

## 2013年2月期(第22期) 決算説明会資料

証券コード

**8953**



mozoワンダーシティ



京都ファミリー



京都ファミリー



京都ファミリー



# 目次

1. JRFの成長の軌跡
2. 決算報告と業績予想
3. 外部環境と成長戦略
4. Appendix

# 1 JRFの成長の軌跡



## 収益性の向上

## 2年連続の公募増資により、持続的に成長を続ける賃貸NOI及び分配金

## ■ 業績推移

	2011年8月期 (第19期)	2012年2月期 (第20期) 公募増資	2012年8月期 (第21期)	2013年2月期 (第22期) 公募増資	2013年8月期 (第23期) (予想)	2014年2月期 (第24期) (予想)
営業収益 (百万円)	21,824 (100.0)	23,642 (108.3)	23,559 (107.9)	25,642 (117.5)	26,050 (119.4)	26,308 (120.5)
賃貸NOI (百万円)	15,781 (100.0)	16,954 (107.4)	17,128 (108.5)	18,552 (117.6)	18,731 (118.7)	18,721 (118.6)
営業利益 (百万円)	8,546 (100.0)	5,338 (注3) (62.5)	9,602 (112.4)	10,573 (123.7)	10,609 (124.1)	10,631 (124.4)
経常利益 (百万円)	6,005 (100.0)	2,827 (注3) (47.1)	7,220 (120.2)	8,042 (133.9)	8,088 (134.7)	8,219 (136.9)
当期純利益 (百万円)	5,502 (100.0)	2,312 (注3) (42.0)	7,220 (131.2)	8,041 (146.1)	8,088 (147.0)	8,218 (149.4)
1口当たり分配金 (円)	3,556 (注2) (100.0)	3,673 (注4) (103.3)	3,840 (108.0)	3,868 (108.8)	3,890 (109.4)	3,952 (111.1)
発行済投資口数 (口)	1,688,198 (100.0)	1,880,198 (111.4)	1,880,198 (111.4)	2,079,198 (123.2)	2,079,198 (123.2)	2,079,198 (123.2)

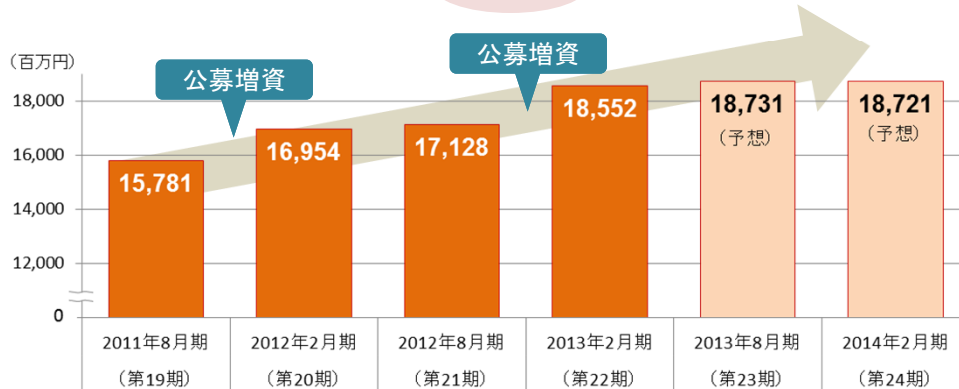
(注1) ( )内の数値は2011年8月期(第19期)の数値を100とした場合の各期の相対的な数値を示しています。

(注2) 震災特別損失分加算後

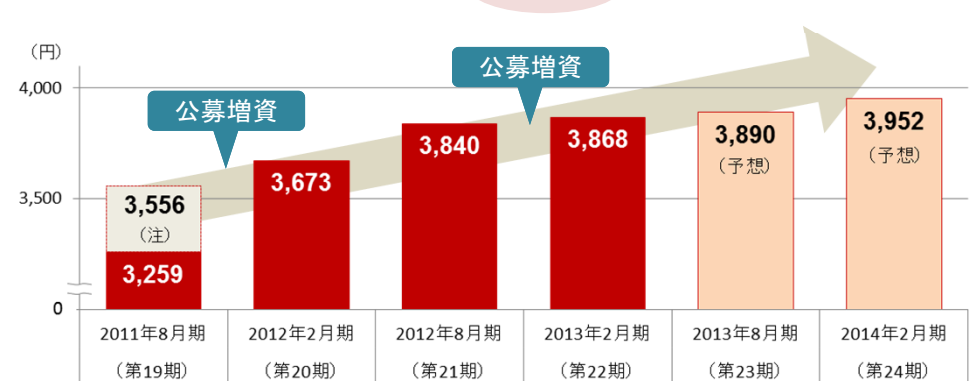
(注3) 博多リパレイ/イミニマモの売却損(△3,999百万円)を営業費用に計上しています。

(注4) 配当積立金(負ののれん)の取り崩し、売却損等に充当しています。

## 賃貸NOI

3年間で **19% 増** (第24期(予)／第19期)

## 1口当たり分配金

3年間で **11% 増** (第24期(予)／第19期)

(注) 震災特別損失分加算後

# JRFの成長の軌跡

外部成長に資するアクションプラン実行により投資口価格を着実に上昇

## ■ 合併、物件入替、公募増資等の外部成長アクションプランと投資口価格推移



(注1) 2010年3月2日の(株)東京証券取引所における終値を100とした相対的な投資口価格を示しています。

(注2) ノコア・アセット 18物件を含みます。

(出所) Bloombergのデータを基に作成

# JRFの成長の軌跡

2年連続の公募増資により、時価総額は5,000億円水準に

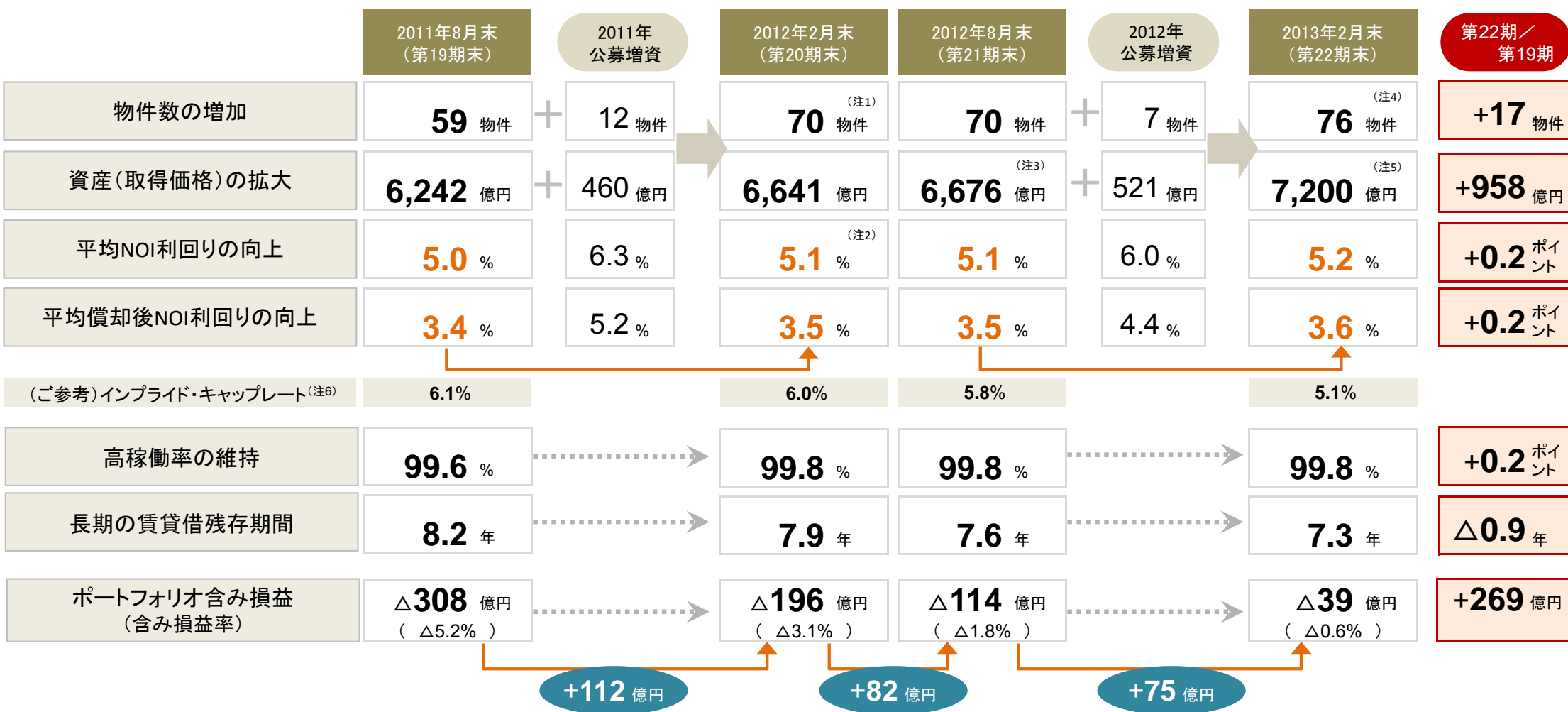
## ■ 時価総額の推移



(出所) Bloombergのデータを基に作成

# ポートフォリオの収益性・安定性の向上

2年連続の公募増資により収益性・安定性の各指標は着実に向上



(注1) 2012年2月29日(第20期中)に「博多リパレイン / 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) 「博多リパレイン / 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10月17日(第22期中)に「岸和田カンカンベイサイドモール」の隣地を取得しています。

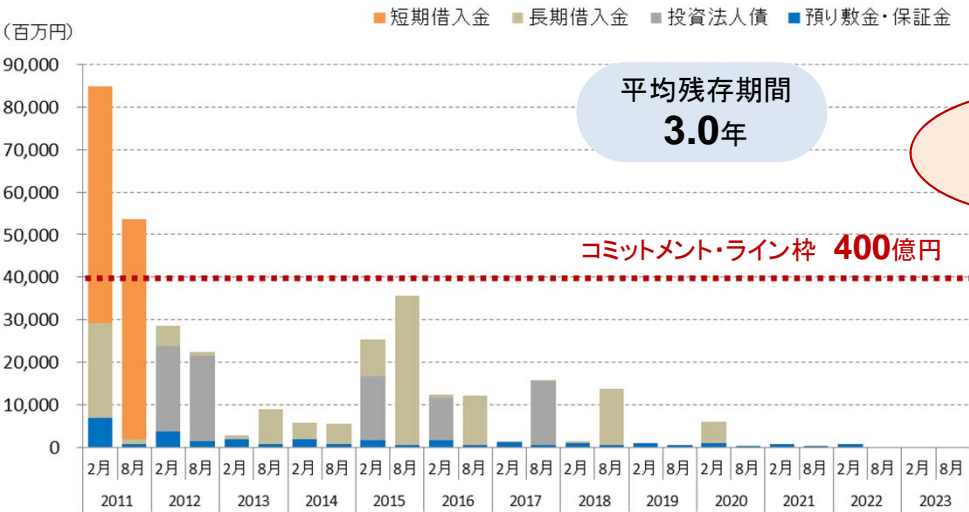
(注6) インプライド・キャップレート: NOI/(各期末時点の時価総額+ネット有利子負債+敷金・保証金)

財務基盤の更なる強化

デットコスト・コントロールを重視しつつ、長期安定的な財務基盤を構築

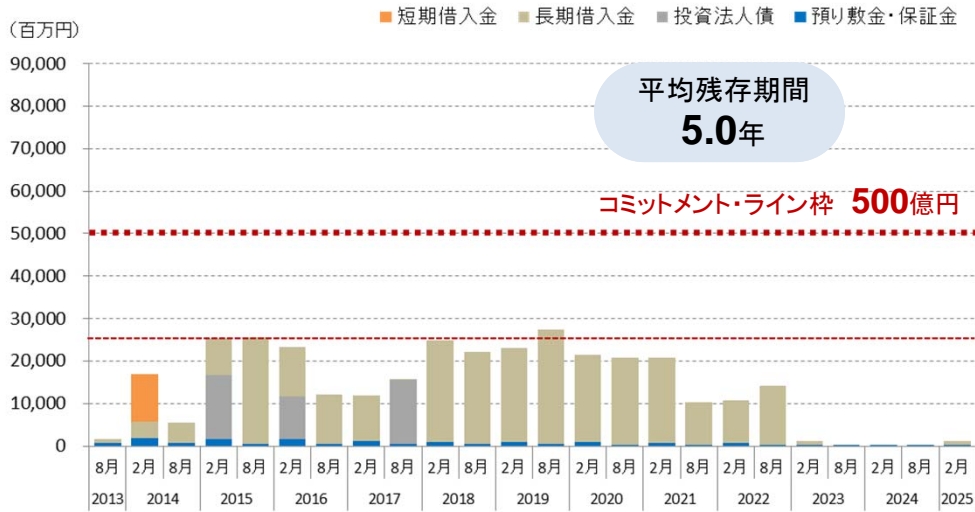
長期化・返済期日の分散の進展

2010年8月期(第17期末)現在



長期化・返済期日分散の進展

2013年3月末日現在



長期化・固定化の進展とデットコストの低下

	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)	2013年8月期 (第23期) (予想)
① LTV	57.2 %	54.4 %	54.3 %	54.3 %	53.9 %	53.8 %	53.6 %
有利子負債比率	46.5 %	44.4 %	44.3 %	44.8 %	44.7 %	45.1 %	45.1 %
② 長期負債比率	71.8 %	74.5 %	86.2 %	95.5 %	96.0 %	97.1 %	97.1 %
③ 固定金利比率	59.0 %	63.3 %	69.3 %	51.4 %	45.6 %	55.3 %	69.1 %
④ 平均デットコスト	1.74 %	1.70 %	1.69 %	1.58 %	1.49 %	1.50 %	1.46 %

第23期(予) / 第17期
△3.6 ポイント
△1.4 ポイント
+25.3 ポイント
+10.1 ポイント
△0.28 ポイント

# 2

## 決算報告と業績予想



## 2013年2月期(第22期)決算報告 (P/L)

項目	2012年8月期 (第21期)(実績)	2013年2月期 (第22期)(実績)	前期比	第22期 期初予想	実績比
営業収益	23,559 百万円	25,642 百万円	+ 2,082 百万円	25,558 百万円	+ 83 百万円
営業費用	13,957 百万円	15,068 百万円	+ 1,111 百万円	—	—
(賃貸NOI)	17,128 百万円	18,552 百万円	+ 1,424 百万円	—	—
営業利益	9,602 百万円	10,573 百万円	+ 970 百万円	10,504 百万円	+ 69 百万円
営業外収益	8 百万円	6 百万円	△ 2 百万円	—	—
営業外費用	2,390 百万円	2,536 百万円	+ 146 百万円	—	—
経常利益	7,220 百万円	8,042 百万円	+ 821 百万円	8,007 百万円	+ 34 百万円
当期純利益	7,220 百万円	8,041 百万円	+ 821 百万円	8,006 百万円	+ 34 百万円
分配金総額	7,219 百万円	8,042 百万円	+ 822 百万円	8,004 百万円	+ 37 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	3,868 円	+ 28 円	3,850 円	+ 18 円
1口当たりFFO (注)	6,642 円	6,560 円	△ 82 円	6,543 円	+ 17 円
FFOペイアウトレシオ	57.8 %	59.0 %	—	58.8 %	—
資本的支出	934 百万円	1,140 百万円	+ 205 百万円	1,342 百万円	△ 201 百万円
修繕費	160 百万円	204 百万円	+ 44 百万円	199 百万円	+ 4 百万円
合計	1,095 百万円	1,344 百万円	+ 249 百万円	1,542 百万円	△ 197 百万円
減価償却費	5,268 百万円	5,599 百万円	+ 331 百万円	5,599 百万円	+ 0 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(前期比)

(百万円)

営業収益	+ 2,082
✓ 2012年公募増資による新規取得物件賃料等の増加	+ 2,122
✓ 既存物件のその他収入減等による減少	△ 39

営業費用	+ 1,111
✓ 2012年公募増資による新規取得物件費用等の増加	+ 999
✓ 「ならファミリー」底地取得による賃借料の減少	△ 65
✓ 公募増資による資産運用報酬等の増加	+ 120

営業利益	+970
✓ 借入コストの増加	+146

経常利益	+821
------	------

当期純利益	+821
-------	------

## ■ 2013年2月期の主な変動要因(期初予想比)

(百万円)

営業収益	+83
✓ 売上歩合賃料等の増加	+17
✓ その他収入(保険収入等の一時的な収入)の増加	+53

営業費用	+14
✓ 販促費の増加	+15

営業利益	+69
------	-----

✓ 支払利息の減少	△ 33
✓ 期限前弁済に伴うアップフロント償却費の増加	+71

経常利益	+34
------	-----

当期純利益	+34
-------	-----

## 2013年2月期(第22期)決算報告 (B/S)

項目	2012年8月末 (第21期末)	2013年2月末 (第22期末)	前期比
総資産①	657,027 百万円	710,212 百万円	+ 53,185 百万円
総負債	361,740 百万円	389,354 百万円	+ 27,614 百万円
有利子負債②	293,751 百万円	320,551 百万円	+ 26,800 百万円
敷金・保証金③	60,571 百万円	61,542 百万円	+ 971 百万円
純資産	295,286 百万円	320,857 百万円	+ 25,570 百万円
LTV (②+③)/①	53.9 %	53.8 %	△ 0.1 ポイント
有利子負債比率 ②/①	44.7 %	45.1 %	+ 0.4 ポイント
長期負債比率(敷金・保証金含む)	96.0 %	97.1 %	+ 1.1 ポイント
物件数	70 物件	76 物件	+ 6 物件
含み損益	△ 11,482 百万円	△ 3,903 百万円	+ 7,579 百万円
帳簿価格	633,322 百万円	681,823 百万円	+ 48,500 百万円
鑑定評価額	621,840 百万円	677,920 百万円	+ 56,080 百万円
配当積立金(負ののれん)	2,326 百万円	2,326 百万円	—

