



JAPAN RETAIL FUND

証券コード **8953**

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

2012年8月期（第21期）決算説明会資料



目次

1. 公募増資のご報告
2. 外部環境と成長戦略 ～成長と安定を支える運用戦略
 - 2-1 小売りセクター動向
 - 2-2 外部成長戦略
 - 2-3 内部成長戦略
 - 2-4 財務戦略
3. 2012年8月期(第21期)運用報告及び
2013年2月期(第22期)、2013年8月期(第23期)業績予想
 - 3-1 2012年8月期(第21期)P/L実績
 - 3-2 2012年8月期(第21期)B/S実績
 - 3-3 2013年2月期(第22期)及び2013年8月期(第23期)P/L業績予想
4. Appendix

1. 公募増資のご報告

1. 公募増資のご報告①

■ 7物件取得完了のご報告

分配金水準の向上・安定化及びポートフォリオ収益力向上に資する優良物件の取得

募集形態

グローバル・オファリング(Reg.S+144A)

第22期取得資産

- 取得物件数 **7 物件**
- 取得価格合計 **52,155 百万円**
- 平均NOI利回り **6.0 %**
- 平均償却後NOI利回り **4.4 %**

スケジュール

2012年9月11日(火)	発行決議日
24日(月)	プライシング
10月1日(月)	払込日
2日(火)	5物件取得
5日(金)	2物件取得
予定 26日(金)	第三者割当における発行口数 (上限4,500口)確定

(注) 第三者割当における発行口数(上限4,500口)は、10月26日に確定する予定です。本資料における公募増資後の各数値については、第三者割当における発行が全て行われることを前提としています。

■ 2012年10月2日 取得完了



mozoワンダーシティ



Gビル表参道



Gビル三軒茶屋01



ラウンドワン横浜駅西口店



ラウンドワンスタジアム堺中央環状店

■ 2012年10月5日 取得完了



pivo和泉中央



テックランド福岡志免本店

1. 公募増資のご報告②

■ 公募増資による効果 ～ ポートフォリオの安定性向上

2回の公募増資により約1,000億円の優良物件を取得し、ポートフォリオの収益性・安定性向上を実現

	2011年8月末 (第19期末)	2011年 公募増資	2012年2月末 (第20期末)	2012年8月末 (第21期末)	2012年 公募増資	公募増資後
物件数の増加	59 物件	+ 12 物件	70 物件 ^(注1)	70 物件	+ 7 物件	76 物件 ^(注4)
資産(取得価格)の拡大	6,242 億円	+ 460 億円	6,641 億円	6,676 億円 ^(注3)	+ 521 億円	7,197 億円 ^(注5)
平均NOI利回りの向上	5.0 %	6.3 %	5.1 % ^(注2)	5.1 %	6.0 %	5.2 %
平均償却後NOI利回りの向上	3.4 %	5.2 %	3.5 %	3.5 %	4.4 %	3.6 %
(ご参考)インプライド・キャップレート ^(注6)	6.1%		6.0%	5.8%		
高稼働率の維持	99.6 %→	99.8 %	99.8 %→	99.8 %
長期の賃貸借残存期間	8.2 年→	7.9 年	7.6 年→	7.7 年
ポートフォリオ含み損益	△308 億円↑	△196 億円	△114 億円↑	△84 億円
		新規取得物件の含み益 +43 億円			新規取得物件の含み益 +30 億円	

(注1) 2012年2月29日(第20期中)に「博多リバレーン / イニミニマニモ」を譲渡したため、合計70物件となっています。

(注2) 「博多リバレーン / イニミニマニモ」の2012年2月期(第20期)の運用実績を含んでいます。

(注3) 2012年6月29日(第21期中)に「ならファミリー」の底地の一部を取得しています。

(注4) 7物件のうち、1物件は、本投資法人が持分を既に取得している「mozoワンダーシティ」の持分追加取得です。

(注5) 2012年8月末日(第21期末)現在の取得価格の合計に、第22期取得資産である7物件の取得価格の合計を加算しています。

(注6) インプライド・キャップレート: $\text{NOI} \div (\text{各期末時点の時価総額} + \text{ネット有利子負債} + \text{敷金} \cdot \text{保証金})$

1. 公募増資のご報告③

■ 公募増資による効果

財務安定性の向上とデットコスト・コントロールを重視した財務戦略の実行

借入期間の長期化・返済期限の分散化を実施

- ・ 最長12年を含む長期借入れの実行(平均7.4年)
- ・ 調達先の多様化を図り、将来の調達余力を拡大
(新規3行を招聘した地銀シンジケーションの組成)

● 2012年公募増資に合わせた新規借入

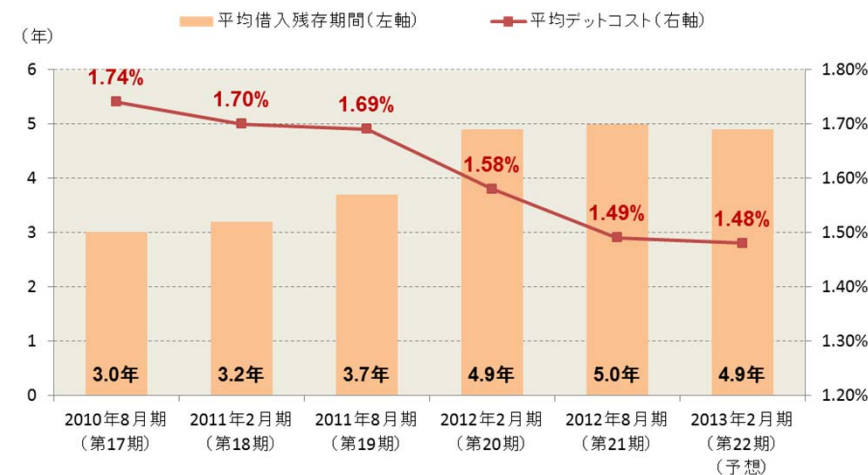
借入期間	借入額	金利	借入締結先
12年	10億円	固定	株式会社日本政策投資銀行
10年	10億円	固定	株式会社三菱東京UFJ銀行
8年	30億円	固定(注1)	株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、三井住友信託銀行株式会社
	30億円	固定	株式会社日本政策投資銀行
	20億円	固定(注1)	株式会社三井住友銀行
7.5年	45億円	変動	株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、三井住友信託銀行株式会社
	30億円	変動	株式会社三井住友銀行
7年	75億円	変動	株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、三井住友信託銀行株式会社
5年	30億円	変動	新規借入先 株式会社横浜銀行、株式会社第四銀行、株式会社足利銀行
	10億円	変動	株式会社福岡銀行
平均借入期間(注2) 7.4年	合計借入金額 290億円		

(注1) 各借入契約は変動金利ですが、金利スワップ契約を締結して2012年10月2日以降の金利を固定化しています。

(注2) 借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。

デットコスト・コントロールを通じた安定的な財務運営

- ・ 平均デットコストを継続的に改善
- ・ 平均借入残存期間の長期化



LTV	57.2%	54.4%	54.3%	54.3%	53.9%	53.8%
長期負債比率	71.8%	74.5%	86.2%	95.5%	96.0%	97.1%

1. 公募増資のご報告④

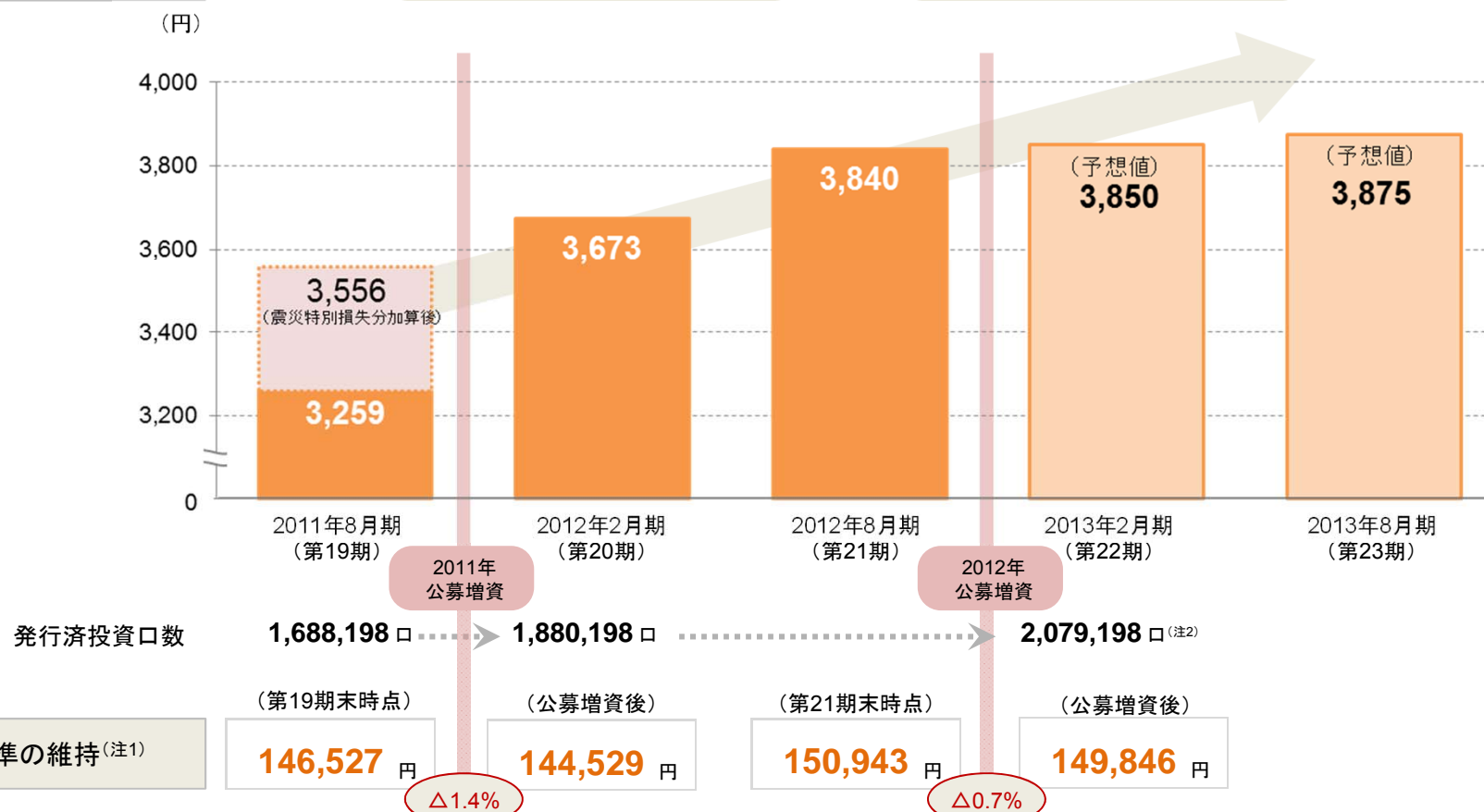
■ 公募増資による効果

NAV水準を維持しつつ分配金上昇を2年連続で実現

1口当たり分配金の向上・安定化

2011年公募増資及び
低収益物件の入替等による効果

2012年公募増資等による効果



(注1) 数値は円未満を切捨て

期末時点1口当たりNAV: (純資産+含み損益) / 発行済投資口数

公募増資後NAV: (直前期末純資産+増資による純資産増加額+直前期末含み損益+新規取得物件含み損益) / 増資後発行済投資口数、(投資口価格は条件決定時)

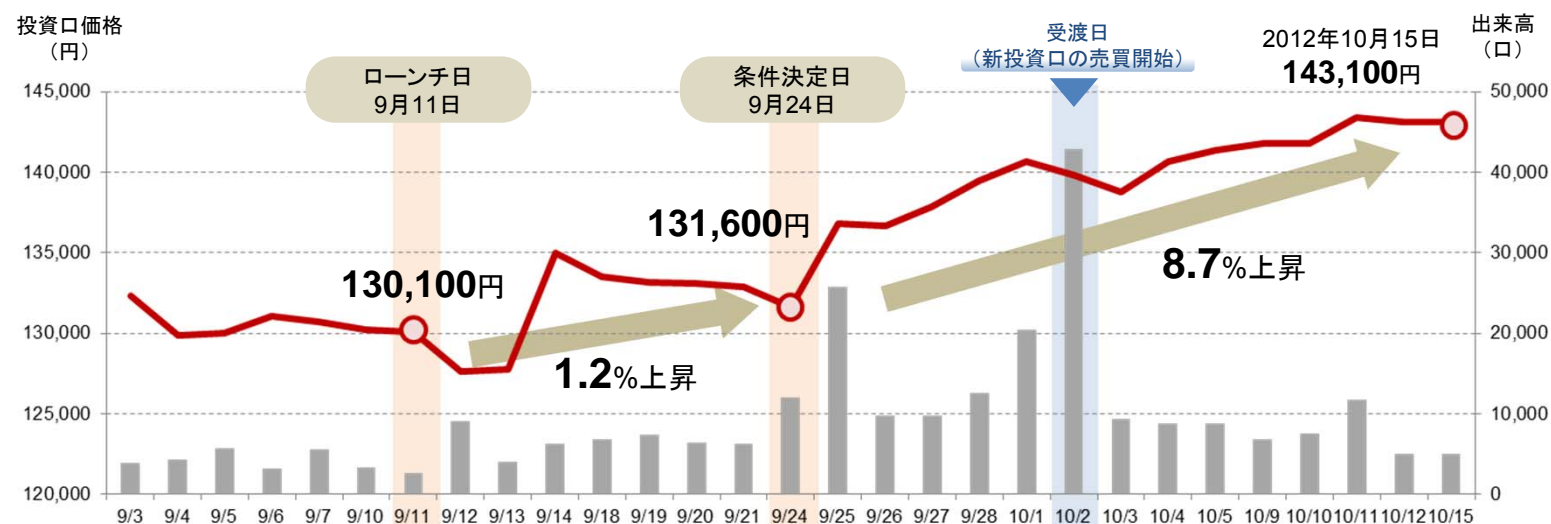
(注2) 第三者割当による新投資口発行(上限:4,500口)が全て行われる前提

1. 公募増資のご報告⑤

■ 公募増資による効果

発行決議日終値を上回る発行価格で増資を実現し、調達資金は増加、アフターマーケットの投資口価格も順調

ローンチ日前後の
投資口価格及び出来高推移
(9月3日～10月15日)



	ローンチ日時点の想定 (2012年9月11日時点)	
	口数	払込金額の総額
①国内一般募集	95,000 口	11,667 百万円
②海外募集(増額オプション含む)	99,500 口	12,219 百万円
③オーバーアロットメントによる売出しに伴う 第三者割当(上限)	4,500 口	552 百万円
④合計 (=①+②+③)	199,000 口	24,439 百万円



	条件決定日 (2012年9月24日時点)	
	口数	払込金額の総額
	95,000 口	11,801 百万円
	99,500 口	12,360 百万円
(想定)	4,500 口	559 百万円
	199,000 口	24,721 百万円

2. 外部環境と成長戦略 ～成長と安定を支える運用戦略

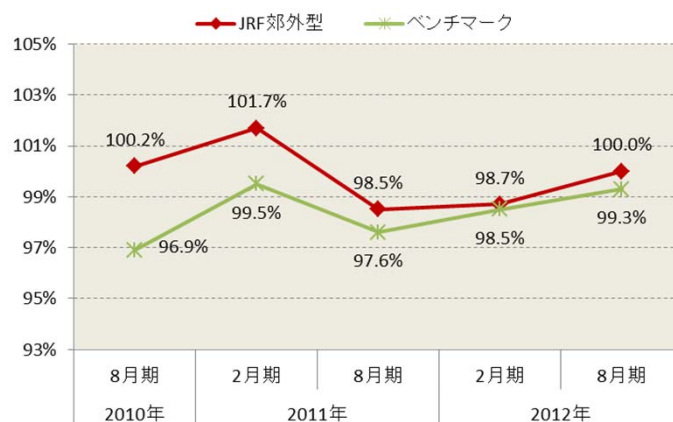
2-1. 小売りセクター動向

■ 郊外型商業施設

- 保有物件の前年同月比売上げは、震災後一時的に落ち込んだものの、その後は回復基調から100%台へ
- 大手小売り各社は既存店への活性化投資を継続

JRFの保有する郊外型商業施設の売上高は
ベンチマークを上回る水準で推移

JRF郊外型商業施設の
前年同月比売上高推移



(注1) 郊外型物件の売上高は、運用会社によるヒアリングベース
(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

■ 都市型商業施設

- 首都圏を中心とした都市型商業施設における空室率の改善傾向が続く
- 消費マインドの回復を経て、都市型フラッグシップ物件(ジャイル)の前年同月比売上は100%超で推移

