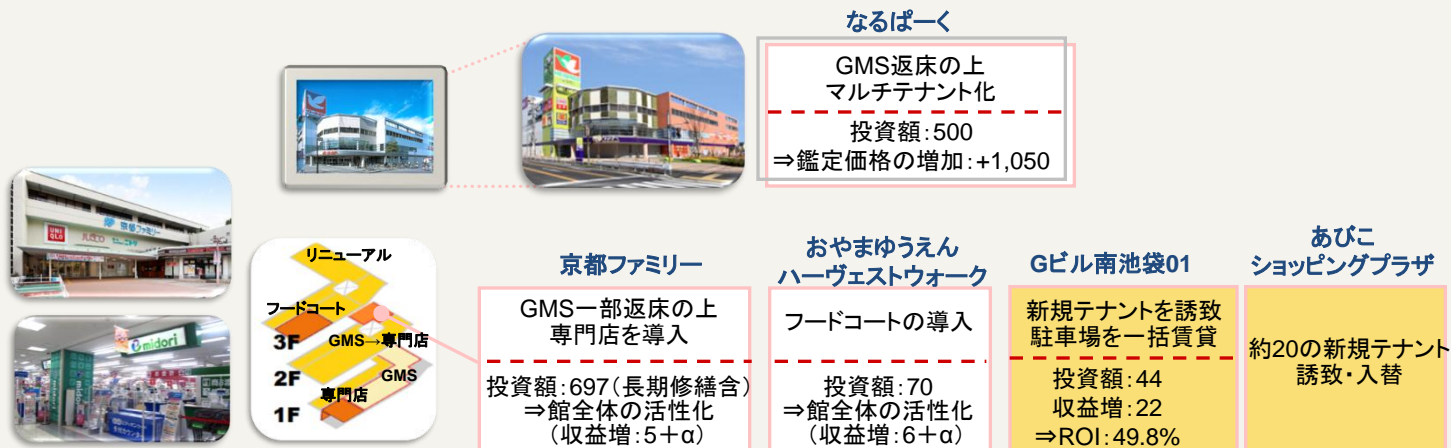
SCマネジメント機能	業務内容
リーシング	魅力あるテナントミックスを実現 850超の既存テナントとのリレーションと独自チャネルを活かし高い交渉力で競争力あるテナントを誘致
物件運用 運用管理	質の高い施設運営 既存の複合商業施設の運用経験に基づくモニタリングや情報分析を継続
エンジニアリング	ハード面の適切な維持管理 既存物件の施設管理コスト見直しに加え、リニューアル等において施工プロセス全般を管理

内部成長戦略：アクティブなSCマネジメント②

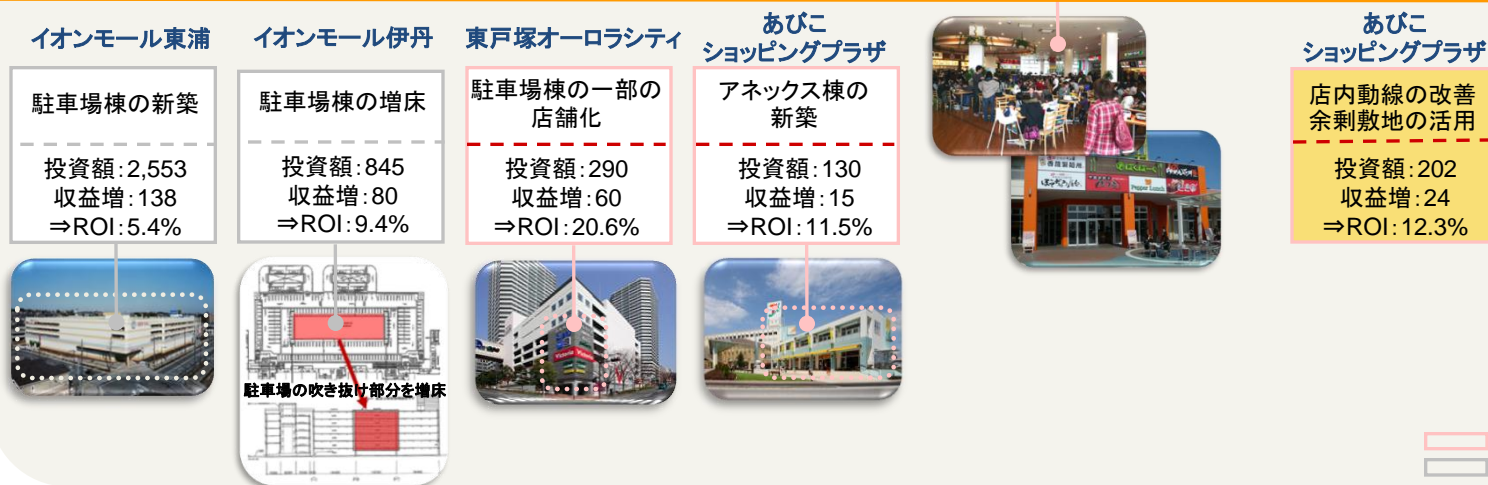
● アクティブSCマネジメントの運用実績：過去4年間で9件の実績



テナント構成の変更



新築・増築・増床などの追加投資



ROIは年間ベース
(単位: 百万円)

ダイレクトリース物件
マスターリース物件

内部成長戦略：取組事例①ーリニューアルと新規テナント導入

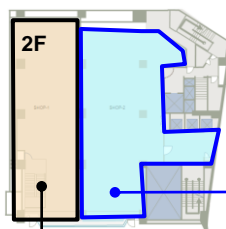
実施時期 第19期から第20期にかけ実施

● Gビル南池袋01:賃貸区画分割による新規テナントの導入

コンセプト/
テナント変更

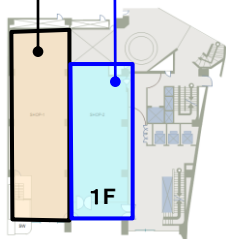
フロアの分割
投資額: 44百万円
収益増: 22百万円
⇒ROI: 49.8%

After



アディダス新区画

シティバンク区画



Before

アディダス旧区画

実施時期 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:テナント入替及び増改築の追加投資

新築・増改築の
追加投資

店内動線の改善
余剰敷地の活用
投資額: 202百万円
収益増: 24百万円
⇒ROI: 12.3%

- ー駐輪場を移設し店舗化
 - ・ 余剰敷地の有効活用
 - ・ 人気の飲食テナント誘致による集客力の更なるアップ
- ーエスカレーター増設
 - ・ 動線を改善し来店客増に対応

【余剰容積の活用】
くら寿司



Before



After

コンセプト/
テナント変更

- ーフードコートの刷新
- ー店舗レイアウトの変更(58区画から55区画へ)
- ー55区画の内約20の新規テナントの導入



Before



After

内部成長戦略：取組事例② ― 一部借地の取得

● ならファミリーの一部底地取得

取得予定日 2012年6月29日(21期)【2012年2月29日契約締結済】



取得価格 *3,500百万円

- 底地併合効果で土地建物一体の鑑定評価額が4,000百万円増加見込み
- 差入保証金約1,800百万円の回収

*取得資金17億円(差入保証金の精算後)は博多リブレイン / イニミニマニモの売却資金を充当

● イオン那覇ショッピングセンターの一部底地取得

取得日 2011年12月20日(第20期)



取得価格 130百万円

- 底地併合効果で土地建物一体の鑑定評価額が底地取得前後で101億円(2011年8月)から104億円(2012年2月)に上昇
- 他の借地部分の契約を延長

● 借地取得により得られる効果

- 地代の解消
- 取得土地の資産の一体化



- 所有形態の安定化
- 賃貸事業収支の安定化
- 鑑定評価額の向上
- 分配金の増加

財務戦略：成長戦略を支える安定した財務基盤①

● 財務基盤の更なる強化

- 適切なレバレッジコントロール
(45～55%のレンジで運営)

【2012年2月期(第20期)末時点】
LTV54.3%(預り保証金・敷金を含む)^(注1)

- 長期負債比率は90%程度を維持^(注2)

95.5%

- 平均残存年数の長期化^(注3)

5.2年 (前期比+0.8年)

- 返済期日の分散・平準化

1期当たりの返済額は200～300億円程度

- コミットメントラインの維持

500億円

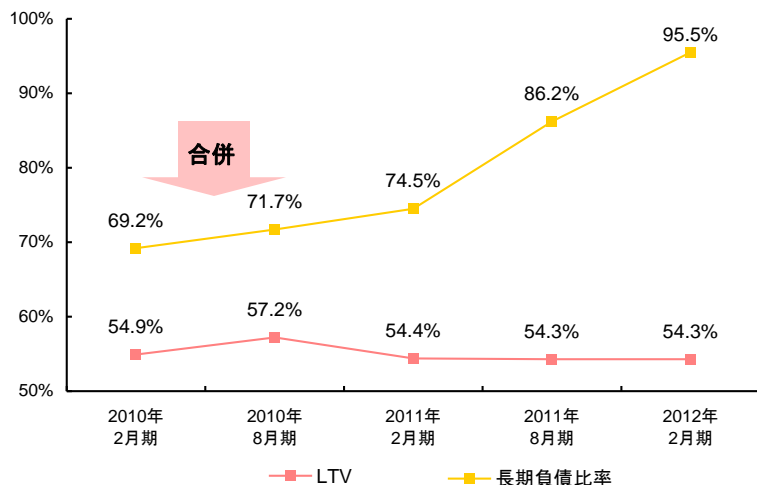
(注1) LTV(預り保証金・敷金含む) = (長期借入金 + 投資法人債 + 預り保証金・敷金 + 短期借入金 + 短期投資法人債) / 資産合計

(注2) 長期負債比率(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3) 平均残存年数 = (長期借入金・残存年数 + 投資法人債・残存年数 + 保証金・残存年数) / (長期借入金 + 投資法人債 + 保証金)

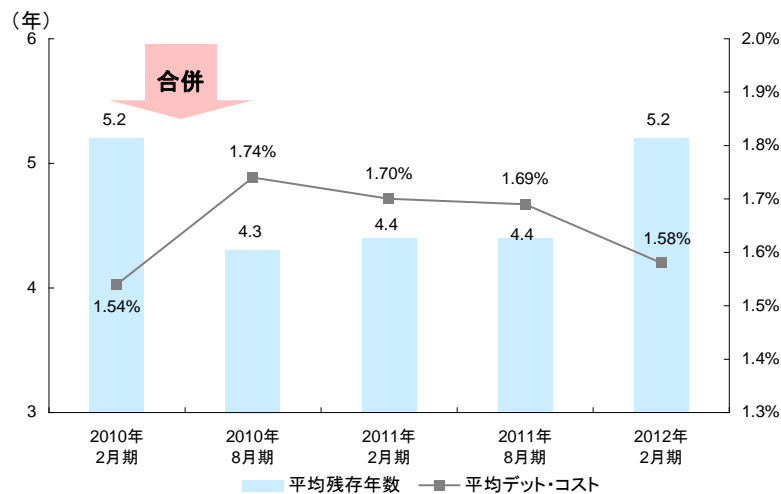
● LTV及び長期負債比率の推移

- LTVは合併後緩やかに低減
- 長期負債比率の向上



● 平均デット・コスト及び平均残存年数の推移

- 平均デット・コストを継続的に削減
- 平均残存年数を増加



財務戦略：成長戦略を支える安定した財務基盤②

● 2012年2月期(第20期)の取組み

- 合計755億円の長期借入実施により、長期負債比率の向上、及び平均残存年数が増加

【2011年9月】

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

【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 三井住友信託銀行	
借 入 額	20億円	25億円	35億円	20億円	100億円	50億円
金利(3 ヶ月円TIBOR+)	0.30%	0.50%	0.45%	0.62%	0.55%	0.60%
借 入 期 間	5年	7年	6.5年	9年	9.5年	10年

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

【借換の内容】

契 約 締 結 先	りそな 銀行	七十七 銀行	新生 銀行	三菱東京UFJ 銀行 三菱UFJ 信託銀行 三井住友信託銀行	
借 入 額	25億円	10億円	40億円	130億円	100億円
金利(3 ヶ月円TIBOR+)	0.30%	0.30%	0.50%	0.45%	0.50%
借 入 期 間	5年	5年	7年	8.5年	9年

③コミットメント・ラインの
増枠
(400億円⇒500億円)

機動的かつ安定的な資金調達
手段の確保

【2011年12月】

投資法人債償還に
伴う新規借入
(合計200億円)

5-8年の長期借入へ

【新規借入の内容】

契 約 締 結 先	中国 銀行	りそな 銀行	三菱東京UFJ 銀行 三菱UFJ 信託銀行 三井住友信託銀行	
借 入 額	30億円	20億円	70億円	80億円
金利(3 ヶ月円TIBOR+)	0.30%(注)	0.30%(注)	0.35%	0.40%
借 入 期 間	5年	5年	7.5年	8年

(注)2011年12月に締結した金利スワップ契約により実質的に0.779%に固定化

財務戦略：成長戦略を支える安定した財務基盤③

● 2012年8月期(第21期)の取組み

◆ 長期負債比率の維持と返済時期の分散

①投資法人債償還に伴う
新規借入
(合計190億円)

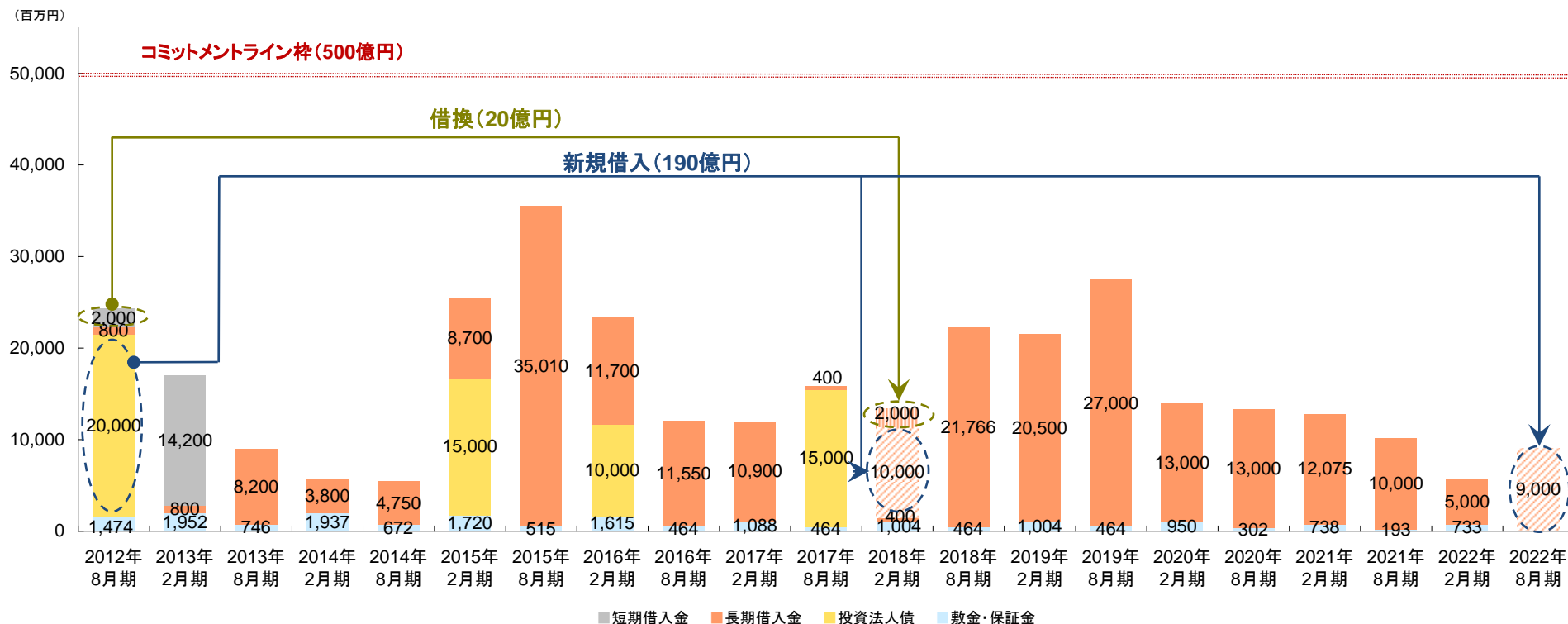
5.5年及び10年の長期借入へ

②資金の借換
(合計20億円)