## ■ 2013年2月期の主な変動要因(前期比)

	(百万円)
総資産	+53,185
✓ 2012年公募増資による7物件の取得	+52,763
✓ 期中減価償却費(△5,599M)、除却損(△76M)、CAPEX(1,140M)	△4,536
総負債	+27,614
✓ 2012年公募増資による7物件の取得に伴う借入金の増加	+29,000
✓ 2012年公募増資による7物件の取得に伴う敷金保証金の増加	+2,855
✓ 借入金の返済	△2,200
純資産	+25,570
✓ 投資口の発行に伴う出資の増加	+24,721
✓ 未処分利益の増加	+821

## 業績予想

項目	2013年2月期 (第22期) (実績)	2013年8月期 (第23期) (予想)	第22期比	2014年2月期 (第24期) (予想)	第23期比
営業収益	25,642 百万円	26,050 百万円	+ 408 百万円	26,308 百万円	+ 257 百万円
(賃貸NOI)	18,552 百万円	18,731 百万円	+ 179 百万円	18,721 百万円	△ 10 百万円
営業利益	10,573 百万円	10,609 百万円	+ 36 百万円	10,631 百万円	+ 22 百万円
経常利益	8,042 百万円	8,088 百万円	+ 46 百万円	8,219 百万円	+ 130 百万円
当期純利益	8,041 百万円	8,088 百万円	+ 46 百万円	8,218 百万円	+ 130 百万円
分配金総額	8,042 百万円	8,088 百万円	+ 45 百万円	8,216 百万円	+ 128 百万円
発行済投資口数	2,079,198 口	2,079,198 口	—	2,079,198 口	—
1口当たり分配金	3,868 円	3,890 円	+ 22 円	3,952 円	+ 62 円
1口当たりFFO (注)	6,560 円	6,628 円	+ 68 円	6,689 円	+ 61 円
FFOペイアウトレシオ	59.0 %	58.7 %	—	59.1 %	—
資本的支出	1,140 百万円	2,411 百万円	+ 1,271 百万円	2,344 百万円	△ 67 百万円
修繕費	204 百万円	200 百万円	△ 3 百万円	176 百万円	△ 24 百万円
合計	1,344 百万円	2,612 百万円	+ 1,267 百万円	2,520 百万円	△ 91 百万円
減価償却費	5,599 百万円	5,693 百万円	+ 94 百万円	5,689 百万円	△ 4 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

## おやまゆうえんハーヴェストウォークのリニューアル等の概要



おやまゆうえんハーヴェストウォーク

- 増築を伴うリニューアル
- テナントの入替
- 賃貸スキームの変更

## ■ 2013年8月期の主な変動要因(第22期実績比)

	(百万円)
営業収益	+408
✓ 2012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	+452
✓ テナント入替に伴う一時的なダウンタイム等	△43
営業費用	+372
✓ 2012年公募増資による新規取得物件費用等の通期寄与による増加	+407
✓ PM報酬(ならファミリー等)および信託報酬の削減	△83
✓ 運用日数増加に伴う資産運用報酬の増加等	+48
営業利益	+36
✓ 営業外損益 借入コストの減少等	△10
経常利益	+46
当期純利益	+46

## ■ 2014年2月期の主な変動要因(第23期予想比)

	(百万円)
営業収益	+257
✓ 「おやまHW」リニューアル等	+258
営業費用	+235
✓ 「おやまHW」リニューアル等	+200
✓ 「おやまHW」リニューアルに伴う除却損、解体費	+188
✓ 修繕費・水道光熱費等の減少	△153
営業利益	+22
✓ 営業外損益 借入コストの減少等	△107
経常利益	+130
当期純利益	+130

# 3

## 外部環境と成長戦略



## JRF保有物件の動向

## 郊外型商業施設：安定

JRFポートフォリオ  
48物件 76.1%  
(鑑定評価額ベース)



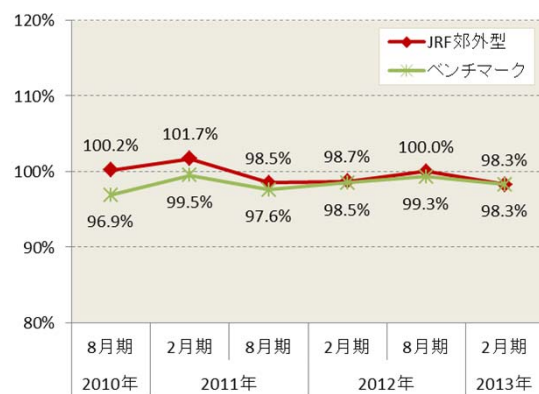
- ・ イオン、セブン&アイホールディングス等、主要大手小売り各社の業績は増収増益基調
- ・ JRF保有物件の売上は概ね底堅く推移
- ・ 郊外型フラッグシップ物件(mozoワンダーシティ)の年間売上は順調に推移

## 都市型商業施設：回復

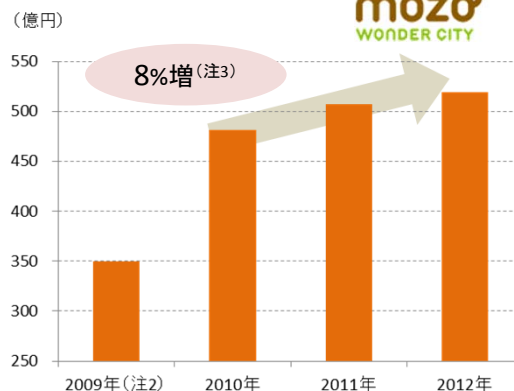
JRFポートフォリオ  
28物件 23.9%  
(鑑定評価額ベース)



- ・ 都心部における新規テナントの出店ニーズが回復
- ・ JRF保有物件の稼働率は更に上昇
- ・ 都市型フラッグシップ物件(ジャイル)の年間売上は増加傾向

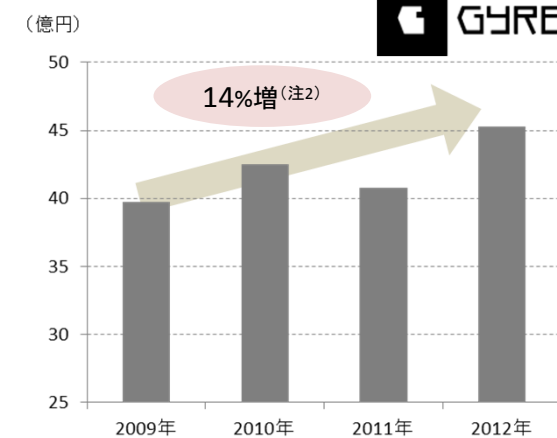
■ 郊外型商業施設の  
前年同月比売上高推移

(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

■ mozoワンダーシティにおける  
年間売上実績の推移

(注1) 暦年ベース  
(注2) 2009年については、4月開業から12月までの9か月間の合計です。  
(注3) 2010年売上を100とした場合の2012年売上の相対的な数値を示しています。

## ■ 都市型商業施設の平均稼働率推移

■ ジャイルにおける  
年間売上実績の推移

(注1) 暦年ベース  
(注2) 2009年売上を100とした場合の2012年売上の相対的な数値を示しています。

## 成長 (Growth) への取組み① ～外部成長戦略

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

2年連続の公募増資で **981億円** の外部成長を実施

### 豊富なディールソース

#### 独自のネットワーク

商業施設の国内最大級の  
買い手としての実績

安定した持ち込み案件数

#### CRE戦略アプローチ

商業施設オーナー及びテナントの  
ニーズにソリューションを提供

提案力の更なる進化

#### スポンサーサポート

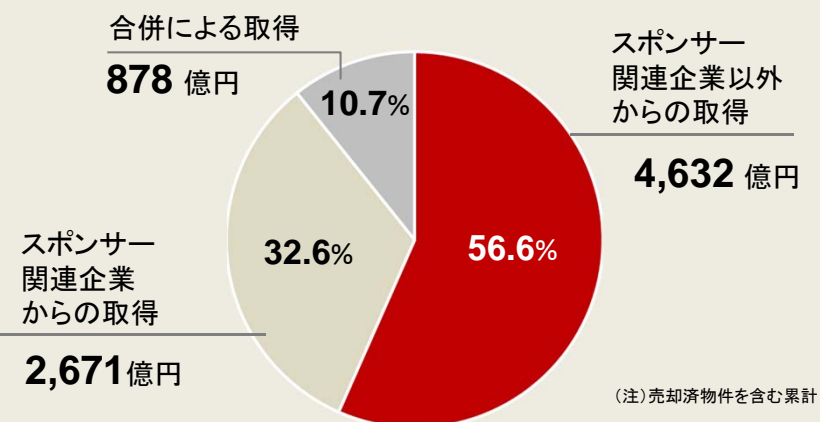
三菱商事とのコラボレーションによる  
優良物件の取得



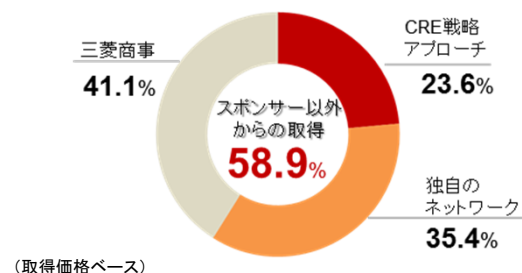
継続的なコミュニケーション

### 保有物件の取得ルート

累計取得価格(注) **8,182億円**



### 直近2年間の公募増資で取得した物件の ディールソース



### 最適な取得手法

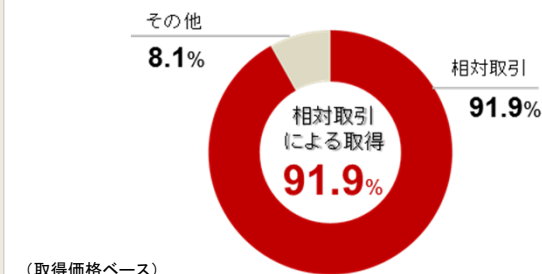
売主との直接交渉を通じた  
相対取引

入札等の競合を避けた相対取引での取得

### ブリッジ・ストラクチャーの活用

- ・物件所有者の売却タイミングに機動的に対応
- ・物件取得と資金調達時期のタイミングのギャップを埋める

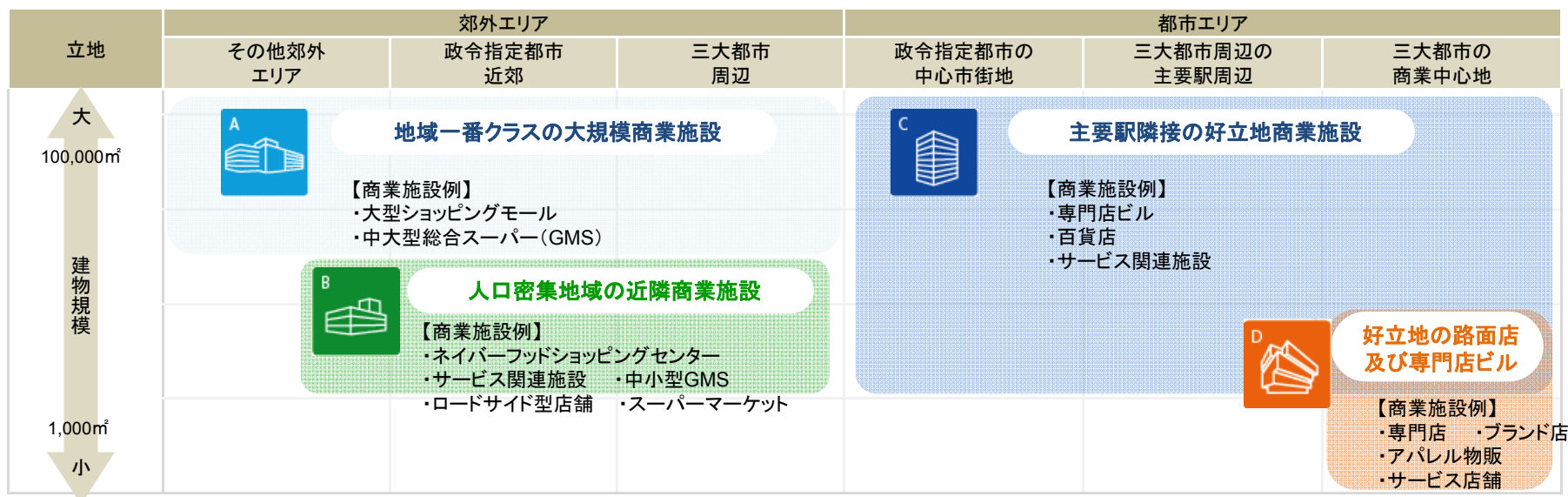
### 直近2年間の公募増資で取得した物件の 取得手法



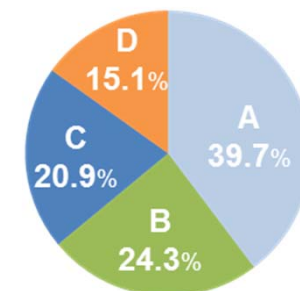
## 成長 (Growth) への取組み① ～外部成長ポテンシャル

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

### 投資ターゲット

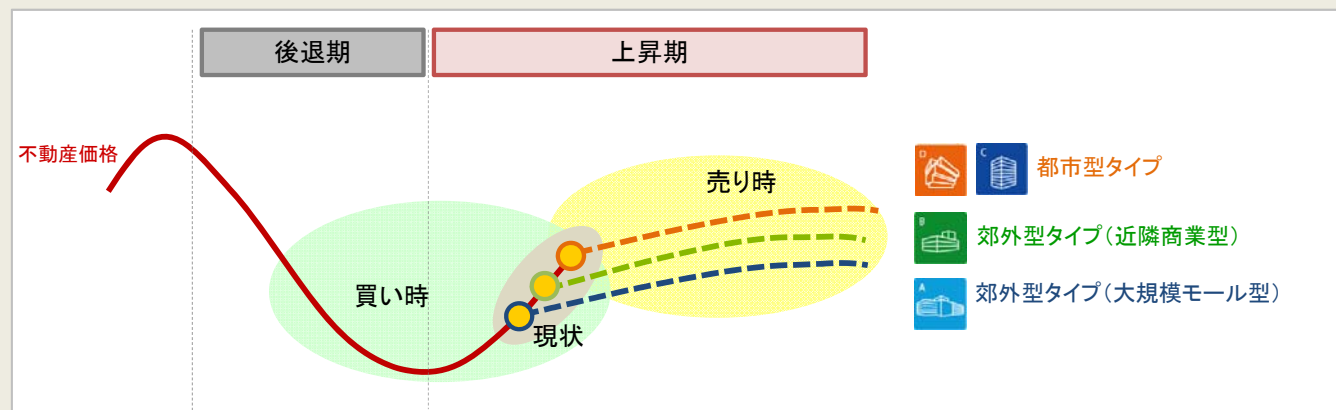


■ 直近2年間の公募増資で取得した物件の投資ターゲット



(取得価格ベース)

### 不動産マーケットサイクルと現状認識



## 成長 (Growth) への取組み② ～内部成長戦略

### 拡大する運用プラットフォームとアクティブなSCマネジメント

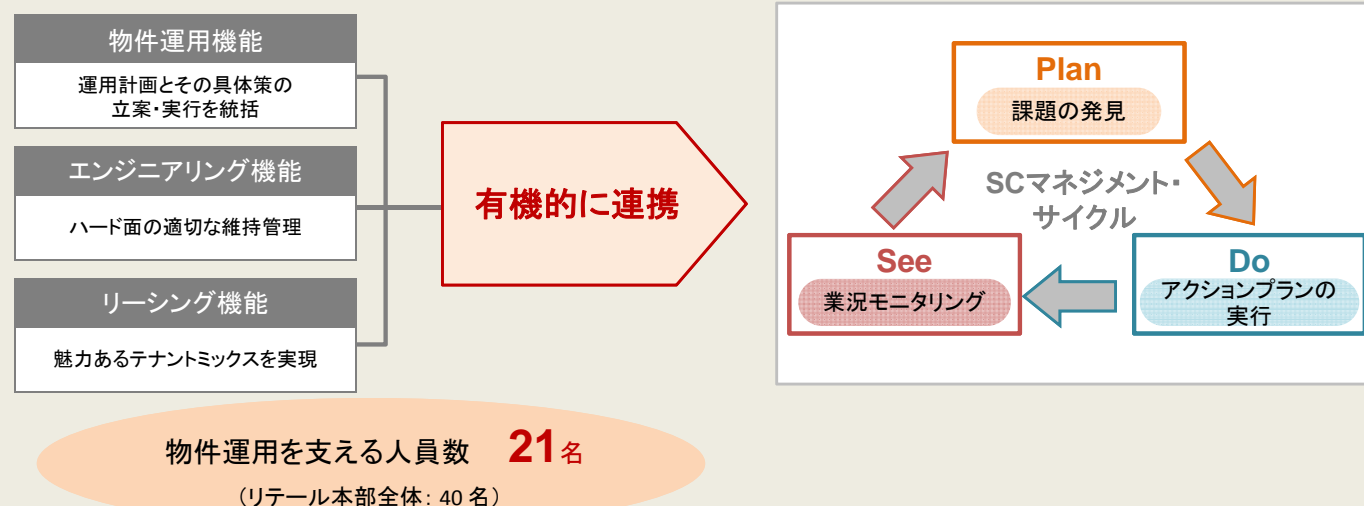
#### 拡大する運用プラットフォーム

- 運用開始から11年を経て、商業施設所有者として日本最大級の賃貸面積・テナント数を管理

	2002年8月末日 (第1期末)現在	2011年8月末日 (第19期末)現在	2013年2月末日 (第22期末)現在
・ 運用物件数	4 物件	59 物件	76 物件
・ テナント数	5 テナント	576 テナント	917 テナント
・ 賃貸可能面積	約 18万 m <sup>2</sup>	約 270万 m <sup>2</sup>	約 300万 m <sup>2</sup>