JRFの保有する都市型商業施設の高稼働率が継続

JRF都市型商業施設の平均稼働率推移



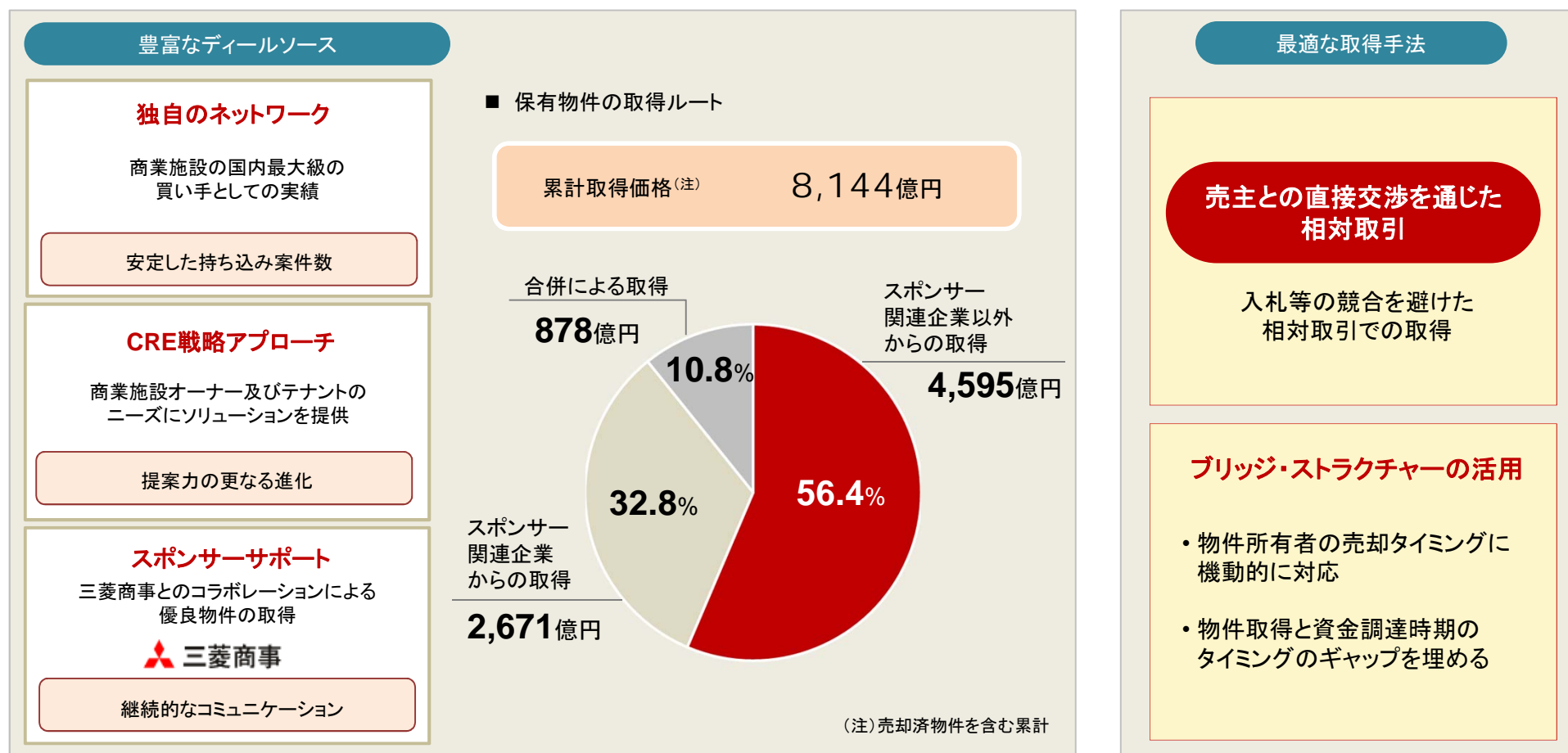
ジャイルにおける
テナント売上高前年同月比推移



2-2. 外部成長戦略①

■ 日本リテールファンドのディールソースと取得手法

国内最大級の商業施設バイヤーとしての、豊富なディールソースと最適な取得手法を活用



更なる外部成長の実現へ・・・

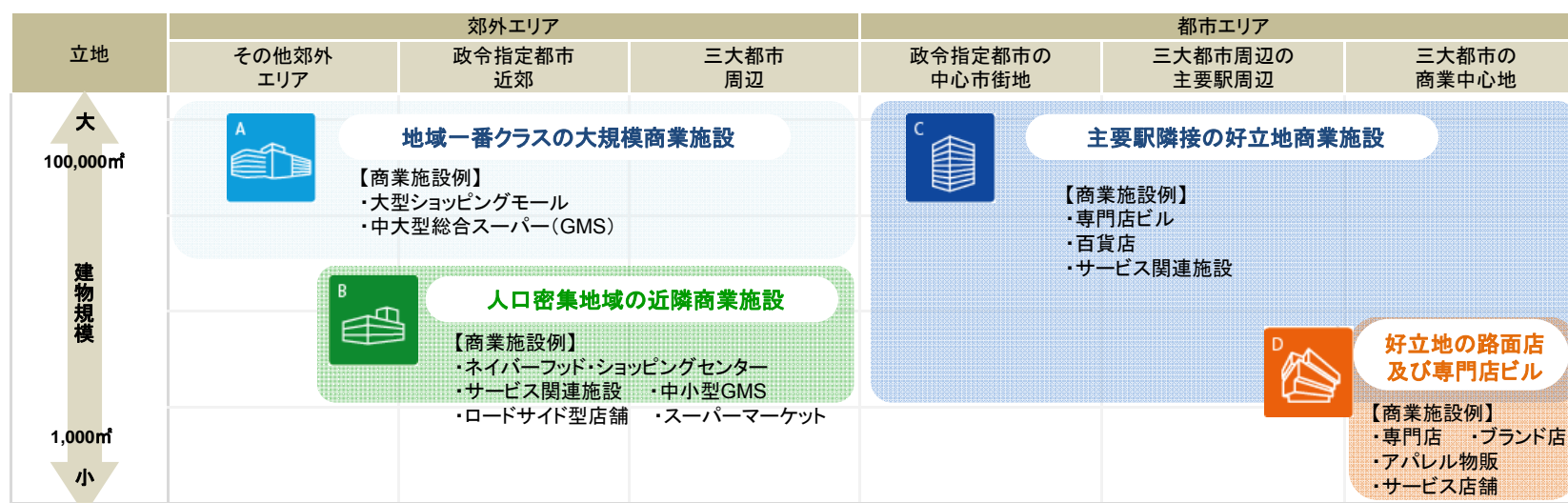
2-2. 外部成長戦略②

■ 日本リテールファンドの投資ターゲットと取得環境

多様な投資ターゲットの設定と、強みを活かした取得機会の確保

投資ターゲット

多様な業態の商業施設への投資により、バランスの取れたポートフォリオの形成を目指す



取得環境と取得機会

強みを活かし、取得機会をつかむことが可能

投資ターゲットエリア		A	B	C	D
供給状況	新規開発	少ない	やや多い	少ない	少ない
	既存物件	少ない	やや多い	やや多い	少ない
	要因	まちづくり三法の影響	デベロッパー、テナントによる新規開発	開発素地は少ないが、既存物件の売りは多い	優良ロケーションの開発素地は少ない
取得競争		緩やか	増加傾向	増加傾向	激化

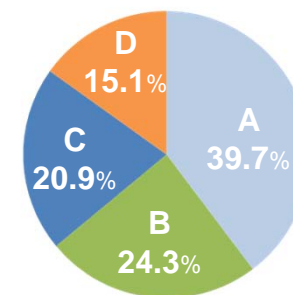
2-2. 外部成長戦略③

■ 2011年及び2012年の公募増資にて取得した物件一覧

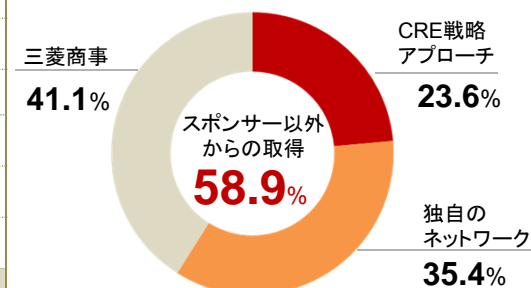
	投資ターゲット／ 物件名称		ディールソース	取得手法	取得条件(注)			
					取得価格 (A)	鑑定評価額 (B)	(A/B)	NOI 利回り
2011年 公募増資	A	岸和田カンカンベイサイドモール	独自のネットワーク	相対取引	7,000 百万円	7,680 百万円	91.1 %	7.8 %
		mozoワンダーシティ(準共有持分10%)	三菱商事	相対取引	5,250 百万円	5,370 百万円	97.8 %	6.3 %
	B	幕張プラザ	独自のネットワーク	相対取引	5,700 百万円	6,130 百万円	93.0 %	6.4 %
		泉佐野松風台(底地)	独自のネットワーク	相対取引	2,625 百万円	2,800 百万円	93.8 %	7.2 %
		MrMax 長崎店	三菱商事	相対取引	2,475 百万円	2,810 百万円	88.1 %	7.6 %
		テックランド寝屋川店(底地)	独自のネットワーク	相対取引	1,135 百万円	1,540 百万円	73.7 %	7.2 %
	C	ラウンドワンスタジアム板橋店	CRE戦略アプローチ	相対取引	2,400 百万円	2,600 百万円	92.3 %	6.5 %
		ラウンドワン町田店	CRE戦略アプローチ	相対取引/ ブリッジ	2,450 百万円	2,590 百万円	94.6 %	6.4 %
		ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	CRE戦略アプローチ	－	8,000 百万円	8,210 百万円	97.4 %	4.6 %
	D	アーバンテラス神宮前	CRE戦略アプローチ	相対取引/ ブリッジ	2,797 百万円	4,000 百万円	69.9 %	6.1 %
アーカンジェル代官山(底地)		CRE戦略アプローチ	相対取引/ ブリッジ	1,820 百万円	2,120 百万円	85.8 %	5.7 %	
Gビル心斎橋02		独自のネットワーク	相対取引/ ブリッジ	4,380 百万円	4,570 百万円	95.8 %	5.2 %	
2011年公募増資 合計					46,032 百万円	50,420 百万円	91.3 %	6.3 %
2012年 公募増資	A	mozoワンダーシティ(準共有持分50%)	三菱商事	相対取引	26,750 百万円	27,400 百万円	97.6 %	6.0 %
	B	pivo和泉中央	独自のネットワーク	相対取引	6,000 百万円	6,400 百万円	93.8 %	6.6 %
		ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	CRE戦略アプローチ	相対取引/ ブリッジ	1,750 百万円	2,110 百万円	82.9 %	7.4 %
		テックランド福岡志免本店	独自のネットワーク	相対取引	4,150 百万円	4,770 百万円	87.0 %	7.8 %
	C	Gビル三軒茶屋01	独自のネットワーク	相対取引/ ブリッジ	3,725 百万円	4,040 百万円	92.2 %	5.4 %
		ラウンドワン横浜駅西口店	CRE戦略アプローチ	相対取引/ ブリッジ	3,930 百万円	4,290 百万円	91.6 %	5.2 %
	D	Gビル表参道	三菱商事	相対取引	5,850 百万円	6,180 百万円	94.7 %	4.2 %
2012年公募増資 合計					52,155 百万円	55,190 百万円	94.5 %	6.0 %

(注) 鑑定評価額及びNOI利回りは取得時点の数値を記載しています。

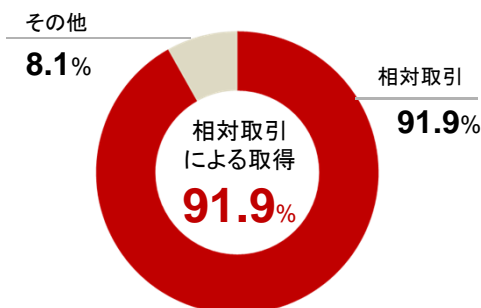
投資ターゲット(取得価格ベース)



ディールソース(取得価格ベース)



取得手法(取得価格ベース)



2-3. 内部成長戦略①

■ 商業施設の競争力維持・向上のための取り組み

幅広いプラットフォームで培ったSCマネジメント手法を活用

10年間の運用で拡大したプラットフォーム

	2003年8月末日 (第1期末)現在		2012年公募増資後
・ 運用物件数	4 物件		76 物件
・ 賃貸可能面積	約 18万 m ²		約 300万 m ²
・ テナント数	5 テナント		903 テナント

SCマネジメント手法とそれを支える運営体制

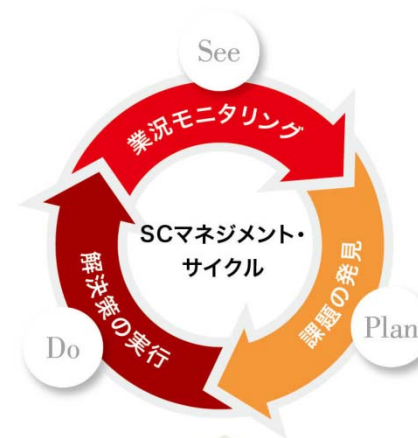
SCマネジメントとは

商業施設の継続的な競争力の維持・向上のための、テナントの新規導入や入替え、施設の新築・増築・増床及び各種コスト削減に向けた積極的な取り組み

物件運用を支える人員数
(2012年10月15日現在)

18名

(リテール本部全体: 38 名)



物件運用機能	エンジニアリング機能	リーシング機能
運用計画とその具体策の立案・実行を統括	ハード面の適切な維持管理	魅力あるテナントミックスを実現

2-3. 内部成長戦略②

■ 商業施設の競争力維持・向上のための取組み

幅広いプラットフォームで培ったSCマネジメント手法を活用

SCマネジメント手法を活かしたアクションプランの実績



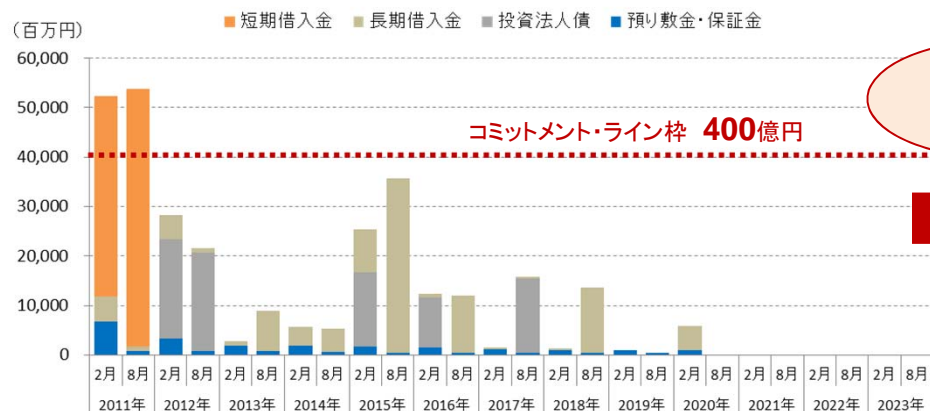
2-4. 財務戦略

■ 財務安定性の向上とデットコスト・コントロールを重視した財務戦略

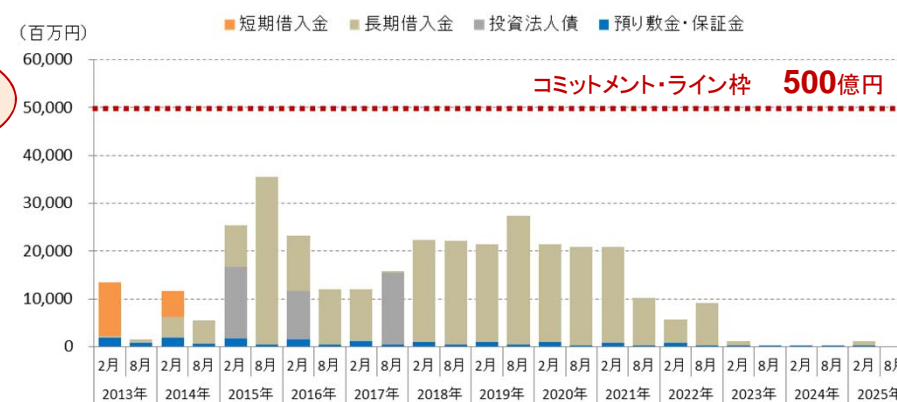
財務の機動性の確保を軸とした安定した財務基盤の構築

返済期日の分散とコミットメント・ライン枠

■ 2010年8月期末(第17期末)現在



■ 2012年10月15日現在



デットコスト・コントロール引下げと財務安定性向上を両立

	2010年8月期 (第17期)	2011年2月期 (第18期)	2011年8月期 (第19期)	2012年2月期 (第20期)	2012年8月期 (第21期)	2013年2月期 (第22期) (予想)
LTV	57.2%	54.4%	54.3%	54.3%	53.9%	53.8%
長期負債比率	71.8%	74.5%	86.2%	95.5%	96.0%	97.1%
平均デットコスト	1.74%	1.70%	1.69%	1.58%	1.49%	1.48%
平均借入残存期間	3.0年	3.2年	3.7年	4.9年	5.0年	4.9年

負ののれん活用方針

配当積立金留保額: 2,326百万円

負ののれん活用の基本方針	
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	リニューアル工事に伴う固定資産除去損及び資産入替えに伴う売却損
C	テナント入替えに伴う賃料減少等の一時的項目

3. 2012年8月期(第21期)運用報告及び 2013年2月期(第22期)、2013年8月期(第23期) 業績予想

3-1. 2012年8月期(第21期) P/L実績

項目	2012年2月期 (第20期)	2012年8月期 (第21期)	前期比	9月11日発表 (第21期修正予想)	実績比
営業収益	23,642 百万円	23,559 百万円	△ 83 百万円	23,455 百万円	+ 103 百万円
営業費用	18,304 百万円	13,957 百万円	△ 4,347 百万円	—	—
営業利益	5,338 百万円	9,602 百万円	+ 4,264 百万円	9,550 百万円	+ 52 百万円
営業外収益	8 百万円	8 百万円	+ 0 百万円	—	—
営業外費用	2,519 百万円	2,390 百万円	△ 128 百万円	—	—
経常利益	2,827 百万円	7,220 百万円	+ 4,393 百万円	7,168 百万円	+ 52 百万円
当期純利益	2,312 百万円	7,220 百万円	+ 4,907 百万円	7,167 百万円	+ 52 百万円
負ののれん取崩額(注1)	4,592 百万円	—	△ 4,592 百万円	—	—
分配金総額	6,905 百万円	7,219 百万円	+ 313 百万円	7,167 百万円	+ 52 百万円
発行済投資口数	1,880,198 口	1,880,198 口	—	1,880,198 円	—
1口当たり分配金	3,673 円	3,840 円	+ 167 円	3,812 円	+ 28 円
1口当たりFFO(注2)	6,492 円	6,642 円	+ 150 円	6,616 円	+ 26 円
FFOペイアウトレシオ	56.6 %	57.8 %	—	57.6 %	—
資本的支出	1,002 百万円	934 百万円	△ 68 百万円	—	—
修繕費	107 百万円	160 百万円	+ 53 百万円	—	—
合計	1,110 百万円	1,095 百万円	△ 15 百万円	—	—
減価償却費	5,380 百万円	5,268 百万円	△ 112 百万円	—	—

(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

(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

■ 2012年8月期(第21期)1口当たり分配金の予想値推移

	当初期初予想 (4月12日公表)	修正予想 (9月11日公表)	第21期実績
1口当たり分配金	3,735 円	3,812 円	3,840 円
		+77 円	+28 円

■ 2012年8月期の主な変動要因(前期比)

	(百万円)
営業収益	△ 83
✓ 「博多リバレイン」売却による収入減	△ 356
✓ 2011年公募増資による新規取得物件賃料等の通期寄与による増加	+ 316
営業費用	△ 4,347
✓ 「博多リバレイン」売却損の剥落	△ 3,999
✓ 「博多リバレイン」売却による費用・除却損の減少	△ 488
✓ 2011年公募増資による新規取得物件費用の通期寄与による増加	+ 275
✓ 既存物件の固都税減少	△ 151
営業利益	+ 4,264
経常利益	+ 4,393
投資法人債の償還による減少	△ 189
新規借入コスト等の増加	+ 60
当期純利益	+ 4,907

■ 2012年8月期の主な変動要因(修正予想比)

	(百万円)
営業収益	+ 103
✓ 売上歩合賃料等の増加	+ 37
✓ 付帯収入(水光熱費等)の増加等	+ 66
営業費用	+ 52
✓ 修繕費の増加	+ 12
✓ 給水光熱費の増加	+ 29
営業利益	+ 52
経常利益	+ 52
当期純利益	+ 52