5.5年の長期借入へ

【新規借入の内容】

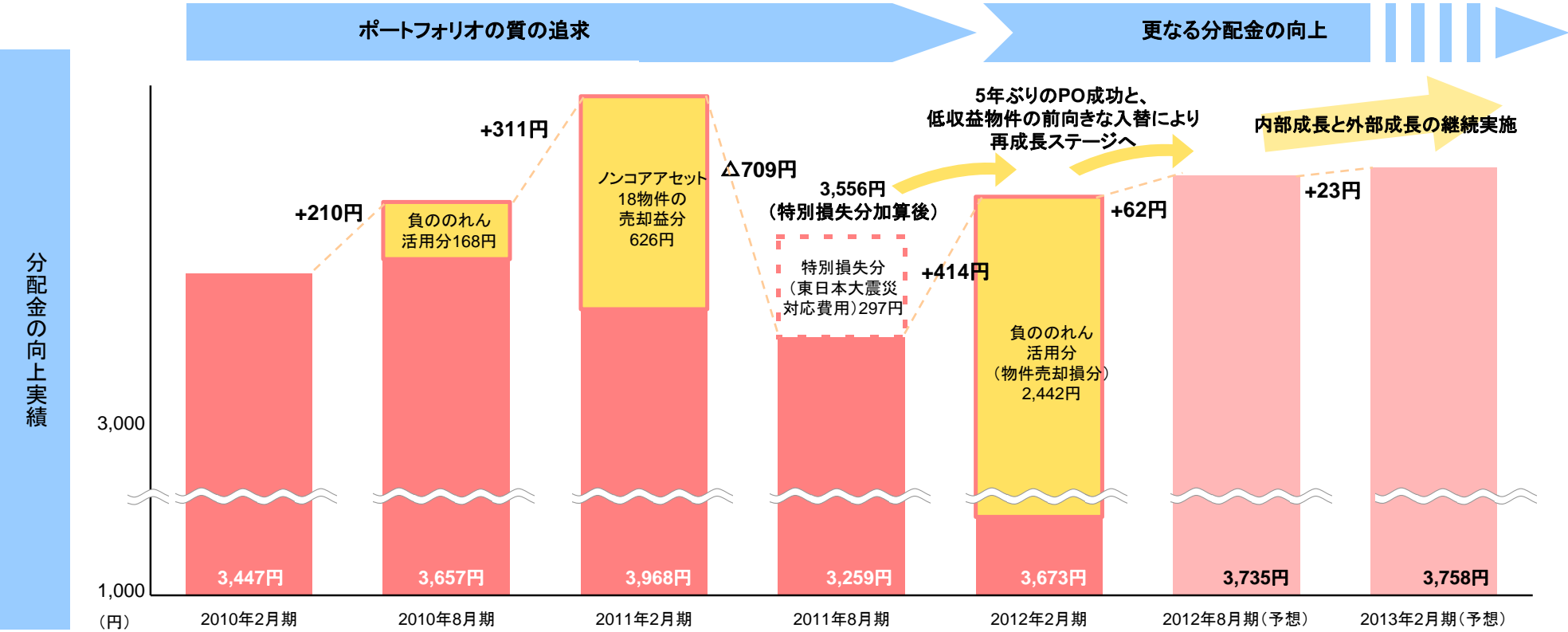
契 約 締 結 先	中国 銀行	常陽 銀行	三菱東京UFJ 銀行 三菱UFJ 信託銀行 三井住友信託銀行		新生 銀行
借 入 額	20億円	10億円	90億円	55億円	35億円
金利(3 ヶ月円TIBOR+)	0.30%	0.30%	0.30%	0.60%	0.60%
借 入 期 間	5.5年	5.5年	5.5年	10年	10年



分配金水準向上の実績

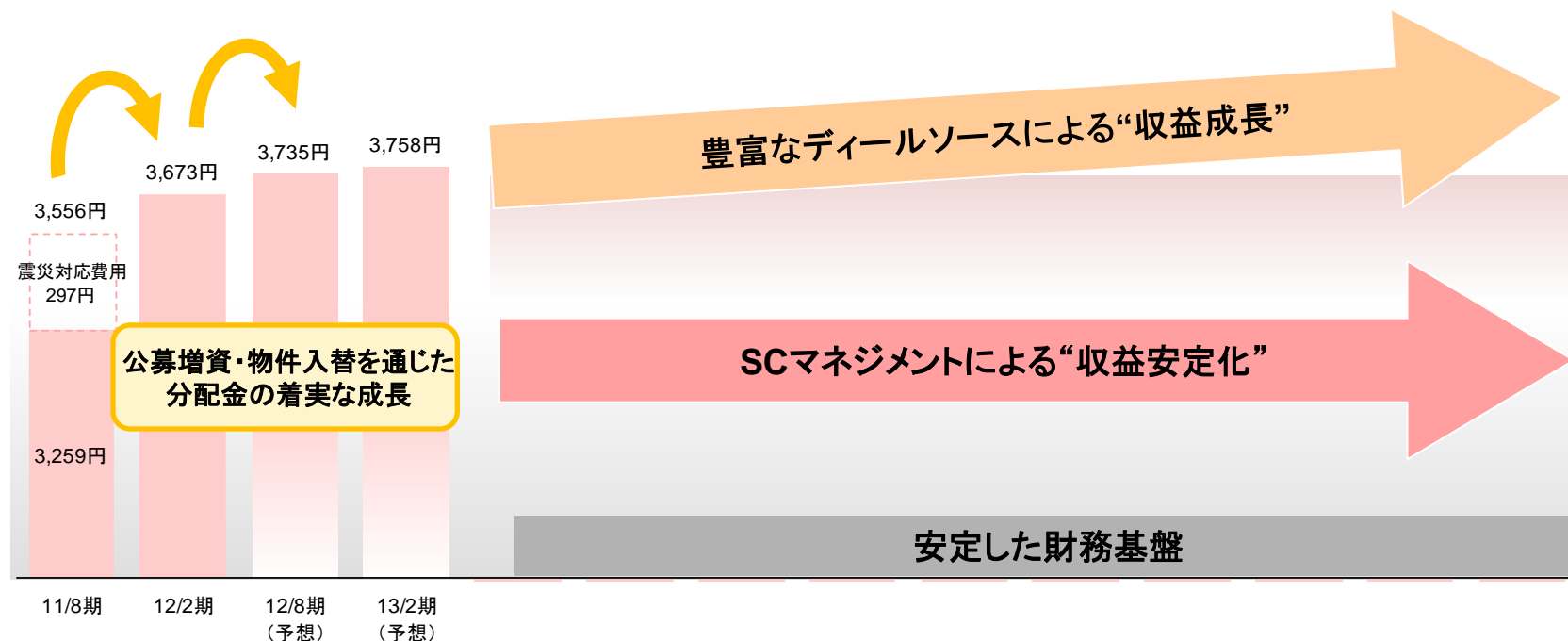
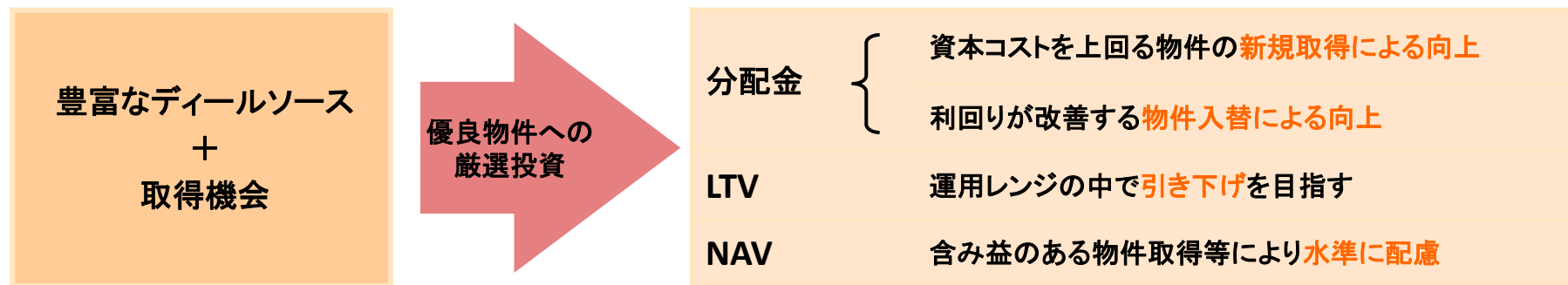
● 分配金の増加に向けた外部成長への取組み

時期	2010年8月期		2012年2月期	
	2010年3月		2011年9月	2012年2月
取組み	ラサール ジャパン投資法人との合併 (21物件取得)	さいたま浦和8953ビル売却 による物件入替 (7物件取得)	POの実施 (12物件取得)	物件売却 (博多リバレイン売却)
	✓ 割安な価格での物件取得による分配金成長	✓ ポートフォリオの収益力強化	✓ 優良物件取得による収益力の強化	✓ 手取金活用による再投資



今後の成長イメージ

● 安定収益をベースに今後の収益成長を実現



3. 参考資料

1. 財務諸表

1) 2012年2月期末貸借対照表	・ ・ ・	25
2) 2012年2月期損益計算書	・ ・ ・	26
3) 2012年2月期キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	・ ・ ・	27

2. ポートフォリオの状況

1) 資産規模、1口当たり分配金、稼働率等の推移	・ ・ ・	28
2) インプライド・キャップレート及びNOI利回りの推移	・ ・ ・	29
3) ポートフォリオのロケーション(2012年2月末時点)	・ ・ ・	30-32
4) ポートフォリオデータ	・ ・ ・	33-35
5) グロース型物件の総売上高推移	・ ・ ・	36-37
6) ポートフォリオ一覧	・ ・ ・	38-39
7) ポートフォリオ一覧 ― 継続鑑定価格	・ ・ ・	40-41
8) 各物件の収益状況	・ ・ ・	42-45

3. その他

1) 財務の状況	・ ・ ・	46-47
2) 投資主属性分析	・ ・ ・	48
3) 投資口価格の推移	・ ・ ・	49
4) 資産運用会社の運営体制	・ ・ ・	50

2012年2月期末貸借対照表

	前 期 (2011年8月31日)	当 期 (2012年2月29日)	増減 金額	前期比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	8,208,658	9,294,938	1,086,280	
信託現金及び信託預金	6,886,744	6,515,881	△ 370,863	
営業未収入金	891,159	932,459	41,300	
未収還付法人税等	7,190	3,875	△ 3,314	
未収消費税等	273,089	247,274	△ 25,815	
その他	1,086,937	1,219,130	132,193	
流動資産合計	17,353,780	18,213,560	859,780	5.0
固定資産				
有形固定資産				
建物(純額)	1,549,347	1,542,817	△ 6,530	
構築物(純額)	62,210	60,868	△ 1,341	
工具、器具及び備品(純額)	9,542	9,262	△ 280	
土地	21,193,419	21,193,419	—	
信託建物(純額)	207,985,647	211,284,289	3,298,641	
信託構築物(純額)	10,527,827	10,927,270	399,443	
信託機械及び装置(純額)	986,135	976,341	△ 9,793	
信託工具、器具及び備品(純額)	1,864,930	1,744,302	△ 120,627	
信託土地	344,370,922	377,490,503	33,119,581	
有形固定資産合計	588,549,984	625,229,076	36,679,092	6.2
無形固定資産				
借地権	19,803	19,803	—	
信託借地権	8,879,301	8,785,617	△ 93,683	
信託その他無形固定資産	121,454	115,362	△ 6,092	
無形固定資産合計	9,020,559	8,920,783	△ 99,775	△ 1.1
投資その他の資産				
投資有価証券	854,816	—	△ 854,816	
信託差入敷金及び保証金	3,298,268	3,286,782	△ 11,486	
長期前払費用	2,103,934	3,310,962	1,207,028	
その他	132,654	202,247	69,593	
投資その他の資産合計	6,389,673	6,799,992	410,319	6.4
固定資産合計	603,960,216	640,949,852	36,989,636	6.1
繰延資産				
投資口交付費	—	138,063	138,063	
投資法人債発行費	63,437	44,707	△ 18,730	
繰延資産合計	63,437	182,771	119,333	188.1
資産合計	621,377,434	659,346,184	37,968,750	6.1

	前 期 (2011年8月31日)	当 期 (2012年2月29日)	増減 金額	前期比 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	857,343	911,636	54,293	
短期借入金	46,575,000	16,200,000	△ 30,375,000	
1年内償還予定の投資法人債	40,000,000	20,000,000	△ 20,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	5,700,000	1,600,000	△ 4,100,000	
未払金	2,895	30,241	27,346	
未払費用	1,763,638	1,711,059	△ 52,578	
未払法人税等	535	525	△ 9	
前受金	1,897,518	2,088,444	190,925	
預り金	702,121	848,704	146,582	
1年内返還予定の				
預り敷金及び保証金	15,051	4,312	△ 10,738	
1年内返還予定の				
信託預り敷金及び保証金	4,152,495	3,428,291	△ 724,203	
その他	57,144	109,219	52,074	
流動負債合計	101,723,744	46,932,436	△ 54,791,308	△ 53.9
固定負債				
投資法人債	40,000,000	40,000,000	—	
長期借入金	143,076,000	217,751,000	74,675,000	
繰延税金負債	—	513,858	513,858	
預り敷金及び保証金	1,526,264	1,564,654	38,390	
信託預り敷金及び保証金	56,536,307	57,266,971	730,664	
資産除去債務	340,518	343,539	3,020	
その他	1,460	963	△ 497	
固定負債合計	241,480,550	317,440,987	75,960,436	31.5
負債合計	343,204,295	364,373,423	21,169,127	6.2
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	250,764,406	270,752,950	19,988,544	
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	—	
当期未処分利益				
又は当期未処理損失(△)	5,503,431	2,314,510	△ 3,188,921	
剰余金合計	27,408,732	24,219,811	△ 3,188,921	△ 11.6
投資主資本合計	278,173,138	294,972,761	16,799,622	6.0
純資産合計	278,173,138	294,972,761	16,799,622	6.0
負債純資産合計	621,377,434	659,346,184	37,968,750	6.1

2012年2月期損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (自2011年3月 1日 至2011年8月31日)	当 期 (自2011年9月 1日 至2012年2月29日)	増減	
			金額	前期比(%)
営業収益				
賃貸事業収入	21,789,766	23,634,945	1,845,179	
匿名組合分配益	34,909	7,873	△ 27,035	
営業収益合計	21,824,675	23,642,819	1,818,143	8.3
営業費用				
賃貸事業費用	11,136,949	12,061,298	924,349	
不動産等売却損	—	3,999,883	3,999,883	
資産運用報酬	1,885,904	1,984,681	98,776	
資産保管手数料	24,667	23,992	△ 675	
一般事務委託手数料	112,693	103,775	△ 8,917	
役員報酬	3,480	4,300	820	
その他営業費用	114,534	126,636	12,102	
営業費用合計	13,278,228	18,304,567	5,026,338	37.9
営業利益	8,546,446	5,338,251	△ 3,208,195	△ 37.5
営業外収益				
受取利息	1,390	1,584	193	
その他	4,863	7,077	2,213	
営業外収益合計	6,254	8,661	2,407	38.5
営業外費用				
支払利息	1,506,021	1,432,913	△ 73,108	
投資法人債利息	720,849	648,367	△ 72,481	
投資法人債発行費償却	21,428	18,730	△ 2,698	
投資口交付費償却	—	27,612	27,612	
融資関連費用	288,544	384,421	95,876	
その他	10,246	7,489	△ 2,757	
営業外費用合計	2,547,090	2,519,534	△ 27,556	△ 1.1
経常利益	6,005,610	2,827,379	△ 3,178,231	△ 52.9
特別損失				
災害による損失	502,440	—	△ 502,440	
特別損失合計	502,440	—	△ 502,440	△ 100.0
税引前当期純利益	5,503,170	2,827,379	△ 2,675,791	△ 48.6
法人税、住民税及び事業税	605	605	—	
法人税等調整額	—	513,858	513,858	
法人税等合計	605	514,463	513,858	
当期純利益	5,502,565	2,312,915	△ 3,189,649	△ 58.0
前期繰越利益	866	1,594	728	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,503,431	2,314,510	△ 3,188,921	

