日本リテールファンド投資法人

Japan Retail Fund Investment Corporation

8953

JAPAN RETAIL FUND

2013年8月期（第23期）決算説明会資料

Appendix

米国ADR（OTC）：JNRFY

証券コード 8953

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

新規取得物件のご紹介

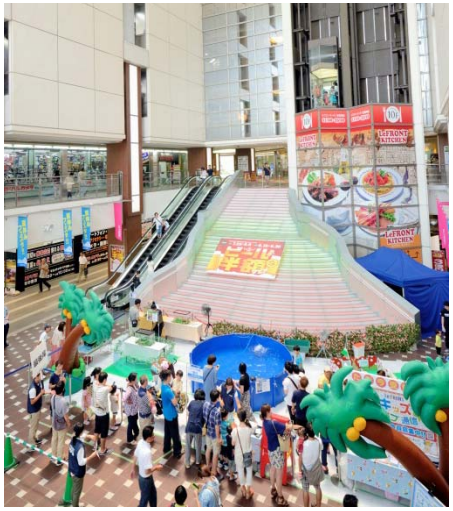
2013年公募増資にて取得した物件一覧

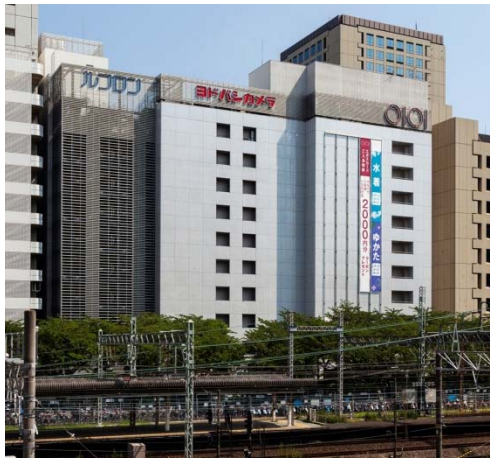
	取得資産	テナント数	ディールソース	取得条件				
				取得価格 (A)	鑑定評価額 (B)	(A) / (B)	NOI利回り	償却後 NOI利回り
1	川崎ルフロン	68	独自のネットワーク	30,000 百万円	35,200 百万円	85.2%	6.2%	5.0%
2	Gビル心斎橋 03	1	独自のネットワーク	22,300 百万円	23,100 百万円	96.5%	4.3%	3.9%
3	Gビル銀座01	8	三菱商事グループ	5,500 百万円	5,780 百万円	95.2%	4.2%	4.0%
4	ラウンドワン広島店	1	CRE戦略アプローチ	2,970 百万円	3,610 百万円	82.3%	7.2%	5.9%
5	ラウンドワン京都河原町店	1	CRE戦略アプローチ 三菱商事グループ	2,800 百万円	3,050 百万円	91.8%	5.9%	5.0%
	都市型商業施設 合計／平均			63,570 百万円	70,740 百万円	89.9%	5.4%	4.6%
					（ご参考）2013年2月期末日（第22期末）現在 都市型商業施設平均		4.1%	3.4%
6	かみしんプラザ	44	三菱商事グループ	3,900 百万円	4,160 百万円	93.8%	7.2%	5.9%
7	サミットストア中野南台店	1	三菱商事グループ	3,100 百万円	3,180 百万円	97.5%	5.0%	4.5%
8	コリーヌ馬事公苑	8	独自のネットワーク 三菱商事グループ	3,100 百万円	3,580 百万円	86.6%	5.2%	4.4%
	郊外型商業施設 合計／平均			10,100 百万円	10,920 百万円	92.5%	5.9%	5.0%
					（ご参考）2013年2月期末日（第22期末）現在 郊外型商業施設平均		5.5%	3.7%
	取得資産合計 合計／平均	8 物件		73,670 百万円	81,660 百万円	90.2%	5.5%	4.7%
					（ご参考）2013年2月期末日（第22期末）現在 ポートフォリオ平均		5.2%	3.6%

新規取得物件のご紹介

1 川崎ルフロン

C 主要駅隣接の好立地商業施設
グロース型 稼働率 98.2%





新規取得物件のご紹介

■ 大都市比較統計から見た川崎市(注1)

人口(千人)		
1	東京都区部	8,967
2	横浜市	3,692
3	大阪市	2,671
4	名古屋市	2,267
5	札幌市	1,922
6	神戸市	1,544
7	福岡市	1,479
8	京都市	1,473
9	川崎市	1,431
10	さいたま市	1,229

世帯数(千世帯)		
1	東京都区部	4,573
2	横浜市	1,595
3	大阪市	1,330
4	名古屋市	1,029
5	札幌市	898
6	福岡市	720
7	神戸市	690
8	京都市	686
9	川崎市	667
10	広島市	517