3-2. 2012年8月期(第21期) B/S実績

項目	2012年2月末 (第20期末)	2012年8月末 (第21期末)	前期比
総資産①	659,346 百万円	657,027 百万円	△ 2,319 百万円
総負債②	364,373 百万円	361,740 百万円	△ 2,633 百万円
有利子負債③	295,551 百万円	293,751 百万円	△ 1,800 百万円
敷金・保証金④	62,264 百万円	60,571 百万円	△ 1,692 百万円
純資産	294,972 百万円	295,286 百万円	+ 314 百万円
LTV (③+④)/①	54.3 %	53.9 %	△ 0.3 ポイント
有利子負債比率 ③/①	44.8 %	44.7 %	△ 0.1 ポイント
長期負債比率(敷金・保証金含む)	95.5 %	96.0 %	+ 0.5 ポイント
物件数	70 物件	70 物件	—
含み損益	△ 19,604 百万円	△ 11,482 百万円	+ 8,121 百万円
帳簿価格	634,149 百万円	633,322 百万円	△ 826 百万円
鑑定評価額	614,545 百万円	621,840 百万円	+ 7,295 百万円
負ののれん	2,326 百万円	2,326 百万円	—

■ 2012年8月期の主な変動要因(前期比)

(百万円)

総資産	△2,319
✓ 期中減価償却及び除却	△5,288
✓ CAPEX	+934
✓ 「ならファミリー」底地取得	+3,524
✓ 「ならファミリー」底地取得による差入保証金の回収	△1,882
総負債	△2,633
✓ 有利子負債	△1,800
✓ 敷金・保証金	△1,693

3-3. 2013年2月期(第22期)及び2013年8月期(第23期)業績予想

項目	2012年8月期(実績) (第21期)	2013年2月期(予想) (第22期)	第21期比	2013年8月期(予想) (第23期)	第22期比
営業収益	23,559 百万円	25,558 百万円	+ 1,999 百万円	25,991 百万円	+ 432 百万円
営業利益	9,602 百万円	10,504 百万円	+ 901 百万円	10,655 百万円	+ 150 百万円
経常利益	7,220 百万円	8,007 百万円	+ 786 百万円	8,059 百万円	+ 51 百万円
当期純利益	7,220 百万円	8,006 百万円	+ 786 百万円	8,058 百万円	+ 51 百万円
負ののれん取崩額	—	—	—	—	—
分配金総額	7,219 百万円	8,004 百万円	+ 784 百万円	8,056 百万円	+ 51 百万円
発行済投資口数	1,880,198 口	2,079,198 口	+ 199,000 口	2,079,198 口	—
1口当たり分配金	3,840 円	3,850 円	+ 10 円	3,875 円	+ 25 円
1口当たりFFO(注)	6,642 円	6,543 円	△ 99 円	6,611 円	+ 68 円
FFOペイアウトレシオ	57.8 %	58.8 %	—	58.6 %	—
資本的支出	934 百万円	1,342 百万円	+ 407 百万円	2,171 百万円	+ 829 百万円
修繕費	160 百万円	199 百万円	+ 39 百万円	183 百万円	△ 15 百万円
合計	1,095 百万円	1,542 百万円	+ 446 百万円	2,355 百万円	+ 813 百万円
減価償却費	5,268 百万円	5,599 百万円	+ 330 百万円	5,687 百万円	+ 88 百万円

(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

■ 2013年2月期の主な変動要因(第21期実績比)

	(百万円)
営業収益	+1,999
✓ 公募増資取得物件賃料等の増加	+2,109
✓ 付帯収入(原状回復、違約金等)の減少等	△110
営業費用	+1,097
✓ 公募増資取得物件費用等の増加	+995
✓ 「京都ファミリー」リニューアル等に係る除却損	+64
✓ 「ならファミリー」底地取得による賃借料の減少	△66
✓ 公募増資による資産運用報酬等の増加	+131
営業利益	+901
経常利益	+786
✓ 借入コストの増加	+87
当期純利益	+786

■ 2013年8月期の主な変動要因(第22期予想比)

	(百万円)
営業収益	+432
✓ 公募増資取得物件賃料等の通期寄与による増加	+432
営業費用	+281
✓ 公募増資取得物件費用等の通期寄与による増加	+393
✓ 除却損の減少	△83
✓ PM報酬(「ならファミリー」等)の削減	△75
営業利益	+150
経常利益	+51
✓ 借入コストの増加	+95
当期純利益	+51



4. Appendix

新規取得物件のご紹介①

1 mozoワンダーシティ



地域一番クラスの大規模商業施設

グロース型

稼働率 99.6%



取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	平均賃貸残存期間 核テナント ^③
26,750百万円	6.0%	4.1%	10.2年 専門店 2.9年
鑑定評価額	27,400百万円		
取得対象	土地・建物の信託受益権の準共有持分50%		
所在地	愛知県名古屋市西区二方町40番地1他		
土地面積	107,456.04㎡	延床面積	本棟 229,976.30㎡ 別棟 3,630.43㎡ 合計 233,606.73㎡
テナント数	223	主要テナント	イオン、フラクサス
売主	上小田井SC2合同会社		

(注) 本物件における「核テナント」とは、イオンを含む複数の大型テナントを指します。

取得ハイライト

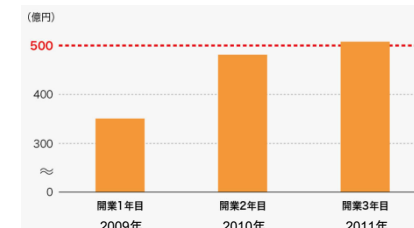
- 日本最大級のショッピングセンターの準共有持分(50%)を、鑑定評価額を下回る価格で追加取得
- スポンサーである三菱商事との協働による代表的な再開発物件
- 準共有持分の過半確保(計60%保有)による運営主導権の獲得
- 残りの準共有持分(40%)の追加取得についても優先交渉権を確保

商業施設としての魅力

- 約69,000㎡の売場面積、約220のテナント、約5,000台分の駐車場を有する施設規模
- 年間500億円クラスの売上規模と、年間来館客数約1,900万人の集客力
- 壁面緑化や高効率空調設備・照明設備の導入による環境配慮型ショッピングセンター



mozoワンダーシティ 年間売上実績の推移



(注) 暦年ベース。ただし、2009年については、4月開業時から12月までの9か月間合計です。
(出所)株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクト「マーケットレポート」及び「マーケットポテンシャル評価」

商業施設としての立地

- 主要幹線道路(名古屋第二環状自動車道、県道名古屋外環状線他)に囲まれ、高速道路ICにも近接しており、名鉄犬山線・名古屋市営地下鉄鶴舞線「上小田井駅」から徒歩5分の広域集客に恵まれたロケーション
- 5km圏の人口は約45万人で、名古屋市中心部から直線距離で7km程度に位置する優良な商圏

三菱商事とのコラボレーション

■ 本投資法人が企画・計画した代表的な再開発プロジェクト

スポンサーとの協働による保有物件
(旧ワンダーシティ)の再開発と資産価値の最大化

日本リテールファンド投資法人

三菱商事



■ スポンサーサポートと優先交渉権

更なる潜在的なパイプラインを確保

本物件の保有割合



新規取得物件のご紹介②

2 Gビル表参道



好立地の路面店及び専門店ビル

インカム型

稼働率 100.0%



■ 表参道マップ



取得ハイライト

- 表参道に面する新築(2012年4月竣工)の都市型商業施設を、スポンサーサポートにより鑑定評価額を下回る価格で取得
- 株式会社タカラミーの子会社であり、キャラクターグッズ販売等を日本全国に展開している株式会社キディランドの旗艦店舗

商業施設としての立地

- ラグジュアリーブランドの路面店が多数出店し、日本を代表するブランドストリートである表参道に面する立地
- 国内外の若者向けファッションブランドの新規出店が相次ぐ神宮前交差点エリア及び東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前駅」からも徒歩約2分の優良なロケーション



取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	賃貸借残存期間
5,850百万円	4.2%	3.8%	9.7年
鑑定評価額	6,180百万円		
取得対象	土地・建物の不動産		
所在地	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9号		
土地面積	376.23㎡	延床面積	1,508.03㎡
テナント数	1	主要テナント	キディランド
売主	三菱商事株式会社		

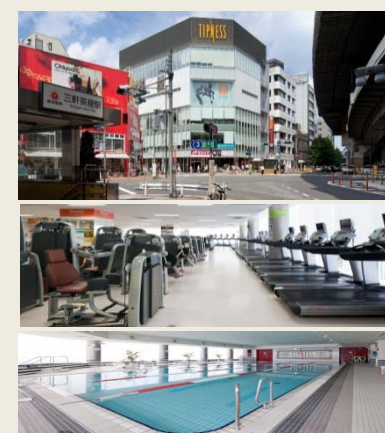
3 Gビル三軒茶屋01



主要駅隣接の好立地商業施設

インカム型

稼働率 100.0%



取得ハイライト

- 良好な住宅地に隣接し繁華性の高いエリアに位置する都市型商業施設を、独自のネットワークとブリッジ・ストラクチャーを活用し、鑑定評価額を下回る価格で取得
- サントリーホールディングス株式会社及び丸紅株式会社が出資するスポーツクラブ運営大手の株式会社ティップネスと飲食チェーン大手のワタミフードサービス株式会社が入居する複合型商業施設

商業施設としての立地

- 主要幹線道路である国道246号線と都道3号世田谷通りの交差する交差点に面し、東急田園都市線「三軒茶屋駅」から徒歩約1分のロケーション
- 3km圏の人口は40万人超、かつ増加傾向にある優良な商圈



取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	平均賃貸借残存期間
3,725百万円	5.4%	4.5%	9.8年
鑑定評価額	4,040百万円		
取得対象	土地・建物の信託受益権		
所在地	東京都世田谷区太子堂二丁目15番4号		
土地面積	695.57㎡	延床面積	3,904.59㎡
テナント数	3	主要テナント	ティップネス 坐・和民
売主	リテール・ファイブ合同会社		

新規取得物件のご紹介③

4 ラウンドワン横浜駅西口店

	主要駅隣接の好立地商業施設
インカム型	稼働率 100.0%

取得ハイライト

- 日本有数の繁華街の中心に位置する複合型アミューズメント施設を、CRE戦略アプローチとブリッジ・ストラクチャーを活用し、鑑定評価額を下回る価格で取得
- 株式会社ラウンドワンが展開する、ボウリング、アミューズメント、カラオケを有する「スタンダード型」店舗
- 売上げ及び営業利益は株式会社ラウンドワンの全国111店舗（2012年6月末日現在）の中でも最上位クラスであり、東日本を代表する店舗

商業施設としての立地

- 交通結節点であるJR「横浜駅」から徒歩約3分の集客環境に恵まれた優良なロケーション
- 周辺は大型商業施設が集積し、人通りが多く賑わいのあるエリア



取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	賃貸借残存期間
3,930百万円	5.2%	4.2%	19.5年
鑑定評価額	4,290百万円		
取得対象	土地・建物の信託受益権		
所在地	神奈川県横浜市西区南幸二丁目8番16号		
土地面積	1,455.09㎡	延床面積	6,560.09㎡
テナント数	1	主要テナント	ラウンドワン
売主	リテール・サムライ合同会社		

■ ラウンドワンの店舗数の推移

- ラウンドワンはボウリング、アミューズメント、カラオケ、スポッチャ^(注)を中心とした、地域密着型の屋内型複合レジャー施設です
- スポーツ、アミューズメント利用等、いわゆる「安・近・短」に象徴されるラウンドワンの提供するサービスへの需要は今後も増加傾向が続くと本投資法人は考えています

注：スポーツをテーマとした時間制の施設をいいます。



(注) 各期末ベース
(出所) 株式会社ラウンドワンの2003年3月期から2012年3月期に関する公開資料に基づき、主要商標・サービス・ロゴ・デザイン等は省略されています。

5 ラウンドワンスタジアム堺中央環状店

	人口密集地域の近隣商業施設
インカム型	稼働率 100.0%

取得ハイライト

- 主要幹線道路に面し、広大な敷地を有する複合型アミューズメント施設を、CRE戦略アプローチとブリッジ・ストラクチャーを活用し、鑑定評価額を下回る価格で取得
- 株式会社ラウンドワンが展開する、ボウリング、アミューズメント、カラオケ、スポッチャを有する「スタジアム型」店舗
- 売上げ及び営業利益は株式会社ラウンドワンの全国111店舗（2012年6月末日現在）の中でも最上位クラスで、施設規模はスタジアム型標準を上回る、西日本を代表する店舗

商業施設としての立地

- 片側3車線の主要幹線道路（大阪中央環状線）に面するロードサイド型店舗として優良なロケーション
- 5km圏の人口は約59万人の優良な商圏



取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	賃貸借残存期間
1,750百万円	7.4%	6.0%	19.5年
鑑定評価額	2,110百万円		
取得対象	土地・建物の信託受益権		
所在地	大阪府堺市東区石原町二丁目241番地		
土地面積	17,385.58㎡	延床面積	17,521.46㎡
テナント数	1	主要テナント	ラウンドワン
売主	リテール・サムライ合同会社		

■ ラウンドワンが展開する「スタンダード型」、「スタジアム型」店舗のフロアイメージ



スポッチャで利用可能なサービス例

- ダーツ
- 3on3
- バッティング
- バドミントン&バレー
- ロデオ
- アーチェリー
- 卓球
- ピッチング
- ゴルフ打放し等



※本書の日付現在ラウンドワンスタジアム堺中央環状店で利用可能なサービスとは異なることがあります。

新規取得物件のご紹介④

6 pivo和泉中央

	人口密集地域の近隣商業施設	
	インカム型	稼働率 100.0%



取得ハイライト

- 主要ターミナル駅とデッキを通じて往来が可能。銀行・クリニック等地域密着型テナントと家電量販店最大手が入居する複合型商業施設を独自のネットワークと売主との直接交渉により、鑑定評価額を下回る価格で取得

商業施設としての立地

- 泉北高速鉄道「和泉中央駅」からデッキを通じて徒歩約2分であり、主要幹線道路（府道38号線及び府道223号線）に面し、集客環境に恵まれたロケーション



取得価格	6,000百万円	NOI利回り	6.6%	償却後NOI利回り	4.8%	平均賃貸借残存期間	15.4年
鑑定評価額	6,400百万円						
取得対象	土地・建物の信託受益権						
所在地	大阪府和泉市いぶき野五丁目1番2号 他						
土地面積	15,241.30㎡	延床面積	pivo棟 7,146.70㎡ テックランド棟 10,258.96㎡ 合計 17,405.66㎡				
テナント数	17	主要テナント	ヤマダ電機 三井住友銀行				
売主	和泉中央B3開発特定目的会社 和泉中央B4開発特定目的会社						

7 テックランド福岡志免本店

	人口密集地域の近隣商業施設	
	インカム型	稼働率 100.0%



取得ハイライト

- 売場面積が株式会社ヤマダ電機の福岡エリア内で最大級であり、配送拠点としての機能も備えた旗艦店を、独自のネットワークと売主との直接交渉により、鑑定評価額を下回る価格で取得

商業施設としての立地

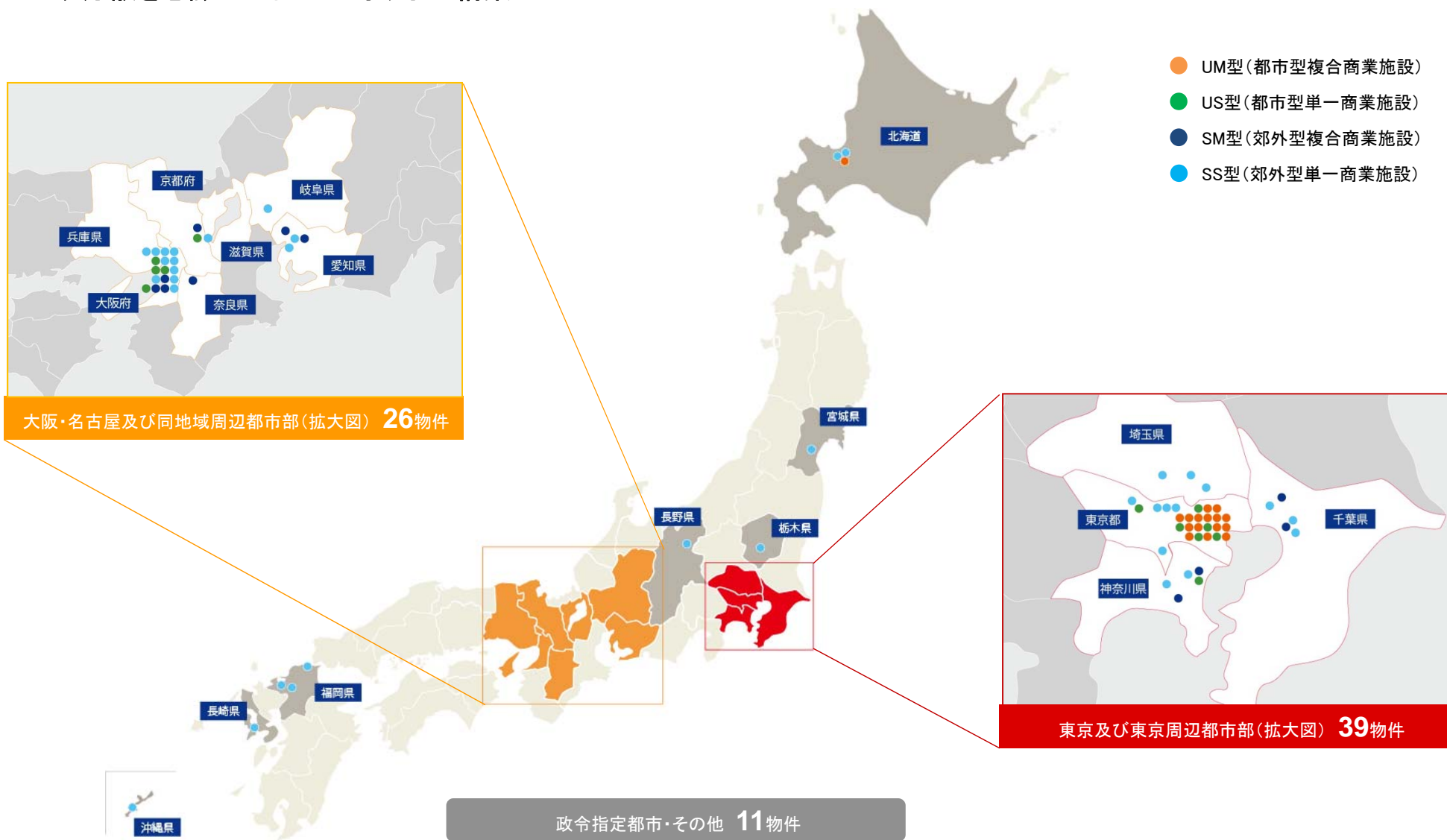
- 福岡市東部の環状線の役割を果たす主要幹線道路（県道24号線）に面し、ロードサイド型店舗として優良なロケーション
- 5km圏の人口は約30万人、かつ緩やかに増加傾向にあり、優良な商圈