(注) 当期(2012年2月期)は2011年9月1日より2012年2月29日まで(運用日数182日間)

前期(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)

2012年2月期キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

	前 期 (自2011年3月 1日 至2011年8月31日)	当 期 (自2011年9月 1日 至2012年2月29日)	増 減
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	5,503,170	2,827,379	△ 2,675,791
減価償却費	5,129,044	5,380,858	251,814
投資法人債発行費償却	21,428	18,730	△ 2,698
投資口交付費償却	—	27,612	27,612
不動産等売却損	—	3,999,883	3,999,883
固定資産除却損	1,759	126,455	124,695
受取利息	△ 1,390	△ 1,584	△ 193
支払利息	2,226,871	2,081,281	△ 145,590
災害損失	502,440	—	△ 502,440
営業未収入金の増減額(△は増加)	7,660	△ 41,437	△ 49,098
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	△ 6,831	3,314	10,145
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 273,089	25,815	298,905
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 576,932	△ 1,207,028	△ 630,096
営業未払金の増減額(△は減少)	173,025	△ 44,240	△ 217,266
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 519,707	—	519,707
未払金の増減額(△は減少)	△ 5,324	28,826	34,150
未払費用の増減額(△は減少)	1,621	51,162	49,540
前受金の増減額(△は減少)	38,893	190,925	152,032
預り金の増減額(△は減少)	98,738	146,582	47,844
その他	△ 170,244	△ 104,959	65,285
小 計	12,151,134	13,509,577	1,358,443
利息の受取額	1,390	1,584	193
利息の支払額	△ 2,185,441	△ 2,185,021	419
災害損失の支払額	△ 466,471	△ 35,968	430,502
法人税等の支払額	△ 554	△ 614	△ 60
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,500,057	11,289,555	1,789,498

単位(円)

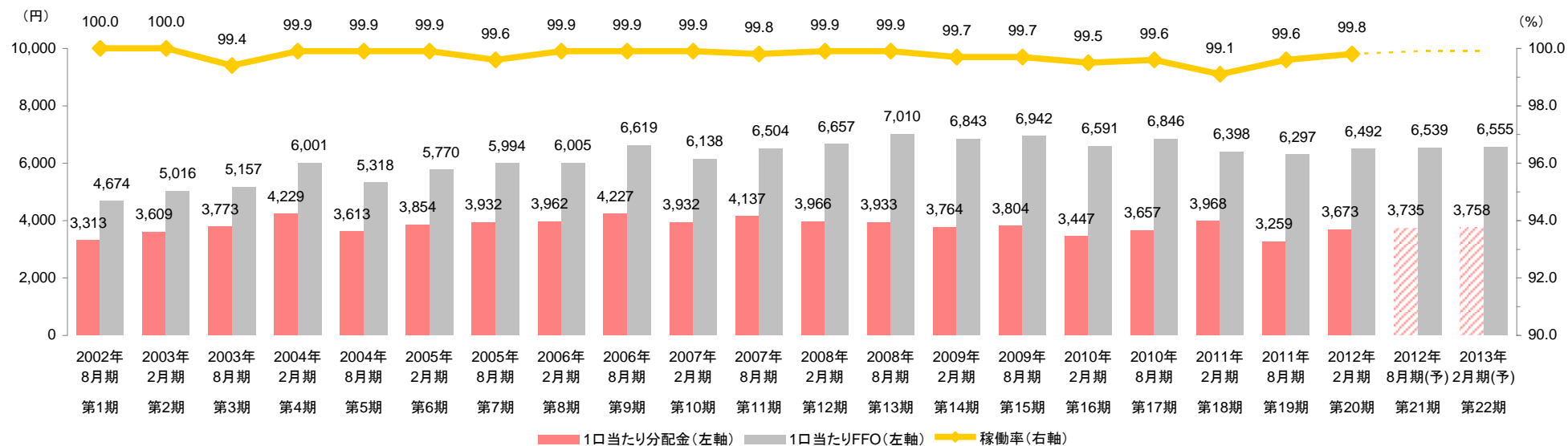
	前 期 (自2011年3月 1日 至2011年8月31日)	当 期 (自2011年9月 1日 至2012年2月29日)
I 当期未処分利益	5,503,431,703	2,314,510,364
II 配当積立金取崩額	—	4,592,098,022
III 分配金の額	5,501,837,282	6,905,967,254
(投資口 1 口当たり分配金の額)	3,259	3,673
IV 次期繰越利益	1,594,421	641,132

(単位：千円)

	前 期 (自2011年3月 1日 至2011年8月31日)	当 期 (自2011年9月 1日 至2012年2月29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	△ 22,231	△ 8,891	13,340
信託有形固定資産の取得による支出	△ 1,344,400	△ 47,826,882	△ 46,482,481
信託有形固定資産の売却による収入	—	1,756,514	1,756,514
信託無形固定資産の取得による支出	△ 5,385	△ 8,196	△ 2,811
信託無形固定資産の売却による収入	—	4,337	4,337
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 24,919	△ 19,722	5,197
預り敷金及び保証金の受入による収入	243,398	70,396	△ 173,001
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 880,111	△ 4,183,407	△ 3,303,295
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	74,013	4,325,452	4,251,438
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△ 261	△ 261
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	11,747	4,247
投資有価証券の取得による支出	△ 337,822	—	337,822
投資有価証券の払戻による収入	—	854,816	854,816
その他の支出	△ 11,615	△ 210,020	△ 198,404
その他の収入	2,000	140,426	138,426
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,299,574	△ 45,093,689	△ 42,794,115
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の返済による支出	△ 40,000,000	△ 30,375,000	9,625,000
投資法人債の償還による支出	—	△ 20,000,000	△ 20,000,000
長期借入れによる収入	39,000,000	75,575,000	36,575,000
長期借入金の返済による支出	△ 1,000,000	△ 5,000,000	△ 4,000,000
投資口の発行による収入	—	19,822,867	19,822,867
分配金の支払額	△ 6,697,898	△ 5,503,317	1,194,581
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,697,898	34,519,550	43,217,448
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 1,497,415	715,416	2,212,831
現金及び現金同等物の期首残高	16,592,818	15,095,402	△ 1,497,415
現金及び現金同等物の期末残高	15,095,402	15,810,819	715,416

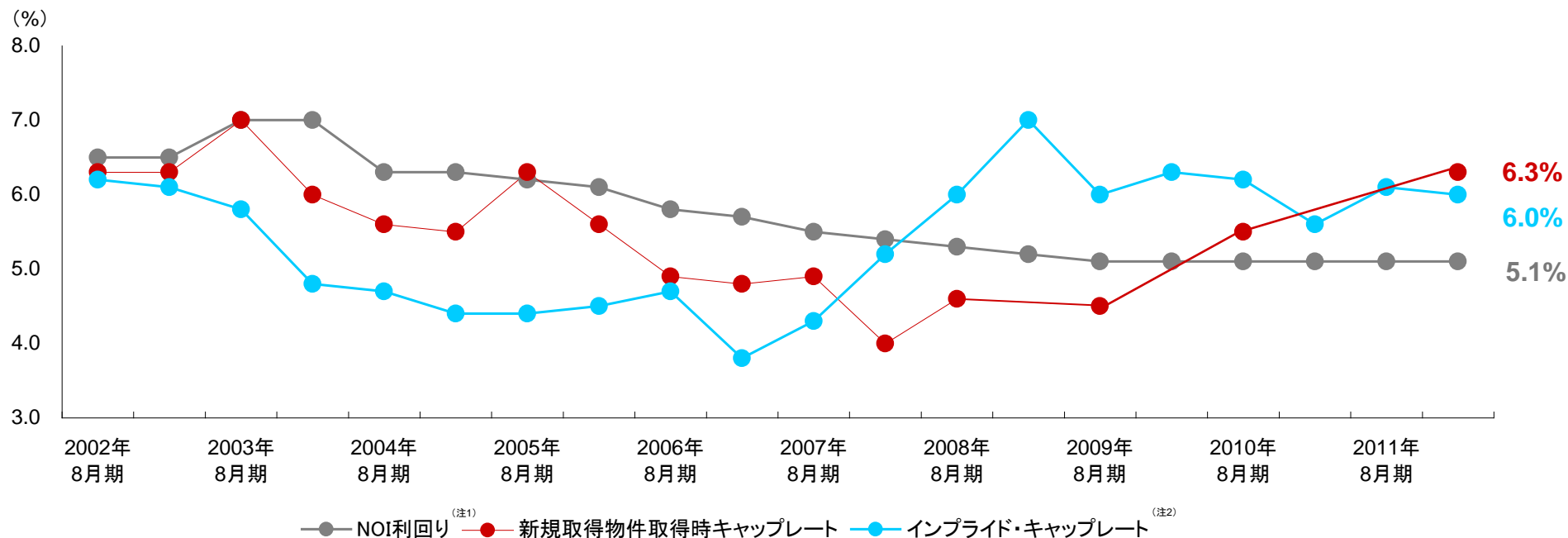
(注) 当期(2012年2月期)は2011年9月1日より2012年2月29日まで(運用日数182日間)
前期(2011年8月期)は2011年3月1日より2011年8月31日まで(運用日数184日間)

資産規模、1口当たり分配金、稼働率等の推移



(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。

インプライド・キャップレート及びNOI利回りの推移



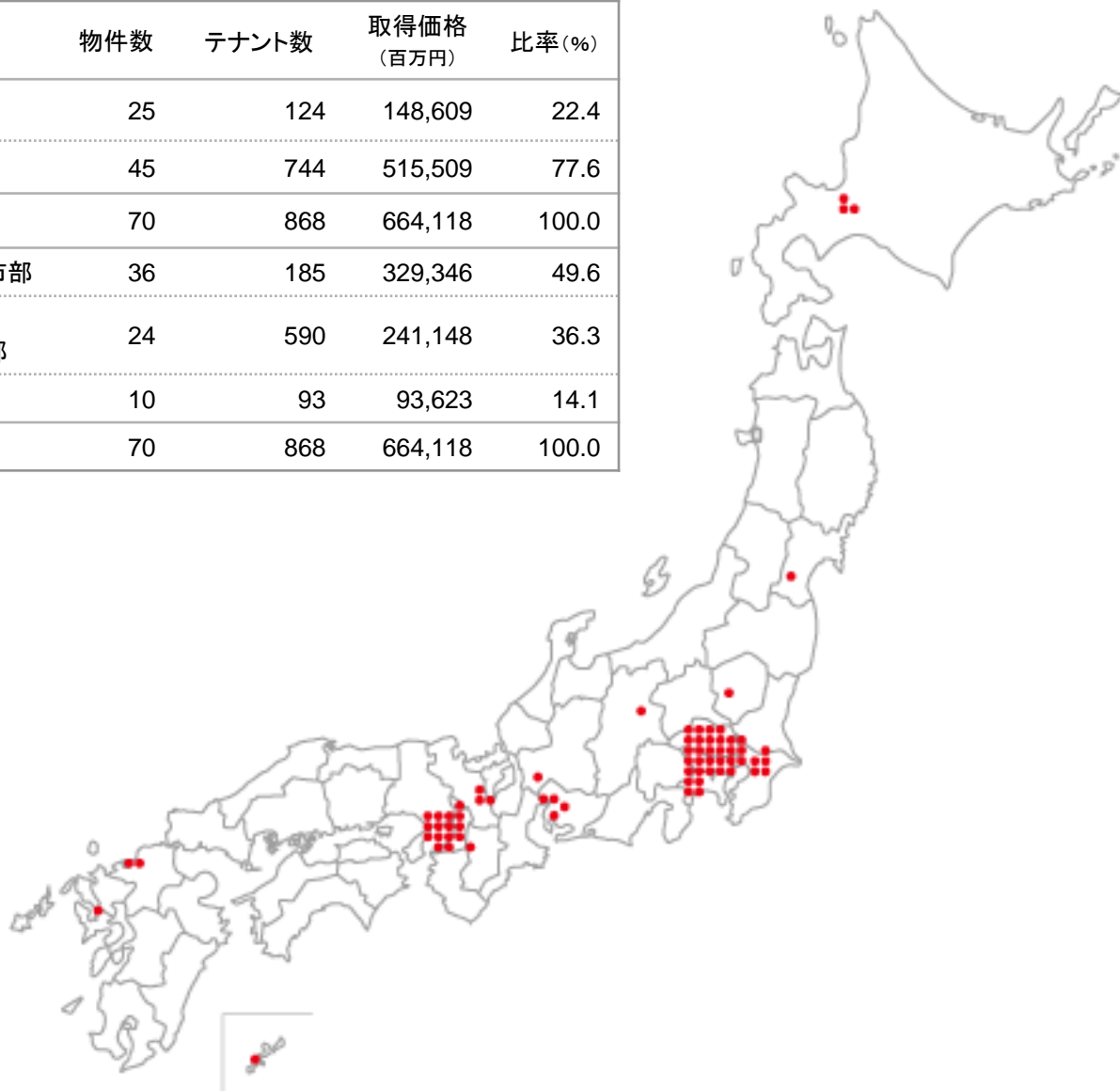
(注1) NOI利回り = $\{ (賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 減価償却費 \} / 取得価格合計$ 。

(注2) インプライド・キャップレート = $NOI / (時価総額 + ネット有利子負債 + 敷金 + 保証金)$ 。

(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。

ポートフォリオのロケーション①(2012年2月末時点)

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	25	124	148,609	22.4
	郊外型	45	744	515,509	77.6
	全体	70	868	664,118	100.0
エリア	東京および東京周辺都市部	36	185	329,346	49.6
	大阪・名古屋 および同地域周辺都市部	24	590	241,148	36.3
	政令指定都市・その他	10	93	93,623	14.1
	全体	70	868	664,118	100.0



ポートフォリオのロケーション② (2012年2月末時点)