#### アクティブなSCマネジメント

- 商業施設の継続的な競争力の維持・向上のための、積極的なアクションプランへの取り組み



#### Do 主なアクションプラン

##### 1. 最適なリース形態の選択

- ✓ 施設運営の**主導権確保**
- ✓ 歩合賃料導入による**アップサイド確保**
- ✓ **コストコントロール**の主導権確保

##### 2. テナントミックスの変更

- ✓ トレンドを踏まえた新業種の誘致による**集客機能の強化**
- ✓ 新業態導入による他SCとの**差別化**

##### 3. 新增築等の追加投資

- ✓ 空スペースへの新增築等による**売場面積の増加**
- ✓ 区画形成見直しによる**視認性・快適性向上**

## 成長 (Growth) への取組み② ～内部成長ポテンシャル

## 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と予定

Do

最適なリース形態の選択

コンセプト/  
テナントミックスの変更

新築・増築等の追加投資

効果

2012年8月期  
(第21期)

京都ファミリー(第3次)

準核テナント跡に京都初出店を含む  
6店舗を新規誘致大型区画を分割し、  
テナント誘致に適した区画の形成

稼働率

第21期 第22期  
89.8% → **98.1%**

ラ・ポルト青山

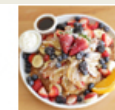
B1飲食フロアに  
地元人気店を3店舗を誘致

テナント誘致に適した区画形成

稼働率

第21期 第22期  
85.5% → **92.6%**

ジャイル

ハワイで人気のパンケーキ店を含む  
5店舗を誘致Cafe Kaïla  
Breakfast, Lunch and Tapas

B1 カフェ・カイル

稼働率

第21期 第22期  
95.0% → **97.8%**2013年3月21日  
リニューアル  
OPEN

Before



After

kyoto family



京都ファミリー(第4次)

- ・ 専門店契約満了に伴い9店舗新規誘致
- ・ 食品ゾーンをブランディング
- ・ ロゴの刷新



- ・ 外装に木風ルーバーと壁面緑化を導入
- ・ 吹き抜け廻りのデザインを刷新

マルシェ



稼働率

第22期 2013年3月末  
98.1% → **100%**

ROI (巡航期想定)

**7.0%**

投資額(予定) : 3.9 億円

2013年8月期  
(第23期)2014年2月期  
(第24期)

予定

おやまゆうえんハーヴェストウォーク

賃貸スキームの変更



新規有力テナントの誘致

余剰敷地への増築  
環境デザイナー新等

## 安定 (Stability) への取組み ～財務基盤の強化

### デットコスト・コントロールと、金利固定化・借入金の長期化を両立

#### 昨今の金融環境



#### 金融環境を捉えたアクション

	実行日	施策
金利固定化	2013年 2月4日	✓ 金利スワップ契約を締結し、借入計28,550 百万円を 変動金利から <b>固定金利</b> へ
長期化 金利固定化	2013年 2月28日 3月29日	✓ 借入金の一部(計10,000 百万円)を <b>長期借換え</b> (残存期間2 年から9 年へ) ✓ かつ変動金利から <b>固定金利</b> へ
金利固定化	2013年 3月19日	✓ 金利スワップ契約を締結し、借入計48,000 百万円を 変動金利から <b>固定金利</b> へ

#### 固定金利比率と平均デットコストの推移

	2012年8月期 (第21期)	2013年2月期 (第22期)	2013年8月期 (第23期) (予想)	第23期(予) ／第21期
固定金利比率 (敷金・保証金含む)	45.6 %	55.3 %	69.1 %	+23.5 ポイント
固定金利比率 (敷金・保証金除く)	34.4 %	46.7 %	63.2 %	+28.8 ポイント
長期負債比率	96.0 %	97.1 %	97.1 %	+1.1 ポイント
平均デットコスト	1.49 %	1.50 %	1.46 %	△0.03 ポイント

## JRFの成長戦略

3年間の成長実績を踏まえ、更なる成長ステージへ

### 直近3年間のアクション

#### 金融危機から本格的な再成長へ

Growth

2年連続の公募増資を含む  
外部成長アクションプランの実行

Growth

+

Stability

アクティブSCマネジメントによる  
内部成長アクションプランの実行

Stability

財務基盤強化プランの実行

### 今後の成長イメージ

#### 分配金水準の持続的な成長へ

Growth

##### への取り組み

- ✓ 優良な新規物件への投資
- ✓ 成長ポテンシャルを有する既存物件へのリニューアル・増改築等投資
- ✓ 既存物件の入れ替え

Stability

##### への取り組み

- ✓ アクティブSCマネジメントを活かした収益基盤の継続強化
- ✓ 金融マーケットを捉えた財務基盤の更なる強化

＜マーケットからの評価＞

NAV

プレミアム水準

時価総額

5,000億円水準

# JRF

## の強み

1. 安定運用を支える資産規模

2. バランスの良いポートフォリオ

3. 安定したキャッシュ・フロー

4. 運用実績に支えられた強固な財務体質

5. 三菱商事によるスポンサーサポート

# 4

## Appendix



## 日本リテールファンド投資法人の特徴①

### ■ 代表物件

日本リテールファンド投資法人は、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商業施設を多く保有しています。



mozoワンダーシティ



Gビル新宿01



pivo和泉中央



ジャイル

## 日本リテールファンド投資法人の特徴②

### 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(917テナント)に裏付けられたマネジメント実績

### 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<sup>(注)</sup>、長期借入金を中心とした安定的な財務基盤

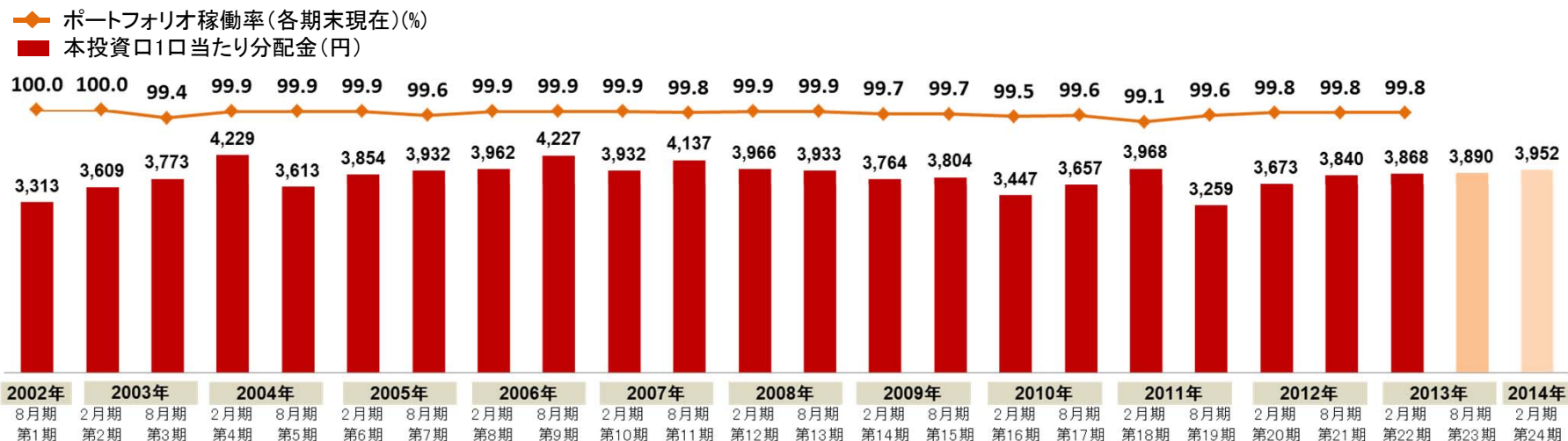
### 5. 三菱商事によるスポンサーサポート

- ✓ 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) 2013年4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。

# 上場以来10年間のトラックレコード

## 1口当たり分配金及びポートフォリオ稼働率の推移

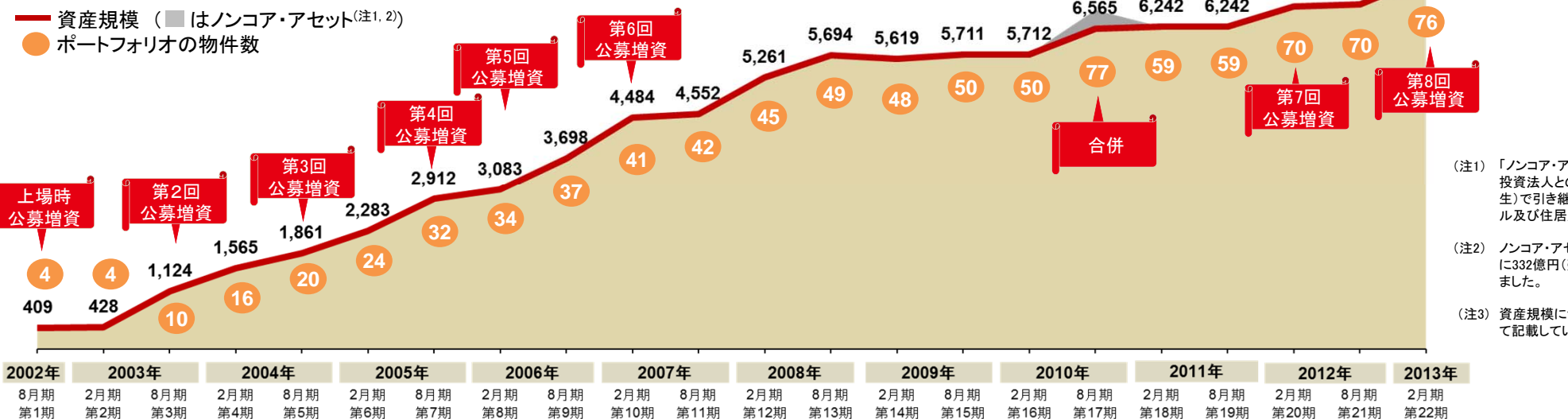


(注1) 2010年3月1日付で本投資口1口につき4口の割合の投資口分割を実施していますが、当該投資口の分割が実施されていない2002年8月期(第1期)から2010年2月期(第16期)までについては分配金を4で除した金額を記載しています。

(注2) 稼働率については、少数点第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。

## 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332億円(売却価格の合計)で全て売却しました。

(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。

# 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 (2013年2月28日時点)

21 物件



SM-5 東戸塚オーロラシティ  
(神奈川県横浜市)

12 物件



US-6 河原町オーバ  
(京都府京都市)



SM-11 mozoワンダーシティ  
(愛知県名古屋市)



地域一番クラスの  
大規模商業施設



主要駅隣接の  
好立地商業施設



US-9 Gビル新宿01  
(東京都新宿区)

Suburban

郊外エリア

都市エリア

Urban

人口密集地域の  
近隣商業施設



好立地の路面店  
及び専門店ビル



SS-34 ライフ岸部店 (底地)  
(大阪府吹田市)



UM-8 ジャイル (東京都渋谷区)

25 物件



SM-7 なるばーく (愛知県名古屋市)

18 物件



UM-14 ラ・ポルト青山 (東京都渋谷区)

## ■ 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



ならファミリー



mozoワンダーシティ

### 省エネ・CO2の削減

ソーラーパネルの設置やLED照明の導入



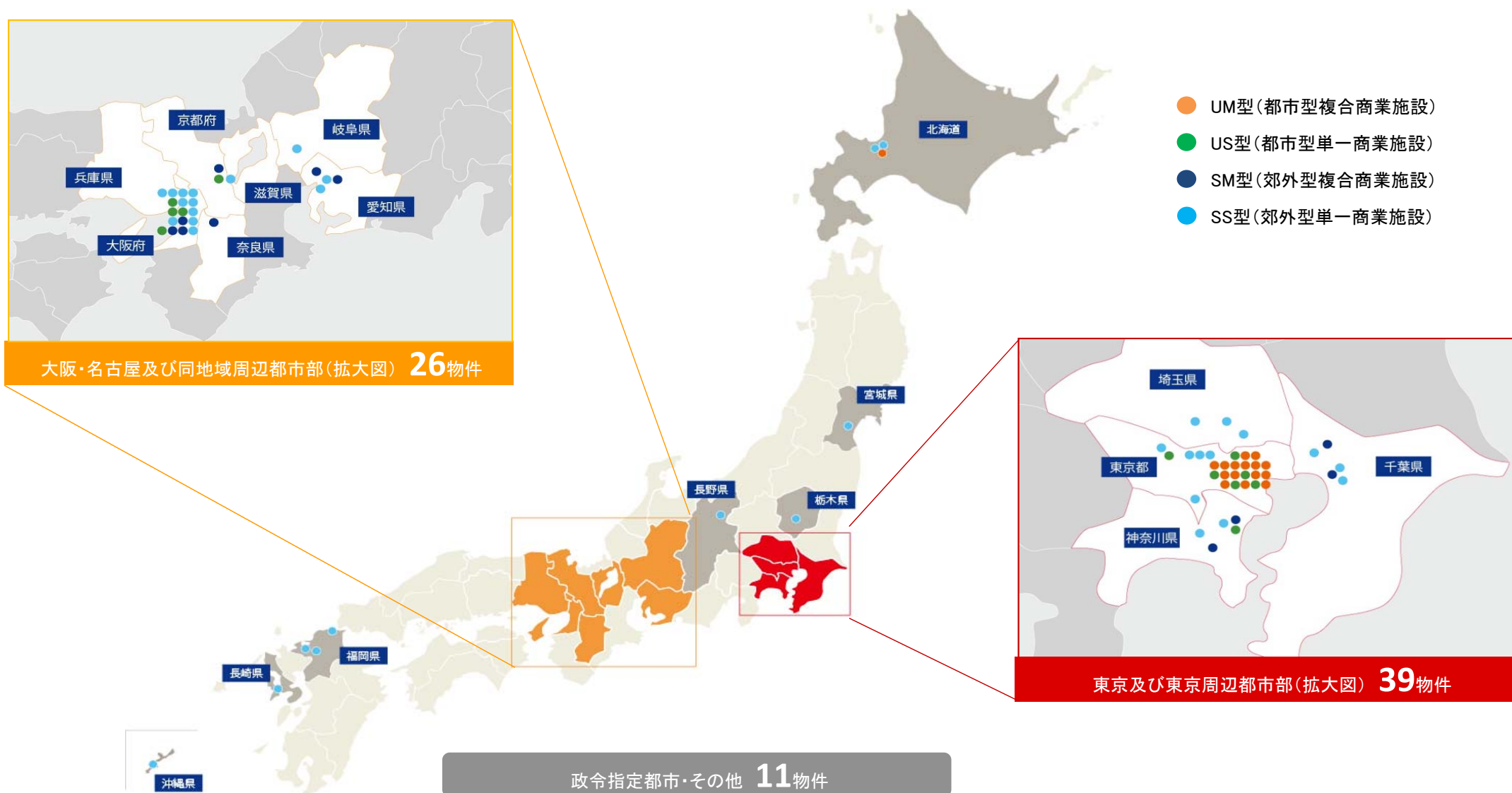
イオンモール伊丹



京都ファミリー

# 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

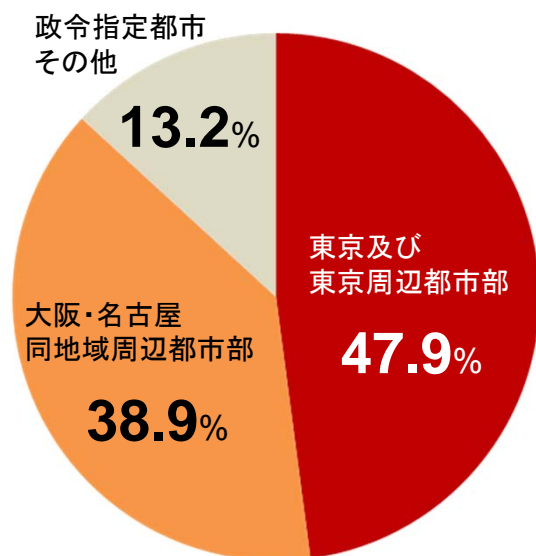


## ポートフォリオデータ①

## 分散されたポートフォリオ

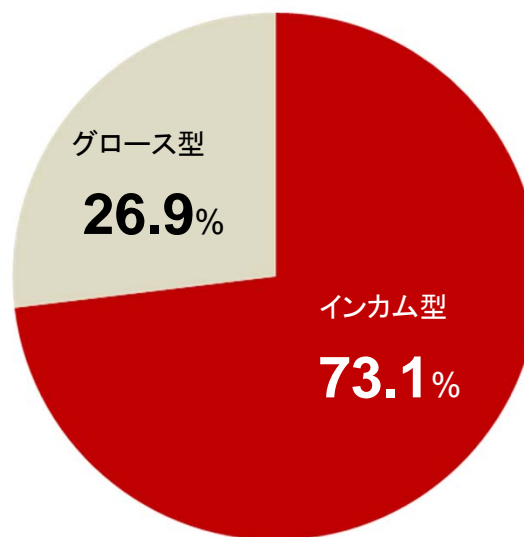
## 地域別分散

(鑑定評価額ベース)