取得価格	4,150百万円	NOI利回り	7.8%	償却後NOI利回り	5.8%	賃貸借残存期間	16.2年
鑑定評価額	4,770百万円						
取得対象	土地・建物の信託受益権						
所在地	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目2番1号						
土地面積	14,941.95㎡	延床面積	11,324.74㎡				
テナント数	1	主要テナント	ヤマダ電機				
売主	アゼリアプロパティ合同会社						

ポートフォリオマップ

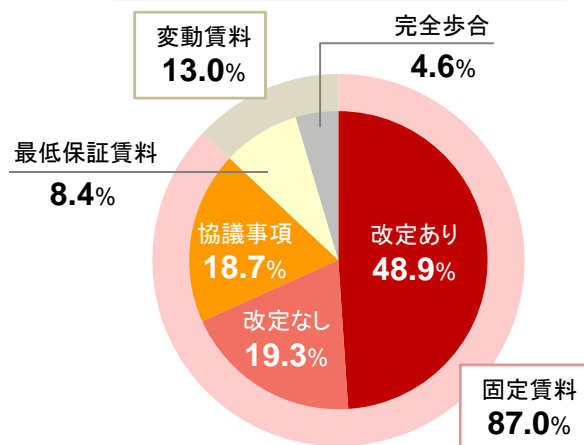
■ 地域分散を意識したポートフォリオの構築



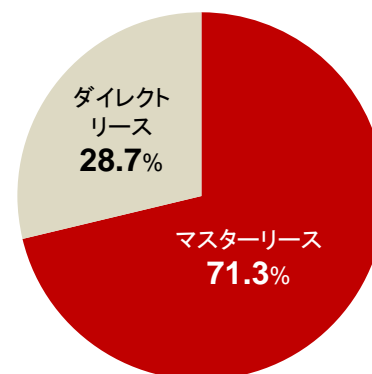
ポートフォリオデータ①（第22期取得資産取得後76物件ベース）

■ 固定賃料をベースとした長期安定的なポートフォリオ

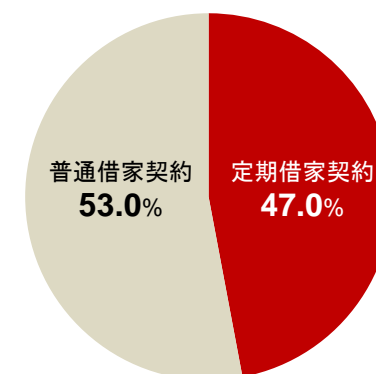
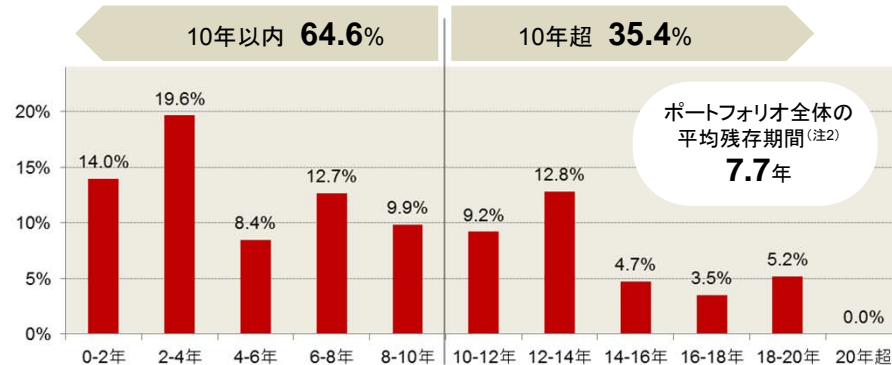
賃料の構成比（年間賃料ベース）



リース契約の構成比率（年間賃料ベース）



契約種類の構成比率（年間賃料ベース）

賃貸借契約残存期間^(注1)（年間賃料ベース）

(注1) 2012年8月31日（ただしmozoワンダーシティを除く第22期取得資産はそれぞれの取得日）を基準日としています。
 (注2) 賃貸借契約の残存期間を賃料を加重平均しています。

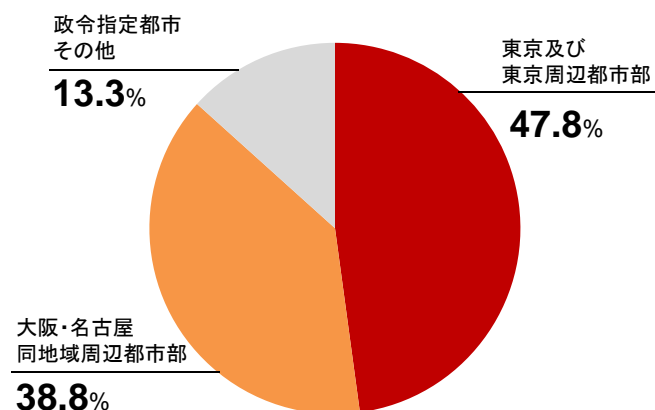
郊外型物件主要テナントの賃料改定状況



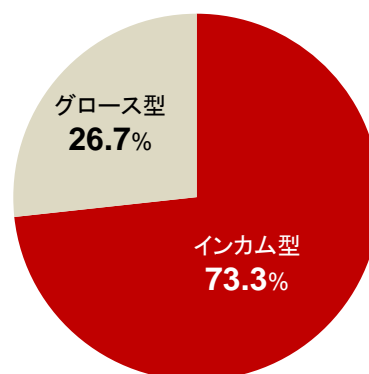
ポートフォリオデータ②（第22期取得資産取得後76物件ベース）

■ 分散されたポートフォリオ

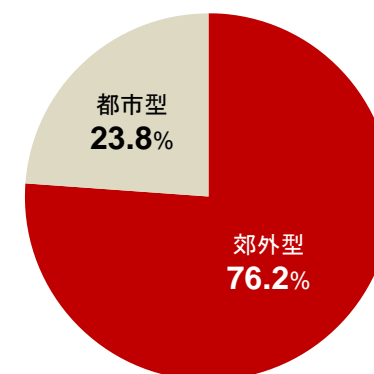
地域別分散 (鑑定評価額ベース)



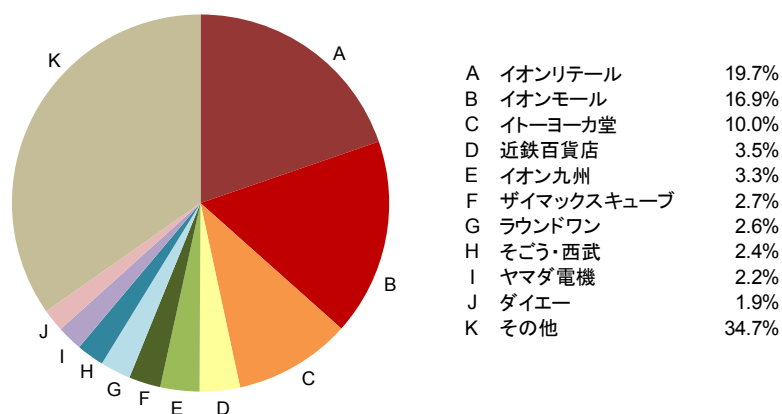
投資スタイル別分散 (鑑定評価額ベース)



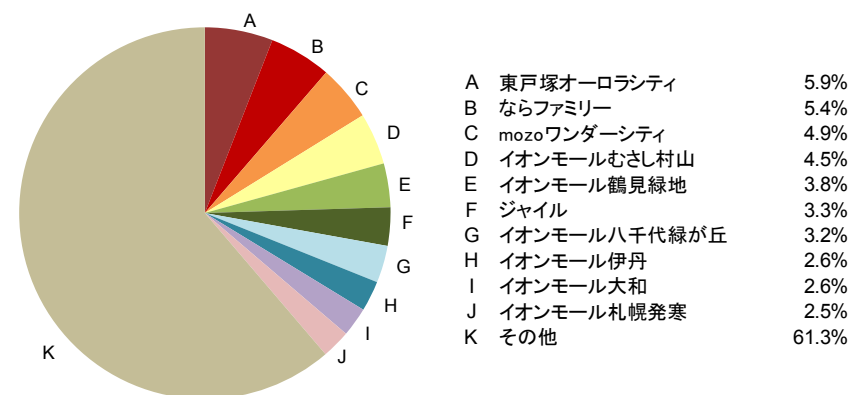
タイプ別分散 (鑑定評価額ベース)



テナント分散 (年間賃料ベース)



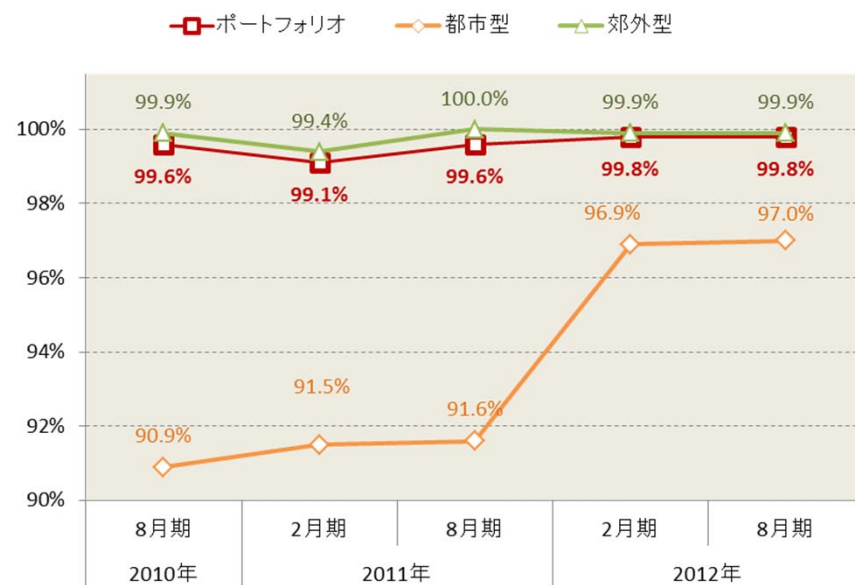
規模別分散 (鑑定評価額ベース)



ポートフォリオデータ③

■ 高い稼働率

物件タイプ別稼働率



他のアセットクラスと比較して安定した稼働率



出所：本投資法人以外は一般社団法人不動産証券化協会 (ARES)

注：オフィスビル及び住宅についてはARESが確定値として公表する2012年2月までのデータを記載しています。

「平均稼働率＝総賃貸面積÷総賃貸可能面積」として算出しています。

オフィスビル及び住宅の稼働率は、ARES工業の稼働率の時系列データ(組み入れ資産全体)に基づいて記載しています。

オフィスビル及び住宅については、J-REITが保有する各アセットクラス別における物件の平均稼働率を表示しています。

ポートフォリオ一覧①（第22期取得資産取得後76物件ベース）

物件番号	物件名称	投資スタイル	所在地	取得年月	取得価格(百万円)		取得時 キャップレート (注1)	総賃貸可能面積 (㎡)		稼働率	テナント数	主要テナント	PM会社	築年数 (注2)(年)	PML (注3)(%)
東京及び東京周辺都市					比率			比率							
Urban Multi：都市型複合商業施設															
UM-2	Gビル南青山02	インカム	東京都港区	2003年3月	5,350	0.7%	5.5%	1,529.15	0.1%	90.4%	3	ヴァルカナイズ・ロンドン	株ザイマックスキューブ	10.5	13.5
UM-3	Gビル神宮前05	インカム	東京都渋谷区	2004年1月	2,770	0.4%	5.6%	1,479.10	0.0%	100.0%	3	ディーゼル	株ザイマックスキューブ	27.4	8.5
UM-5	Gビル北青山01	インカム	東京都港区	2005年2月	989	0.1%	5.4%	492.69	0.0%	100.0%	3	NEWS、ベストブライダル	株オフィス・ミツキ	7.6	11.4
UM-6	Gビル自由が丘01	インカム	東京都目黒区	2005年3月	2,700	0.4%	5.2%	1,817.65	0.1%	100.0%	10	next、ミスバリ・ダンディハウス	株ザイマックスキューブ	13.2	3.2
UM-7	チアーズ銀座	インカム	東京都中央区	2005年8月	4,200	0.6%	4.3%	1,686.58	0.1%	100.0%	10	銀座正泰苑、まつじん	野村ビルマネジメント株	7.5	5.7
UM-8	ジャイル（注4）	グロース	東京都渋谷区	2004年3月他	22,712	3.2%	3.4%	4,855.97	0.2%	95.0%	20	シャネル、ブルガリ	株ジオ・アカマツ	4.9	4.1
UM-9	Gビル神宮前06	インカム	東京都渋谷区	2007年12月	2,360	0.3%	3.9%	670.43	0.0%	100.0%	4	ファミリーマート	株オフィス・ミツキ	4.8	8.0
UM-10	Gビル神宮前02	インカム	東京都渋谷区	2008年5月	2,233	0.3%	4.0%	426.29	0.0%	100.0%	3	アナスタシア	株オフィス・ミツキ	4.4	11.2
UM-11	Gビル代官山01	インカム	東京都渋谷区	2003年12月	1,235	0.2%	5.3%	599.79	0.0%	100.0%	2	F GARDEN	株オフィス・ミツキ	21.5	4.7
UM-13	Gビル南青山01	インカム	東京都港区	2009年3月	6,430	0.9%	4.0%	922.30	0.0%	69.3%	2	ブーマージャパン株	株オフィス・ミツキ	3.5	11.3
UM-14	ラ・ポルト青山	グロース	東京都渋谷区	2010年3月	9,400	1.3%	4.5%	4,122.44	0.1%	85.5%	19	ブノワ	株ジオ・アカマツ	7.8	2.8
UM-15	Gビル神宮前03	インカム	東京都渋谷区	2010年3月	5,520	0.8%	4.8%	1,676.87	0.1%	79.5%	5	ホットトイズ JAPAN、RIZAP	株オフィス・ミツキ	3.2	10.7
UM-16	Gビル南池袋01	インカム	東京都豊島区	2010年3月	5,800	0.8%	5.1%	5,061.47	0.2%	100.0%	8	アディダス、シティバンク銀行	株ジオ・アカマツ	37.9	5.3
UM-17	アーバンテラス神宮前	インカム	東京都渋谷区	2011年9月	2,797	0.4%	4.7%	1,719.19	0.1%	100.0%	2	表参道TERRACE	株ブランドアメニティ	4.5	7.4
UM-18	Gビル三軒茶屋01 NEW	インカム	東京都世田谷区	2012年10月	3,725	0.5%	4.9%	3,471.52	0.1%	100.0%	3	ティップネス、坐・和民	東急不動産SCマネジメント株	6.8	5.1
Urban Single：都市型単一商業施設															
US-3	Gビル神宮前04	インカム	東京都渋谷区	2004年4月	860	0.1%	5.5%	540.78	0.0%	100.0%	2	エルエスモード	株オフィス・ミツキ	15.5	4.5
US-4	ビックカメラ立川店	インカム	東京都立川市	2004年9月	11,920	1.7%	5.5%	20,983.43	0.7%	100.0%	2	ビックカメラ	ジョンスラングザール株	42.1	15.5
US-8	Gビル神宮前01	インカム	東京都渋谷区	2008年5月	3,400	0.5%	4.1%	555.75	0.0%	100.0%	2	BAPE STORE	株オフィス・ミツキ	4.9	13.2
US-9	Gビル新宿01	インカム	東京都新宿区	2010年3月	6,600	0.9%	4.7%	1,093.67	0.0%	100.0%	1	ZARA	ファーストラザースリアルエステート株	4.0	9.9
US-11	アーカンジェル代官山(底地)	インカム	東京都目黒区（渋谷区）	2011年9月	1,820	0.3%	-	904.04	0.0%	100.0%	1	アーカンジェル	株ザイマックスキューブ	-	-
US-14	ラウンドワン横浜駅西口 NEW	インカム	神奈川県横浜市区	2012年10月	3,930	0.5%	4.6%	6,560.09	0.2%	100.0%	1	ラウンドワン	株京阪流通システムズ	8.1	8.4
US-15	Gビル表参道 NEW	インカム	東京都渋谷区	2012年10月	5,850	0.8%	3.9%	1,508.03	0.1%	100.0%	1	キデiland	三菱商事都市開発株	0.4	4.4
Suburban Multi：郊外型複合商業施設															
SM-2	あびこショッピングプラザ	グロース	千葉県我孫子市	2003年3月他	10,322	1.4%	7.2%	42,865.74	1.4%	100.0%	56	イトーヨーカドー	株ザイマックスキューブ	17.8	8.8, 13.7
SM-5	東戸塚オーロラシティ	グロース	神奈川県横浜市区	2006年3月	50,500	7.0%	4.5%	109,365.50	3.6%	100.0%	4	西武百貨店、ダイエー	株エイムクリエイツ	13.0	4.3
SM-6	イトーヨーカドー川崎店	インカム	神奈川県川崎市区	2002年3月他	15,691	2.2%	6.2%	65,313.47	2.2%	100.0%	5	イトーヨーカドー、スポーツデポ	株ザイマックスキューブ	12.1	9.1, 11.3, 1.4
SM-9	幕張プラザ	インカム	千葉県千葉市区	2011年9月	5,700	0.8%	6.2%	24,542.93	0.8%	100.0%	6	ヤマダ電機	株ザイマックスキューブ	14.1	10.8, 10.7
Suburban Single：郊外型単一商業施設															
SS-5	イトーヨーカドー八柱店	インカム	千葉県松戸市	2003年6月	1,616	0.2%	6.1%	21,308.78	0.7%	100.0%	1	イトーヨーカドー	株ザイマックスキューブ	29.9	6.1, 4.9
SS-6	イトーヨーカドー上福岡東店	インカム	埼玉県ふじみ野市	2003年9月	6,900	1.0%	6.3%	28,316.18	0.9%	100.0%	1	イトーヨーカドー	株ジオ・アカマツ	13.0	9.7
SS-7	イトーヨーカドー錦町店	インカム	埼玉県蕨市	2003年11月	13,212	1.8%	5.6%	73,438.52	2.4%	100.0%	1	イトーヨーカドー	株ジオ・アカマツ	8.8	8.3
SS-11	イトーヨーカドー網島店	インカム	神奈川県横浜市区	2004年6月	5,000	0.7%	6.1%	16,549.50	0.6%	100.0%	1	イトーヨーカドー	ジョンスラングザール株	30.5	12.3
SS-12	イオン板橋ショッピングセンター	インカム	東京都板橋区	2004年12月他	12,411	1.7%	5.4%	72,748.34	2.4%	100.0%	1	イオン	株ザイマックスキューブ	12.3	6.0
SS-13	イオンモール大和	インカム	神奈川県大和市	2005年2月	16,823	2.3%	5.5%	85,226.68	2.8%	100.0%	1	イオン	株ザイマックスキューブ	10.8	7.9
SS-14	西友ひばりヶ丘店	インカム	東京都西東京市	2005年3月	6,100	0.8%	7.6%	19,070.88	0.6%	100.0%	1	西友	シービーアールイー株	33.9	10.3
SS-20	イオン大宮	インカム	埼玉県さいたま市北区	2006年6月	6,133	0.9%	5.8%	75,344.90	2.5%	100.0%	1	イオン	株ザイマックスキューブ	11.9	8.5
SS-25	イトーヨーカドー四街道店	インカム	千葉県四街道市	2007年8月	13,600	1.9%	4.1%	59,207.19	2.0%	100.0%	1	イトーヨーカドー	株ジオ・アカマツ	7.6	5.8
SS-27	イオンモール八千代緑が丘	インカム	千葉県八千代市	2007年9月	30,789	4.3%	4.0%	132,294.48	4.4%	100.0%	1	イオン	株ザイマックスキューブ	7.5	6.6
SS-30	イオンモールむさし村山	インカム	東京都武蔵野市	2010年3月	30,600	4.3%	5.2%	137,466.97	4.6%	100.0%	1	イオン	株ザイマックスキューブ	5.9	5.6
SS-36	ラウンドワンスタジアム板橋店	インカム	東京都板橋区	2011年9月	2,400	0.3%	5.8%	14,828.74	0.5%	100.0%	1	ラウンドワン	株ジオ・アカマツ	6.4	4.8
SS-37	ラウンドワン町田店	インカム	東京都町田市	2011年9月	2,450	0.3%	5.9%	6,801.89	0.2%	100.0%	1	ラウンドワン	株ジオ・アカマツ	8.1	6.6
小計 / 加重平均					39 物件				1,047,367.92	34.9%	99.8%	191	-	-	-