<div>北海道</div> <div></div> <div>イオンモール札幌苗穂</div> <div></div> <div>イオンモール札幌発寒</div> <div></div> <div>G DINING札幌</div>	<div>宮城県</div> <div></div> <div>イオン仙台中山</div>	<div>栃木県</div> <div></div> <div>おやまゆえん ハーヴェストウォーク</div>	<div>長野県</div> <div></div> <div>イオン上田</div>	<div>千葉県</div> <div></div> <div>あびこショッピングプラザ</div> <div></div> <div>イオニョーガドー八柱店</div>
<div>千葉県</div> <div></div> <div>イオニョーガドー四街道店</div> <div></div> <div>イオンモール 八千代緑が丘</div> <div></div> <div>盛張プラザ</div>	<div>神奈川県</div> <div></div> <div>イオニョーガドー川崎店</div> <div></div> <div>イオニョーガドー鶴島店</div> <div></div> <div>イオンモール太和</div> <div></div> <div>東戸塚オーロラシティ</div>	<div>埼玉県</div> <div></div> <div>イオニョーガドー 上福岡東店</div>		
<div>埼玉県</div> <div></div> <div>イオニョーガドー錦町店</div> <div></div> <div>イオン太宮</div>	<div>東京都</div> <div></div> <div>Gビル南青山02</div> <div></div> <div>Gビル代官山01</div> <div></div> <div>Gビル神宮前05</div> <div></div> <div>Gビル神宮前04</div> <div></div> <div>ビックカメラ立川店</div> <div></div> <div>イオン板橋 ショッピングセンター</div>			
<div>東京都</div> <div></div> <div>Gビル北青山01</div> <div></div> <div>西友ひびき丘店</div> <div></div> <div>Gビル自由が丘01</div> <div></div> <div>チアーズ銀座</div> <div></div> <div>ジャイル</div> <div></div> <div>Gビル神宮前06</div> <div></div> <div>Gビル神宮前01</div> <div></div> <div>Gビル神宮前02</div> <div></div> <div>Gビル南青山01</div>				
<div>東京都</div> <div></div> <div>ラ・ボリス北青山</div> <div></div> <div>イオンモール むさし村山</div> <div></div> <div>Gビル新宿01</div> <div></div> <div>Gビル神宮前03</div> <div></div> <div>Gビル南池袋01</div> <div></div> <div>アーバンテラス神宮前</div> <div></div> <div>ラウンドワン スタジアム板橋店</div> <div></div> <div>ラウンドワン町田店</div> <div></div> <div>アーカンジェル代官山 (底地)</div>				

ポートフォリオのロケーション③ (2012年2月末時点)

愛知県



なるばーく



イオンモール東浦



イオンハマ



mozo ワンダーシティ

岐阜県



イオンタウン大垣

滋賀県



イオン西大津

奈良県



ならファミリー

京都府



京都ファミリー



河原町オーパ

大阪府



大阪心斎橋8953ビル



イオン高槻



イオンモール鶴見緑地



アリオ風



ライフ太平寺店(底地)

大阪府



ライフ下寺店(底地)



ライフ岸部店(底地)



Gビル心斎橋01



岸和田カンカン
ベイスайдモール



Gビル心斎橋02



〔仮称〕ラウンドワン
難波千日前店(底地)



泉佐野松風台
(底地)

大阪府



テックランド寝屋川店
(底地)

兵庫県



イオンモール伊丹



イオンモール神戸北

福岡県



イオンモール香椎浜



イオン戸畑
ショッピングセンター

長崎県



MrMax 長崎店

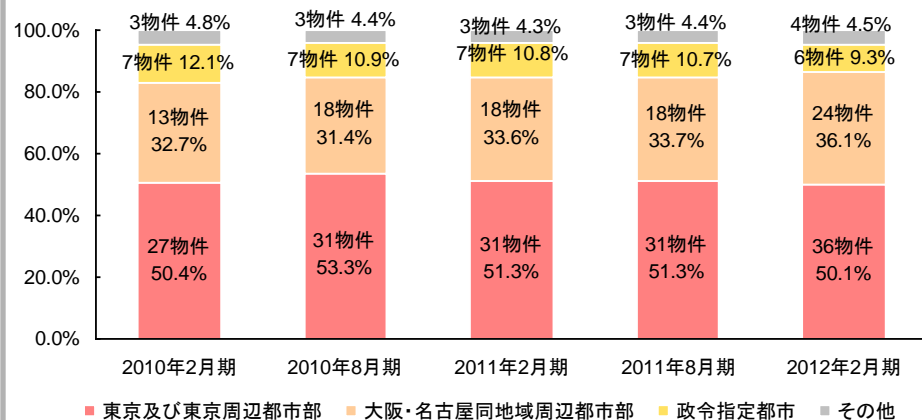
沖縄県



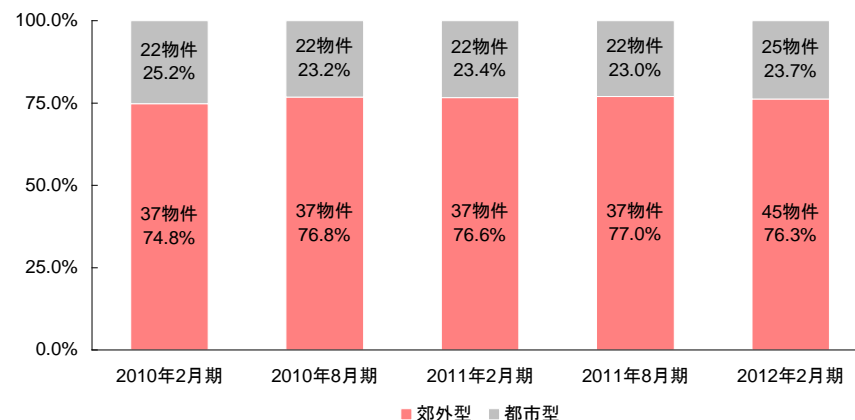
イオン那覇
ショッピングセンター

ポートフォリオデータ①

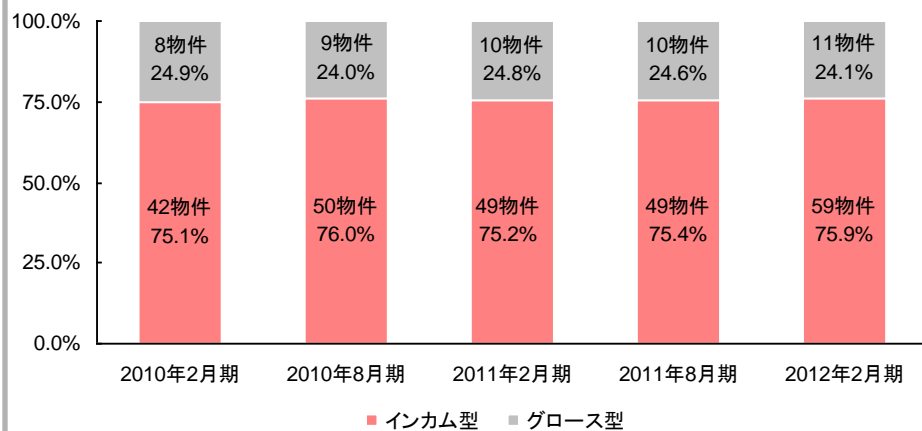
地域分散



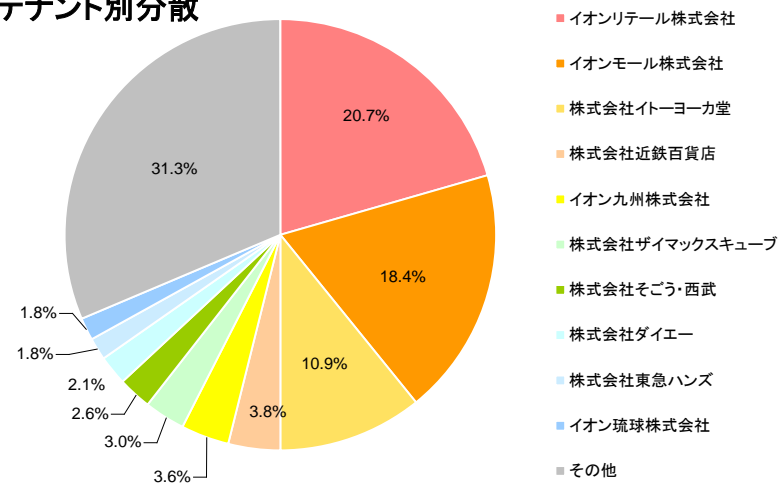
物件タイプ別分散



投資スタイル別分散



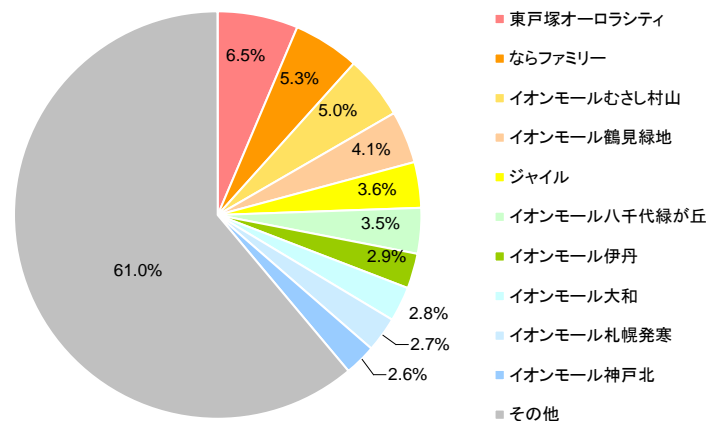
テナント別分散



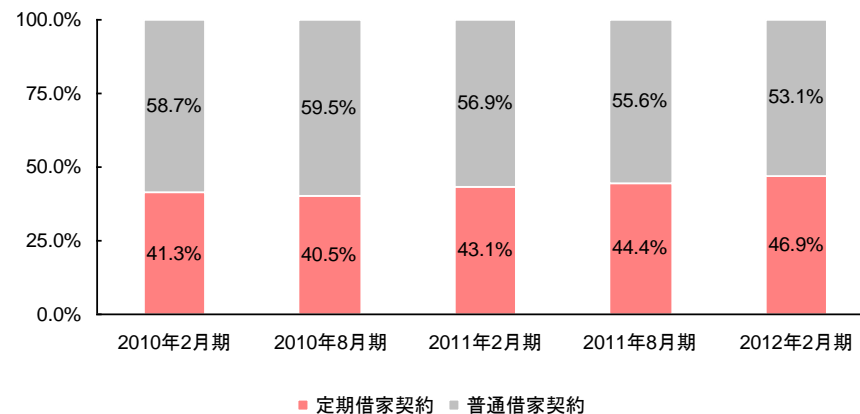
(注) 地域分散、物件タイプ別分散及び投資スタイル別分散は鑑定価格ベース。テナント別分散は年間賃料ベース。