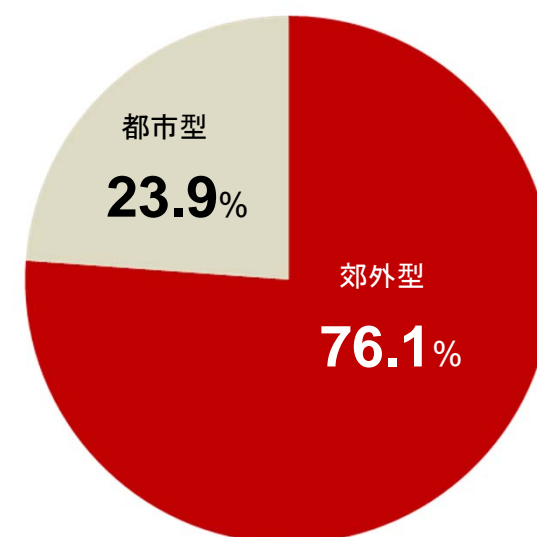
## 投資スタイル別分散

(鑑定評価額ベース)



## タイプ別分散

(鑑定評価額ベース)

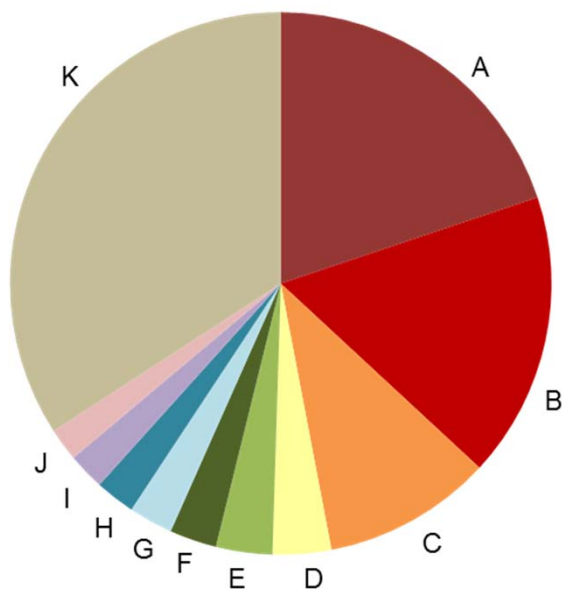


## ポートフォリオデータ②

### 分散されたポートフォリオ

#### テナント分散

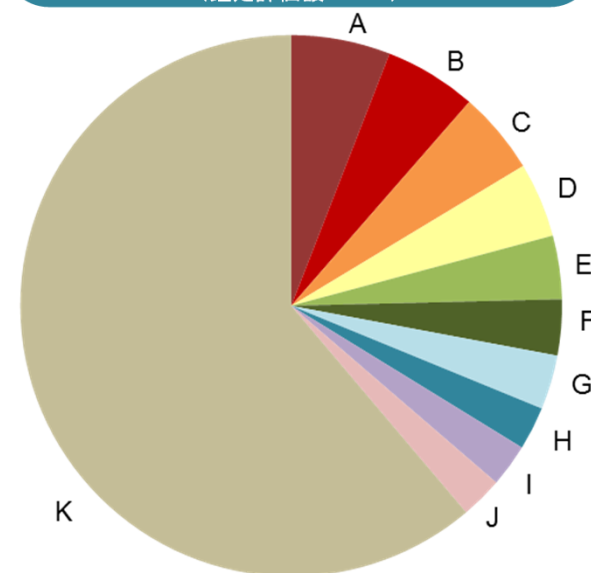
(年間賃料ベース)



A	イオンリテール	19.9%
B	イオンモール	17.0%
C	イトーヨーカ堂	10.1%
D	近鉄百貨店	3.5%
E	イオン九州	3.4%
F	ザイマックスキューブ	2.8%
G	ラウンドワン	2.6%
H	そごう・西武	2.4%
I	ヤマダ電機	2.2%
J	ダイエー	2.0%
K	その他	34.1%

#### 規模別分散

(鑑定評価額ベース)



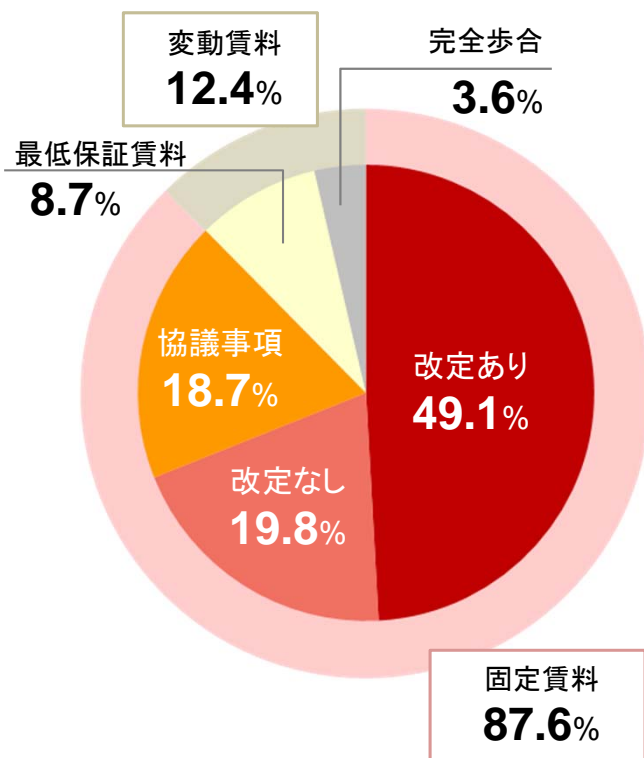
A	東戸塚オーロラシティ	5.9%
B	ならファミリー	5.5%
C	mozoワンダーシティ	4.9%
D	イオンモールむさし村山	4.5%
E	イオンモール鶴見緑地	3.8%
F	ジャイル	3.3%
G	イオンモール八千代緑が丘	3.2%
H	イオンモール伊丹	2.6%
I	イオンモール大和	2.6%
J	イオンモール札幌発寒	2.5%
K	その他	61.2%

## ポートフォリオデータ③

### 固定賃料をベースとした安定的なポートフォリオ

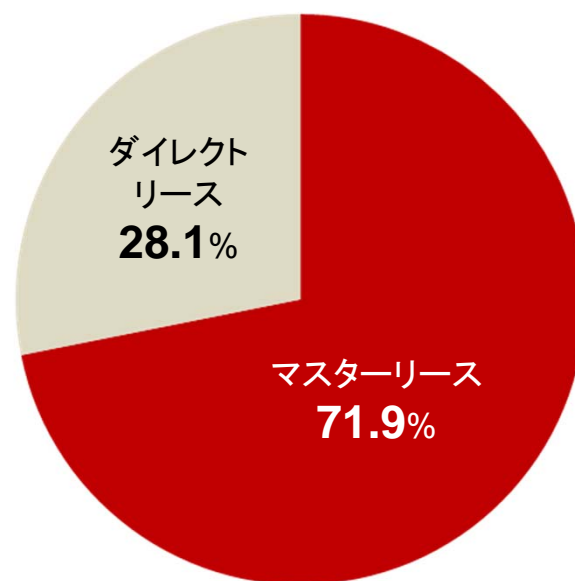
#### 賃料の構成比

(年間賃料ベース)



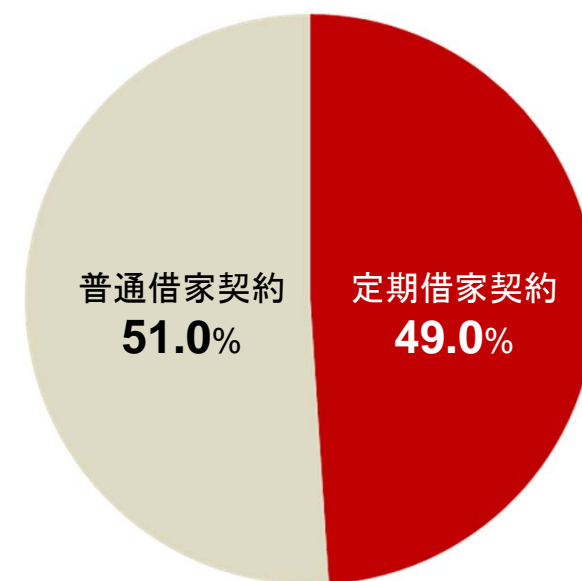
#### リース契約の構成比率

(年間賃料ベース)



#### 契約種類の構成比率

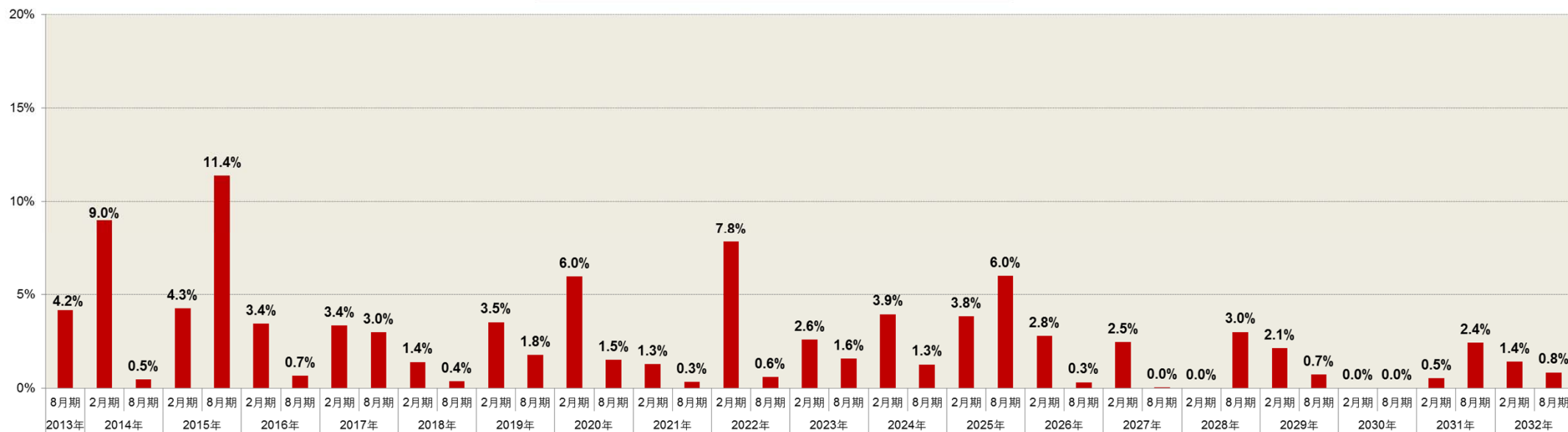
(年間賃料ベース)



(年間賃料ベース)

ポートフォリオ全体の平均残存期間<sup>(注)</sup>

7.3年



(注) 2013年2月28日を基準日としています。賃料加重平均ベースで算出しています。

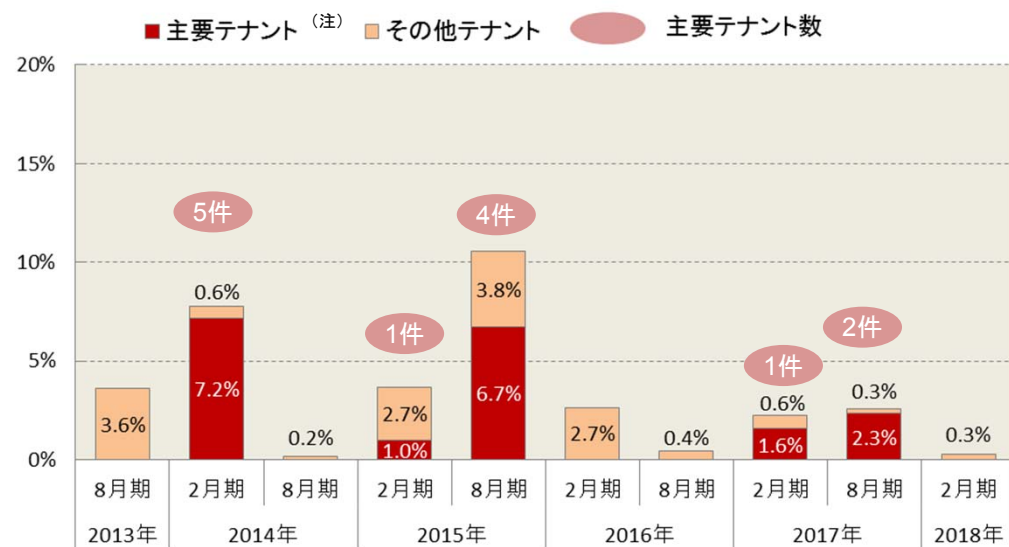
## ポートフォリオデータ⑤

### 長期の賃貸借契約と分散されたマチュリティ②

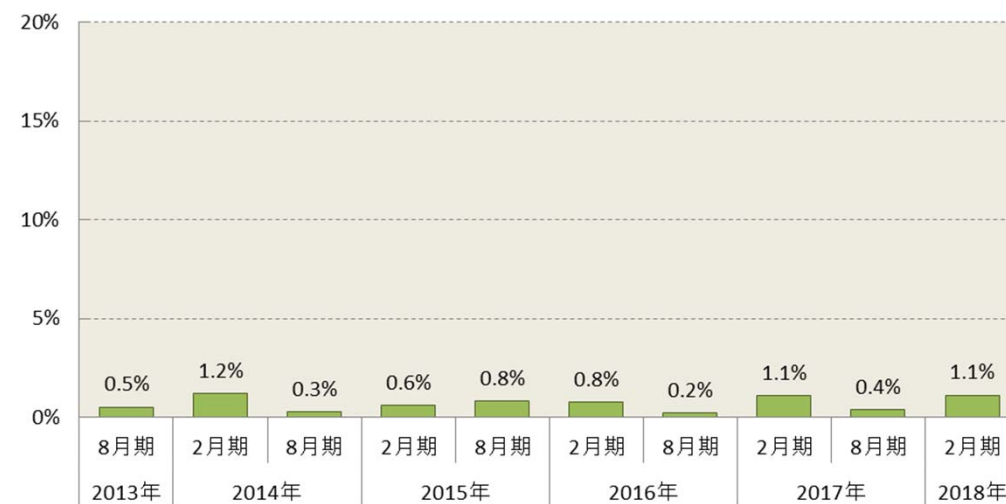
#### タイプ別の直近5年間の賃貸借契約満了時期

(年間賃料ベース)