(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) 築年数は既存物件は2012年8月31日、新規取得物件は取得日を基準日としています。

(注3) 各物件に係る地震リスク分析報告書に記載された再現期間475年の地震災害に対する対象建物の予想損失率を記載しています。

(注4) ジャイレルは、当初より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（第22期取得資産取得後76物件ベース）

物件 番号	物件名称	投資 スタイル	所在地	取得年月	取得価格(百万円)		取得時 キャブレート (注1)	総賃貸可能面積(㎡)		稼働率	テナント 数	主要テナント	PM会社	築年数 (注2)(年)	PML (注3)(%)		
						比率			比率								
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部																	
Urban Single：都市型単一商業施設																	
US-1	大阪心斎橋8953ビル	インカム	大阪府大阪市中央区	2002年3月	14,300	2.0%	5.5%	13,666.96	0.5%	100.0%	1	東急ハンズ	㈱ザイマックスキューブ	13.6	5.5		
US-6	河原町オーバ	インカム	京都府京都市中京区	2006年9月	18,500	2.6%	4.4%	18,848.20	0.6%	100.0%	1	オーバ	㈱ジオ・アカマツ	13.8	2.5		
US-10	Gビル心斎橋01	インカム	大阪府大阪市中央区	2010年4月	1,582	0.2%	5.3%	886.46	0.0%	100.0%	2	セシルマクビー	㈱ジオ・アカマツ	17.8	12.3		
US-12	Gビル心斎橋02	インカム	大阪府大阪市中央区	2011年9月	4,380	0.6%	5.1%	非開示		100.0%	1	ザ・スーツカンパニー	㈱ジオ・アカマツ	2.8	7.1		
US-13	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	インカム	大阪府大阪市中央区	2011年9月	8,000	1.1%	-	1,711.63	0.1%	100.0%	1	ラウンドワン	㈱ジオ・アカマツ	-			
Suburban Multi：郊外型複合商業施設																	
SM-1	ならファミリー	グロース	奈良県奈良市	2003年3月他	34,875	4.8%	7.4%	84,981.97	2.8%	99.8%	122	近鉄百貨店、イオン	イオンモール㈱	19.8	5.2		
SM-4	京都ファミリー	グロース	京都府京都市右京区	2005年12月	5,340	0.7%	6.5%	19,620.63	0.7%	89.8%	65	イオン、ミドリ	イオンモール㈱	29.8	3.7		
SM-7	なるばーく	グロース	愛知県名古屋市中緑区	2003年3月	8,540	1.2%	7.3%	15,227.58	0.5%	99.0%	47	平和堂、ジョーシン	㈱ザイマックスキューブ	15.1	7.4		
SM-8	岸和田カンカンベイサイドモール	グロース	大阪府岸和田市	2011年9月	7,000	1.0%	6.6%	38,315.07	1.3%	99.6%	115	イズミヤ、ユナイテッド・シネマ	住商アーバン開発㈱	14.5	4.4, 4.2		
SM-10	泉佐野松風台(底地)	インカム	大阪府泉佐野市	2011年9月	2,625	0.4%	-	44,009.52	1.5%	100.0%	2	ケーヨーデイツー、オークワ	㈱ジオ・アカマツ	-	-		
SM-11	mozoワンダーシティ	追加取得	グロース	愛知県名古屋市中西区	2011年10月	5,250	0.7%	5.8%	86,722.83	2.9%	99.6%	223	イオン、フラクサス	㈱ザイマックスキューブ/ イオンモール㈱	3.4	7.8, 5.6 13.0	
					2012年10月	26,750	3.7%	5.8%									
SM-12	pivo和泉中央	NEW	pivo棟 テックランド棟	インカム	大阪府和泉市	2012年10月	6,000	0.8%	6.1%	21,182.94	0.7%	100.0%	17	ヤマダ電機、三井住友銀行	㈱ザイマックスキューブ	3.5	4.9
									6.0%								
Suburban Single：郊外型単一商業施設																	
SS-8	イオンモール東浦	インカム	愛知県知多郡	2004年1月他	9,142	1.3%	6.3%	129,124.73	4.3%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスキューブ	9.7	14.2, 10.1		
SS-16	イオン高槻	インカム	大阪府高槻市	2005年3月	11,700	1.6%	6.0%	77,267.23	2.6%	100.0%	1	イオン	シービーアールイー㈱	18.5	3.6		
SS-17	イオン八事	インカム	愛知県名古屋市中昭和区	2005年6月	3,700	0.5%	7.0%	63,778.44	2.1%	100.0%	2	イオン	㈱ザイマックスキューブ	19.0	4.2		
SS-19	イオン西大津	インカム	滋賀県大津市	2005年12月	13,100	1.8%	5.2%	62,717.26	2.1%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスキューブ	15.8	4.9		
SS-21	イオンタウン大垣	インカム	岐阜県大垣市	2006年7月	4,950	0.7%	8.2%	57,500.35	1.9%	100.0%	1	マックスバリュ	㈱ジオ・アカマツ	7.1	6.5		
SS-23	イオンモール鶴見緑地	インカム	大阪府大阪市鶴見区	2006年11月他	29,902	4.2%	4.6%	138,538.63	4.6%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスキューブ	5.8	6.6		
SS-24	イオンモール伊丹	インカム	兵庫県伊丹市	2006年12月他	21,110	2.9%	5.1%	157,904.26	5.3%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスキューブ	9.7	4.9		
SS-29	アリオ鳳	インカム	大阪府堺市西区	2008年5月	19,040	2.6%	4.6%	95,135.36	3.2%	100.0%	1	イトーヨーカドー	ジョーンズ・ラングラーサル㈱	4.4	5.4		
SS-31	イオンモール神戸北	インカム	兵庫県神戸市北区	2010年3月	15,600	2.2%	4.4%	128,031.55	4.3%	100.0%	1	イオン	ジョーンズ・ラングラーサル㈱	5.8	4.8		
SS-32	ライフ太平寺店(底地)	インカム	大阪府東大阪市	2010年3月	1,282	0.2%	-	3,898.01	0.1%	100.0%	1	ライフ	日本商業開発㈱	-	-		
SS-33	ライフ下寺店(底地)	インカム	大阪府大阪市浪速区	2010年3月	1,683	0.2%	-	4,344.18	0.1%	100.0%	1	ライフ	日本商業開発㈱	-	-		
SS-34	ライフ岸部店(底地)	インカム	大阪府吹田市	2010年3月	1,910	0.3%	-	5,516.61	0.2%	100.0%	1	ライフ	日本商業開発㈱	-	-		
SS-38	テックランド寝屋川店(底地)	インカム	大阪府寝屋川市	2011年9月	1,135	0.2%	-	11,430.04	0.4%	100.0%	1	ヤマダ電機	㈱ザイマックスキューブ	-	-		
SS-39	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	NEW	インカム	大阪府堺市東区	2012年10月	1,750	0.2%	5.8%	17,521.46	0.6%	100.0%	1	ラウンドワン	㈱京阪流通システムズ	7.7	4.6	
小計 / 加重平均			26 物件		279,148		38.8%	1,298,830.62		43.3%	99.8%	612	-	-	-	-	
政令指定都市・その他																	
Urban Multi：都市型複合商業施設																	
UM-12	G DINING札幌	グロース	北海道札幌市中央区	2009年3月	2,750	0.4%	5.8%	4,079.80	0.1%	71.8%	17	温味、はなれ味重、Aki Nagao	㈱ザイマックスキューブ	3.8	0.9		
Suburban Single：郊外型単一商業施設																	
SS-1	イオン仙台中山	インカム	宮城県仙台市泉区	2002年3月	10,200	1.4%	7.6%	46,248.96	1.5%	100.0%	2	イオン	㈱ザイマックスキューブ	16.2	3.8, 3.2, 1.2		
SS-9	イオンモール香椎浜	インカム	福岡県福岡市東区	2004年1月	13,300	1.8%	6.2%	109,616.72	3.7%	100.0%	1	イオン	㈱ジオ・アカマツ	8.8	0.9		
SS-10	イオンモール札幌苗穂	インカム	北海道札幌市東区	2004年3月	9,260	1.3%	6.2%	74,625.52	2.5%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスキューブ	9.2	1.8		
SS-15	イオン戸畑ショッピングセンター	インカム	福岡県北九州市戸畑区	2005年3月	6,290	0.9%	6.6%	93,258.23	3.1%	100.0%	1	イオン	㈱ジオ・アカマツ	13.5	1.9		
SS-18	イオン那覇ショッピングセンター	インカム	沖縄県那覇市	2005年6月他	10,830	1.5%	6.0%	79,090.48	2.6%	100.0%	1	イオン	ジョーンズ・ラングラーサル㈱	18.9	7.3		
SS-22	イオン上田	インカム	長野県上田市	2006年11月	9,500	1.3%	5.3%	61,349.07	2.0%	100.0%	1	イオン	㈱ジオ・アカマツ	8.2	3.3		
SS-26	おやまゆえんハーヴェストウォーク	グロース	栃木県小山市	2007年8月	10,200	1.4%	5.4%	57,524.87	1.9%	99.7%	72	ヨーク・ニマル、スーパー・ビバホーム	㈱ザイマックスキューブ	5.4	3.4		
SS-28	イオンモール札幌発寒	インカム	北海道札幌市西区	2008年3月他	18,818	2.6%	4.7%	102,169.00	3.4%	100.0%	1	イオン	ジョーンズ・ラングラーサル㈱	5.9	0.6		
SS-35	MrMax 長崎店	インカム	長崎県長崎市	2011年9月	2,475	0.3%	6.7%	12,115.09	0.4%	100.0%	2	MrMax	㈱ザイマックスキューブ	11.9	3.2, 3.5, 6.6		
SS-40	テックランド福岡志免本店	NEW	インカム	福岡県糟屋郡	2012年10月	4,150	0.6%	6.5%	非開示	100.0%	1	ヤマダ電機	㈱三好不動産	3.8	0.9		
小計 / 加重平均			11 物件		97,773		13.6%	651,307.44		21.7%	99.8%	100	-	-	-	-	
ポートフォリオ合計																	
			76 物件		719,773		100.0%	2,997,505.98		100.0%	99.8%	903	-	-	-	2.2	

(注1) 新規取得時のキャ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) 築年数は既存物件は2012年8月31日、新規取得物件は取得日を基準日としています。

(注3) 各物件に係る地震リスク分析報告書に記載された再現期間475年の地震災害に対する対象建物の予想損失率を記載しています。

ポートフォリオ一覧 ～継続鑑定価格①（第21期末保有70物件ベース）

物件 番号	物件名称		帳簿価格 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末算定価格(百万円)		適用利回り									
							直接還元法			DCF法						
							還元利回り			割引率			最終還元利回り			
東京及び東京周辺都市			2012年2月	2012年8月	増減	2012年2月	2012年8月	増減	2012年2月	2012年8月	増減	2012年2月	2012年8月	増減		
Urban Multi：都市型複合商業施設																
UM-2	Gビル南青山02		5,282	+57	5,360	5,340	△20	4.8%	4.8%	-	4.5%	4.5%	-	4.6%	4.6%	-
UM-3	Gビル神宮前05		2,725	+954	3,600	3,680	+80	4.7%	4.6%	△0.1 割	4.5%	4.4%	△0.1 割	4.9%	4.8%	△0.1 割
UM-5	Gビル北青山01		967	+372	1,320	1,340	+20	4.3%	4.2%	△0.1 割	4.1%	4.0%	△0.1 割	4.5%	4.4%	△0.1 割
UM-6	Gビル自由が丘01	NEXT館 コリーヌ館	2,556	583	2,470	2,520	+50	4.7%	4.6%	△0.1 割	4.5%	4.4%	△0.1 割	4.9%	4.8%	△0.1 割
					615	620	+5	5.0%	4.9%	△0.1 割	4.8%	4.7%	△0.1 割	5.2%	5.1%	△0.1 割
UM-7	チアーズ銀座		4,051	△341	3,670	3,710	+40	4.2%	4.1%	△0.1 割	4.1%	4.0%	△0.1 割	4.4%	4.3%	△0.1 割
UM-8	ジャイル		22,409	+190	22,100	22,600	+500	3.65%	3.65%	-	3.45%	3.45%	-	3.65%	3.65%	-
UM-9	Gビル神宮前06		2,374	+85	2,470	2,460	△10	4.3%	4.3%	-	4.5%	4.5%	-	4.6%	4.6%	-
UM-10	Gビル神宮前02		2,321	△651	1,670	1,670	-	5.1%	5.1%	-	4.5%	4.5%	-	4.8%	4.8%	-
UM-11	Gビル代官山01		1,241	+28	1,270	1,270	-	4.8%	4.7%	△0.1 割	4.6%	4.5%	△0.1 割	5.0%	4.9%	△0.1 割
UM-13	Gビル南青山01		6,479	△1,469	5,010	5,010	-	5.1%	5.1%	-	4.4%	4.4%	-	4.5%	4.5%	-
UM-14	ラ・ポルト 青山		9,311	△171	9,210	9,140	△70	4.5%	4.5%	-	4.7%	4.7%	-	4.8%	4.8%	-
UM-15	Gビル神宮前03		5,573	△943	4,680	4,630	△50	4.8%	4.6%	△0.2 割	4.2%	4.1%	△0.1 割	4.6%	4.5%	△0.1 割
UM-16	Gビル南池袋01		6,027	+1,382	7,300	7,410	+110	4.9%	4.8%	△0.1 割	4.8%	4.7%	△0.1 割	5.2%	5.1%	△0.1 割
UM-17	アーバンテラス神宮前		2,816	+1,183	4,010	4,000	△10	4.7%	4.7%	-	4.7%	4.7%	-	4.8%	4.8%	-
Urban Single：都市型単一商業施設																
US-3	Gビル神宮前04		873	+346	1,200	1,220	+20	4.5%	4.4%	△0.1 割	4.2%	4.1%	△0.1 割	4.7%	4.6%	△0.1 割
US-4	ビックカメラ立川店		11,504	+395	11,900	11,900	-	5.7%	5.7%	-	5.3%	5.3%	-	5.6%	5.6%	-
US-8	Gビル神宮前01		3,416	+233	3,650	3,650	-	4.3%	4.3%	-	4.6%	4.6%	-	4.6%	4.6%	-
US-9	Gビル新宿01		6,660	+109	6,610	6,770	+160	4.7%	4.6%	△0.1 割	4.3%	4.2%	△0.1 割	4.9%	4.8%	△0.1 割
US-11	アーカンジェル代官山(底地)		1,842	+247	2,100	2,090	△10	-	-	-	4.7%	4.7%	-	-	-	-
Suburban Multi：郊外型複合商業施設																
SM-2	あびこショッピングプラザ		9,938	+2,261	12,100	12,200	+100	6.7%	6.7%	-	6.0%	6.0%	-	6.5%	6.5%	-
SM-5	東戸塚オーロラシティ		48,887	△8,787	39,700	40,100	+400	5.0%	4.9%	△0.1 割	4.8%	4.7%	△0.1 割	5.2%	5.1%	△0.1 割
SM-6	イトーヨーカドー 川崎店	本棟 アネックス棟	14,272	△942	10,500	10,500	-	5.5%	5.5%	-	5.1%	5.1%	-	5.8%	5.8%	-
					2,830	2,830	-	6.7%	6.7%	-	5.8%	5.8%	-	6.3%	6.3%	-
SM-9	幕張プラザ		5,688	+471	6,150	6,160	+10	6.2%	6.2%	-	6.3%	6.3%	-	6.5%	6.5%	-
Suburban Single：郊外型単一商業施設																
SS-5	イトーヨーカドー 八柱店		1,439	+440	1,840	1,880	+40	6.1%	6.1%	-	5.9%	5.9%	-	6.4%	6.4%	-
SS-6	イトーヨーカドー 上福岡東店		6,284	+405	6,650	6,690	+40	6.3%	6.3%	-	5.8%	5.8%	-	6.3%	6.3%	-
SS-7	イトーヨーカドー 錦町店		11,343	+1,056	12,300	12,400	+100	5.9%	5.9%	-	6.0%	6.0%	-	6.2%	6.2%	-
SS-11	イトーヨーカドー 綱島店		4,819	+60	4,850	4,880	+30	6.4%	6.4%	-	5.7%	5.7%	-	6.2%	6.2%	-
SS-12	イオン板橋ショッピングセンター		11,362	+1,337	12,700	12,700	-	5.4%	5.4%	-	5.0%	5.0%	-	5.7%	5.7%	-
SS-13	イオンモール大和		15,764	+1,535	17,200	17,300	+100	5.3%	5.3%	-	4.9%	4.9%	-	5.4%	5.4%	-
SS-14	西友ひばりヶ丘店		5,248	+1,731	6,960	6,980	+20	6.7%	6.7%	-	6.5%	6.5%	-	7.0%	7.0%	-
SS-20	イオン大宮		5,885	+274	6,230	6,160	△70	6.1%	6.1%	-	6.6%	6.6%	-	7.3%	7.3%	-
SS-25	イトーヨーカドー 四街道店		13,289	△3,289	10,000	10,000	-	5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.6%	5.6%	-
SS-27	イオンモール八千代緑が丘		29,192	△7,292	21,800	21,900	+100	5.6%	5.6%	-	5.3%	5.3%	-	5.6%	5.6%	-
SS-30	イオンモールむさし村山		29,107	+1,392	30,600	30,500	△100	5.2%	5.2%	-	4.8%	4.8%	-	5.3%	5.3%	-
SS-36	ラウンドワンスタジアム 板橋店		2,401	+228	2,610	2,630	+20	5.8%	5.8%	-	5.9%	5.9%	-	6.1%	6.1%	-
SS-37	ラウンドワン町田店		2,452	+147	2,600	2,600	-	5.9%	5.9%	-	6.0%	6.0%	-	6.2%	6.2%	-
小計			315,817	△6,377	307,835	309,440	+1,605	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士(シービー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。