ポートフォリオデータ②

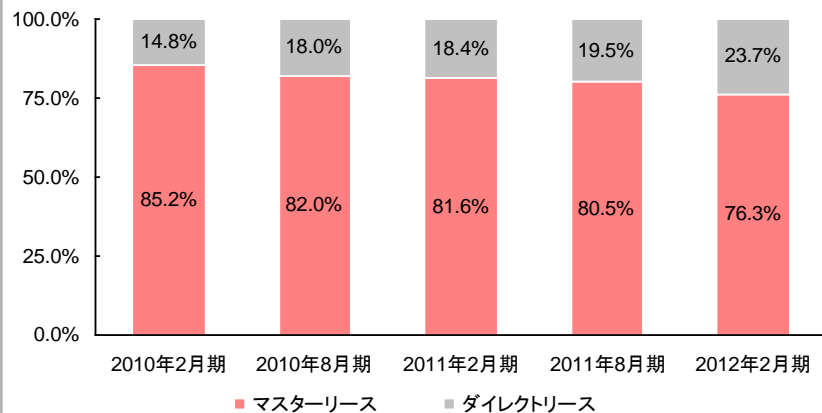
規模別分散



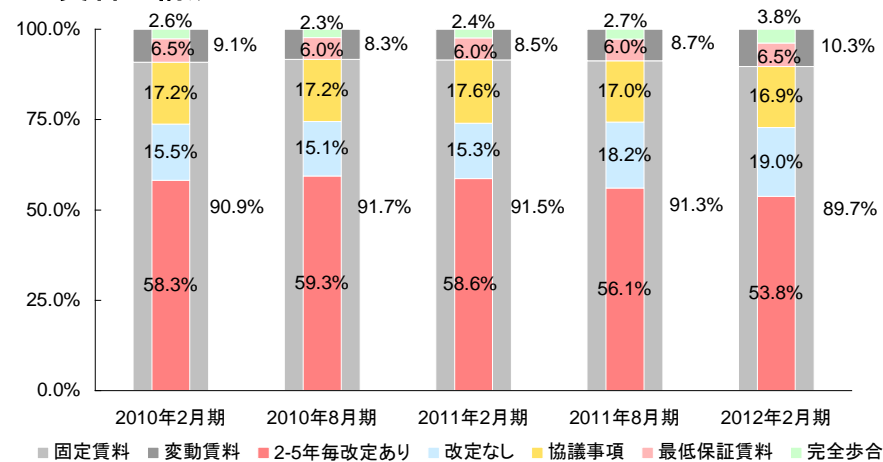
契約種類の構成比



リース契約の構成比



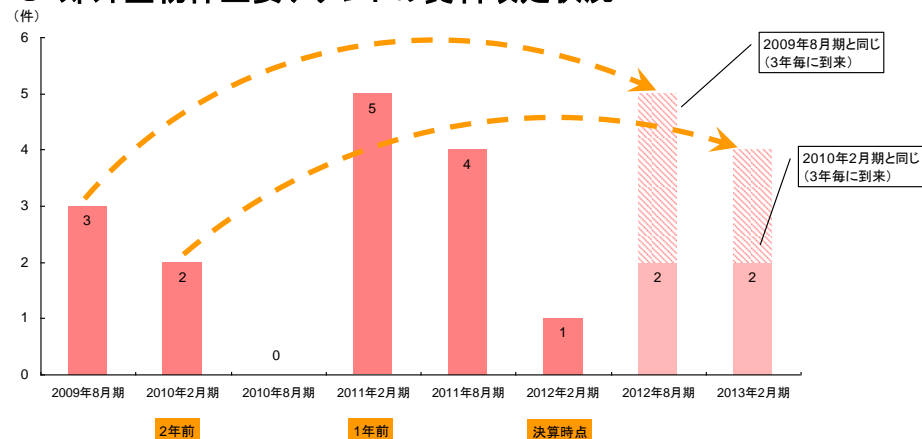
賃料の構成比



(注) 規模別分散は鑑定価格ベース。契約種類の構成比、リース契約の構成比及び賃料の構成比は年間賃料ベース。

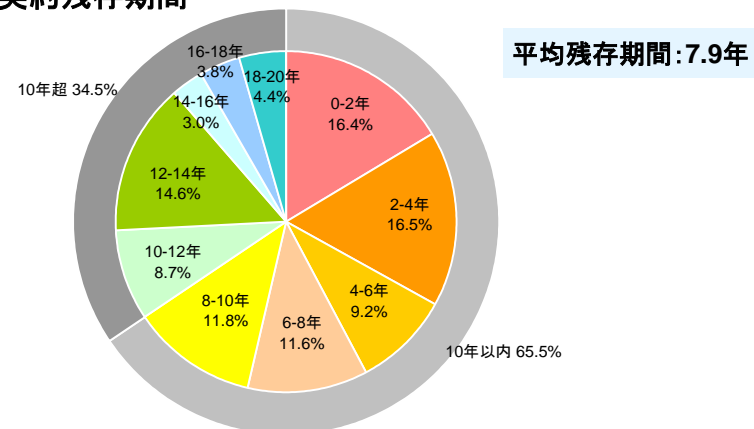
ポートフォリオデータ③

● 郊外型物件主要テナントの賃料改定状況



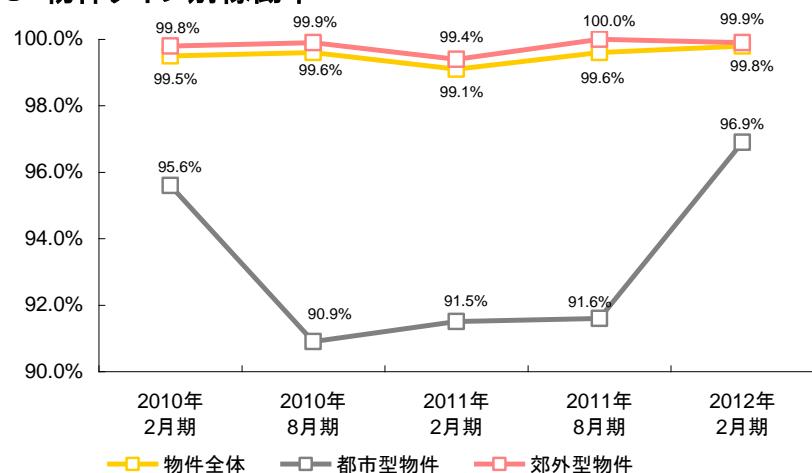
(注) 当該期に改定時期が到来し、協議中の物件数

● 賃貸借契約残存期間



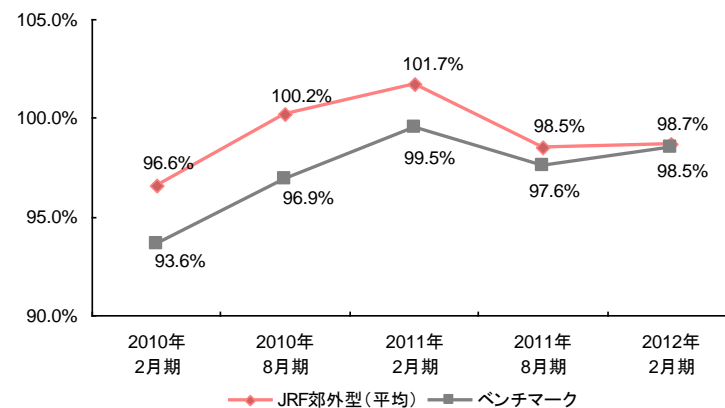
(注) 賃貸借契約の平均残存期間は、物件毎の賃料加重平均ベース

● 物件タイプ別稼働率



(注) 賃貸借契約残存年数及び賃料改定状況は年間賃料ベース

● 郊外型物件の売上高の推移

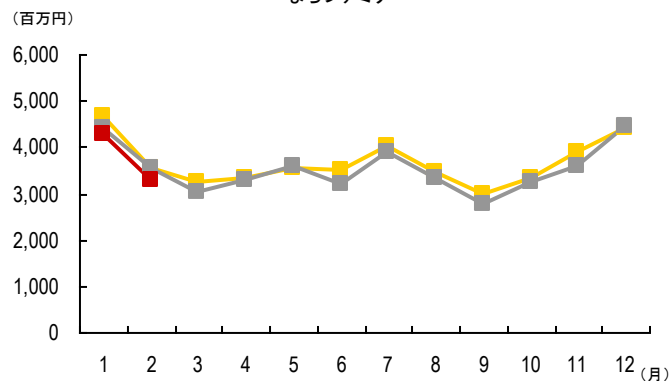


(注1) 郊外型商業施設の売上については、当社ヒアリングベース

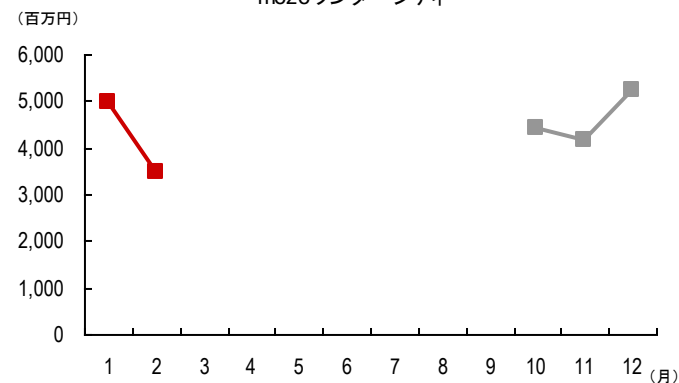
(注2) ベンチマークは、商業販売統計の大型小売店業態別販売額(既存店)前年比ベース

グロース型物件の総売上高推移①

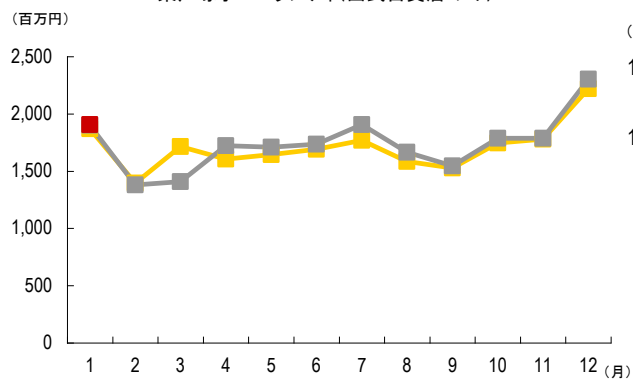
ならファミリー



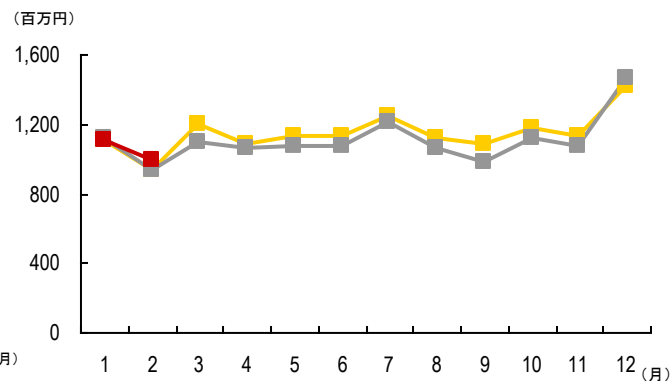
mozoワンダーシティ



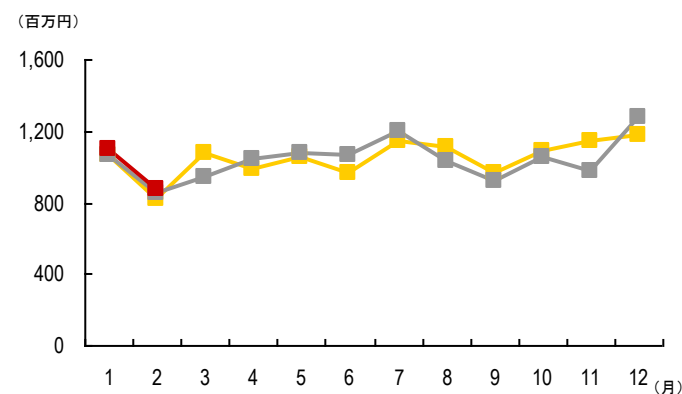
東戸塚オーロラシティ(西武百貨店のみ)



あびこショッピングプラザ



おやまゆうえんハーヴェストウォーク

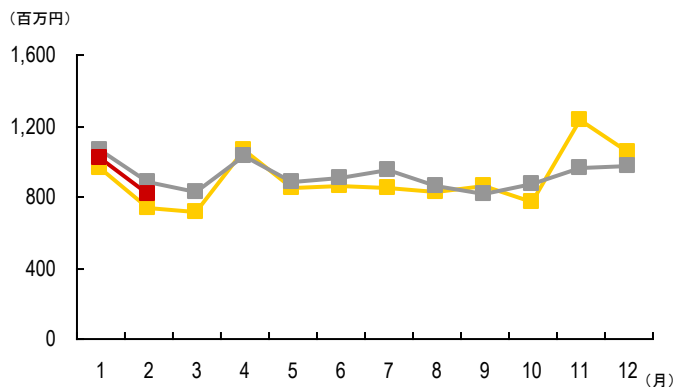


■ 2010年1月～2010年12月売上高実績 ■ 2011年1月～2011年12月売上高実績 ■ 2012年1月～2012年2月売上高実績

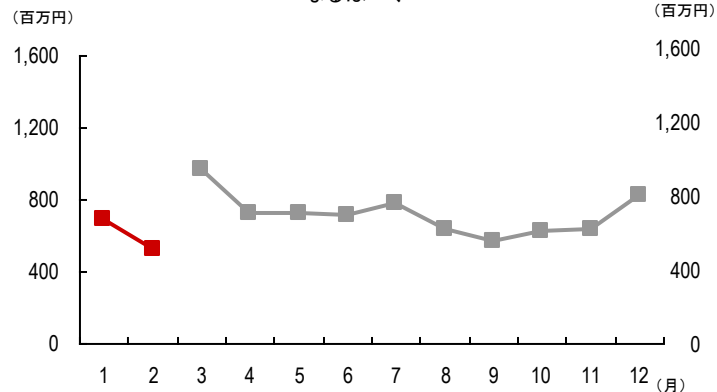
(注) 総売上高推移は、東戸塚オーロラシティを除き、全館売上高が比較可能な物件のみ開示

グロース型物件の総売上高推移②

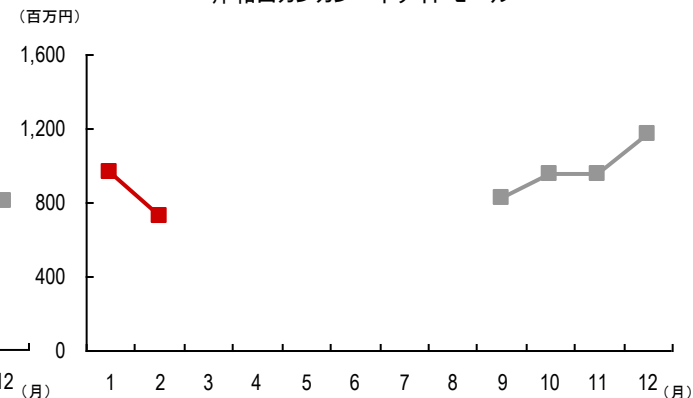
京都ファミリー



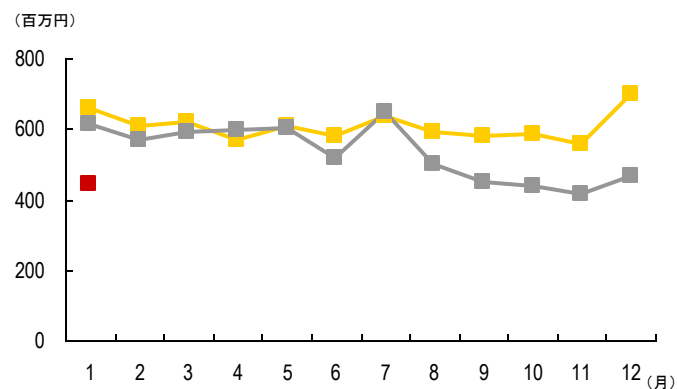
なるばーく



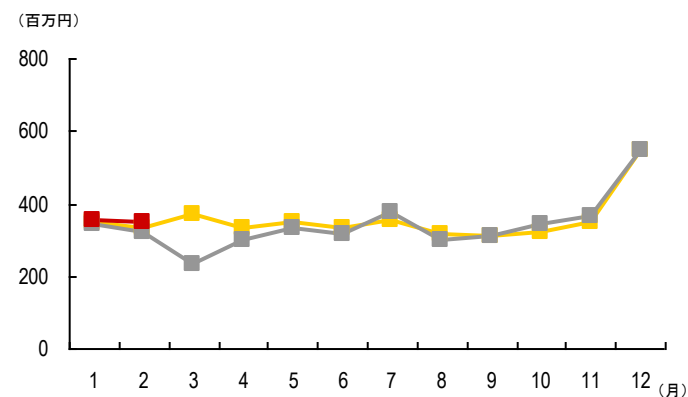
岸和田カンカンベイサイドモール



博多リバレイン



ジャイル



■ 2010年1月～2010年12月売上高実績
 ■ 2011年1月～2011年12月売上高実績
 ■ 2012年1月～2012年2月売上高実績

(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

(注2) 博多リバレインは2012年2月29日に売却したため総売上高は2012年1月末までの開示

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1))	テナント 数	主要テナント	予想 損失率 (%) (注2)	PM会社
東京及び東京周辺都市部											
イトーヨーカドー川崎店	インカム	11.6	65,313.47	100.0	15,691	2.4	6.2	5	イトーヨーカドー、スポーツデポ	9.1、11.3、1.4	㈱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	17.3	42,865.74	99.9	10,322	1.6	7.2	55	イトーヨーカドー	8.8、13.7	㈱ザイマックスキューブ
Gビル南青山02	インカム	10.0	1,529.15	90.4	5,350	0.8	5.5	3	ヴァルカナイズ・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	29.4	21,308.78	100.0	1,616	0.2	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	12.5	28,316.18	100.0	6,900	1.0	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	8.3	73,438.52	100.0	13,212	2.0	5.6	1	イトーヨーカドー	8.3	㈱ジオ・アカマツ
Gビル代官山01	インカム	21.0	599.79	100.0	1,235	0.2	5.3	2	F GARDEN	4.7	㈱オフィス・ミツキ
Gビル神宮前05	インカム	26.9	1,479.10	100.0	2,770	0.4	5.6	5	ディーゼル	8.5	㈱ザイマックスキューブ
Gビル神宮前04	インカム	15.0	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	30.0	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	41.6	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・ラサール㈱
イオン板橋ショッピングセンター	インカム	11.8	72,748.34	100.0	12,411	1.9	5.4	1	イオン	6.0	㈱ザイマックスキューブ
Gビル北青山01	インカム	7.1	492.69	100.0	989	0.1	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	10.3	85,226.68	100.0	16,823	2.5	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	33.4	19,070.88	100.0	6,100	0.9	7.6	1	西友	10.3	シービーアールイー㈱
Gビル自由が丘01	インカム	12.7	1,817.65	100.0	2,700	0.4	5.2	10	NEXT、ミスバリ・ダンディハウス	3.2	㈱ザイマックスキューブ
チアーズ銀座	インカム	7.0	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㈱
東戸塚オーロラシティ	グロース	12.5	109,365.50	100.0	50,500	7.6	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	11.4	75,344.90	100.0	6,133	0.9	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	7.1	59,207.19	100.0	13,600	2.0	4.1	1	イトーヨーカドー	5.8	㈱ジオ・アカマツ
イオンモール八千代緑が丘	インカム	7.0	132,294.48	100.0	30,789	4.6	4.0	1	イオン	6.6	㈱ザイマックスキューブ
ジャイル ^(注3)	グロース	4.4	4,855.97	95.6	22,712	3.4	3.4	20	シャネル、ブルガリ	4.1	㈱ジオ・アカマツ
Gビル神宮前06	インカム	4.3	670.43	100.0	2,360	0.4	3.9	4	ファミリーマート	8.0	㈱オフィス・ミツキ
Gビル神宮前01	インカム	4.4	555.75	100.0	3,400	0.5	4.1	2	BAPE STORE	13.2	㈱オフィス・ミツキ
Gビル神宮前02	インカム	3.8	426.29	100.0	2,233	0.3	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	3.0	922.30	100.0	6,430	1.0	4.0	2	ブーマージャパン株式会社	11.3	㈱オフィス・ミツキ
ラ・ポルト青山	グロース	7.3	4,152.08	83.4	9,400	1.4	4.5	18	ブノワ	2.8	㈱ジオ・アカマツ
イオンモールむさし村山	インカム	5.4	137,466.97	100.0	30,600	4.6	5.2	1	イオン	5.6	㈱ザイマックスキューブ
Gビル新宿01	インカム	3.5	1,093.67	100.0	6,600	1.0	4.7	1	ZARA	9.9	ファースト・ラザース・リアルエステート㈱
Gビル神宮前03	インカム	2.7	1,676.87	72.1	5,520	0.8	4.8	4	ホットトイズ JAPAN、RIZAP	10.7	㈱オフィス・ミツキ
Gビル南池袋01	インカム	37.4	5,061.47	100.0	5,800	0.9	5.1	8	アディダス、シティバンク銀行	5.3	㈱ジオ・アカマツ
幕張プラザ	インカム	13.6	24,542.93	100.0	5,700	0.9	6.2	6	ヤマダ電機	10.8、10.7	㈱ザイマックスキューブ
ラウンドワンスタジアム板橋店	インカム	5.9	14,828.74	100.0	2,400	0.4	5.8	1	ラウンドワン	4.8	㈱ジオ・アカマツ
ラウンドワン町田店	インカム	7.6	6,801.89	100.0	2,450	0.4	5.9	1	ラウンドワン	6.6	㈱ジオ・アカマツ
アーバンテラス神宮前	インカム	4.0	1,719.19	100.0	2,797	0.4	4.7	2	表参道 TERRACE	7.4	㈱グランドアメニティ
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	-	㈱ザイマックスキューブ
小計/加重平均		11.6	1,035,857.92	99.9	329,346	49.6		185		-	