#### ■ 郊外型物件



#### ■ 都市型物件

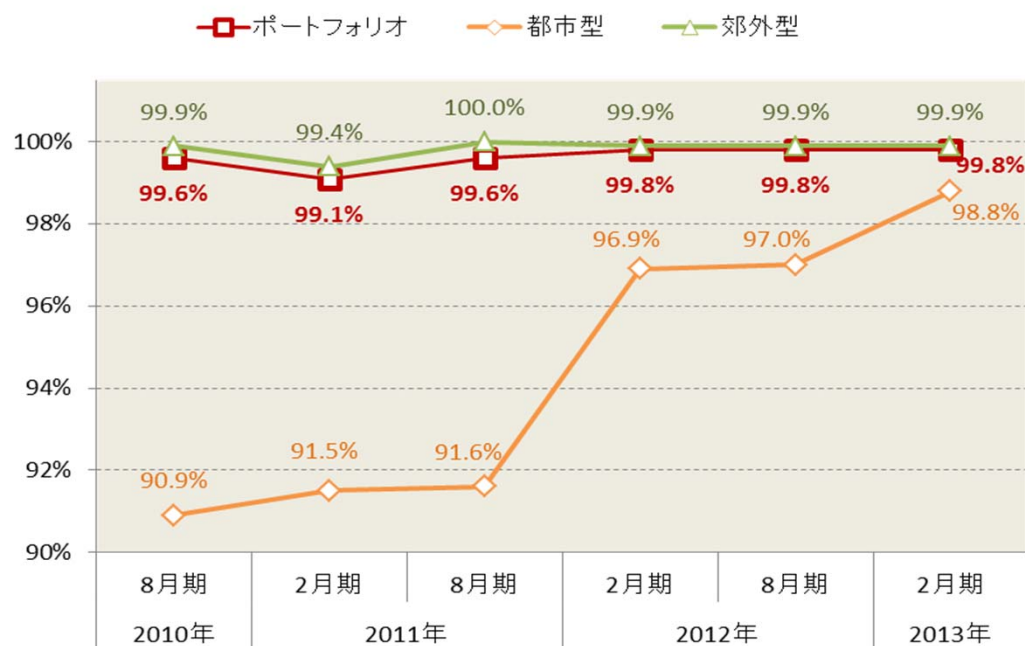


(注) 主要テナントとは、各物件においてポートフォリオに占める賃料の割合が0.5%以上かつ1億円/期以上のテナントをいいます。

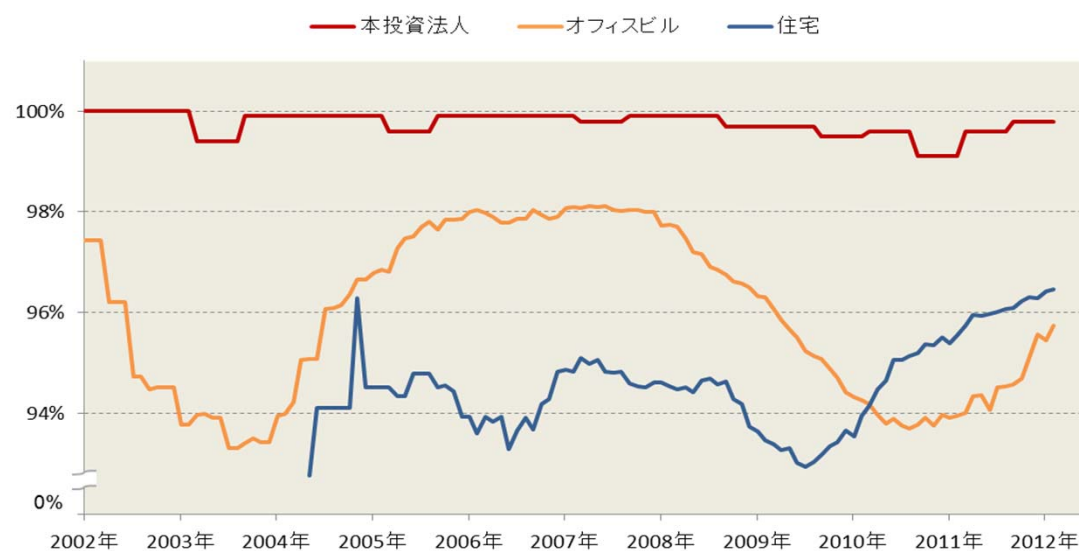
## ポートフォリオデータ⑥

ポートフォリオ稼働率99.8%

### 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公表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

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)(%)
						比率			比率						
東京及び東京周辺都市															
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%	100.0%	4	ヴァルカナイズ・ロンドン	㈱ザイマックスキューブ	11.0	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	㈱ザイマックスキューブ	27.9	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	㈱オフィス・ミツキ	8.1	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	㈱ザイマックスキューブ	13.7	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㈱	8.0	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%	4,840.56	0.2%	97.8%	21	シャネル、ブルガリ	㈱ジオ・アカマツ	5.4	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%	80.6%	3	ファミリーマート	㈱オフィス・ミツキ	5.3	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	㈱オフィス・ミツキ	4.8	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	㈱オフィス・ミツキ	22.0	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%	100.0%	3	ブーマージャパン㈱	㈱オフィス・ミツキ	4.0	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%	4,141.53	0.1%	92.6%	21	ブノワ	㈱ジオ・アカマツ	8.3	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%	93.3%	6	ホットトイズ JAPAN、RIZAP	㈱オフィス・ミツキ	3.7	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	㈱ジオ・アカマツ	38.4	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	㈱グラントアメニティ	5.0	7.4
UM-18	Gビル三軒茶屋01	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㈱	7.3	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	㈱オフィス・ミツキ	16.0	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・ラングラーサル㈱	42.6	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	㈱オフィス・ミツキ	5.4	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	ファーストブラザーズリアルエステート㈱	4.5	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	㈱ザイマックスキューブ	-	-
US-14	ラウンドワン横浜駅西口店	インカム	神奈川県横浜市内西区	2012年10月	3,930	0.5%	4.6%	6,560.09	0.2%	100.0%	1	ラウンドワン	㈱京阪流通システムズ	10.9	8.4
US-15	Gビル表参道	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	キディランド	三菱商事都市開発㈱	0.9	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%	43,548.63	1.5%	100.0%	58	イトーヨーカドー	㈱ザイマックスキューブ	18.3	8.8、13.7
SM-5	東戸塚オーロラシティ	グロース	神奈川県横浜市内戸塚区	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	㈱エイムクリエイツ	13.5	4.3
SM-6	イトーヨーカドー川崎店	インカム	神奈川県川崎市川崎区	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	㈱ザイマックスキューブ	12.6	9.1、11.3、1.4
SM-9	幕張プラザ	インカム	千葉県千葉市花見川区	2011年9月	5,700	0.8%	6.2%	24,542.93	0.8%	100.0%	6	ヤマダ電機	㈱ザイマックスキューブ	14.6	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	㈱ザイマックスキューブ	30.4	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	㈱ジオ・アカマツ	13.5	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	㈱ジオ・アカマツ	9.3	8.3
SS-11	イトーヨーカドー網島店	インカム	神奈川県横浜市内港北区	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・ラングラーサル㈱	31.0	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	㈱ザイマックスキューブ	12.8	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	㈱ザイマックスキューブ	11.3	7.9
SS-14	西友びばりヶ丘店	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㈱	34.4	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	㈱ザイマックスキューブ	12.4	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	㈱ジオ・アカマツ	8.1	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	㈱ザイマックスキューブ	8.0	6.6
SS-30	イオンモールむさし村山	インカム	東京都武蔵村山市	2010年3月	30,600	4.2%	5.2%	137,466.97	4.6%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスキューブ	6.4	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	㈱ジオ・アカマツ	6.9	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	㈱ジオ・アカマツ	8.6	6.6
小計 / 加重平均				39 物件		342,851	47.6%	-	1,048,054.49	34.9%	99.9%	198	-	-	-

(注1) 新規取得時の鑑定評価書における直接還元利回りを記載しています。なお、取得後の追加取得分は含まれていません。  
(注2) 築年数は、2013年2月28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) ジャイルは、当初より保有していた底地と追加取得分と合わせて取得金額を算出しています。取得時のキャップレートは、借地権付建物のキャップレートであり、土地は含まれていません。

ポートフォリオ一覧②

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 キャプレート (注1)	総賃貸可能面積(㎡)		稼働率	テナン 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	14.1	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	㈱ジオー・アカマツ	14.3	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	㈱ジオー・アカマツ	18.3	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	㈱ジオー・アカマツ	3.3	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	㈱ジオー・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%	99.9%	122	近鉄百貨店、イオン	イオンモール㈱	20.3	5.2	
SM-4	京都ファミー	グロース	京都府京都市右京区	2005年12月	5,340	0.7%	6.5%	19,679.78	0.7%	98.1%	67	イオン、エディオン	イオンモール㈱	30.3	3.7	
SM-7	なるばーく	グロース	愛知県名古屋市長区	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	15.6	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月他	7,245	1.0%	6.6%	38,315.07	1.3%	100.0%	116	イズミヤ、ユナイテッド・シネマ	住商アーバン開発㈱	15.0	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	㈱ジオー・アカマツ	-	-	
SM-11	mozoワンダーシティ	グロース	愛知県名古屋市中区	2011年10月他	32,000	4.4%	5.8%	86,722.83	2.9%	99.9%	224	イオン、フラクサス	㈱ザイマックスキューブ イオンモール㈱	3.9	7.8, 5.6, 13.0	
SM-12	pivo和泉中央	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% 6.0%	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	4.0	4.9
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	10.2	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㈱	19.0	3.6	
SS-17	イオン八事	インカム	愛知県名古屋市長和区	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	19.5	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	16.3	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	㈱ジオー・アカマツ	7.6	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	6.3	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	10.1	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	ジョンスラングラサル㈱	4.9	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%	5.7%	128,031.55	4.3%	100.0%	1	イオン	ジョンスラングラサル㈱	6.3	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	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	8.2	4.6	
小計 / 加重平均			26 物件		279,393	38.8%		1,298,889.77	43.3%	99.9%	616	-	-	-	-	
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%	4,082.11	0.1%	85.3%	21	温味、はなれ味重、Aki Nagao	㈱ザイマックスキューブ	4.3	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	16.7	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	㈱ジオー・アカマツ	9.3	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	9.7	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	㈱ジオー・アカマツ	14.0	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	ジョンスラングラサル㈱	19.4	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	㈱ジオー・アカマツ	8.7	3.3	
SS-26	おやまゆう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%	59,772.38	2.0%	95.7%	71	ヨークベニマル、スーパービバホーム	㈱ザイマックスキューブ	5.9	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	ジョンスラングラサル㈱	6.4	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	12.3	3.2, 3.5, 6.6	
SS-40	テックランド福岡志免本店	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	4.3	0.9	
小計 / 加重平均			11 物件		97,773	13.6%	-	653,557.26	21.8%	99.5%	103	-	-	-	-	
ポートフォリオ合計																
ポートフォリオ合計			76 物件		720,018	100.0%	-	3,000,501.52	100.0%	99.8%	917	-	-	-	2.2	

(注1) 新規取得時の鑑定評価書における直接還元利回りを記載しています。なお、取得後の追加取得分は含まれていません。  
(注2) 築年数は、2013年2月28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

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 還元利回り			DCF法					
											割引率			最終還元利回り		
東京及び東京周辺都市			2012年8月	2013年2月	増減	2012年8月	2013年2月	増減	2012年8月	2013年2月	増減	2012年8月	2013年2月	増減		
Urban Multi : 都市型複合商業施設																
UM-2	Gビル南青山02		5,279	+70	5,340	5,350	+10	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦
UM-3	Gビル神宮前05		2,717	+962	3,680	3,680	-	4.6%	4.6%	-	4.4%	4.4%	-	4.8%	4.8%	-
UM-5	Gビル北青山01		963	+376	1,340	1,340	-	4.2%	4.2%	-	4.0%	4.0%	-	4.4%	4.4%	-
UM-6	Gビル自由が丘01	NEXT館 コリーヌ館	2,543	+596	2,520 620	2,520 620	-	4.6% 4.9%	4.6% 4.9%	-	4.4% 4.7%	4.4% 4.7%	-	4.8% 5.1%	4.8% 5.1%	-
UM-7	チアーズ銀座		4,036	△326	3,710	3,710	-	4.1%	4.1%	-	4.0%	4.0%	-	4.3%	4.3%	-
UM-8	ジャイル		22,337	+262	22,600	22,600	-	3.65%	3.65%	-	3.45%	3.45%	-	3.65%	3.65%	-
UM-9	Gビル神宮前06		2,370	△40	2,460	2,330	△130	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦
UM-10	Gビル神宮前02		2,317	△677	1,670	1,640	△30	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦
UM-11	Gビル代官山01		1,238	+41	1,270	1,280	+10	4.7%	4.7%	-	4.5%	4.5%	-	4.9%	4.9%	-
UM-13	Gビル南青山01		6,471	△1,461	5,010	5,010	-	5.1%	4.9%	△0.2 ㊦	4.4%	4.3%	△0.1 ㊦	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦
UM-14	ラ・ポルト青山		9,333	+6	9,140	9,340	+200	4.5%	4.3%	△0.2 ㊦	4.7%	4.5%	△0.2 ㊦	4.8%	4.6%	△0.2 ㊦
UM-15	Gビル神宮前03		5,566	△1,016	4,630	4,550	△80	4.6%	4.6%	-	4.1%	4.1%	-	4.5%	4.5%	-
UM-16	Gビル南池袋01		6,024	+1,385	7,410	7,410	-	4.8%	4.8%	-	4.7%	4.7%	-	5.1%	5.1%	-
UM-17	アーバンテラス神宮前		2,810	+1,279	4,000	4,090	+90	4.7%	4.6%	△0.1 ㊦	4.7%	4.6%	△0.1 ㊦	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦
UM-18	Gビル三軒茶屋01		3,753	+306	(注2) 4,040	4,060	+20	(注2) 4.9%	4.9%	-	(注2) 4.7%	4.7%	-	(注2) 5.1%	5.1%	-
Urban Single : 都市型単一商業施設																
US-3	Gビル神宮前04		871	+348	1,220	1,220	-	4.4%	4.4%	-	4.1%	4.1%	-	4.6%	4.6%	-
US-4	ビックカメラ立川店		11,462	+537	11,900	12,000	+100	5.7%	5.7%	-	5.3%	5.3%	-	5.6%	5.6%	-
US-8	Gビル神宮前01		3,414	+235	3,650	3,650	-	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦
US-9	Gビル新宿01		6,650	+119	6,770	6,770	-	4.6%	4.6%	-	4.2%	4.2%	-	4.8%	4.8%	-
US-11	アーカンジェル代官山(底地)		1,842	+247	2,090	2,090	-	-	-	-	4.7%	4.6%	△0.1 ㊦	-	-	-
US-14	ラウンドワン横浜駅西口店		3,957	+512	(注2) 4,290	4,470	+180	(注2) 4.6%	4.4%	△0.2 ㊦	(注2) 4.8%	4.6%	△0.2 ㊦	(注2) 4.9%	4.7%	△0.2 ㊦
US-15	Gビル表参道		5,941	+238	(注2) 6,180	6,180	-	(注2) 3.9%	3.9%	-	(注2) 3.7%	3.7%	-	(注2) 4.1%	4.1%	-
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		9,884	+2,315	12,200	12,200	-	6.7%	6.7%	-	6.0%	6.0%	-	6.5%	6.5%	-
SM-5	東戸塚オーロラシティ		48,540	△8,440	40,100	40,100	-	4.9%	4.9%	-	4.7%	4.7%	-	5.1%	5.1%	-
SM-6	イトーヨーカドー川崎店	本棟 アネックス棟	14,176	△826	10,500 2,830	10,500 2,850	- +20	5.5% 6.7%	5.5% 6.6%	- △0.1 ㊦	5.1% 5.8%	5.1% 5.8%	- -	5.8% 6.3%	5.8% 6.3%	- -
SM-9	幕張プラザ		5,647	+422	6,160	6,070	△90	6.2%	6.0%	△0.2 ㊦	6.3%	6.1%	△0.2 ㊦	6.5%	6.3%	△0.2 ㊦
Suburban Single : 郊外型単一商業施設																
SS-5	イトーヨーカドー八柱店		1,423	+456	1,880	1,880	-	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		6,248	+431	6,690	6,680	△10	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		11,229	+1,570	12,400	12,800	+400	5.9%	5.7%	△0.2 ㊦	6.0%	5.8%	△0.2 ㊦	6.2%	6.0%	△0.2 ㊦
SS-11	イトーヨーカドー綱島店		4,797	+82	4,880	4,880	-	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		11,318	+1,481	12,700	12,800	+100	5.4%	5.4%	-	5.0%	5.0%	-	5.7%	5.7%	-
SS-13	イオンモール大和		15,658	+1,641	17,300	17,300	-	5.3%	5.3%	-	4.9%	4.9%	-	5.4%	5.4%	-
SS-14	西友ひばりヶ丘店		5,201	+1,778	6,980	6,980	-	6.7%	6.7%	-	6.5%	6.5%	-	7.0%	7.0%	-
SS-20	イオン大宮		5,861	+258	6,160	6,120	△40	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		13,208	△3,208	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		28,989	△6,989	21,900	22,000	+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		28,812	+1,487	30,500	30,300	△200	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		2,384	+345	2,630	2,730	+100	5.8%	5.6%	△0.2 ㊦	5.9%	5.7%	△0.2 ㊦	6.1%	5.9%	△0.2 ㊦
SS-37	ラウンドワン町田店		2,439	+240	2,600	2,680	+80	5.9%	5.7%	△0.2 ㊦	6.0%	5.8%	△0.2 ㊦	6.2%	6.0%	△0.2 ㊦
小計			327,726	△2,946	323,950	324,780	+830	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注1) 期末算定価格、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。  
(注2) 基準日は、2012年8月1日時点。