ポートフォリオ一覧 ～継続鑑定価格②（第21期末保有70物件ベース）

物件 番号	物件名称	帳簿価格 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末算定価格(百万円)			適用利回り									
							直接還元法			DCF法						
				還元利回り			割引率			最終還元利回り						
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部				2012年2月	2012年8月	増減	2012年2月	2012年8月	増減	2012年2月	2012年8月	増減	2012年2月	2012年8月	増減	
Urban Single：都市型単一商業施設																
US-1	大阪心斎橋8953ビル	12,918	+381	13,300	13,300	-	5.0%	5.0%	-	5.2%	5.2%	-	5.3%	5.3%	-	
US-6	河原町オーパ	18,541	△2,841	15,700	15,700	-	5.0%	5.0%	-	4.5%	4.5%	-	4.8%	4.8%	-	
US-10	Gビル心斎橋01	1,603	+136	1,700	1,740	+40	5.1%	5.0%	△0.1 ポイント	4.9%	4.8%	△0.1 ポイント	5.3%	5.2%	△0.1 ポイント	
US-12	Gビル心斎橋02	4,406	+243	4,650	4,650	-	5.0%	5.0%	-	4.6%	4.5%	△0.1 ポイント	5.1%	5.1%	-	
US-13	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	8,091	+188	8,280	8,280	-	-	-	-	4.8%	4.8%	-	-	-	-	
Suburban Multi：郊外型複合商業施設																
SM-1	ならファミリー	33,884	+2,715	32,500	36,600	+4,100	6.3%	6.2%	△0.1 ポイント	5.6%	5.6%	-	6.6%	6.5%	△0.1 ポイント	
SM-4	京都ファミリー	6,014	△564	5,480	5,450	△30	6.5%	6.5%	-	5.9%	5.9%	-	6.9%	6.9%	-	
SM-7	なるばーく	8,123	△2,863	5,340	5,260	△80	6.5%	6.5%	-	6.2%	6.2%	-	6.7%	6.7%	-	
SM-8	岸和田カンカンベイサイドモール	7,003	+826	7,830	7,830	-	6.6%	6.6%	-	6.3%	6.3%	-	6.6%	6.6%	-	
SM-10	泉佐野松風台(底地)	2,657	+122	2,800	2,780	△20	-	-	-	5.9%	5.9%	-	-	-	-	
SM-11	mozoワンダーシティ	5,232	+257	5,400	5,490	+90	5.8%	5.8%	-	6.0%	6.0%	-	6.1%	6.1%	-	
Suburban Single：郊外型単一商業施設																
SS-8	イオンモール東浦	7,461	+2,938	10,200	10,400	+200	5.9%	5.9%	-	5.5%	5.5%	-	6.2%	6.2%	-	
SS-16	イオン高槻	10,565	△995	9,550	9,570	+20	6.4%	6.4%	-	6.5%	6.5%	-	6.8%	6.8%	-	
SS-17	イオン八事	3,593	+66	3,640	3,660	+20	6.9%	6.9%	-	6.5%	6.5%	-	6.8%	6.8%	-	
SS-19	イオン西大津	12,602	△1,802	10,700	10,800	+100	6.4%	6.4%	-	6.3%	6.3%	-	6.5%	6.5%	-	
SS-21	イオンタウン大垣	4,087	△187	3,980	3,900	△80	10.7%	10.9%	+0.2 ポイント	7.6%	7.6%	-	18.7%	20.2%	+1.5 ポイント	
SS-23	イオンモール鶴見緑地	27,173	△1,473	25,400	25,700	+300	5.4%	5.4%	-	5.1%	5.1%	-	5.6%	5.6%	-	
SS-24	イオンモール伊丹	19,584	△1,784	17,600	17,800	+200	5.3%	5.2%	△0.1 ポイント	4.9%	4.9%	-	5.5%	5.4%	△0.1 ポイント	
SS-29	アリオ鳳	17,659	△2,259	15,100	15,400	+300	5.7%	5.7%	-	5.4%	5.4%	-	5.9%	5.9%	-	
SS-31	イオンモール神戸北	14,689	+1,310	16,000	16,000	-	5.7%	5.7%	-	5.3%	5.3%	-	5.8%	5.8%	-	
SS-32	ライフ太平寺店(底地)	1,304	△4	1,320	1,300	△20	-	-	-	5.2%	5.2%	-	-	-	-	
SS-33	ライフ下寺店(底地)	1,717	+22	1,750	1,740	△10	-	-	-	5.2%	5.2%	-	-	-	-	
SS-34	ライフ岸部店(底地)	1,942	+67	2,010	2,010	-	-	-	-	5.1%	5.1%	-	-	-	-	
SS-38	テックランド寝屋川店(底地)	1,154	+425	1,540	1,580	+40	-	-	-	5.4%	5.3%	△0.1 ポイント	-	-	-	
小計		232,012	△5,072	221,770	226,940	+5,170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
政令指定都市・その他																
Urban Multi：都市型複合商業施設																
UM-12	G DINING札幌	2,947	△797	2,060	2,150	+90	6.2%	6.0%	△0.2 ポイント	5.8%	5.7%	△0.1 ポイント	6.2%	6.1%	△0.1 ポイント	
Suburban Single：郊外型単一商業施設																
SS-1	イオン仙台中山	9,314	+1,185	10,500	10,500	-	7.1%	7.1%	-	6.3%	6.3%	-	6.8%	6.8%	-	
SS-9	イオンモール香椎浜	12,200	+1,099	13,300	13,300	-	6.0%	6.0%	-	6.2%	6.2%	-	6.3%	6.3%	-	
SS-10	イオンモール札幌苗穂	7,297	+1,242	8,540	8,540	-	6.7%	6.7%	-	6.3%	6.3%	-	6.9%	6.9%	-	
SS-15	イオン戸畑ショッピングセンター	5,636	+473	6,010	6,110	+100	7.5%	7.5%	-	6.9%	6.9%	-	8.0%	8.0%	-	
SS-18	イオン那覇ショッピングセンター	10,579	△180	10,400	10,400	-	6.3%	6.3%	-	6.1%	6.1%	-	6.6%	6.6%	-	
SS-22	イオン上田	8,558	△388	7,970	8,170	+200	6.2%	6.1%	△0.1 ポイント	5.9%	5.8%	△0.1 ポイント	6.5%	6.4%	△0.1 ポイント	
SS-26	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	9,014	△2,334	6,650	6,680	+30	7.6%	7.6%	-	7.2%	7.2%	-	7.7%	7.7%	-	
SS-28	イオンモール札幌発寒	17,456	△656	16,700	16,800	+100	5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.8%	5.8%	-	
SS-35	MrMax 長崎店	2,486	+323	2,810	2,810	-	6.7%	6.7%	-	6.4%	6.4%	-	6.8%	6.8%	-	
小計		85,492	△32	84,940	85,460	+520	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ポートフォリオ合計																
		633,322	△11,482	614,545	621,840	+7,295	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士(シービー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。

ポートフォリオ一覧 ～第22期取得資産に係る鑑定評価について

物件 番号	物件名称		取得価格 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	適用利回り		
						直接還元法	DCF法	
						還元利回り	割引率	最終還元利回り
UM-18	Gビル三軒茶屋01		3,725	+315	4,040	4.9%	4.7%	5.1%
US-14	ラウンドワン横浜駅西口店		3,930	+360	4,290	4.6%	4.6%	4.9%
US-15	Gビル表参道		5,850	+330	6,180	3.9%	3.7%	4.1%
SM-11	mozoワンダーシティ ^(注2)		26,750	+650	27,400	5.8%	6.0%	6.1%
SM-12	pivo和泉中央	pivo棟	6,000	+400	6,400	6.1%	5.9%	6.3%
		テックランド棟				6.0%	5.8%	6.2%
SS-39	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店		1,750	+360	2,110	5.8%	5.8%	6.1%
SS-40	テックランド福岡志免本店		4,150	+620	4,770	6.5%	6.3%	6.8%
第22期新規取得物件合計			52,155	+3,035	55,190	-	-	-

(注1) 含み損益＝鑑定評価額－取得価格

(注2) mozoワンダーシティについては、追加で取得した準共有持分50%に対する鑑定評価額です。

(注3) 鑑定評価額、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（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）による鑑定評価に基づき記載しております。

(注4) 基準日は、mozoワンダーシティは2012年8月31日時点、それ以外の6物件は2012年8月1日時点。

各物件の収益状況（インカム型物件①）（第21期末保有70物件ベース）

（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 8953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	429	432	495	491	389	398	161	80	78	78	256	256	444	444	40	40	480	480	92	99
賃貸収入	429	432	489	489	389	398	155	73	78	78	256	256	444	444	37	37	480	480	79	86
その他収入	0	0	6	2	0	0	6	7	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-	12	13
② 賃貸事業費用合計	55	45	104	95	39	40	20	19	19	18	50	46	63	62	7	7	169	158	14	13
公租公課	38	36	81	78	31	30	8	8	15	14	40	38	58	54	2	2	58	51	3	3
建物管理委託費	-	-	3	3	0	0	1	1	-	-	-	0	-	-	0	0	-	-	2	2
修繕費	0	5	8	4	-	1	0	0	1	1	2	1	0	3	0	-	1	2	0	0
保険料・信託報酬	2	2	5	5	3	3	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	3	3	1	1
その他	13	1	4	3	4	5	7	8	1	1	7	4	2	2	3	3	105	99	6	6
③ 賃貸NOI（＝①－②）	374	386	391	395	349	358	141	60	59	60	205	210	381	381	32	33	311	322	77	85
④ 減価償却費	80	82	101	102	78	78	9	9	16	16	50	47	132	116	3	3	160	160	8	8
⑤ 賃貸事業利益（＝③－④）	293	304	290	293	271	280	132	51	42	44	154	162	248	265	29	29	151	161	69	77
⑥ 期末預り金	1,324	1,324	4,558	4,342	798	798	251	61	450	450	1,753	1,688	590	590	54	50	598	598	190	190
敷金	840	840	1,071	1,071	798	798	251	61	450	450	774	774	590	590	54	50	598	598	190	190
保証金	484	484	3,486	3,270	-	-	-	-	-	-	978	913	-	-	-	-	-	-	-	-

（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		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	375	32	32	180	180	389	389	588	658	34	35	537	536	261	261	315	315
賃貸収入	477	477	377	375	29	30	180	180	357	357	588	658	33	33	534	536	261	261	315	315
その他収入	-	-	0	0	2	2	-	-	32	32	0	0	1	1	2	0	0	0	-	-
② 賃貸事業費用合計	66	66	81	77	9	6	22	21	81	85	311	309	5	5	64	64	19	18	71	64
公租公課	58	53	57	52	1	1	18	17	38	40	42	40	1	1	54	51	15	14	61	56
建物管理委託費	1	0	-	-	0	0	-	-	30	30	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-
修繕費	0	4	0	0	1	0	-	0	1	1	0	-	0	0	4	7	-	-	3	1
保険料・信託報酬	4	4	1	1	0	0	2	2	0	0	2	2	0	0	3	3	2	2	4	4
その他	2	2	21	21	5	3	1	1	10	12	265	266	2	2	2	2	1	1	2	2
③ 賃貸NOI（＝①－②）	410	411	295	298	22	26	158	158	308	304	276	349	29	29	473	471	242	242	243	250
④ 減価償却費	96	89	130	124	2	2	23	23	65	63	105	106	3	3	116	117	47	47	72	72
⑤ 賃貸事業利益（＝③－④）	314	321	165	173	20	24	135	135	243	240	171	243	25	25	356	354	194	195	171	177
⑥ 期末預り金	700	700	654	654	63	63	232	232	699	699	754	754	38	38	1,068	1,068	300	300	315	315
敷金	700	700	654	654	63	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8月期）は2012年3月1日より2012年8月31日まで（運用日数184日間）、前期（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）

各物件の収益状況（インカム型物件②）（第21期末保有70物件ベース）

（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		イオン大田		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	87	89	148	148	398	398	108	107	375	375	192	192	329	321	363	365	297	297
賃貸収入	413	413	82	82	148	148	385	385	86	86	375	375	192	192	329	321	362	362	297	297
その他収入	0	0	5	6	0	0	12	12	21	20	0	0	0	0	-	-	0	2	0	0
② 賃貸事業費用合計	64	60	17	17	43	23	69	63	34	36	38	35	60	55	121	119	53	56	49	42
公租公課	56	52	5	5	15	14	31	29	6	6	28	26	54	50	29	26	43	40	41	36
建物管理委託費	0	-	2	2	1	1	0	0	3	3	0	-	-	-	-	-	2	2	-	-
修繕費	1	3	0	0	1	1	-	0	0	0	0	0	0	0	-	-	1	1	3	0
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	4	1	7	8	23	3	33	28	24	25	5	5	2	2	89	90	4	9	1	2
③ 賃貸NOI（＝①－②）	349	353	70	71	104	124	328	335	73	71	336	339	132	136	207	201	309	309	247	254
④ 減価償却費	70	70	14	14	29	29	94	95	16	16	89	89	53	53	115	115	55	55	112	112
⑤ 賃貸事業利益（＝③－④）	278	282	56	57	74	94	233	239	56	54	247	250	79	83	92	86	253	253	135	142
⑥ 期末預り金	2,751	2,505	158	155	511	511	2,118	2,118	144	143	988	988	440	440	600	600	3,077	3,077	-	-
敷金	1,232	1,232	125	127	502	502	2,118	2,118	144	143	988	988	440	440	600	600	1,056	1,056	-	-
保証金	1,519	1,273	33	27	8	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,021	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	896	896	582	582	290	290	686	690	61	62	577	577	547	573	76	70	30	31	23	27
賃貸収入	896	896	582	582	289	289	686	690	58	59	577	577	547	573	76	70	29	29	21	26
その他収入	0	0	0	0	0	0	-	-	3	3	-	-	-	0	-	-	1	2	2	1
② 賃貸事業費用合計	198	189	118	112	48	46	103	99	7	7	105	98	112	109	2	2	5	5	7	9
公租公課	162	151	103	96	42	39	94	90	2	2	97	89	106	98	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	-	1	-	1	1	2	1	0	0	0	-	0	0	5	-	0	0	0	0	0
保険料・信託報酬	7	7	4	4	2	2	4	4	0	0	3	3	4	4	0	0	1	1	0	0
その他	28	29	10	9	1	1	2	4	4	4	5	5	1	1	0	0	1	1	1	2
③ 賃貸NOI（＝①－②）	697	706	463	469	241	243	583	590	54	55	471	478	435	464	73	67	25	26	15	18
④ 減価償却費	327	326	173	173	87	87	210	212	3	3	193	193	254	254	2	2	3	3	7	7
⑤ 賃貸事業利益（＝③－④）	370	380	290	296	153	156	372	378	50	51	278	285	180	209	71	64	21	22	8	11
⑥ 期末預り金	1,781	1,781	6,300	6,300	4,295	4,295	684	684	91	87	573	573	1,088	1,088	135	135	38	38	33	44
敷金	1,781	1,781	900	900	429	429	684	684	91	87	573	573	1,088	1,088	135	135	38	38	33	44
保証金	-	-	5,400	5,400	3,865	3,865	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

（注）当期（2012年8月期）は2012年3月1日より2012年8月31日まで（運用日数184日間）、前期（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）

各物件の収益状況（インカム型物件③）（第21期末保有70物件ベース）

（百万円）

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	
	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	949	943	578	582	160	160	29	49	48	48	56	56	68	68	263	265	61	61		
賃貸収入	949	942	578	578	160	160	27	45	-	-	-	-	-	-	229	229	57	57		
その他収入	0	0	0	3	-	-	2	3	48	48	56	56	68	68	33	35	3	3		
② 賃貸事業費用合計	158	146	127	127	8	7	14	16	2	2	4	4	4	4	73	64	16	14		
公租公課	151	140	115	109	6	5	7	7	2	2	4	4	4	4	14	13	4	4	非開示	
建物管理委託費	-	-	-	4	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-	15	14	6	5		
修繕費	0	0	2	4	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-	9	1	0	-		
保険料・信託報酬	3	3	3	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0		
その他	1	1	5	5	0	0	3	5	0	0	0	0	0	0	33	34	4	4		
③ 賃貸NOI（＝①－②）	791	797	451	454	152	153	15	33	45	45	51	51	63	63	189	200	45	46	91	93
④ 減価償却費	299	300	191	192	9	9	13	14	-	-	-	-	-	-	27	28	2	2	15	15
⑤ 賃貸事業利益（＝③－④）	491	497	260	262	143	143	2	19	45	45	51	51	63	63	161	171	42	44	76	78
⑥ 期末預り金	1,861	1,861	578	578	268	268	60	67	81	81	94	94	113	113	443	442	58	58	非開示	
敷金	1,861	1,861	578	578	-	-	60	67	81	81	94	94	113	113	443	442	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 板橋店		ラウンドワン町田店		Gビル心斎橋02		ラウンドワンスタジオ 千日前店（底地）		アーカンジェル代官山 （底地）		泉佐野松風台 （底地）		テックランド寝屋川店 （底地）		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	201	85	100	81	95	77	90			154	220							15,744	15,956
賃貸収入	178	201	80	93	81	95	77	90			-	-							15,053	15,186
その他収入	0	0	5	7	0	0	0	0			154	220							690	770
② 賃貸事業費用合計	2	16	6	15	1	15	1	10			0	15							2,971	2,922
公租公課	0	13	0	6	0	14	0	9	非開示		0	14	非開示		非開示		非開示		1,930	1,897
建物管理委託費	-	-	0	1	-	0	-	-			-	-							82	83
修繕費	0	1	-	0	-	-	-	-			-	-							54	67
保険料・信託報酬	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0							113	114
その他	1	1	5	7	0	0	0	0			0	0							789	759
③ 賃貸NOI（＝①－②）	176	185	79	85	80	79	76	79	101	113	153	204	47	51	87	94	63	40	12,773	13,034
④ 減価償却費	43	43	6	6	16	16	13	13	9	9	-	-	-	-	-	-	-	-	3,871	3,846
⑤ 賃貸事業利益（＝③－④）	133	141	72	78	63	62	62	65	92	104	153	204	47	51	87	94	63	40	8,901	9,188
⑥ 期末預り金	301	293	99	99			95	95			160	320							46,597	46,038
敷金	280	280	99	99	非開示		95	95	非開示		160	320	非開示		非開示		非開示		28,511	28,492
保証金	20	13	-	-			-	-			-	-							18,086	17,545