(注1) 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2) 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3) 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1)	テナント 数	主要テナント	予想 損失率 (%) ^(注2)	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	13.1	13,666.96	100.0	14,300	2.2	5.5	1	東急ハンズ	5.5	㈱ザイマックスキューブ
ならファミリー	グロース	19.3	84,981.97	99.4	31,375	4.7	7.4	118	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	14.6	15,220.73	100.0	8,540	1.3	7.3	48	平和堂、ジョーシン	7.4	㈱ザイマックスキューブ
イオンモール東浦	インカム	9.2	129,124.73	100.0	9,142	1.4	6.3	1	イオン	14.2、10.1	㈱ザイマックスキューブ
イオン高槻	インカム	18.0	77,267.23	100.0	11,700	1.8	6.0	1	イオン	3.6	シービーアールイー(株)
イオン八事	インカム	18.5	63,778.44	100.0	3,700	0.6	7.0	2	イオン	4.2	㈱ザイマックスキューブ
イオン西大津	インカム	15.3	62,717.26	100.0	13,100	2.0	5.2	1	イオン	4.9	㈱ザイマックスキューブ
京都ファミリー	グロース	29.3	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	インカム	6.6	57,500.35	100.0	4,950	0.7	8.2	1	マックスバリュ	6.5	㈱ジオ・アカマツ
河原町オーバ	インカム	13.3	18,848.20	100.0	18,500	2.8	4.4	1	オーバ	2.5	㈱ジオ・アカマツ
イオンモール鶴見緑地	インカム	5.3	138,538.63	100.0	29,902	4.5	4.6	1	イオン	6.6	㈱ザイマックスキューブ
イオンモール伊丹	インカム	9.1	157,904.26	100.0	21,110	3.2	5.1	1	イオン	4.9	㈱ザイマックスキューブ
アリオ鳳	インカム	3.9	95,135.36	100.0	19,040	2.9	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	5.3	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	17.3	886.46	100.0	1,582	0.2	5.3	2	セシルマクビー	12.3	㈱ジオ・アカマツ
岸和田カンカンベイサイドモール	グロース	14.0	38,305.43	98.5	7,000	1.1	6.6	113	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)
Gビル心斎橋02	インカム	2.3	^(注3) -	100.0	4,380	0.7	5.1	1	ザ・スーツカンパニー	7.1	㈱ジオ・アカマツ
[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	—	㈱ジオ・アカマツ
泉佐野松風台(底地)	インカム	-	44,009.52	100.0	2,625	0.4	—	2	ケーヨーデイツー、オークワ	—	㈱ジオ・アカマツ
テックランド寝屋川店(底地)	インカム	-	11,430.04	100.0	1,135	0.2	—	1	ヤマダ電機	—	㈱ザイマックスキューブ
mozoワンダーシティ	グロース	2.9	86,722.83	99.7	5,250	0.8	5.8	224	イオン、フラクサス	7.8、5.6、13.0	㈱ザイマックスキューブ/イオンモール(株)
小計/加重平均		11.5	1,260,489.62	99.9	241,148	36.3		590		—	
政令指定都市・他											
イオン仙台中山	インカム	15.7	46,248.96	100.0	10,200	1.5	7.6	2	イオン	3.8、3.2、1.2	㈱ザイマックスキューブ
イオンモール香椎浜	インカム	8.3	109,616.72	100.0	13,300	2.0	6.2	1	イオン	0.9	㈱ジオ・アカマツ
イオンモール札幌苗穂	インカム	8.7	74,625.52	100.0	9,260	1.4	6.2	1	イオン	1.8	㈱ザイマックスキューブ
イオン戸畑ショッピングセンター	インカム	13.0	93,258.23	100.0	6,290	0.9	6.6	1	イオン	1.9	㈱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	18.4	79,090.48	100.0	10,830	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	7.7	61,349.07	100.0	9,500	1.4	5.3	1	イオン	3.3	㈱ジオ・アカマツ
おやまゆうえんハーヴェストウオーク	グロース	4.9	57,524.87	99.5	10,200	1.5	5.4	67	ヨークベニマル、スーパービバホーム	3.4	㈱ザイマックスキューブ
イオンモール札幌発寒	インカム	5.4	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	3.3	4,079.80	68.7	2,750	0.4	5.8	16	北海道ビール園、牛のいしざき	0.9	㈱ザイマックスキューブ
MrMax 長崎店	インカム	11.3	12,115.09	100.0	2,475	0.4	6.7	2	MrMax	3.2、3.5、6.6	㈱ザイマックスキューブ
小計/加重平均		9.5	640,077.74	99.8	93,623	14.1		93		—	
合計/加重平均		11.2	2,936,425.28	99.8	664,118	100.0		868		2.1	

(注1) 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2) 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3) 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。

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8月	2012年2月	増減	2011年8月	2012年2月	増減	2011年8月	2012年2月	2011年8月	2012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	12,993	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	30,555	32,500	32,500	0	6.30%	6.30%	0.00%	5.60%	5.60%	6.60%	6.60%
なるばーく	8,071	5,420	5,340	-80	6.50%	6.50%	0.00%	6.20%	6.20%	6.70%	6.70%
イオンモール東浦	7,606	10,100	10,200	100	5.90%	5.90%	0.00%	5.50%	5.50%	6.20%	6.20%
イオン高槻	10,635	9,550	9,550	0	6.40%	6.40%	0.00%	6.50%	6.50%	6.80%	6.80%
イオン八事	3,620	3,570	3,640	70	6.90%	6.90%	0.00%	6.50%	6.50%	6.80%	6.80%
イオン西大津	12,692	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	6,010	5,480	5,480	0	6.50%	6.50%	0.00%	5.90%	5.90%	6.90%	6.90%
イオンタウン大垣	4,199	3,980	3,980	0	10.70%	10.70%	0.00%	7.60%	7.60%	18.70%	18.70%
河原町オーバ	18,588	15,700	15,700	0	5.00%	5.00%	0.00%	4.50%	4.50%	4.80%	4.80%
イオンモール鶴見緑地	27,500	25,400	25,400	0	5.40%	5.40%	0.00%	5.10%	5.10%	5.60%	5.60%
イオンモール伊丹	19,755	17,700	17,600	-100	5.30%	5.30%	0.00%	4.90%	4.90%	5.50%	5.50%
アリオ鳳	17,910	14,900	15,100	200	5.70%	5.70%	0.00%	5.40%	5.40%	5.90%	5.90%
イオンモール神戸北	14,867	15,900	16,000	100	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	1,290	1,320	30	-	-	-	5.40%	5.20%	-	-
ライフ下寺店(底地)	1,717	1,690	1,750	60	-	-	-	5.40%	5.20%	-	-
ライフ岸部店(底地)	1,942	1,970	2,010	40	-	-	-	5.30%	5.10%	-	-
Gビル心斎橋01	1,604	1,620	1,700	80	5.10%	5.10%	0.00%	4.90%	4.90%	5.30%	5.30%
岸和田カンカンベイサイドモール(注2)	7,051	7,680	7,830	150	6.60%	6.60%	0.00%	6.30%	6.30%	6.60%	6.60%
Gビル心斎橋02(注2)	4,416	4,570	4,650	80	5.10%	5.00%	-0.10%	4.70%	4.60%	5.20%	5.10%
[仮称]ラウンドワン難波千日前店(底地)(注2)	8,091	8,210	8,280	70	-	-	-	5.20%	5.20%	-	-
泉佐野松風台(底地)(注2)	2,657	2,800	2,800	0	-	-	-	6.00%	5.90%	-	-
テックランド寝屋川店(底地)(注2)	1,154	1,540	1,540	0	-	-	-	5.40%	5.40%	-	-
mozoワンダーシティ(注2)	5,282	5,370	5,400	30	5.80%	5.80%	0.00%	6.00%	6.00%	6.10%	6.10%
小計(利回りは単純平均)	230,231	220,940	221,770	830	6.13%	6.12%	-0.01%	5.63%	5.60%	6.74%	6.73%
政令指定都市・他											
イオン仙台中山	9,372	10,500	10,500	0	7.10%	7.10%	0.00%	6.30%	6.30%	6.80%	6.80%
イオンモール香椎浜	12,284	13,200	13,300	100	6.00%	6.00%	0.00%	6.20%	6.20%	6.30%	6.30%
イオンモール札幌苗穂	7,412	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	5,688	5,990	6,010	20	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	10,647	10,100	10,400	300	6.40%	6.30%	-0.10%	6.40%	6.10%	6.60%	6.60%
イオン上田	8,669	7,960	7,970	10	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	9,188	6,800	6,650	-150	7.60%	7.60%	0.00%	7.20%	7.20%	7.70%	7.70%
イオンモール札幌発寒	17,646	16,700	16,700	0	5.60%	5.60%	0.00%	5.40%	5.40%	5.80%	5.80%
G DINING札幌	2,988	2,110	2,060	-50	6.20%	6.20%	0.00%	5.80%	5.80%	6.20%	6.20%
MrMax 長崎店(注2)	2,498	2,810	2,810	0	6.70%	6.70%	0.00%	6.40%	6.40%	6.80%	6.80%
小計(利回りは単純平均)	86,396	84,710	84,940	230	6.60%	6.59%	-0.01%	6.28%	6.25%	6.76%	6.76%
ポートフォリオ合計(利回りは単純平均)											
ポートフォリオ合計(利回りは単純平均)	634,149	613,715	614,545	830	5.71%	5.71%	0.00%	5.41%	5.40%	5.98%	5.98%

(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(シーピーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般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) 2012年2月期に取得した12物件の2011年8月に記載されている数値は取得時点の数値を用いています。

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		イトーヨーカドー 川崎店		大阪心斎橋 895ビル		Gビル南青山02		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		Gビル神宮前05	
	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	前期	当期
①賃貸事業収入合計	435	429	490	495	407	389	161	161	78	78	256	256	444	444	39	40	478	480	91	92
賃貸収入	435	429	489	489	407	389	155	155	78	78	256	256	444	444	37	37	478	480	79	79
その他収入	0	0	1	6	0	0	5	6	0	—	—	—	—	—	2	2	—	—	12	12
②賃貸事業費用合計	43	55	95	104	38	39	19	20	18	19	47	50	65	63	6	7	163	169	13	14
公租公課	38	38	81	81	31	31	8	8	15	15	40	40	58	58	2	2	58	58	3	3
建物管理委託費	—	—	3	3	0	0	1	1	—	—	0	—	—	—	0	0	—	—	2	2
修繕費	0	0	1	8	0	—	0	0	0	1	0	2	2	0	—	0	0	1	0	0
保険料・信託報酬	2	2	5	5	3	3	1	1	1	1	1	1	2	1	0	0	3	3	1	1
その他	2	13	3	4	3	4	7	7	1	1	4	7	2	2	3	3	99	105	6	6
③賃貸NOI(=①-②)	391	374	394	391	368	349	141	141	60	59	208	205	379	381	33	32	315	311	78	77
④減価償却費	80	80	96	101	78	78	9	9	16	16	51	50	132	132	3	3	159	160	8	8
⑤賃貸事業利益(=③-④)	311	293	298	290	290	271	132	132	44	42	157	154	246	248	29	29	156	151	70	69
⑥期末預かり金	1,424	1,324	4,773	4,558	798	798	251	251	450	450	1,817	1,753	590	590	58	54	598	598	178	190
敷金	840	840	1,071	1,071	798	798	251	251	450	450	774	774	590	590	58	54	598	598	178	190
保証金	584	484	3,702	3,486	—	—	—	—	—	—	1,042	978	—	—	—	—	—	—	—	—

(百万円)

項目	イオンモール香椎浜		イオンモール札幌苗穂		Gビル神宮前04		イトーヨーカドー 網島店		ビッパカラ立川店		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		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	前期	当期	前期	当期	前期	当期
①賃貸事業収入合計	477	477	377	377	41	32	180	180	389	389	668	588	34	34	534	537	261	261	315	315
賃貸収入	477	477	377	377	31	29	180	180	357	357	667	588	33	33	534	534	261	261	315	315
その他収入	—	—	0	0	9	2	—	—	32	32	0	0	1	1	—	2	0	0	—	—
②賃貸事業費用合計	65	66	81	81	7	9	22	22	74	81	310	311	5	5	60	64	19	19	70	71
公租公課	58	58	57	57	1	1	18	18	38	38	42	42	1	1	54	54	15	15	61	61
建物管理委託費	0	1	—	—	0	0	—	—	30	30	0	—	0	0	—	—	—	—	—	—
修繕費	—	0	0	0	0	1	—	—	0	1	—	0	0	0	4	—	—	—	0	3
保険料・信託報酬	4	4	2	1	0	0	2	2	2	0	2	2	0	0	3	3	2	2	4	4
その他	2	2	21	21	4	5	1	1	2	10	264	265	2	2	2	2	1	1	3	2
③賃貸NOI(=①-②)	411	410	295	295	33	22	158	158	315	308	358	276	29	29	473	473	241	242	244	243
④減価償却費	96	96	130	130	2	2	23	23	64	65	105	105	3	3	116	116	47	47	72	72
⑤賃貸事業利益(=③-④)	315	314	164	165	31	20	135	135	250	243	252	171	25	25	357	356	194	194	172	171
⑥期末預かり金	700	700	654	654	65	63	232	232	699	699	754	754	38	38	1,068	1,068	300	300	315	315
敷金	700	700	654	654	65	63	232	232	699	699	754	754	38	38	1,068	1,068	300	300	315	315
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 当期(2012年2月期)は2011年9月1日より2012年2月29日まで(運用日数182日間)、 前期(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)

各物件の収益状況(インカム型物件②)

(百万円)

項目	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		イオンタウン大垣		河原町オーパ		イオン上田	
	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	前期	当期
①賃貸事業収入合計	414	414	88	87	148	148	400	398	105	108	375	375	186	192	328	329	363	363	297	297
賃貸収入	413	413	82	82	148	148	385	385	86	86	375	375	186	192	328	329	362	362	297	297
その他収入	0	0	5	5	0	0	15	12	18	21	0	0	0	0	—	—	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計	61	64	16	17	21	43	65	69	32	34	38	38	61	60	122	121	53	53	46	49
公租公課	56	56	5	5	15	15	31	31	6	6	28	28	54	54	29	29	43	43	41	41
建物管理委託費	—	0	2	2	1	1	0	0	3	3	0	0	—	—	—	—	2	2	—	—
修繕費	0	1	0	0	0	1	0	—	0	0	0	0	0	0	—	—	0	1	0	3
保険料・信託報酬	2	2	1	1	1	1	4	4	0	0	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2
その他	1	4	7	7	1	23	29	33	20	24	5	5	3	2	90	89	4	4	1	1
③賃貸NOI(=①-②)	352	349	71	70	126	104	335	328	72	73	336	336	125	132	206	207	310	309	250	247
④減価償却費	93	70	14	14	29	29	94	94	16	16	89	89	53	53	115	115	55	55	112	112
⑤賃貸事業利益(=③-④)	259	278	57	56	96	74	241	233	56	56	246	247	72	79	90	92	254	253	138	135
⑥期末預かり金	2,998	2,751	156	158	519	511	2,118	2,118	147	144	988	988	440	440	600	600	3,583	3,077	—	—
敷金	1,232	1,232	123	125	502	502	2,118	2,118	147	144	988	988	440	440	600	600	1,056	1,056	—	—
保証金	1,765	1,519	33	33	16	8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,526	2,021	—	—

(百万円)