人口密度(人/km)		
1	東京都区部	14,416
2	大阪市	11,976
3	川崎市	9,912
4	横浜市	8,487
5	名古屋市	6,943
6	さいたま市	5,653
7	堺市	5,618
8	福岡市	4,330
9	千葉市	3,540
10	神戸市	2,794

人口増加率(%)		
1	福岡市	1.06
2	仙台市	0.63
3	さいたま市	0.54
4	札幌市	0.46
5	川崎市	0.35
6	広島市	0.35
7	岡山市	0.26
8	大阪市	0.24
9	東京都区部	0.22
10	相模原市	0.20

大規模小売店販売面積当たり年間商品販売額(千円/m²)		
1	東京都区部	1,265
2	大阪市	1,146
3	京都市	911
4	横浜市	892
5	名古屋市	856
6	川崎市	820
7	仙台市	741
8	神戸市	731
9	福岡市	723
10	千葉市	722

（出所） 川崎市「平成23年版 大都市比較統計年表から見た川崎市」

■ 近隣地域航空写真

■ JR川崎駅の様子

■ フロアマップ

R	フットサルコート	
10	レストラン	
9	キッズ&ファミリー、スポーツ&サービス	
8	スポーツ&リラクゼーション&サービス	
7	スポーツ&楽器&雑貨	マルイ
6	インテリア・雑貨&美容	
5	スポーツファッション	
4	ヨドバシカメラ　進学塾	
3	ビューティースクエア	
2	カフェ&レストラン	
1	レストラン	
B1		

ハイライト

日本有数の乗降客数を誇るJR川崎駅前に位置する大規模なマルチテナント型商業施設

マーケットの魅力

- 川崎市の人口は、全国第9位かつ増加傾向(注1)
- 商圏人口は3km：約44万人、5km：約98万人
- 川崎市の人口密度は全国第3位、かつ大規模小売店販売面積当たり年間商品販売額は全国第6位(注1)

立地の魅力

- 日本有数の乗降客数（約37万人/日）を誇るJR「川崎駅」前に立地

施設の魅力

- JR「川崎駅」東口最大級の店舗面積（42,500㎡）と、年間300億円超の売上規模
- ファッション・家電の大型店と、多種多様な専門店やサービス業のテナントを有する大規模なマルチテナント型商業施設

取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	平均賃貸借残存期間
30,000百万円	6.2%	5.0%	5.8年(注2)

鑑定評価額	35,200 百万円		
所在地	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地11他		
建築時期	1988年2月29日		
土地面積（注3）	15,710.29m²	延床面積（注3）	本棟 88,818.38 m² 駐車場棟 5,705.63 m² 合計 94,524.01 m²
テナント数	68	主要テナント	ヨドバシカメラ、マルイ

（注1） 東京都区部及び政令指定都市における順位を記載しています。
（注2） エンドテナントベースでの数値を用いて集計しています。
（注3） 土地面積には、地上権が設定されている土地面積（880.31㎡）が含まれており、延床面積には、建物共有者の持分（2.78%）が含まれています。

新規取得物件のご紹介

2 Gビル心斎橋03

D

好立地の路面店及び専門店ビル

インカム型

稼働率 100.0%

新規取得物件のご紹介

■ 心斎橋筋商店街周辺マップ

■ 心斎橋筋商店街の様子

■ Gビル心斎橋03付近の商業施設の集積の様子

ハイライト

西日本を代表するアーケード商店街の起点に位置し ユニクロがグローバル旗艦店として入居する商業施設

マーケットの魅力

- 心斎橋は百貨店及びファッションビルが集積するエリア
- 前面の心斎橋筋商店街は1日当たり通行量約6万人

立地の魅力

- 大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋駅」から徒歩約1分
- 西日本を代表するアーケード商店街の起点に立地

施設の魅力

- 視認性の高いファサードを有する心斎橋筋のランドマーク
- ユニクロがグローバル旗艦店として入居

■ 心斎橋エリアに過去2年間にオープンした（一部予定含む）ファッションブランド

オープン時期	ブランド名	概要	店舗の位置付け
平成24年3月	Bershka（ベルシュカ）	スペインのカジュアルブランド「ZARA」の妹ブランド	関西1号店
平成24年4月	ジャーナルスタンダード	国内ベイクルーズグループのセレクトショップ	関西地区の大型フラッグシップショップ、全国最大店舗
平成25年4月	H&M	スウェーデンのカジュアル衣料品チェーン	国内最大級店舗
平成25年4月	Desigual（デシグアル）	スペインのファッションブランド	関西地方初となる路面店
平成25年5月	FOREVER 21	アメリカのカジュアルブランド	関西地方初となる路面店
平成25年6月	MONKI	「H&M」傘下のファッションブランド	日本初上陸
平成25年6月	WEEKDAY	「H&M」傘下のファッションブランド	アジア初上陸
平成25年7月	PRADA	イタリア高級ファッションブランド	大型旗艦店
平成25年9月（予定）	Denim & Supply Ralph Lauren	「ラルフ ローレン」傘下のカジュアルブランド	日本で2番目となるフラッグシップストア
平成25年秋（予定）	ACNE STUDIOS（アクネ ストゥディオズ）	スウェーデンのファッション・ハウス	国内2店舗目の路面店