# ポートフォリオ一覧 ～継続鑑定価格②

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8月	2013年2月	増減	2012年8月	2013年2月	増減	2012年8月	2013年2月	増減	2012年8月	2013年2月	増減	
Urban Single : 都市型単一商業施設																
US-1	大阪心斎橋8953ビル	12,845	+454	13,300	13,300	-	5.0%	5.0%	-	5.2%	5.2%	-	5.3%	5.3%	-	
US-6	河原町オーパ	18,485	Δ2,885	15,700	15,600	Δ100	5.0%	5.0%	-	4.5%	4.5%	-	4.8%	4.8%	-	
US-10	Gビル心斎橋01	1,602	+137	1,740	1,740	-	5.0%	5.0%	-	4.8%	4.8%	-	5.2%	5.2%	-	
US-12	Gビル心斎橋02	4,397	+342	4,650	4,740	+90	5.0%	4.9%	Δ0.1 ポイント	4.6%	4.5%	Δ0.1 ポイント	5.1%	5.0%	Δ0.1 ポイント	
US-13	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	8,091	+168	8,280	8,260	Δ20	-	-	-	4.8%	4.8%	-	-	-	-	
Suburban Multi : 郊外型複合商業施設																
SM-1	ならファミリー	33,765	+3,534	36,600	37,300	+700	6.2%	6.3%	+0.1 ポイント	5.6%	5.7%	+0.1 ポイント	6.5%	6.6%	+0.1 ポイント	
SM-4	京都ファミリー	6,078	Δ628	5,450	5,450	-	6.5%	6.5%	-	5.9%	5.9%	-	6.9%	6.9%	-	
SM-7	なるばーく	8,045	Δ2,875	5,260	5,170	Δ90	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	7,206	+643	7,830	7,850	+20	6.6%	6.6%	-	6.3%	6.3%	-	6.6%	6.6%	-	
SM-10	泉佐野松風台(底地)	2,657	+112	2,780	2,770	Δ10	-	-	-	5.9%	5.9%	-	-	-	-	
SM-11	mozoワンダーシティ	31,994	+1,505	32,890	33,500	+610	5.8%	5.6%	Δ0.2 ポイント	6.0%	5.8%	Δ0.2 ポイント	6.1%	5.9%	Δ0.2 ポイント	
SM-12	pivo和泉中央	6,050	+379	(注2) 6,400	6,430	+30	(注2) 6.1%	6.1%	-	(注2) 5.9%	5.9%	-	(注2) 6.3%	6.3%	-	
	pivo棟 テックランド棟						(注2) 6.0%	6.0%	-	(注2) 5.8%	5.8%	-	(注2) 6.2%	6.2%	-	
Suburban Single : 郊外型単一商業施設																
SS-8	イオンモール東浦	7,307	+3,092	10,400	10,400	-	5.9%	5.9%	-	5.5%	5.5%	-	6.2%	6.2%	-	
SS-16	イオン高槻	10,544	Δ974	9,570	9,570	-	6.4%	6.4%	-	6.5%	6.5%	-	6.8%	6.8%	-	
SS-17	イオン八事	3,563	+96	3,660	3,660	-	6.9%	6.9%	-	6.5%	6.5%	-	6.8%	6.8%	-	
SS-19	イオン西大津	12,533	Δ1,733	10,800	10,800	-	6.4%	6.4%	-	6.3%	6.3%	-	6.5%	6.5%	-	
SS-21	イオンタウン大垣	3,975	Δ75	3,900	3,900	-	10.9%	10.9%	-	7.6%	7.6%	-	20.2%	20.2%	-	
SS-23	イオンモール鶴見緑地	26,848	Δ1,148	25,700	25,700	-	5.4%	5.4%	-	5.1%	5.1%	-	5.6%	5.6%	-	
SS-24	イオンモール伊丹	19,416	Δ1,916	17,800	17,500	Δ300	5.2%	5.3%	+0.1 ポイント	4.9%	5.0%	+0.1 ポイント	5.4%	5.5%	+0.1 ポイント	
SS-29	アリオ鳳	17,414	Δ2,014	15,400	15,400	-	5.7%	5.7%	-	5.4%	5.4%	-	5.9%	5.9%	-	
SS-31	イオンモール神戸北	14,543	+1,456	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	Δ14	1,300	1,290	Δ10	-	-	-	5.2%	5.2%	-	-	-	-	
SS-33	ライフ下寺店(底地)	1,717	+22	1,740	1,740	-	-	-	-	5.2%	5.2%	-	-	-	-	
SS-34	ライフ岸部店(底地)	1,942	+47	2,010	1,990	Δ20	-	-	-	5.1%	5.1%	-	-	-	-	
SS-38	テックランド寝屋川店(底地)	1,154	+425	1,580	1,580	-	-	-	-	5.3%	5.3%	-	-	-	-	
SS-39	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1,767	+352	(注2) 2,110	2,120	+10	(注2) 5.8%	5.8%	-	(注2) 6.0%	6.0%	-	(注2) 6.1%	6.1%	-	
小計		265,256	Δ1,496	262,850	263,760	+910	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	2,939	Δ789	2,150	2,150	-	6.0%	6.0%	-	5.7%	5.7%	-	6.1%	6.1%	-	
Suburban Single : 郊外型単一商業施設																
SS-1	イオン仙台中山	9,256	+1,243	10,500	10,500	-	7.1%	7.0%	Δ0.1 ポイント	6.3%	6.3%	-	6.8%	6.8%	-	
SS-9	イオンモール香椎浜	12,121	+1,178	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	7,198	+1,341	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	5,578	+531	6,110	6,110	-	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	10,514	Δ584	10,400	9,930	Δ470	6.3%	6.1%	Δ0.2 ポイント	6.1%	5.9%	Δ0.2 ポイント	6.6%	6.4%	Δ0.2 ポイント	
SS-22	イオン上田	8,447	Δ797	8,170	7,650	Δ520	6.1%	6.1%	-	5.8%	6.0%	+0.2 ポイント	6.4%	6.4%	-	
SS-26	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	8,883	Δ2,163	6,680	6,720	+40	7.6%	7.6%	-	7.2%	7.2%	-	7.7%	7.7%	-	
SS-28	イオンモール札幌発寒	17,264	Δ364	16,800	16,900	+100	5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.8%	5.8%	-	
SS-35	MrMax 長崎店	2,471	+338	2,810	2,810	-	6.7%	6.7%	-	6.4%	6.4%	-	6.8%	6.8%	-	
SS-40	テックランド福岡志免本店	4,165	+604	(注2) 4,770	4,770	-	(注2) 6.5%	6.5%	-	(注2) 6.6%	6.6%	-	(注2) 6.8%	6.8%	-	
小計		88,840	+539	90,230	89,380	Δ850	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ポートフォリオ合計		681,823	Δ3,903	677,030	677,920	+890	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注1) 期末算定価格、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。  
(注2) 基準日は、2012年8月1日時点。

# 各物件の収益状況(インカム型物件①)

(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		Gビル神宮前05		イオンモール東浦	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	432	423	491	491	398	398	80	81	78	79	256	256	444	444	40	41	99	100	480	480
賃貸収入	432	423	489	489	398	398	73	74	78	78	256	256	444	444	37	37	86	86	480	480
その他収入	0	0	2	2	0	0	7	7	-	1	-	-	-	-	2	3	13	13	-	-
② 賃貸事業費用合計	45	45	95	92	40	38	19	23	18	17	46	44	62	62	7	8	13	14	158	157
公租公課	36	36	78	78	30	30	8	8	14	14	38	38	54	54	2	2	3	3	51	51
建物管理委託費	-	-	3	3	0	0	1	1	-	-	0	-	-	-	0	0	2	2	-	-
修繕費	5	4	4	0	1	1	0	-	1	0	1	0	3	3	-	0	0	0	2	1
保険料・信託報酬	2	2	5	5	3	3	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	1	3	3
その他	1	1	3	3	5	4	8	11	1	1	4	4	2	2	3	4	6	6	99	99
③ 賃貸NOI (=①-②)	386	377	395	398	358	360	60	58	60	62	210	211	381	381	33	33	85	85	322	323
④ 減価償却費	82	75	102	102	78	78	9	9	16	16	47	47	116	116	3	3	8	8	160	161
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	304	302	293	296	280	282	51	49	44	45	162	163	265	265	29	29	77	77	161	162
⑥ 期末預り金	1,324	1,224	4,342	4,126	798	798	61	68	450	450	1,688	1,624	590	590	50	46	190	190	598	598
敷金	840	840	1,071	1,071	798	798	61	68	450	450	774	774	590	590	50	46	190	190	598	598
保証金	484	383	3,270	3,054	-	-	-	-	-	-	913	849	-	-	-	-	-	-	-	-

(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 綱島店		ビックカメラ立川店		イオン板橋 ショッピングセンター		Gビル北青山01		イオンモール大和		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	375	372	32	33	180	180	389	388	658	630	35	35	536	536	261	261	315	315
賃貸収入	477	477	375	372	30	30	180	180	357	357	658	630	33	33	536	536	261	261	315	315
その他収入	-	-	0	0	2	2	-	-	32	31	0	0	1	1	0	-	0	0	-	-
② 賃貸事業費用合計	66	62	77	77	6	6	21	27	85	73	309	311	5	5	64	57	18	18	64	67
公租公課	53	53	52	52	1	1	17	17	40	40	40	40	1	1	51	51	14	14	56	56
建物管理委託費	0	1	-	-	0	0	-	-	30	29	-	-	0	0	-	-	-	-	-	1
修繕費	4	-	0	1	0	0	0	0	1	0	-	0	0	0	7	0	-	-	1	2
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	3	3	1	7	12	2	266	268	2	2	2	2	1	1	2	2
③ 賃貸NOI (=①-②)	411	415	298	295	26	26	158	153	304	315	349	319	29	29	471	479	242	242	250	247
④ 減価償却費	89	86	124	108	2	2	23	22	63	63	106	107	3	3	117	117	47	47	72	72
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	321	329	173	186	24	24	135	131	240	251	243	211	25	25	354	361	195	195	177	174
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(2013年2月期)は2012年9月1日より2013年2月28日まで(運用日数181日間)、前期(2012年8月期)は2012年3月1日より2012年8月31日まで(運用期間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	89	89	148	148	398	402	107	112	375	375	192	192	321	326	365	349	297	297
賃貸収入	413	413	82	83	148	148	385	385	86	86	375	375	192	192	321	326	362	348	297	297
その他収入	0	0	6	6	0	0	12	16	20	25	0	0	0	0	-	-	2	0	0	0
② 賃貸事業費用合計	60	60	17	17	23	18	63	61	36	36	35	37	55	54	119	120	56	55	42	43
公租公課	52	52	5	5	14	14	29	29	6	6	26	26	50	50	26	26	40	40	36	36
建物管理委託費	-	-	2	2	1	-	0	0	3	3	-	0	-	-	-	-	2	2	-	-
修繕費	3	3	0	0	1	0	0	0	0	-	0	1	0	0	-	-	1	4	0	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	1	2	8	8	3	1	28	26	25	26	5	5	2	1	90	91	9	6	2	3
③ 賃貸NOI (=①-②)	353	353	71	72	124	129	335	341	71	75	339	337	136	137	201	205	309	293	254	253
④ 減価償却費	70	71	14	14	29	29	95	96	16	16	89	89	53	53	115	114	55	56	112	112
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	282	282	57	58	94	99	239	244	54	58	250	247	83	84	86	90	253	237	142	140
⑥ 期末預り金	2,505	2,258	155	155	511	502	2,118	2,118	143	143	988	988	440	440	600	600	3,077	2,572	-	-
敷金	1,232	1,232	127	127	502	502	2,118	2,118	143	143	988	988	440	440	600	600	1,056	1,056	-	-
保証金	1,273	1,026	27	27	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,021	1,516	-	-

(百万円)

項目	イオンモール 鶴見緑地		イオンモール伊丹		イオンモール 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	895	582	582	290	290	690	692	62	53	577	577	573	556	70	69	31	30	27	33
賃貸収入	896	895	582	582	289	289	690	691	59	49	577	577	573	556	70	69	29	29	26	30
その他収入	0	0	0	0	0	0	-	1	3	3	-	-	0	0	-	-	2	1	1	3
② 賃貸事業費用合計	189	187	112	111	46	46	99	99	7	7	98	98	109	106	2	2	5	5	9	9
公租公課	151	151	96	96	39	39	90	90	2	2	89	89	98	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	0	2	1	0	1	0	0	0	0	5	1	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	29	28	9	9	1	2	4	3	4	4	5	5	1	1	0	0	1	2	2	3
③ 賃貸NOI (=①-②)	706	707	469	471	243	243	590	592	55	45	478	478	464	450	67	67	26	25	18	24
④ 減価償却費	326	326	173	173	87	87	212	212	3	3	193	193	254	254	2	2	3	3	7	7
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	380	381	296	297	156	156	378	380	51	41	285	284	209	196	64	64	22	21	11	16
⑥ 期末預り金	1,781	1,781	6,300	5,760	4,295	4,295	684	684	87	69	573	573	1,088	1,088	135	135	38	38	44	68
敷金	1,781	1,781	900	900	429	429	684	684	87	69	573	573	1,088	1,088	135	135	38	38	44	68
保証金	-	-	5,400	4,860	3,865	3,865	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 当期(2013年2月期)は2012年9月1日より2013年2月28日まで(運用日数181日間)、前期(2012年8月期)は2012年3月1日より2012年8月31日まで(運用期間184日間)

# 各物件の収益状況(インカム型物件③)

(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		Gtビル新宿01		Gt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)		Gtビル南池袋01		Gt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	943	939	582	581	160	160	49	61	48	48	56	56	68	68	265	264	61	61		
賃貸収入	942	937	578	578	160	160	45	57	-	-	-	-	-	-	229	229	57	57		
その他収入	0	2	3	2	-	-	3	3	48	48	56	56	68	68	35	35	3	3		
② 賃貸事業費用合計	146	146	127	123	7	7	16	17	2	2	4	4	4	4	64	67	14	14		
公租公課	140	140	109	109	5	5	7	7	2	2	4	4	4	4	13	13	4	4	非開示	
建物管理委託費	-	-	4	0	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-	14	14	5	4		
修繕費	0	1	4	1	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	1	2	-	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	0	5	7	0	0	5	6	0	0	0	0	0	0	34	35	4	4		
③ 賃貸NOI (=①-②)	797	793	454	457	153	153	33	44	45	45	51	51	63	63	200	197	46	47	93	93
④ 減価償却費	300	300	192	193	9	9	14	14	-	-	-	-	-	-	28	29	2	2	15	15
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	497	493	262	264	143	143	19	29	45	45	51	51	63	63	171	168	44	44	78	78
⑥ 期末預り金	1,861	1,861	578	578	268	268	67	75	81	81	94	94	113	113	442	442	58	58	非開示	
敷金	1,861	1,861	578	578	-	-	67	75	81	81	94	94	113	113	442	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アム 板橋店		ラウンドワン町田店		Gtビル心斎橋02		ラウンドワンスタジアム 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)		Gtビル三軒茶屋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	201	201	100	100	95	95	90	90			220	240								121
賃貸収入	201	200	93	93	95	95	90	90			-	-								98
その他収入	0	0	7	7	0	0	0	0			220	240								22
② 賃貸事業費用合計	16	16	15	15	15	15	10	10			15	14								33
公租公課	13	13	6	6	14	14	9	9	非開示		14	14	非開示		非開示		非開示			0
建物管理委託費	-	0	1	1	0	-	-	-			-	-								3
修繕費	1	0	0	0	-	-	-	-			-	-								3
保険料・信託報酬	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0								0
その他	1	1	7	7	0	0	0	0			0	0								26
③ 賃貸NOI (=①-②)	185	185	85	85	79	79	79	79	113	113	204	225	51	51	94	94	40	40		88
④ 減価償却費	43	43	6	6	16	16	13	13	9	9	-	-	-	-	-	-	-	-		13
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	141	142	78	78	62	62	65	65	104	104	204	225	51	51	94	94	40	40		74
⑥ 期末預り金	293	285	99	99			95	95			320	320								219
敷金	280	280	99	99	非開示		95	95	非開示		320	320	非開示		非開示		非開示			219
保証金	13	5	-	-			-	-			-	-								-

(注) 当期(2013年2月期)は2012年9月1日より2013年2月28日まで(運用日数181日間)、前期(2012年8月期)は2012年3月1日より2012年8月31日まで(運用期間184日間)

## 各物件の収益状況(インカム型物件④)

(百万円)

項目	ラウンドワン 横浜駅西口店		Gビル表参道		ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店		pivo和泉中央		テックランド 福岡志免本店		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
① 賃貸事業収入合計		95		111		68					15,956	16,670
賃貸収入		95		111		68					15,186	15,834
その他収入		-		-		0					770	836
② 賃貸事業費用合計		1		0		1					2,922	2,961
公租公課		0		0		0		非開示		非開示	1,897	1,897
建物管理委託費		0		-		0					83	95
修繕費		-		-		-					67	49
保険料・信託報酬		0		0		0					114	115
その他		0		0		0					759	803
③ 賃貸NOI (=①-②)		93		110		67		183		139	13,034	13,708
④ 減価償却費		16		8		10		44		32	3,846	3,950
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)		77		102		57		138		106	9,188	9,757
⑥ 期末預り金				236							46,038	45,837
敷金		非開示		236		非開示		非開示		非開示	28,492	29,979
保証金				-							17,545	15,857

(注) 当期(2013年2月期)は2012年9月1日より2013年2月28日まで(運用日数181日間)、前期(2012年8月期)は2012年3月1日より2012年8月31日まで(運用期間184日間)

各物件の収益状況(グロース型物件)