項目	イオンモール 鶴見緑地		イオンモール伊丹		イトーヨーカドー 四街道店		イオンモール 八千代緑が丘		Gビル神宮前06		イオンモール 札幌発寒		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	前期	当期	前期	当期	前期	当期
①賃貸事業収入合計	895	896	582	582	290	290	686	686	59	61	577	577	554	547	82	76	30	30	11	23
賃貸収入	895	896	582	582	289	289	686	686	56	58	577	577	554	547	82	76	29	29	10	21
その他収入	0	0	0	0	0	0	—	—	3	3	0	—	—	—	—	—	1	1	0	2
②賃貸事業費用合計	198	198	117	118	48	48	102	103	6	7	106	105	114	112	2	2	5	5	7	7
公租公課	162	162	103	103	42	42	94	94	2	2	97	97	106	106	1	1	1	1	4	4
建物管理委託費	—	—	—	—	—	—	—	—	0	0	—	—	0	0	0	0	0	0	1	1
修繕費	—	—	—	—	0	1	—	1	0	0	0	—	—	0	—	—	—	0	—	0
保険料・信託報酬	7	7	5	4	2	2	4	4	0	0	3	3	4	4	0	0	1	1	0	0
その他	28	28	9	10	1	1	3	2	3	4	5	5	3	1	0	0	1	1	1	1
③賃貸NOI(=①-②)	696	697	464	463	241	241	584	583	52	54	471	471	439	435	79	73	25	25	3	15
④減価償却費	327	327	173	173	87	87	210	210	3	3	193	193	254	254	2	2	3	3	7	7
⑤賃貸事業利益(=③-④)	369	370	291	290	154	153	373	372	49	50	278	278	185	180	77	71	21	21	-4	8
⑥期末預かり金	1,781	1,781	6,840	6,300	4,295	4,295	684	684	93	91	573	573	1,088	1,088	144	135	38	38	21	33
敷金	1,781	1,781	900	900	429	429	684	684	93	91	573	573	1,088	1,088	144	135	38	38	21	33
保証金	—	—	5,940	5,400	3,865	3,865	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 当期(2012年2月期)は2011年9月1日より2012年2月29日まで(運用日数182日間)、 前期(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)

各物件の収益状況(インカム型物件③)

項目	イオンモール むさし村山		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)		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		MrMax 長崎店 ^(注2)	
	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	前期	当期
①賃貸事業収入合計	955	949	587	578	160	160	11	29	48	48	56	56	68	68	239	263	61	61	—	—
賃貸収入	954	949	578	578	160	160	9	27	—	—	—	—	—	—	208	229	57	57	—	—
その他収入	0	0	9	0	—	—	1	2	48	48	56	56	68	68	31	33	3	3	—	—
②賃貸事業費用合計	162	158	129	127	8	8	12	14	2	2	4	4	4	4	63	73	16	16	—	—
公租公課	151	151	115	115	6	6	7	7	2	2	4	4	4	4	14	14	4	4	—	—
建物管理委託費	—	—	—	—	—	—	2	2	—	—	—	—	—	—	15	15	6	6	—	—
修繕費	0	0	4	2	0	—	—	0	—	—	—	—	—	—	0	9	0	0	—	—
保険料・信託報酬	4	3	3	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	—	—
その他	6	1	5	5	0	0	2	3	0	0	0	0	0	0	32	33	4	4	—	—
③賃貸NOI(=①-②)	792	791	458	451	152	152	-1	15	45	45	51	51	63	63	175	189	44	45	—	—
④減価償却費	299	299	190	191	9	9	13	13	—	—	—	—	—	—	26	27	2	2	—	—
⑤賃貸事業利益(=③-④)	492	491	267	260	143	143	-14	2	45	45	51	51	63	63	149	161	42	42	—	76
⑥期末預かり金	1,861	1,861	578	578	268	268	41	60	81	81	94	94	113	113	443	443	58	58	—	—
敷金	1,861	1,861	578	578	—	—	41	60	81	81	94	94	113	113	443	443	58	58	—	—
保証金	—	—	—	—	268	268	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(百万円)

項目	幕張プラザ		アーバンテラス 神宮前		ラウンドワンスタジオM 板橋店		ラウンドワン町田店		Gビル心斎橋02 ^(注2)		〔仮称〕ラウンドワン 難波千日前店(底地)		アーカンジェル 代官山(底地) ^(注2)		泉佐野松風台 (底地) ^(注2)		テックランド寝屋川店 (底地) ^(注2)		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	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	—	179	—	85	—	81	—	77	—	—	—	154	—	—	—	—	—	—	14,832	15,744
賃貸収入	—	178	—	80	—	81	—	77	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	14,500	15,053
その他収入	—	0	—	5	—	0	—	0	—	—	—	154	—	—	—	—	—	—	331	690
②賃貸事業費用合計	—	2	—	6	—	1	—	1	—	—	—	0	—	—	—	—	—	—	2,863	2,971
公租公課	—	0	—	0	—	0	—	0	—	—	—	0	—	—	—	—	—	—	1,930	1,930
建物管理委託費	—	—	—	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	79	82
修繕費	—	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	22	54
保険料・信託報酬	—	0	—	0	—	0	—	0	—	—	—	0	—	—	—	—	—	—	113	113
その他	—	1	—	5	—	0	—	0	—	—	—	0	—	—	—	—	—	—	718	789
③賃貸NOI(=①-②)	—	176	—	79	—	80	—	76	—	—	—	153	—	—	—	—	—	—	11,968	12,773
④減価償却費	—	43	—	6	—	16	—	13	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,779	3,871
⑤賃貸事業利益(=③-④)	—	133	—	72	—	63	—	62	—	—	92	153	—	47	—	87	—	63	8,188	8,901
⑥期末預かり金	—	301	—	99	—	^(注2) —	—	95	—	—	—	160	—	—	—	—	—	—	46,428	46,597
敷金	—	280	—	99	—	—	—	95	—	—	—	160	—	—	—	—	—	—	26,682	28,511
保証金	—	20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	19,746	18,086

(注1) 当期(2012年2月期)は2011年9月1日より2012年2月29日まで(運用日数182日間)、 前期(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)

(注2) 賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示

各物件の収益状況(グロース型物件)

(百万円)

項目	博多バレーン/ イミニマモ		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		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	
	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	386	356	2,022	2,017	669	714	595	569	617	614	1,385	1,387	573	566
賃貸収入	289	250	1,695	1,694	467	461	509	508	490	490	1,353	1,354	564	562
その他収入	97	105	327	323	202	252	85	61	126	123	32	33	9	3
②賃貸事業費用合計	302	386	962	953	320	321	171	179	396	384	338	344	312	306
公租公課	55	45	92	92	35	35	49	49	30	30	163	163	39	39
建物管理委託費	73	73	167	164	104	107	30	29	91	94	106	108	160	160
修繕費	1	28	2	5	4	6	1	0	5	2	5	3	8	2
保険料・信託報酬	3	3	12	12	11	1	3	3	4	4	6	6	3	3
その他	168	235	688	679	165	171	85	96	265	252	56	63	100	100
③賃貸NOI(=①-②)	84	-29	1,059	1,063	348	392	424	390	220	230	1,047	1,043	260	259
④減価償却費	104	102	262	260	101	97	93	94	79	83	364	364	173	173
⑤賃貸事業利益(=③-④)	-20	-132	797	803	246	295	330	296	141	147	683	678	87	86
⑥期末預かり金	296	—	6,045	4,572	2,313	1,978	865	845	757	755	4,619	4,619	342	342
敷金	296	—	4,588	4,572	898	827	865	845	757	755	4,619	4,619	342	342
保証金	—	—	1,456	—	1,414	1,151	—	—	—	—	—	—	—	—

(百万円)

項目	G DINING 札幌		ラ・ポルト青山		なるぱーく		岸和田カンカン ベイサイドモール		mozo ワンダーシティ		グロース型物件 合計		全体合計	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
①賃貸事業収入合計	73	77	258	255	374	363	—	694	—	273	6,957	7,890	21,789	23,634
賃貸収入	73	71	219	215	271	272	—	461	—	210	5,934	6,555	20,434	21,609
その他収入	0	5	39	39	102	91	—	232	—	62	1,023	1,335	1,354	2,025
②賃貸事業費用合計	36	41	78	100	224	175	—	397	—	119	3,144	3,709	6,007	6,680
公租公課	7	7	27	27	35	35	—	0	—	0	536	526	2,467	2,457
建物管理委託費	8	8	13	14	48	43	—	128	—	22	804	955	883	1,037
修繕費	0	0	0	0	1	0	—	3	—	0	30	52	53	107
保険料・信託報酬	1	1	1	1	2	2	—	1	—	0	51	43	164	157
その他	18	22	34	55	137	93	—	264	—	95	1,720	2,130	2,439	2,920
③賃貸NOI(=①-②)	37	36	180	155	149	188	—	296	—	154	3,813	4,181	15,781	16,954
④減価償却費	50	50	26	27	92	90	—	123	—	42	1,349	1,509	5,128	5,380
⑤賃貸事業利益(=③-④)	-12	-14	153	128	56	97	—	173	—	111	2,464	2,671	10,652	11,573
⑥期末預かり金	55	49	234	240	272	274	—	1,708	—	279	15,801	15,666	62,230	62,264
敷金	55	49	103	114	272	274	—	985	—	279	12,799	13,665	39,481	42,177
保証金	—	—	131	126	—	—	—	722	—	—	3,002	2,000	22,748	20,087

(注) 当期(2012年2月期)は2011年9月1日より2012年2月29日まで(運用日数182日間)、 前期(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)

財務の状況①

● 有利子負債の状況

(百万円)

	2010年2月期		2010年8月期		2011年2月期		2011年8月期		2012年2月期	
	(第16期)	構成比 (%)	(第17期)	構成比 (%)	(第18期)	構成比 (%)	(第19期)	構成比 (%)	(第20期)	構成比 (%)
短期負債	97,775	30.8	107,572	28.2	86,575	25.5	46,575	13.8	16,200	4.5
短期借入金	97,775	30.8	107,572	28.2	86,575	25.5	46,575	13.8	16,200	4.5
コマーシャルペーパー	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期負債 ^(注1)	150,666	47.4	202,276	53.0	190,776	56.1	228,776	67.8	279,351	78.1
長期借入金	70,666	22.2	122,276	32.1	110,776	32.6	148,776	44.1	219,351	61.3
固定金利	39,416	12.4	73,626	19.3	72,726	21.4	91,826	27.2	61,616	17.2
変動金利	31,250	9.8	48,650	12.8	38,050	11.2	56,950	16.9	157,735	44.1
投資法人債	80,000	25.2	80,000	21.0	80,000	23.5	80,000	23.7	60,000	16.8
小計(有利子負債)	248,441	78.2	309,848	81.3	277,351	81.6	275,351	81.6	295,551	82.6
敷金・保証金	69,251	21.8	71,500	18.7	62,667	18.4	62,230	18.4	62,264	17.4
合計	317,692	100.0	381,348	100.0	340,018	100.0	337,581	100.0	357,815	100.0
コミットメントライン ^(注2)	借入枠	40,000	借入枠	40,000	借入枠	40,000	借入枠	40,000	借入枠	50,000
	借入残高	-	借入残高	-	借入残高	-	借入残高	-	借入残高	-
平均残存年数 ^(注3)	(年)	5.2	(年)	4.3	(年)	4.4	(年)	4.4	(年)	5.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ ^(注4)	(倍)	6.5	(倍)	5.3	(倍)	6.3	(倍)	5.8	(倍)	5.0

(注1) 長期負債には、1年内返済予定長期借入金並びに1年内償還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、及び三井住友信託銀行です。

(注3) 平均残存年数=(長期借入金*残存年数+投資法人差異*残存年数+保証金*残存年数)/(長期借入金残高+投資法人債残高+保証金残高)

(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

2012年3月15日時点

	発行体格付	長期債務格付	アウトルック
Moody's	A3	A3	安定的
S&P	A	A	安定的
R&I	AA-	AA-	安定的

財務の状況②

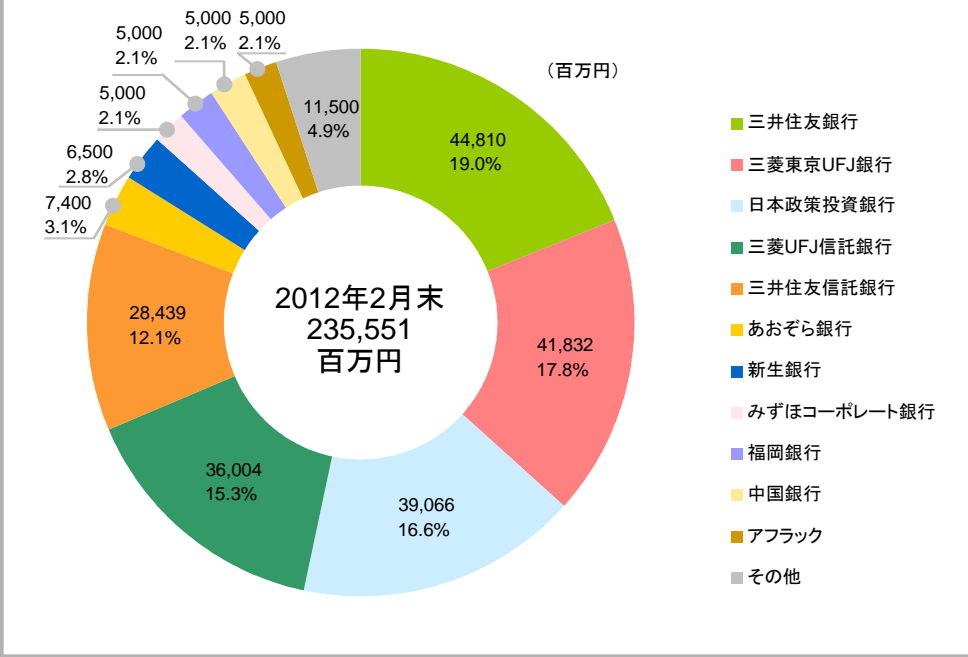
● 2012年2月末時点借入金の詳細

(百万円)

区分	第20期末残高		借入日	返済予定日	適用利率	スプレッド	固定/変動	ローン 年数
	借入先	内訳 合計						
短期借入金	福岡銀行	3,000 3,000	2011/9/16	2012/9/14	0.66643%	0.33%	変動	1年
	中国銀行	2,000 2,000	2011/9/30	2012/5/22	0.78643%	0.45%	変動	0.6年
	三菱東京UFJ銀行	4,438						
	三菱UFJ信託銀行	3,767	2012/2/8	2013/2/8	0.51000%	0.33%	変動	1年
	三井住友信託銀行	2,993						
	合計	16,200						

(注) 適用利率は2012年2月29日現在に適用されている金利に基づき表示しています。

● 借入先比率

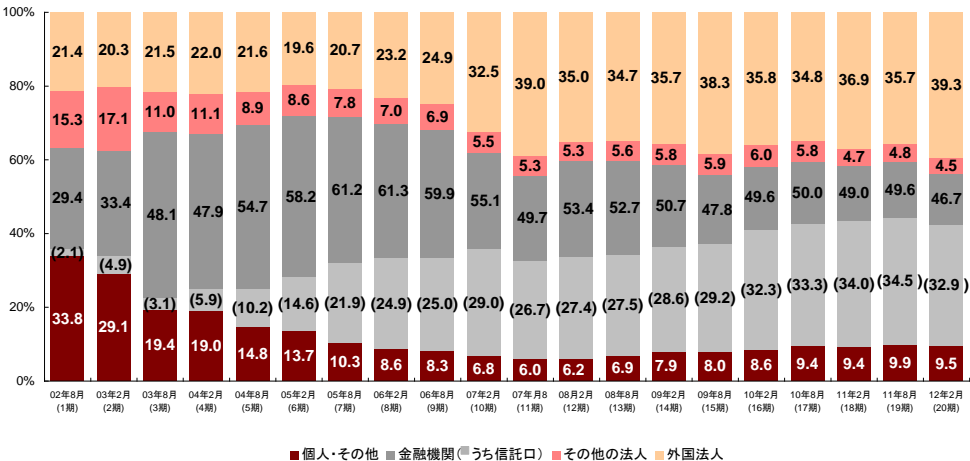


(百万円)