（出所） 株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト「マーケットポテンシャル評価」

取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	賃貸借残存期間
22,300百万円	4.3%	3.9%	7.0年

鑑定評価額	23,100 百万円		
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目2番17号		
建築時期	2010年8月16日		
土地面積	1,168.84 m²	延床面積	4,501.88 m²
テナント数	1	主要テナント	ユニクロ

新規取得物件のご紹介

3 Gビル銀座01

D | 好立地の路面店及び専門店ビル | インカム型 | 稼働率 100.0%

■ 銀座5丁目周辺マップ

■ 銀座の様子

ハイライト

日本を代表する商業エリアである銀座に位置する商業施設

マーケットの魅力

- 銀座はグローバルブランドが集積する、日本を代表する商業エリア

立地の魅力

- 東京メトロ丸ノ内線・銀座線・日比谷線「銀座駅」から徒歩約2分
- 外堀通り、みゆき通り及びソニー通りに接道し良好な視認性を有する希少立地
- 周辺は旧モザイク銀座阪急跡地や旧松坂屋跡地等の大規模再開発が進行中

施設の魅力

- イタリアの高級紳士服ブランドBrioni（ブリオーニ）やフレンチレストラン等が入居

取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	平均賃貸借残存期間
5,500百万円	4.2%	4.0%	2.2 年

鑑定評価額	5,780 百万円		
所在地（住居表示）	東京都中央区銀座六丁目5番1号		
建築時期	1980年11月7日		
土地面積	272.35 m²	延床面積	2,130.59m²
テナント数	8	主要テナント	Brioni

新規取得物件のご紹介

4 コリーヌ馬事公苑

B 人口密集地域の近隣商業施設
インカム型 稼働率 98.1%

■ 馬事公苑とけやき広場の様子

ハイライト

東京23区の住宅密集エリアに位置する生活密着型の複合商業施設

マーケットの魅力

- 商圏人口は1km：約5万人、3km：約42万人

立地の魅力

- 2本の首都圏環状道路を結ぶ世田谷通りに面する立地
- 東京23区の住宅密集エリアに立地
- 近隣住民の憩いの場である馬事公苑に近接

施設の魅力

- 物販、サービス及び飲食が入居するNSC(注)
- テナントのCD/DVDレンタル・書籍販売大手のTSUTAYA（ツタヤ）がドミナント拠点として入居

取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	平均賃貸借残存期間
3,100百万円	5.2%	4.4%	5.2 年

鑑定評価額	3,580 百万円			
所在地（住居表示）	東京都世田谷区上用賀二丁目4番18号			
建築時期	1992年4月7日他			
土地面積	4,102.47 m²	延床面積	A棟	4,211.92 m²
			B棟	1,565.74 m²
			アネックス棟	1,404.75 m²
			合計	7,182.41 m²
テナント数	8	主要テナント	TSUTAYA	

（注）「NSC」とは、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）をいいます。

新規取得物件のご紹介

5 かみしんプラザ

B 人口密集地域の近隣商業施設
グロース型 稼働率 98.9%

ハイライト

大阪市北東部の住宅密集エリアに位置する生活密着型の複合商業施設

マーケットの魅力

- 商圏人口は1km：約6万人、3km：約32万人

立地の魅力

- 阪急京都線「上新庄駅」から徒歩約10分
- 大阪市北東部の住宅密集エリアに立地

施設の魅力

- スーパーマーケット、銀行、ドラッグストア等のテナントを有するNSC

取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	平均賃貸借残存期間
3,900百万円	7.2%	5.9%	2.6 年

鑑定評価額	4,160 百万円		
所在地（住居表示）	大阪府大阪市東淀川区大隅一丁目6番12号		
建築時期	1980年5月1日他		
土地面積	12,764.54 m²	延床面積	本棟 17,734.13 m² アネックス棟 253.46 m² 機械室棟 39.10 m² 飲食棟 637.57 m² 合計 18,664.26 m²
テナント数	44	主要テナント	KOHYO、三菱東京UFJ銀行