（注）当期（2012年8月期）は2012年3月1日より2012年8月31日まで（運用日数184日間）、前期（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）

各物件の収益状況（グロース型物件）（第21期末保有70物件ベース）

（百万円）

項目	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 ハーヴェストウオーク		G DINING 札幌		ラ・ホルト青山		なるぽーく		岸和田カン ベイスイットモール	
	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	2,017	1,997	714	670	569	576	614	598	1,387	1,390	566	561	77	71	255	260	363	356	694	786
賃貸収入	1,694	1,687	461	469	508	504	490	454	1,354	1,356	562	559	71	71	215	202	272	270	461	520
その他収入	323	310	252	201	61	71	123	144	33	33	3	1	5	0	39	58	91	86	232	266
② 賃貸事業費用合計	953	971	321	315	179	171	384	407	344	339	306	300	41	38	100	85	175	189	397	519
公租公課	92	83	35	32	49	52	30	27	163	151	39	35	7	7	27	28	35	34	0	56
建物管理委託費	164	164	107	105	29	29	94	103	108	110	160	160	8	9	14	14	43	45	128	143
修繕費	5	38	6	3	0	0	2	23	3	8	2	-	0	0	0	3	0	2	3	10
保険料・信託報酬	12	12	1	1	3	3	4	4	6	6	3	3	1	1	1	1	2	2	1	1
その他	679	673	171	172	96	85	252	247	63	62	100	100	22	19	55	37	93	105	264	306
③ 賃貸NOI（＝①－②）	1,063	1,026	392	355	390	404	230	191	1,043	1,051	259	260	36	33	155	175	188	166	296	267
④ 減価償却費	260	261	97	99	94	94	83	83	364	365	173	173	50	50	27	27	90	91	123	123
⑤ 賃貸事業利益（＝③－④）	803	764	295	255	296	310	147	107	678	685	86	86	△14	△16	128	147	97	74	173	143
⑥ 期末預り金	4,572	4,595	1,978	1,765	845	843	755	714	4,619	4,619	342	342	49	51	240	209	274	265	1,708	849
敷金	4,572	4,595	827	830	845	843	755	714	4,619	4,619	342	342	49	51	114	116	274	265	985	849
保証金	-	-	1,151	935	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	126	93	-	-	722	-

（百万円）

項目	mozo ワンダーシティ		グロース型物件 合計	
	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	273	331	7,534	7,602
賃貸収入	210	250	6,305	6,348
その他収入	62	80	1,229	1,253
② 賃貸事業費用合計	119	169	3,323	3,508
公租公課	0	18	480	527
建物管理委託費	22	29	882	915
修繕費	0	1	24	93
保険料・信託報酬	0	0	40	40
その他	95	119	1,895	1,931
③ 賃貸NOI（＝①－②）	154	161	4,211	4,093
④ 減価償却費	42	50	1,406	1,422
⑤ 賃貸事業利益（＝③－④）	111	110	2,804	2,671
⑥ 期末預り金	279	275	15,666	14,533
敷金	279	275	13,665	13,504
保証金	-	-	2,000	1,028

（百万円）

ポートフォリオ合計	
前期	当期
23,278	23,559
21,358	21,535
1,919	2,024
6,294	6,431
2,411	2,425
964	999
79	160
154	155
2,685	2,690
16,984	17,128
5,278	5,268
11,706	11,859
62,264	60,571
42,177	41,997
20,087	18,574

（注）当期（2012年8月期）は2012年3月1日より2012年8月31日まで（運用日数184日間）、前期（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）

財務の状況①

借入金明細 (2012年10月15日時点)

区分	借入残高(百万円)		借入日	返済期限	ローン 年数	固定/変動	適用利率 (注1)	スプレッド	残存年数 (注2)
	借入先	内訳 合計							
短期 借入金	三菱東京UFJ銀行	4,438	2012/2/8	2013/2/8	1.0年	変動	0.51000%	0.33%	0.3年
	三菱UFJ信託銀行	3,767							
	三井住友信託銀行	2,993							
	三菱東京UFJ銀行	5,400							
	合計	16,600	2012/9/28	2013/9/30	1.0年	変動	0.51000%	0.33%	1.0年
長期 借入金	日本政策投資銀行	3,000	2008/9/30	2013/9/30	5.0年	変動	1.02833%	0.70%	1.0年
	三井住友銀行	34,310	2008/11/4	2015/3/1	6.3年	変動	1.12833%	0.80%	2.4年
	日本政策投資銀行	4,300	2009/3/30	2014/3/30	5.0年	変動	1.27833%	0.95%	1.5年
	日本政策投資銀行	13,100	2009/7/30	2016/7/30	7.0年	固定	1.81000%	0.80%	3.8年
	日本政策投資銀行	17,466	2009/7/30	2018/7/30	9.0年	固定	2.24000%	1.05%	5.8年
	アフラック	5,000	2009/9/4	2019/9/4	10.0年	固定	2.95000%	-	6.9年
	三菱東京UFJ銀行	3,143	2009/9/30	2014/9/30	5.0年	変動	1.22833%	0.90%	2.0年
	三菱UFJ信託銀行	2,714							
	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	2011/2/7	2016/2/5	5.0年	変動	0.82833%	0.50%	3.3年
	広島銀行	1,500							
	池田泉州銀行	1,000							
	みなと銀行	500							
	三菱東京UFJ銀行	5,550	2011/3/31	2018/9/28	7.5年	変動	0.67833%	0.35%	6.0年
	三菱UFJ信託銀行	4,710							
	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	8.0年	固定(注3)	1.49000%	0.40%	6.5年
	三井住友信託銀行	5,340							
	三井住友銀行	5,000							
	三菱東京UFJ銀行	1,982							
	三菱UFJ信託銀行	1,682	2011/9/22	2021/9/22	10.0年	変動	0.92833%	0.60%	8.9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							
	三井住友信託銀行	2,670	2011/9/22	2016/9/22	5.0年	変動	0.62833%	0.30%	3.9年
	福岡銀行	2,000							
	三菱東京UFJ銀行	3,875							
	三菱UFJ信託銀行	3,487							
	三井住友信託銀行	2,712	2011/9/22	2020/9/18	9.0年	変動	0.82833%	0.50%	7.9年
	三菱東京UFJ銀行	5,000							
	三菱UFJ信託銀行	4,500							
	三井住友信託銀行	3,500							
	三井住友銀行	2,000	2011/9/30	2020/9/30	9.0年	変動	0.94833%	0.62%	8.0年
	三井住友銀行	3,500							
	新生銀行	2,500							
	新生銀行	4,000							
	りそな銀行	2,500	2011/9/30	2016/9/30	5.0年	変動	0.62833%	0.30%	4.0年
	七十七銀行	1,000							
	三菱東京UFJ銀行	3,172							
	三菱UFJ信託銀行	2,692							
	三井住友信託銀行	2,136	2011/12/21	2019/12/20	8.0年	変動	0.72833%	0.40%	7.2年

区分	借入残高(百万円)		借入日	返済期限	ローン 年数	固定/変動	適用利率 (注1)	スプレッド	残存年数 (注2)
	借入先	内訳 合計							
長期 借入金	三菱東京UFJ銀行	2,775	2011/12/21	2019/6/21	7.5年	変動	0.67833%	0.35%	6.7年
	三菱UFJ信託銀行	2,355							
	三井住友信託銀行	1,869							
	中国銀行	3,000							
	りそな銀行	2,000	2011/12/21	2016/12/21	5.0年	固定(注3)	0.77900%	0.30%	4.2年
	三菱東京UFJ銀行	2,180							
	三菱UFJ信託銀行	1,850							
	三井住友信託銀行	1,470							
	新生銀行	3,500	2012/5/22	2022/5/20	10.0年	変動	0.92833%	0.60%	9.6年
	三菱東京UFJ銀行	3,570							
	三菱UFJ信託銀行	3,030							
	三井住友信託銀行	2,400							
	常陽銀行	1,000	2012/5/22	2017/11/22	5.5年	変動	0.62833%	0.30%	5.1年
	中国銀行	2,000							
	福岡銀行	3,000							
	三菱東京UFJ銀行	2,000							
	福岡銀行	1,000	2012/10/2	2017/10/2	5.0年	変動	0.52833%	0.20%	5.0年
	日本政策投資銀行	1,000							
	日本政策投資銀行	3,000							
	三菱東京UFJ銀行	1,000							
	三井住友銀行	2,000	2012/10/2	2020/10/2	8.0年	固定(注3)	1.01875%	0.40%	8.0年
	三菱東京UFJ銀行	1,190							
	三菱UFJ信託銀行	1,010							
	三井住友信託銀行	800							
	三菱東京UFJ銀行	1,784	2012/10/2	2020/4/2	7.5年	変動	0.66364%	0.35%	7.5年
	三菱UFJ信託銀行	1,514							
	三井住友信託銀行	1,202							
	三井住友銀行	3,000							
	三菱東京UFJ銀行	2,974	2012/10/2	2019/10/2	7.0年	変動	0.61364%	0.30%	7.0年
	三菱UFJ信託銀行	2,524							
	三井住友信託銀行	2,002							
	第四銀行	1,500							
	足利銀行	1,000	2012/10/2	2017/10/2	5.0年	変動	0.51364%	0.20%	5.0年
	横浜銀行	500							
	合計	265,751							
合計 / 平均		282,351							5.2年

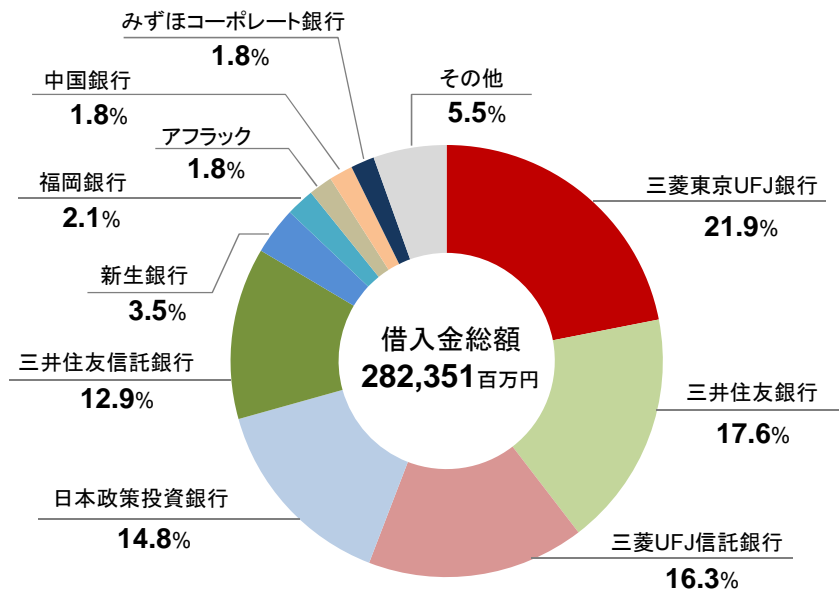
(注1) 適用利率は、2012年10月15日時点で適用されている金利に基づき表示しています。

(注2) 残存年数は、2012年10月15日を基準日として算出しています。

(注3) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っています。

財務の状況②

■ レンダーフォーメーション（2012年10月15日時点）



■ 投資法人債明細

銘柄	発行額 (百万円)	発行年月日	償還期限	年限	利率	償還方法
第2回無担保投資法人債	15,000	2005年2月9日	2015年2月9日	10年	1.73%	期限一括(注)
第3回無担保投資法人債	10,000	2006年2月22日	2016年2月22日	10年	2.02%	期限一括(注)
第6回無担保投資法人債	15,000	2007年5月23日	2017年5月23日	10年	2.17%	期限一括(注)
合計	40,000					

(注) 払込期日の翌日以降、振替期間が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっています。

■ 格付状況

格付機関	発行体格付	長期債務格付
ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's)	A3 (安定的)	A3 (安定的)
スタンダード & プアーズ・レーティングズ・サービス (S&P)	A ^(注) (安定的)	A (安定的)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	AA- (安定的)	AA- (安定的)

(注) 長期発行体格付について記載しています。なお、上記のほか、短期発行体格付として A-1 を取得しています。

日本リテールファンド投資法人の特徴

日本リテールファンド投資法人の特徴

1. **安定運用を支える資産規模**
 - ✓ 商業施設特化型J-REITにおいて最大かつJ-REIT全体で第3位の資産規模
 - ✓ 個別物件のポートフォリオ全体に与える影響が資産規模の大きさにより減少
 2. **バランスの良いポートフォリオ**
 - ✓ 地域分散と、郊外型商業施設及び都市型商業施設への分散投資により賃貸収益の安定性と成長性を確保
 3. **安定したキャッシュ・フロー**
 - ✓ テナントとの賃貸借契約において、長期賃貸借契約と固定賃料の割合が高く、また、高稼働率の維持により安定したキャッシュ・フローを確保
 - ✓ 運用期間(10年以上)、多くの物件数(76物件)、及びテナント数(903テナント)に裏付けられたマネジメント実績(2012年10月15日現在)
 4. **運用実績に支えられた強固な財務体質**
 - ✓ AA-(安定的)の格付^(注1)、長期借入金を中心とした安定的な財務基盤
 5. **三菱商事によるスポンサーサポート**
 - ✓ 三菱商事の物件開発力、不動産・小売業界における幅広いネットワーク等を最大限活用
- (注) 2012年10月15日現在、本投資法人が株式会社格付投資情報センター(R&I)から取得している発行体格付です。

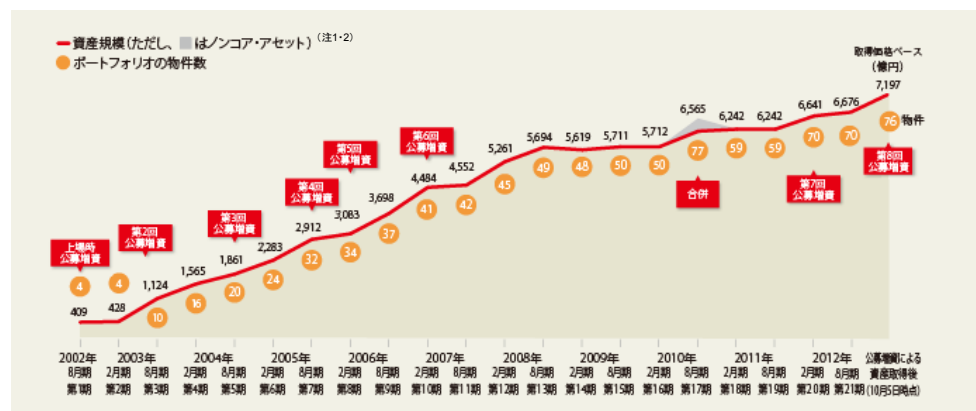
商業施設の特徴

- A. **地域に必要不可欠なアセット**
 - ✓ 多種多様な商品、サービスを提供するインフラとしての機能
 - ✓ 地域におけるコミュニティの場としての機能
- B. **商業施設としての分散効果**
 - ✓ 投資エリア分散、タイプ分散(都市型、郊外型)、テナント業種分散(物販、非物販)、業態分散(RSC、GMS、NSC、路面店等^(注1))が可能な投資対象
 - ✓ アクティブな施設運営により施設競争力の維持向上が可能

(注1) RSC: 広域から集客する大型のショッピングセンター(リージョナル・ショッピングセンター)
 GMS: 日常生活に必要なものを総合的に扱う大衆向けの大規模な総合スーパー(ゼナラル・マーチャンダイズストア)
 NSC: 主に近隣地域を商圏としたショッピングセンター(ネイバーフッド・ショッピングセンター)

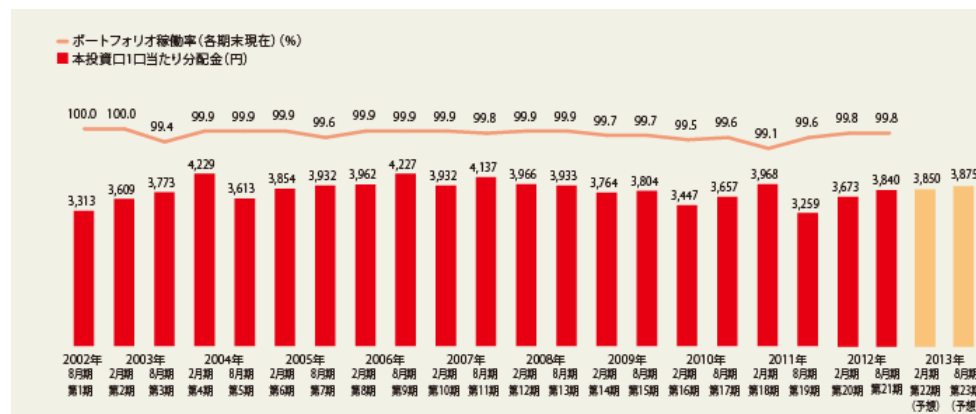
上場以来10年間のトラッキレコード

上場以来の継続的な資産規模の拡大



(注1) 「ノンコア・アセット」とは、ラサール・ジャパン投資法人との合併(2010年3月1日効力発生)で引き継いだ商業施設以外のオフィスビル及び住居用ビルをいいます。
 (注2) ノンコア・アセットの18物件は、2010年9月3日に333億円(売却価格の合計)をすべて売却しました。
 (注3) 資産規模については、単位未満を切り捨てて記載しています。

1口当たり分配金及びポートフォリオ稼働率の推移



(注1) 2010年3月1日付で本投資口1口につき4口の割合の投資口分割を実施していますが、当該投資口の分割が実施されていない2002年8月期(第1期)から2010年2月期(第16期)までについては分配金を4で除した金額を記載しています。
 (注2) 本投資口1口当たり分配金については、1円未満を切り捨てて記載しています。また稼働率については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
 (注3) 2010年8月期(第17期)のポートフォリオ稼働率は、ノンコア・アセットを含めずに算出しています。

保有資産の特徴

■ 代表物件

本投資法人は、投資対象を商業施設に特化し、底堅い売上げを維持できる地域一番クラスの大規模商業施設から、ラグジュアリーブランド店などをテナントとする好立地の路面店及び専門店ビルなどの多岐にわたるタイプの商業施設を多く保有しています。

保有資産 **76** 物件 (2012年10月15日時点)



■ 環境対応のための取組み

本投資法人は、環境負荷の低減と地域社会への貢献に取り組んでいます。

施設の緑化

メインエントランス等の壁面緑化



省エネ・CO2の削減

ソーラーパネルの設置やLED照明の導入



インデックスへの組入れ状況 (2012年8月31日現在)

■ インデックスへの組入れ

MSCI World Index

MSCI World Index とは、モルガン・スタンレー・キャピタル・インターナショナル (Morgan Stanley Capital International) (MSCI) が作成・公表する、先進国24か国に上場する大・中型株を対象にした、投資可能なインデックスです。24の先進国から約1,600銘柄が採用されており、先進国市場の約85%をカバーしています。MSCIコクサイやMSCIEAFE指数のもとになる指数であり、世界中の機関投資家が資産運用において利用し、様々な運用商品が提供されています。