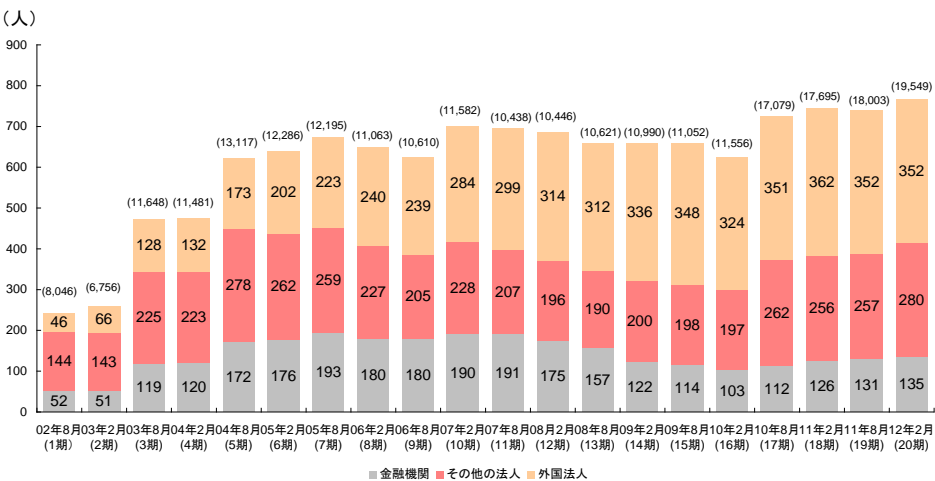
区分	第20期末残高		借入日	返済予定日	適用利率	スプレッド	固定/変動	ローン 年数
	借入先	内訳 合計						
長期借入金	あおぞら銀行	7,400 7,400	2008/8/29	2013/8/29	1.03643%	0.70%	変動	5年
	日本政策投資銀行	3,000 3,000	2008/9/30	2013/9/30	1.03643%	0.70%	変動	5年
	三井住友銀行	34,310 34,310	2008/11/4	2015/3/1	1.13643%	0.80%	変動	6.3年
	日本政策投資銀行	4,450 4,450	2009/3/30	2014/3/30	1.28643%	0.95%	変動	5年
	日本政策投資銀行	13,550 13,550	2009/7/30	2016/7/30	1.81000%	0.80%	固定	7年
	日本政策投資銀行	18,066 18,066	2009/7/30	2018/7/30	2.24000%	1.05%	固定	9年
	アフラック	5,000 5,000	2009/9/4	2019/9/4	2.95000%	-	固定	10年
	三菱東京UFJ銀行	3,143						
	三菱UFJ信託銀行	2,714	2009/9/30	2014/9/30	1.23643%	0.90%	変動	5年
	三井住友信託銀行	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	2011/2/7	2016/2/5	0.83643%	0.50%	変動	5年
	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	2011/3/31	2018/9/28	0.68643%	0.35%	変動	7.5年
	三井住友信託銀行	3,740						
	三菱東京UFJ銀行	7,930						
	三菱UFJ信託銀行	6,730	2011/3/31	2019/3/29	1.49000%	0.40%	固定	8年
	三井住友信託銀行	5,340						
長期借入金	三井住友銀行	5,000 5,000	2011/3/31	2018/3/30	0.88643%	0.55%	変動	7年
	三菱東京UFJ銀行	1,982						
	三菱UFJ信託銀行	1,682	2011/9/22	2021/9/22	0.93643%	0.60%	変動	10年
	三井住友信託銀行	1,335						
	三菱東京UFJ銀行	3,965						
	三菱UFJ信託銀行	3,365	2011/9/22	2021/3/22	0.88643%	0.55%	変動	9.5年
	三井住友信託銀行	2,670						
	福岡銀行	2,000 2,000	2011/9/22	2016/9/22	0.63643%	0.30%	変動	5年
	三菱東京UFJ銀行	3,875						
	三菱UFJ信託銀行	3,487	2011/9/22	2020/9/18	0.83643%	0.50%	変動	9年
	三井住友信託銀行	2,712						
	三菱東京UFJ銀行	5,000						
	三菱UFJ信託銀行	4,500	2011/9/22	2020/3/19	0.78643%	0.45%	変動	8.5年
	三井住友信託銀行	3,500						
	三井住友銀行	2,000 2,000	2011/9/30	2020/9/30	0.95643%	0.62%	変動	9年
	三井住友銀行	3,500 3,500	2011/9/30	2018/3/30	0.78643%	0.45%	変動	6.5年
	新生銀行	2,500 2,500	2011/9/30	2018/9/28	0.83643%	0.50%	変動	7年
	新生銀行	4,000 4,000	2011/9/30	2018/9/28	0.83643%	0.50%	変動	7年
	りそな銀行	2,500 2,500	2011/9/30	2016/9/30	0.63643%	0.30%	変動	5年
	七十七銀行	1,000 1,000	2011/9/30	2016/9/30	0.63643%	0.30%	変動	5年
長期借入金	三菱東京UFJ銀行	3,172						
	三菱UFJ信託銀行	2,692	2011/12/21	2019/12/20	0.73643%	0.40%	変動	8年
	三井住友信託銀行	2,136						
	三菱東京UFJ銀行	2,775						
	三菱UFJ信託銀行	2,355	2011/12/21	2019/6/21	0.68643%	0.35%	変動	7.5年
	三井住友信託銀行	1,869						
	中国銀行	3,000 3,000	2011/12/21	2016/12/21	0.77900%	0.30%	固定	5年
	りそな銀行	2,000 2,000	2011/12/21	2016/12/21	0.77900%	0.30%	固定	5年
	合計	219,351						
	合計	235,551						

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



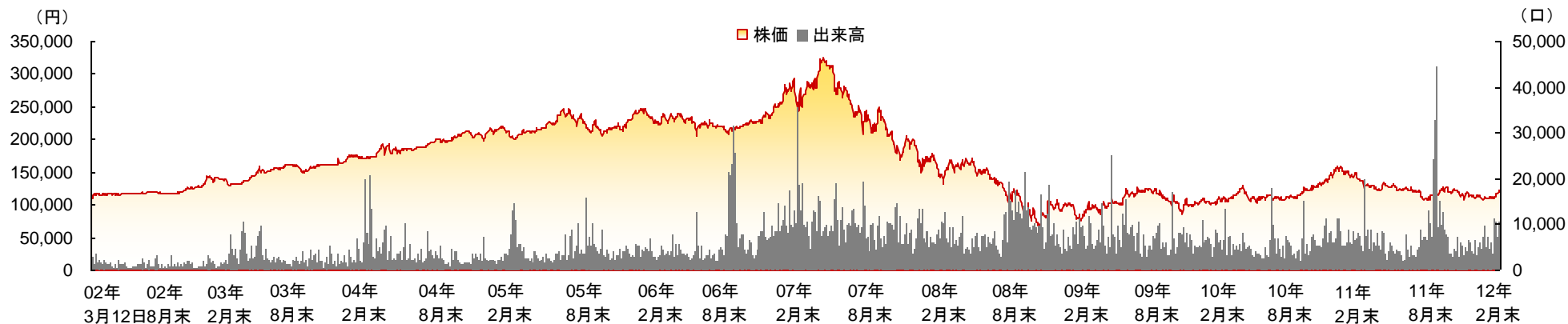
(注1) 個人その他を除く。
(注2) ()内は個人その他を含めた全投資主数。

2012年2月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	2012年2月末 所有投資口数	所有比率 (%)	2011年8月末 所有投資口数	所有比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	270,450	14.38	240,549	14.24
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	148,008	7.87	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)	130,270	6.92	129,457	7.66
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 ビー リミテッド	53,049	2.82	40,831	2.41
5	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	52,237	2.77	56,954	3.37
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	51,329	2.72	43,769	2.59
7	ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	39,594	2.10	29,216	1.73
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	36,131	1.92	29,661	1.75
9	三菱商事株式会社	35,900	1.90	35,900	2.12
10	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	23,399	1.24	—	—
11	ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト	19,962	1.06	—	—
12	SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS	19,517	1.03	13,980	0.82
13	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	18,966	1.00	—	—
14	富士火災海上保険株式会社	18,853	1.00	29,449	1.74
15	メロン バンク エヌエー アズ 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 ペンション	18,407	0.97	—	—
16	メロン バンク エービーエヌ アムロ グローバル カスト ディ エヌビイ	18,043	0.95	—	—
17	株式会社関西アーバン銀行	15,840	0.84	15,840	0.93
18	ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー 505225	14,733	0.78	—	—
19	株式会社池田泉州銀行	14,500	0.77	13,200	0.78
20	株式会社北洋銀行	14,212	0.75	14,212	0.84
合計		1,013,400	53.89	843,118	49.94

投資口価格の推移

●投資口価格の推移



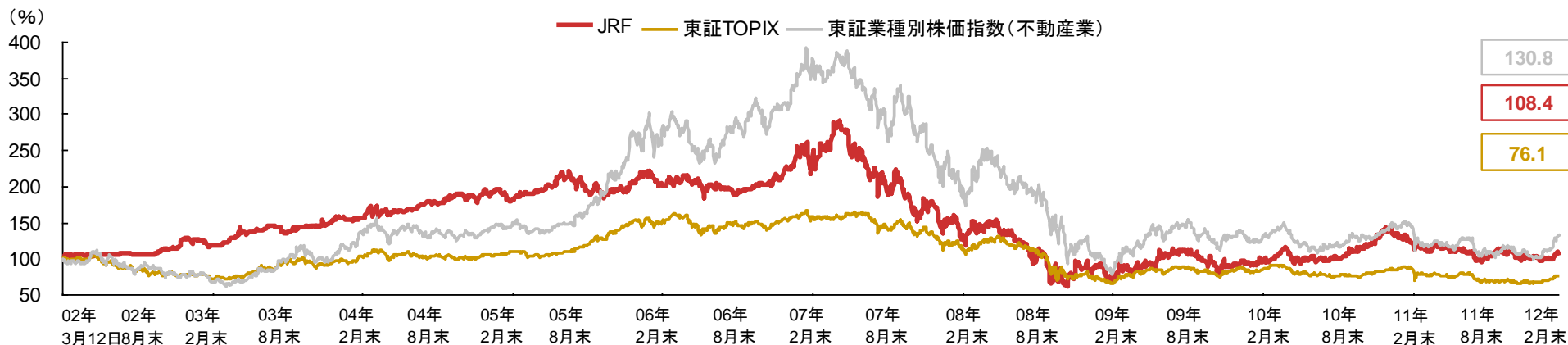
（注1）終値ベース

（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

高値	325,000円	（2007年5月15日）
安値	68,250円	（2008年11月20日）
1日当たり平均出来高数	4,388口	（2012年2月29日現在）

●相対投資口価格推移



（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89名（非常勤役職員を除く）

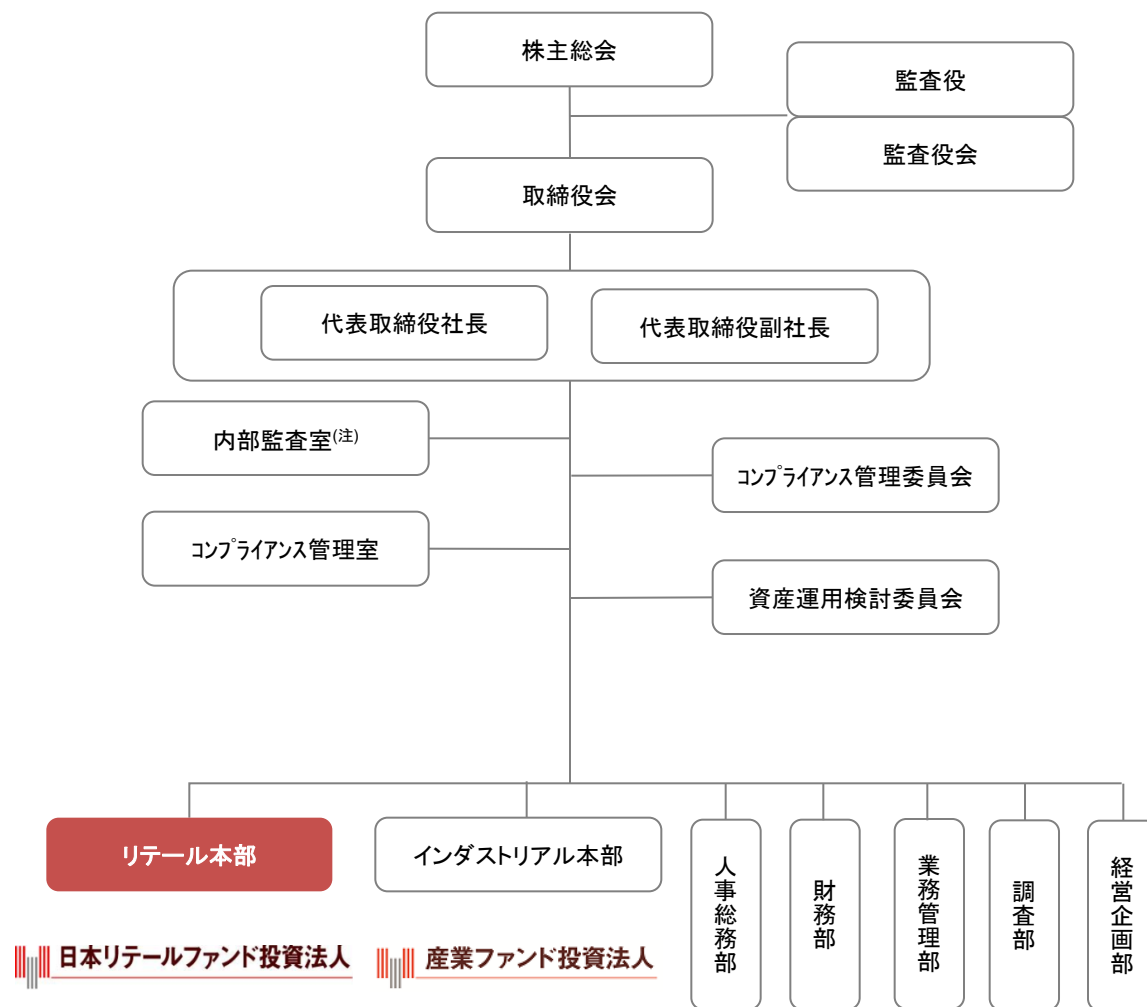
うち有資格者数

宅地建物取引主任者	39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	6名
公認会計士	1名
税理士	3名
MBA(米・英を含む)	3名

(注) 2012年4月1日現在

● 大株主の状況

名称	所有株式数	発行済株式数に対する所有株式数の比率(%)
三菱商事株式会社	5,100	51.0
ユービーエス・エイ・ジー	4,900	49.0



(注) 内部監査室長は、副社長が兼任しています。

注記

● 2011年10月以降の物件名称変更一覧

旧物件名称	新物件名称
南青山8953ビル	Gビル南青山02
代官山8953ビル	Gビル代官山01
原宿フェイス8953ビル	Gビル神宮前05
イオン香椎浜ショッピングセンター	イオンモール香椎浜
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	イオンモール札幌苗穂
エスキス表参道アネックス	Gビル神宮前04
北青山8953ビル	Gビル北青山01
自由が丘8953ビル	Gビル自由が丘01
ロックシティ大垣	イオンタウン大垣
イオンモール鶴見リーファ	イオンモール鶴見緑地
イオンモール伊丹テラス	イオンモール伊丹
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	イオンモール八千代緑が丘
神宮前6 8953ビル	Gビル神宮前06
イオン札幌発寒ショッピングセンター	イオンモール札幌発寒
イオンモールむさし村山ミュー	イオンモールむさし村山
エスパ川崎	イトーヨーカドー川崎店

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）