(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		おやまゆえん ハーヴェストウォーク		G DINING 札幌		ラ・ポルト青山		なるぱーく		岸和田かかん ベイサイトモール	
	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	1,997	1,994	670	688	576	563	598	583	1,390	1,387	561	565	71	80	260	262	356	363	786	780
賃貸収入	1,687	1,704	469	468	504	502	454	448	1,356	1,354	559	565	71	80	202	219	270	267	520	522
その他収入	310	290	201	219	71	60	144	134	33	33	1	-	0	0	58	43	86	96	266	258
② 賃貸事業費用合計	971	845	315	310	171	199	407	477	339	337	300	327	38	44	85	95	189	176	519	554
公租公課	83	83	32	32	52	52	27	27	151	151	35	35	7	7	28	28	34	34	56	56
建物管理委託費	164	165	105	107	29	29	103	84	110	109	160	160	9	8	14	14	45	44	143	153
修繕費	38	15	3	5	0	9	23	44	8	2	-	22	0	0	3	13	2	1	10	36
保険料・信託報酬	12	11	1	1	3	3	4	4	6	6	3	3	1	1	1	1	2	2	1	1
その他	673	570	172	164	85	104	247	315	62	67	100	104	19	25	37	37	105	93	306	305
③ 賃貸NOI (=①-②)	1,026	1,148	355	377	404	363	191	106	1,051	1,050	260	238	33	35	175	166	166	186	267	226
④ 減価償却費	261	264	99	100	94	94	83	89	365	365	173	173	50	51	27	28	91	93	123	126
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	764	884	255	277	310	269	107	16	685	684	86	64	△16	△15	147	138	74	92	143	100
⑥ 期末預り金	4,595	4,600	1,765	1,534	843	813	714	705	4,619	4,619	342	378	51	61	209	215	265	265	849	849
敷金	4,595	4,600	830	838	843	813	714	705	4,619	4,619	342	342	51	61	116	133	265	265	849	849
保証金	-	-	935	695	-	-	-	-	-	-	-	36	-	-	93	81	-	-	-	0

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	331	1,701	7,602	8,971
賃貸収入	250	1,297	6,348	7,431
その他収入	80	403	1,253	1,539
② 賃貸事業費用合計	169	758	3,508	4,127
公租公課	18	18	527	527
建物管理委託費	29	137	915	1,015
修繕費	1	2	93	154
保険料・信託報酬	0	4	40	43
その他	119	595	1,931	2,384
③ 賃貸NOI (=①-②)	161	943	4,093	4,844
④ 減価償却費	50	260	1,422	1,648
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	110	683	2,671	3,195
⑥ 期末預り金	275	1,662	14,533	15,705
敷金	275	1,662	13,504	14,891
保証金	-	-	1,028	814

ポートフォリオ合計	
前期	当期
23,559	25,642
21,535	23,266
2,024	2,376
6,431	7,089
2,425	2,425
999	1,110
160	204
155	159
2,690	3,188
17,128	18,552
5,268	5,599
11,859	12,953
60,571	61,542
41,997	44,871
18,574	16,671

(注) 当期(2013年2月期)は2012年9月1日より2013年2月28日まで(運用日数181日間)、前期(2012年8月期)は2012年3月1日より2012年8月31日まで(運用期間184日間)

財務の状況①

借入金明細 (2013年3月31日時点)

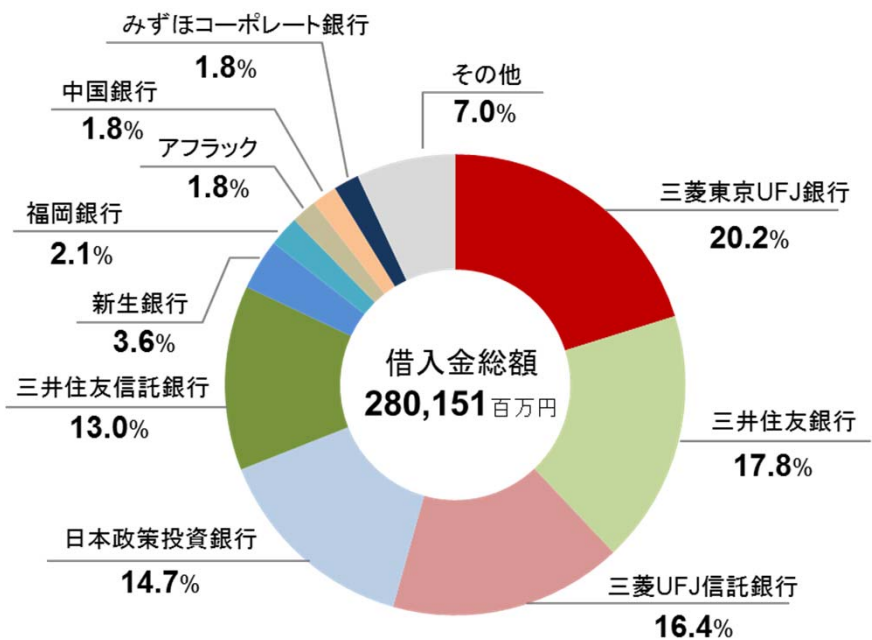
	区分	借入残高(百万円)		借入日	返済期限	ローン 年数	固定/変動	適用利率 (注1)	スプレッド	残存年数 (注2)
	借入先	内訳	合計							
借入金 短期	三菱東京UFJ銀行	4,439	11,200	2013/2/8	2014/2/7	1.0 年	変動	0.49000%	0.33%	0.9 年
	三菱UFJ信託銀行	3,767								
	三井住友信託銀行	2,994								
		合計	11,200							
長期借入金	日本政策投資銀行	3,000	3,000	2008/9/30	2013/9/30	5.0 年	変動	0.95000%	0.70%	0.5 年
	三井住友銀行	24,310	24,310	2008/11/4	2015/3/1	6.3 年	変動	0.96000%	0.80%	1.9 年
	日本政策投資銀行	4,200	4,200	2009/3/30	2014/3/30	5.0 年	固定(注3)	1.20820%	0.95%	1.0 年
	日本政策投資銀行	12,800	12,800	2009/7/30	2016/7/30	7.0 年	固定	1.81000%	0.80%	3.1 年
	日本政策投資銀行	17,066	17,066	2009/7/30	2018/7/30	9.0 年	固定	2.24000%	1.05%	4.7 年
	アフラック	5,000	5,000	2009/9/4	2019/9/4	10.0 年	固定	2.95000%	-	6.4 年
	三菱東京UFJ銀行	3,143	8,000	2009/9/30	2014/9/30	5.0 年	固定(注3)	1.14000%	0.90%	1.5 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	11,000	2011/2/7	2016/2/5	5.0 年	固定(注3)	0.73500%	0.50%	2.9 年
	全国信用協同組合連合会	3,000								
	広島銀行	1,500								
	池田泉州銀行	1,000								
	みなと銀行	500	14,000	2011/3/31	2018/9/28	7.5 年	固定(注3)	0.68125%	0.35%	5.5 年
	三菱東京UFJ銀行	5,550								
	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	20,000	2011/3/31	2019/3/29	8.0 年	固定(注3)	1.49000%	0.40%	6.0 年
	三菱UFJ信託銀行	6,730								
	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	5,000	2011/9/22	2021/9/22	10.0 年	変動	0.85000%	0.60%	8.5 年
	三菱UFJ信託銀行	1,682								
	三井住友信託銀行	1,335								
	三菱東京UFJ銀行	3,965	10,000	2011/9/22	2021/3/22	9.5 年	変動	0.80000%	0.55%	8.0 年
	三菱UFJ信託銀行	3,365								
	三井住友信託銀行	2,670								
	福岡銀行	2,000	2,000	2011/9/22	2016/9/22	5.0 年	固定(注3)	0.55975%	0.30%	3.5 年
	三菱東京UFJ銀行	3,875	10,075	2011/9/22	2020/9/18	9.0 年	変動	0.75000%	0.50%	7.5 年
	三菱UFJ信託銀行	3,487								
	三井住友信託銀行	2,712								
	三菱東京UFJ銀行	5,000	13,000	2011/9/22	2020/3/19	8.5 年	変動	0.70000%	0.45%	7.0 年
	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	2,000	2011/9/30	2020/9/30	9.0 年	変動	0.87000%	0.62%	7.5 年
	三井住友銀行	3,500	3,500	2011/9/30	2018/3/30	6.5 年	固定(注3)	0.74725%	0.45%	5.0 年
	新生銀行	2,500	2,500	2011/9/30	2018/9/28	7.0 年	固定(注3)	0.83125%	0.50%	5.5 年
	新生銀行	4,000	4,000	2011/9/30	2018/9/28	7.0 年	固定(注3)	0.83125%	0.50%	5.5 年
	りそな銀行	2,500	2,500	2011/9/30	2016/9/30	5.0 年	固定(注3)	0.56125%	0.30%	3.5 年
	七十七銀行	1,000	1,000	2011/9/30	2016/9/30	5.0 年	固定(注3)	0.56125%	0.30%	3.5 年
	三菱東京UFJ銀行	3,172	8,000	2011/12/21	2019/12/20	8.0 年	変動	0.65000%	0.40%	6.7 年
	三菱UFJ信託銀行	2,692								
	三井住友信託銀行	2,136								

	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	7,000	2011/12/21	2019/6/21	7.5 年	変動	0.60000%	0.35%	6.2 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	3,000	2011/12/21	2016/12/21	5.0 年	固定(注3)	0.77900%	0.30%	3.7 年
	りそな銀行	2,000								
	三菱東京UFJ銀行	2,180								
	三菱UFJ信託銀行	1,850	5,500	2012/5/22	2022/5/20	10.0 年	変動	0.85000%	0.60%	9.1 年
	三井住友信託銀行	1,470								
	新生銀行	3,500								
	三菱東京UFJ銀行	3,570	9,000	2012/5/22	2017/11/22	5.5 年	固定(注3)	0.58623%	0.30%	4.6 年
	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	1,000	2012/5/22	2017/11/22	5.5 年	固定(注3)	0.58623%	0.30%	4.6 年
	中国銀行	2,000	2,000	2012/5/22	2017/11/22	5.5 年	固定(注3)	0.58623%	0.30%	4.6 年
	福岡銀行	3,000	3,000	2012/9/14	2017/9/14	5.0 年	固定(注3)	0.47000%	0.20%	4.5 年
	三菱東京UFJ銀行	2,000	2,000	2012/9/28	2017/9/29	5.0 年	固定	0.52000%	0.20%	4.5 年
	福岡銀行	1,000	1,000	2012/10/2	2017/10/2	5.0 年	固定(注3)	0.47125%	0.20%	4.5 年
	日本政策投資銀行	1,000	1,000	2012/10/2	2024/10/1	12.0 年	固定	1.64000%	0.60%	11.5 年
	日本政策投資銀行	3,000	3,000	2012/10/2	2020/10/1	8.0 年	固定	1.03500%	0.40%	7.5 年
	三菱東京UFJ銀行	1,000	1,000	2012/10/2	2022/10/2	10.0 年	固定	1.20000%	-	9.5 年
	三井住友銀行	2,000	2,000	2012/10/2	2020/10/2	8.0 年	固定(注3)	1.01875%	0.40%	7.5 年
	三菱東京UFJ銀行	1,190	3,000	2012/10/2	2020/10/2	8.0 年	固定(注3)	1.01875%	0.40%	7.5 年
	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	4,500	2012/10/2	2020/4/2	7.5 年	変動	0.60000%	0.35%	7.0 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	3,000	2012/10/2	2020/4/2	7.5 年	変動	0.60000%	0.35%	7.0 年
	三菱東京UFJ銀行	2,974	7,500	2012/10/2	2019/10/2	7.0 年	変動	0.55000%	0.30%	6.5 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	3,000	2012/10/2	2017/10/2	5.0 年	固定(注3)	0.47125%	0.20%	4.5 年
	足利銀行	1,000								
	横浜銀行	500								
	信金中央金庫	2,500	2,500	2012/12/28	2017/12/29	5.0 年	固定	0.53000%	0.18%	4.8 年
	群馬銀行	500	1,500	2012/12/28	2018/12/28	6.0 年	固定(注3)	0.63250%	0.20%	5.7 年
	山口銀行	500								
	東日本銀行	500								
	三井住友銀行	5,000	5,000	2013/2/28	2022/2/28	9.0 年	固定(注3)	1.20194%	0.50%	8.9 年
	三井住友銀行	5,000	5,000	2013/3/29	2022/3/31	9.0 年	固定(注3)	1.21578%	0.50%	9.0 年
	合計	268,951								
合計 / 平均			280,151							5.1 年

(注1) 適用利率は、2013年3月31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、2013年3月31日を基準日として算出しています。  
(注3) 借入残高の一部又は全部に対して、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 (2013年3月31日現在)



負ののれん活用方針

配当積立金(負ののれん): 2,326百万円 (2013年2月末時点)

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

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、振替機関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

	発行体格付	長期債務格付
株式会社格付投資情報センター(R&I)	AA- (安定的)	AA- (安定的)
スタンダード&プアーズ・レーティングズ・サービスズ (S&P)	A (安定的)	A (安定的)
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)

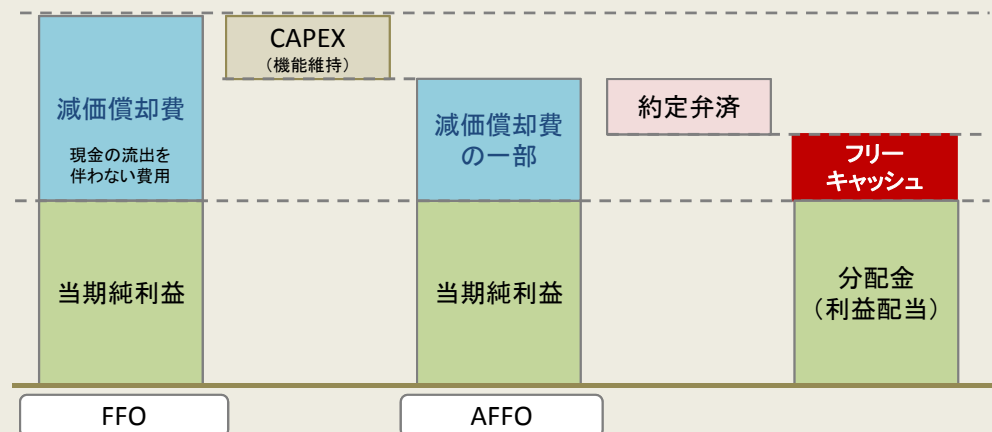
(注) 長期発行体格付について記載しています。なお、上記のほか、短期発行体格付として A-1 を取得しています。