FTSE EPRA/ NAREIT Global Real Estate Index

FTSE EPRA/ NAREIT グローバル不動産インデックス・シリーズは、欧州不動産協会 (EPRA) と全米不動産投資信託協会 (NAREIT) と FTSE 社が協力して開発した、国際不動産投資のベンチマークとして広く利用されている指標です。本投資法人は、FTSE 社が作成・公表する、FTSE EPRA/ NAREIT Global Index、FTSE EPRA/ NAREIT Asia Pacific Index、FTSE EPRA/ NAREIT Developed Global REITs Index などの複数の指数に組み入れられています。

GPR 250 Index/ GPR 250 REIT Index

グローバル・プロパティ・リサーチ (Global Property Research) (GPR) が作成・公表するインデックスです。
GPR 250 Index とは、世界中の上場不動産会社 (REIT も含みます。) について、組入れ基準をクリアしている銘柄のうち、代表的で流動性が高い250の銘柄によって構成されたインデックスです。
GPR 250 REIT Index とは、GPR 250 Index に組み入れられている250銘柄のうち、REITのみで構成されたインデックスです。

UBS Global Real Estate Index/ UBS Global Real Estate Investors Index

ユービーエス・エイ・ジー (UBS AG) が作成・公表するインデックスです。
UBS Global Real Estate Index とは、世界中の上場不動産会社 (REIT も含みます。) について、組入れ基準をクリアしている銘柄によって構成されたインデックスです。
UBS Global Real Estate Investors Index とは、UBS Global Real Estate Index に組み入れられている銘柄のうち、デベロッパーを除く銘柄のみで構成されたインデックスです。

S&P Global REIT Index/ S&P Developed REIT Index

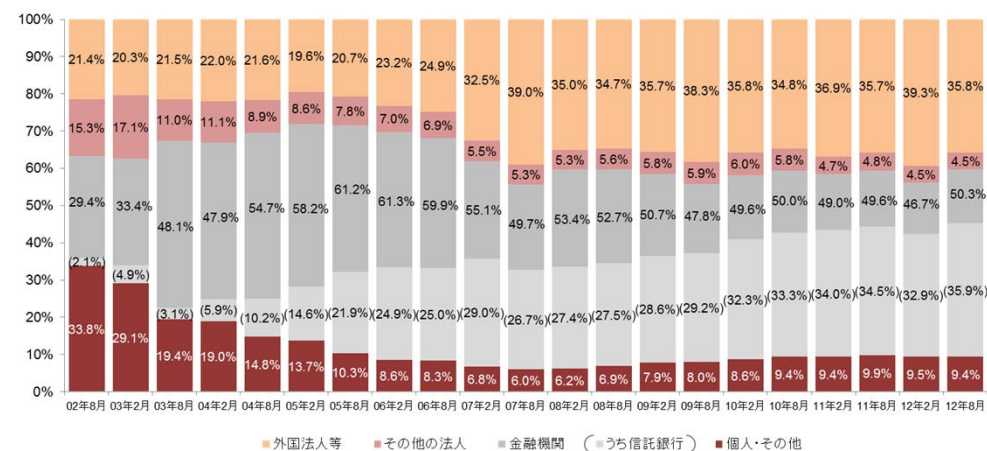
スタンダード・プアーズ (Standard & Poor's) (S&P) が作成・公表するインデックスです。
S&P Global REIT Index とは、S&P Global REIT Index に組み入れられている先進国、新興国を含む36か国の不動産会社530銘柄のうち、REITのみで構成されたインデックスです。
S&P Developed REIT Index とは、S&P Global REIT Index に組み入れられている銘柄のうち、S&P Dow Jones 社が定義する先進国における銘柄のみで構成されたインデックスです。

投資主属性の分析

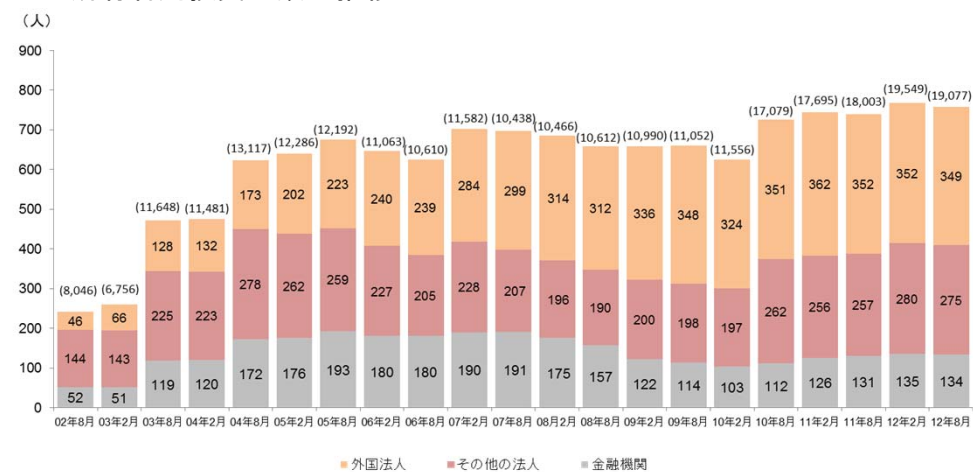
2012年8月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	2012年8月末(第21期末)		2012年2月末(第20期末)	
		所有投資口数	所有比率	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)	361,821	19.24%	270,450	14.38%
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	125,877	6.69%	148,008	7.87%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	111,769	5.94%	130,270	6.92%
4	ノムランクルクセンブルグエスエー	76,742	4.08%	52,237	2.77%
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	58,953	3.13%	51,329	2.72%
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 リミテッド	51,001	2.71%	53,049	2.82%
7	ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティ ジャスデック アカウ ント	38,692	2.05%	39,594	2.10%
8	三菱商事株式会社	35,900	1.90%	35,900	1.90%
9	ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー	27,239	1.44%	36,131	1.92%
10	ドイツ証券株式会社	25,867	1.37%	10,964	0.58%
11	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	21,828	1.16%	23,399	1.24%
12	ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライ アンツ エグゼンプト	20,470	1.08%	19,962	1.06%
13	SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS	19,560	1.04%	19,517	1.03%
14	ザ バンク オブ ニューヨーク メロン アズ エージェント ビーエ ヌワイエム エイエス イーエイ ダッチ ペンション オムニバス 140016	18,882	1.00%	-	-
15	エスアイエツクス エスアイエス エルティーデー	18,274	0.97%	12,547	0.66%
16	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ	16,642	0.88%	14,119	0.75%
17	株式会社関西アーバン銀行	15,840	0.84%	15,840	0.84%
18	野村證券株式会社自己振替口	14,900	0.79%	-	-
19	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	14,522	0.77%	14,733	0.78%
20	株式会社池田泉州銀行	14,500	0.77%	14,500	0.77%
合計		1,089,279	57.93%	962,549	51.19%

所有者別投資口数割合の推移



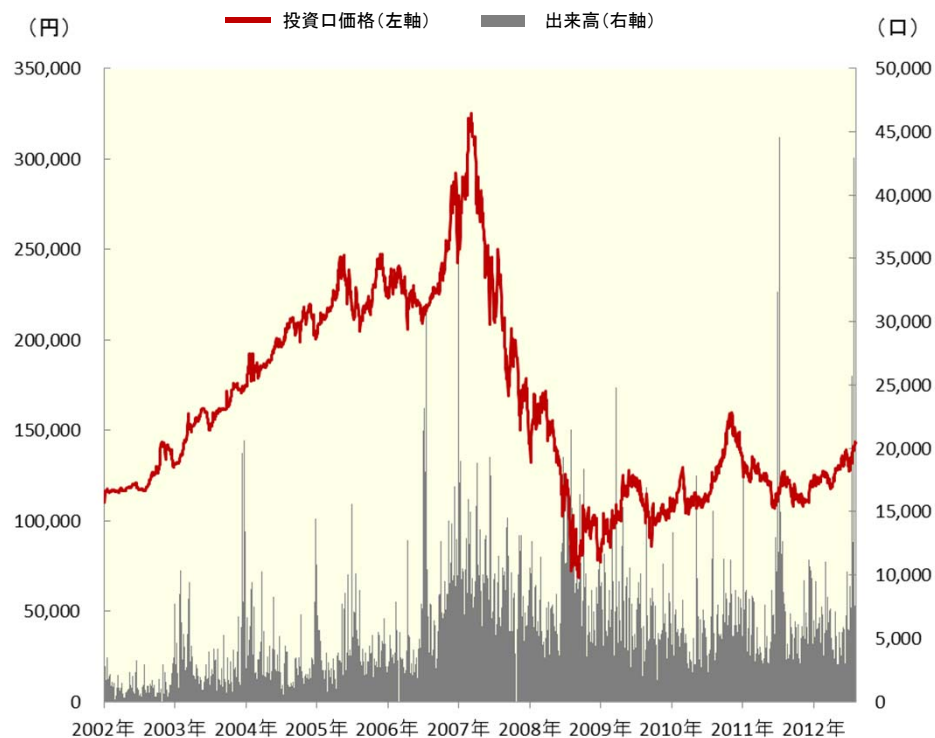
所有者別投資主数の推移



(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。

投資口価格推移

■ 上場来投資口価格及び出来高推移 (2002年3月12日～2012年10月15日)

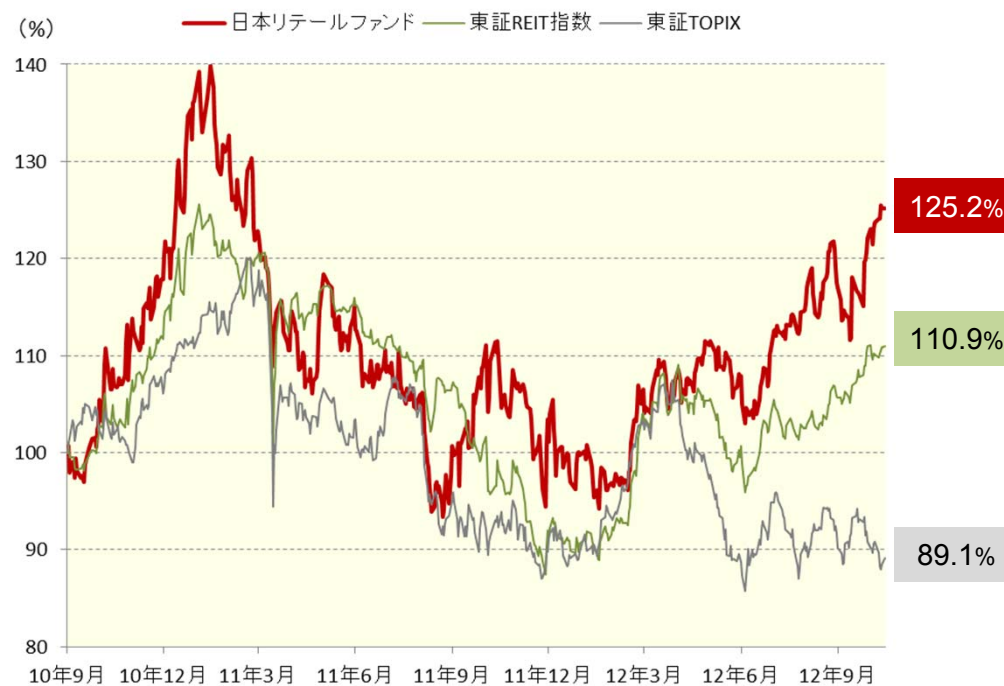


(注1) 終値ベース

(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

■ 直近2年間の相対投資口価格及び出来高推移 (2010年9月1日～2012年10月15日)



(注1) 終値ベース

(注2) 2010年9月1日の終値を100%とした相対的な投資口の価格推移を示しています。

出所:ブルームバーグ

商業施設を取り巻く環境

■ 小売セクター動向

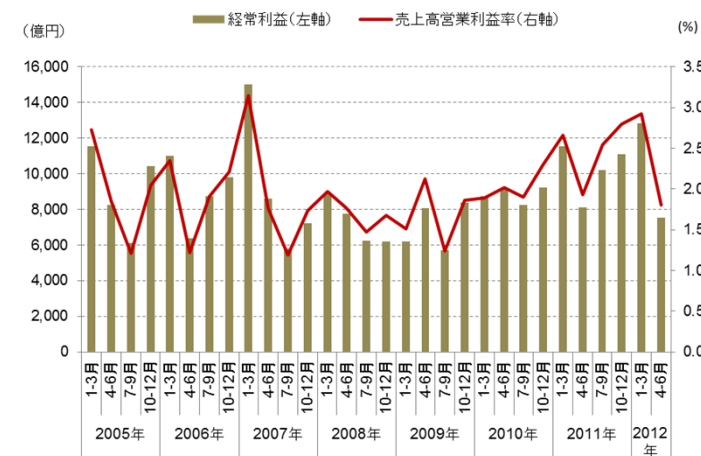
- 昨年の震災後の特需も一巡し、その後の小売売上は底堅く推移
- イオン、セブンアンドアイ等の大手小売各社は構造改革を進めるとともに既存店への活発な設備投資を継続

小売販売額推移



(注1) 2012年8月現在。ただし、自動車及び燃料販売額を除きます。
(注2) 12か月移動平均(月次)前年同月比ベース
(出所)経済産業省「商業販売統計月報」

小売業の企業業績推移

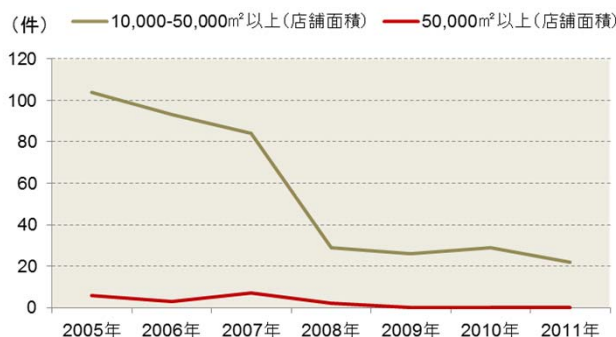


(注1) 2012年6月現在
(出所)財務省「法人企業統計調査」

■ 不動産セクター動向

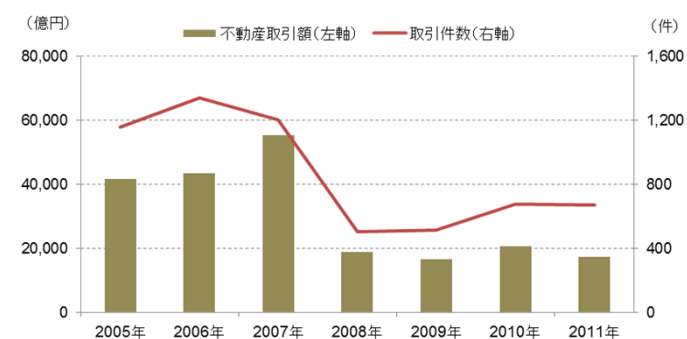
- まちづくり三法改正の影響から、大型商業施設の新規開業は大きく減少
- 不動産取引額は低水準ながら回復傾向

大規模小売店舗立地法に基づく
届出件数の推移



(注1) 2011年現在
(出所)経済産業省商務情報政策局流通政策課「大店立地法の届出状況について」

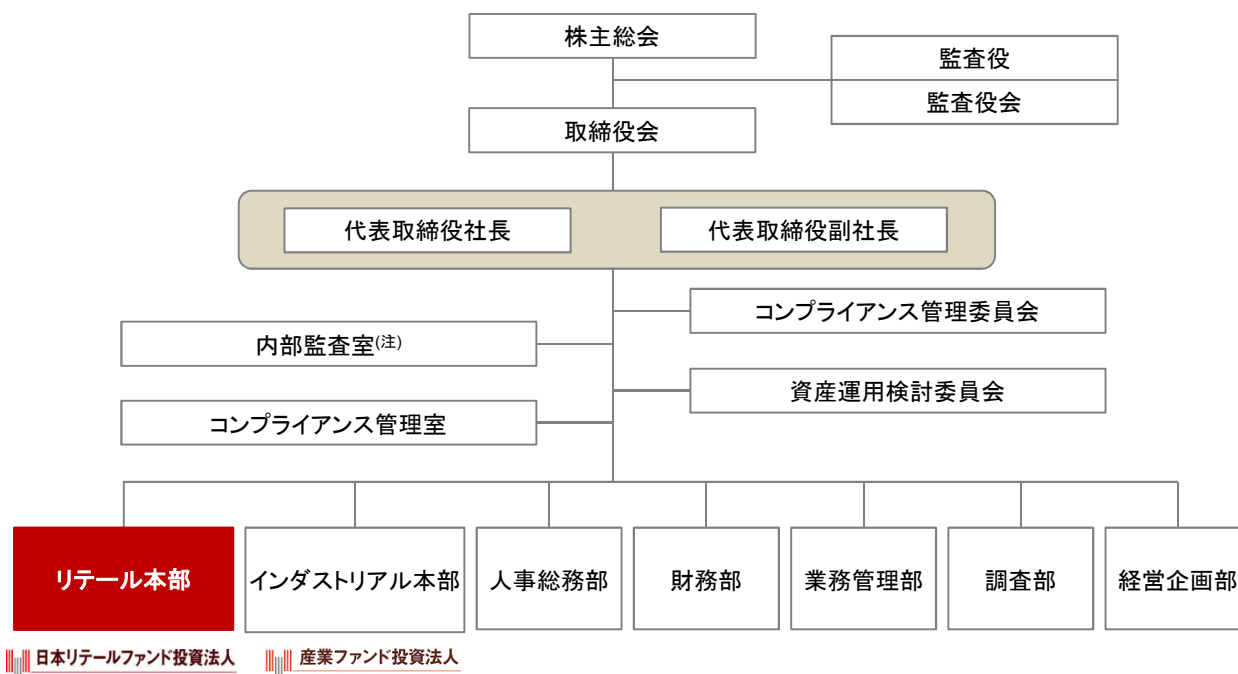
上場企業の不動産取引額と件数



(注1) 2011年現在
(注2) 2011年の不動産取引額及び取引件数は海外物件を除きます。
(出所)株式会社都市未来総合研究所(みずほ信託銀行シンクタンク)

資産運用会社の運用体制

■ 組織図



(注) 内部監査室長は、副社長が兼任しています。

■ 本資産運用会社の役職員数

資産運用会社：
役職員数
(非常勤役職員を除く) **88 名**

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
CFA認定証券アナリスト	1 名
日本証券アナリスト協会検定会員	6 名
税理士	2 名
MBA(米・英を含む)	2 名

(注) 2012年10月1日現在

■ 大株主の状況

	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 株	51.0 %
ユービーエス・エイ・ジー	4,900 株	49.0 %

(注) 2012年8月31日現在

ディスクレーマー

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

（金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第403号、社団 法人投資信託協会会員）