# キャッシュ・マネジメント方針

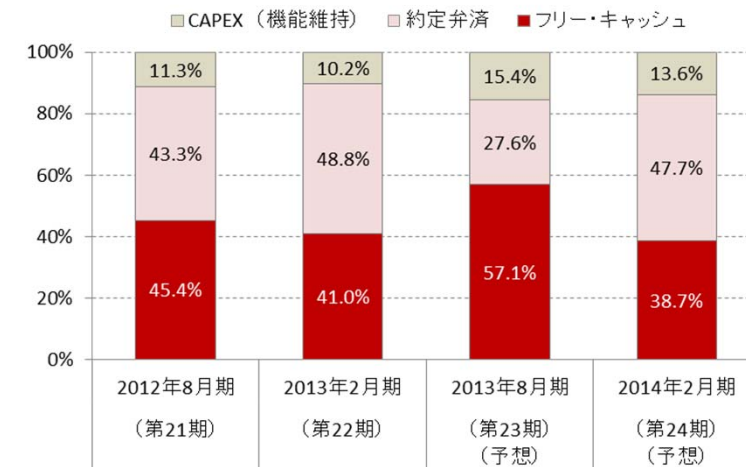
## 収益・財務基盤強化のためのフリー・キャッシュ活用の考え方

### フリー・キャッシュの概念図

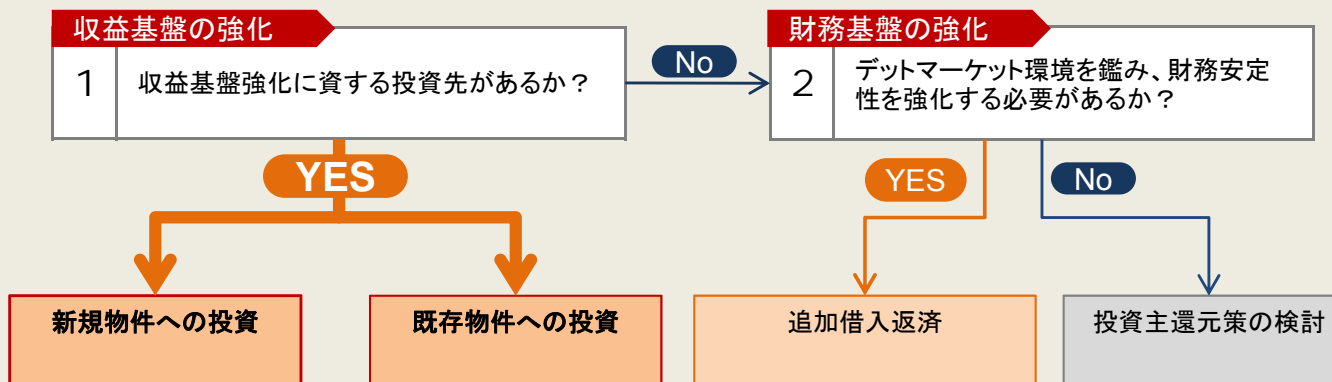
#### ■ 概念図



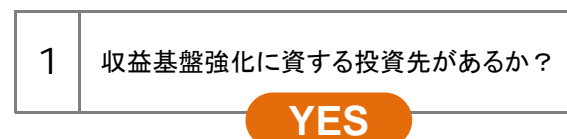
### ■ フリー・キャッシュの推移



### フリー・キャッシュの選択基準



### ■ 現時点における判断 (2013年4月15日現在)

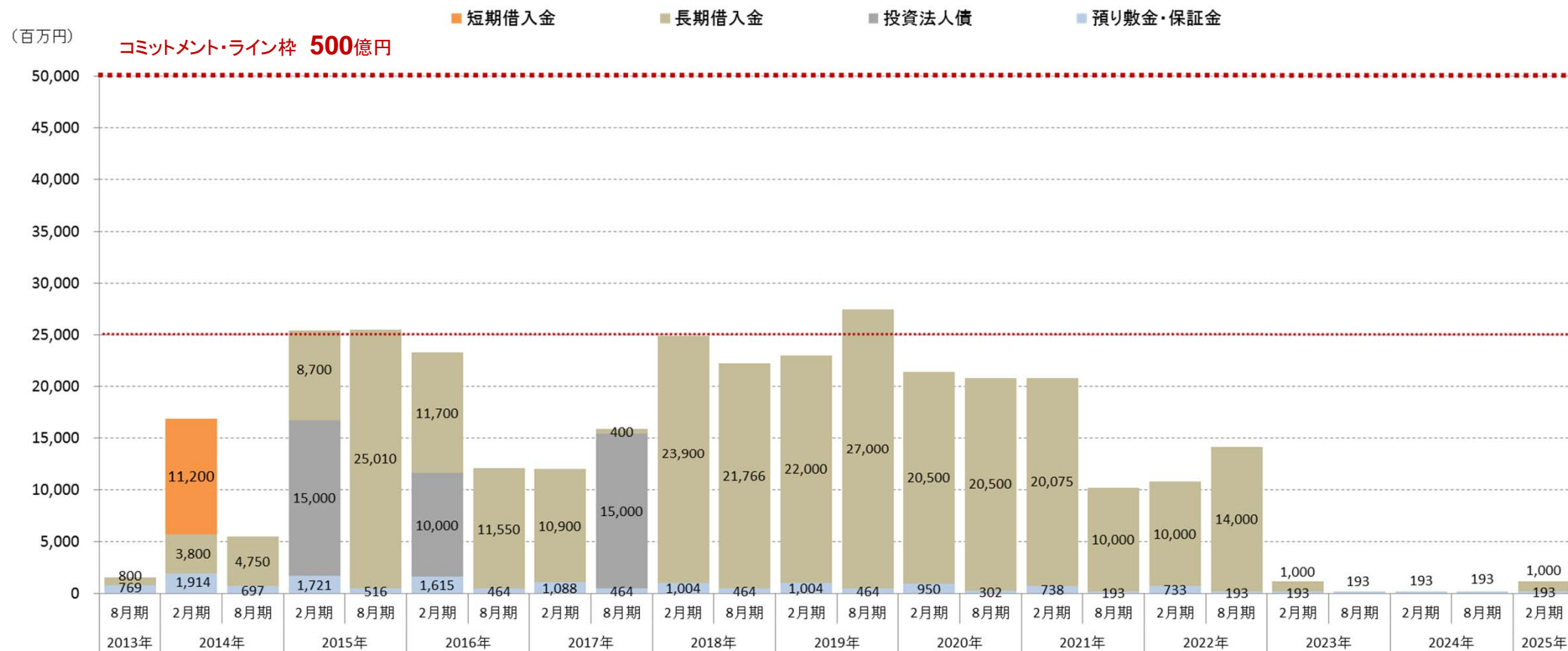


#### 余剰資金の主な活用実績

- SPC(ブリッジストラクチャー)へのTK出資
- 「あびこショッピングプラザ」の別棟新築投資
- 「Gビル南池袋01」等への追加投資

# 財務の状況③

返済期日の分散とコミットメント・ライン枠 (2013年3月31日現在)



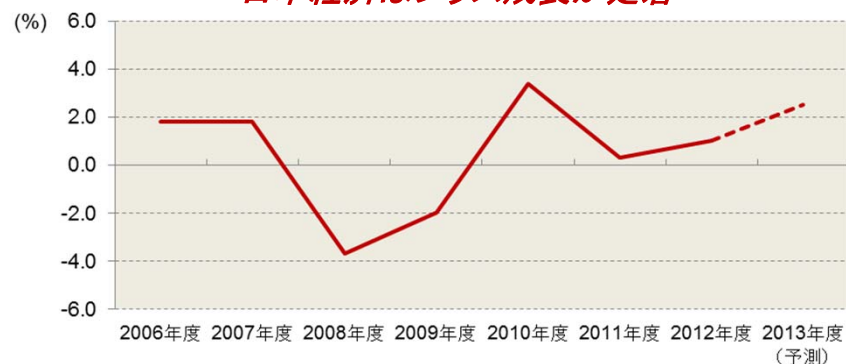
# 商業施設を取り巻く環境

## マクロ経済はプラス成長が定着、小売りセクターも改善傾向

### マクロ経済動向

#### ■ 実質GDP成長率(前年比)

日本経済はプラス成長が定着



#### ■ 景気ウォッチャー判断指数の推移

景気・消費マインドは急速に回復



### 小売セクター動向

#### ■ 小売業の企業業績推移

小売業業績の回復トレンド続く



#### ■ 小売販売額

小売販売額の増加トレンド続く



## インデックスへの組入れ状況（2013年2月28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。

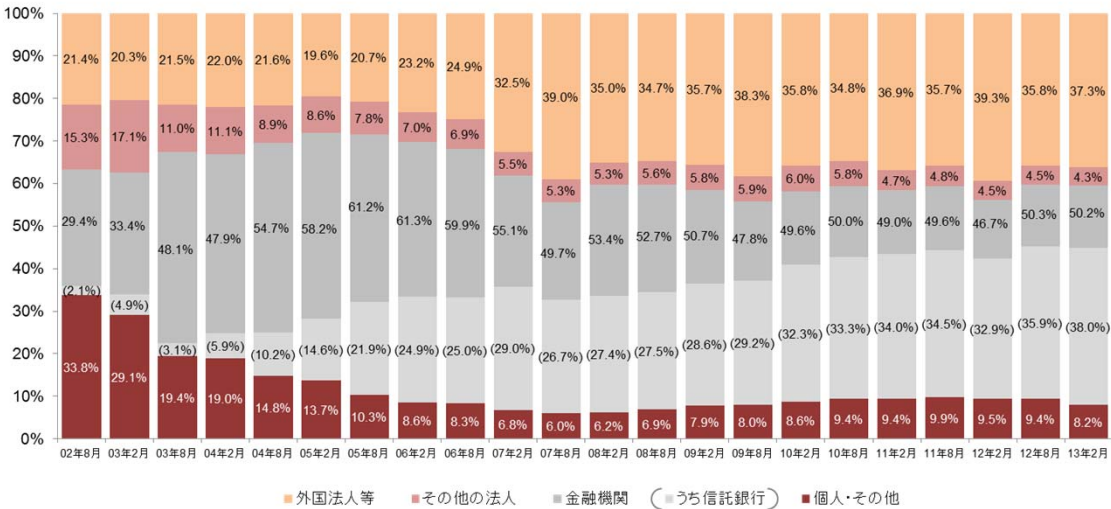
投資主属性の分析

2013年2月末現在における上位20投資主

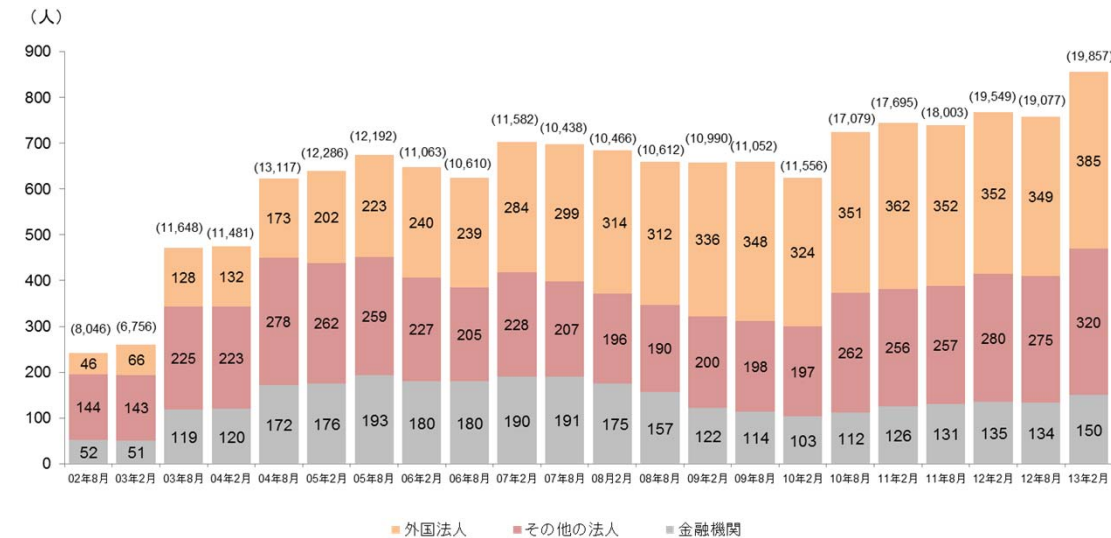
順位	氏名又は名称	2013年2月末(第22期末)		2012年8月末(第21期末)	
		所有投資口数	所有比率	所有投資口数	所有比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	398,121	19.14%	361,821	19.24%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	132,124	6.35%	111,769	5.94%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	117,540	5.65%	125,877	6.69%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	116,549	5.60%	58,953	3.13%
5	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	88,200	4.24%	76,742	4.08%
6	ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジヤスデック アカウント	44,877	2.15%	38,692	2.05%
7	ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー	42,765	2.05%	27,239	1.44%
8	三菱商事株式会社	35,900	1.72%	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 505223	35,811	1.72%	11,098	0.59%
10	エスアイエツクス エスアイエス エルティーデー	25,106	1.20%	18,274	0.97%
11	ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー 505225	23,892	1.14%	14,522	0.77%
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 クライアント エグゼンプト	23,873	1.14%	20,470	1.08%
13	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー	22,033	1.05%	16,642	0.88%
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	20,778	0.99%	18,882	1.00%
15	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	20,133	0.96%	21,828	1.16%
16	SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS	18,046	0.86%	19,560	1.04%
17	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	17,101	0.82%	12,626	0.67%
18	株式会社関西アーバン銀行	15,840	0.76%	15,840	0.84%
19	株式会社北洋銀行	14,212	0.68%	14,212	0.75%
20	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SYDNEY / JASDEC / AUSTRALIAN RESIDENTS	12,388	0.59%	12,943	0.68%
合計		1,225,289	58.93%	1,033,890	54.99%

(注) 発行済投資口数  
2013年2月末(第22期末) : 2,079,198口  
2012年8月末(第21期末) : 1,880,198口

所有者別投資口数割合の推移



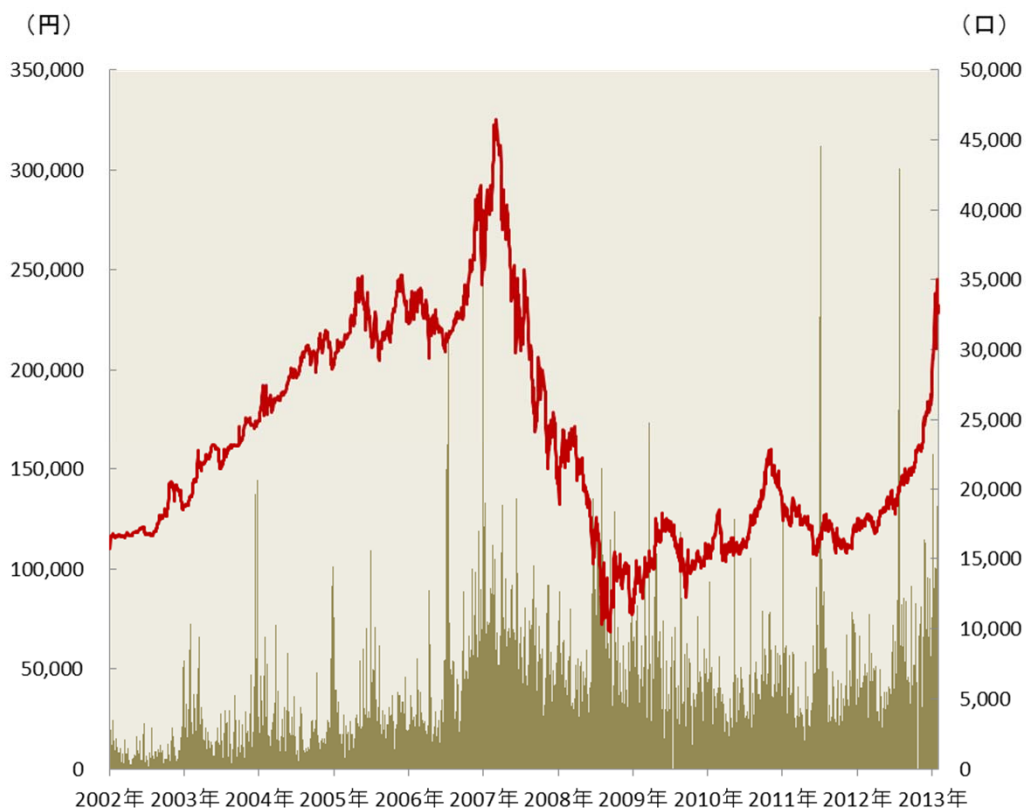
所有者別投資主数の推移



(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～2013年4月12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、分割後の投資口価格を記載。

出所:ブルームバーグ

■ 直近2年間の相対投資口価格  
(2011年3月1日～2013年4月12日)



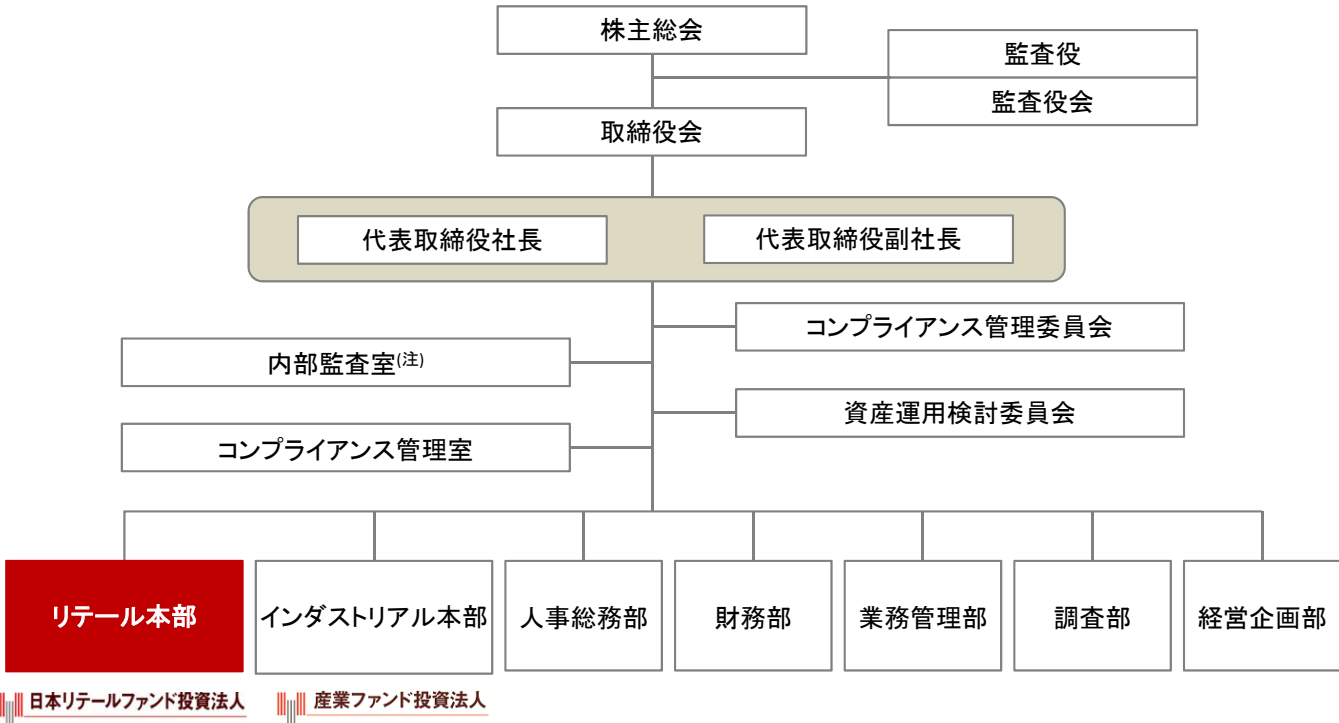
(注1) 終値ベース

(注2) 2011年3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

# 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)	92 名
うち有資格者数:	
宅地建物取引主任者	41 名
一級建築士	6 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)	3 名

(注) 2013年4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) 2013年2月28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、一般社団法人投資信託協会会員）