新規取得物件のご紹介

6 サミットストア中野南台店

B 人口密集地域の近隣商業施設
インカム型 稼働率 100.0%

ハイライト

東京23区の住宅密集エリアに位置する生活密着型の食品スーパー

マーケットの魅力
- 商圏人口は1km：約7万人、2km：約26万人

立地の魅力
- 東京メトロ丸ノ内線「方南町駅」から徒歩約5分
- 東京23区の住宅密集エリアに立地

施設の魅力
- 東京を中心に100店舗以上を出店する食品スーパーのサミットストアが入居

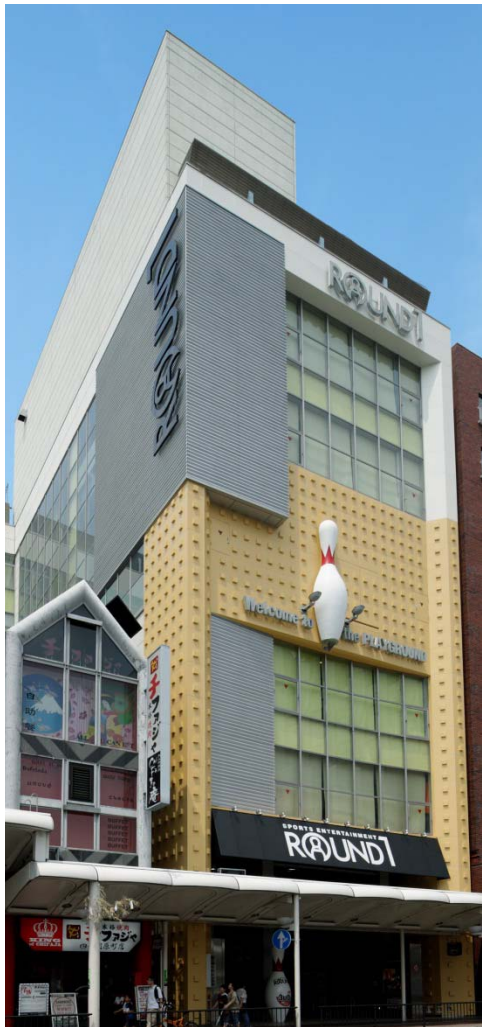
取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	賃貸借残存期間
3,100百万円	5.0%	4.5%	15.5 年

鑑定評価額	3,180 百万円		
所在地（住居表示）	東京都中野区南台五丁目26番2号		
建築時期	2009年2月17日		
土地面積	2,035.14 m²	延床面積	3,524.02 m²
テナント数	1	主要テナント	サミットストア

新規取得物件のご紹介

7 ラウンドワン京都河原町店

C 主要駅隣接の好立地商業施設
インカム型 稼働率 100.0%



■ 河原町通の様子

■ 四条河原町周辺マップ

ハイライト

京都有数の繁華街の主要道路に面する複合型アミューズメント施設

マーケットの魅力

- 商圏人口は3km：約26万人、5km：約67万人
- 前面の河原町通はアミューズメント施設や飲食店、ファッションビル等が集積するエリア

立地の魅力

- 阪急京都線「河原町駅」から徒歩約5分
- 京都市の主要道路である河原町通に面し良好な視認性を有する立地

施設の魅力

- 複合型アミューズメント施設を展開するラウンドワンの売上上位店舗

取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	賃貸借残存期間
2,800百万円	5.9%	5.0%	19.5 年

鑑定評価額	3,050 百万円		
所在地	京都府京都市中京区寺町通四条上るより六角下るまで裏寺町585番地他		
建築時期	2001年3月16日		
土地面積	1,816.70 m²	延床面積	8,821.66 m²
テナント数	1	主要テナント	ラウンドワン

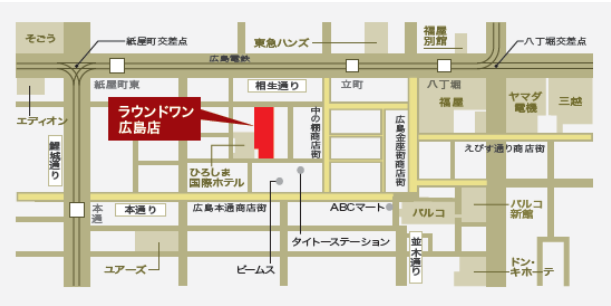
新規取得物件のご紹介

8 ラウンドワン広島店

C 主要駅隣接の好立地商業施設
インカム型 稼働率 100.0%

■ 広島本通商店街の様子

■ 八丁堀・紙屋町周辺マップ



ハイライト

中国地方最大の繁華街の中心部に位置する複合型アミューズメント施設

マーケットの魅力

- 商圏人口は3km：約26万人、5km：約54万人
- 八丁堀、紙屋町は中国地方最大の繁華街

立地の魅力

- 広島電鉄「立町電停」から徒歩約2分
- 八丁堀、紙屋町の中心部に位置し、広島本通商店街にも近接

施設の魅力

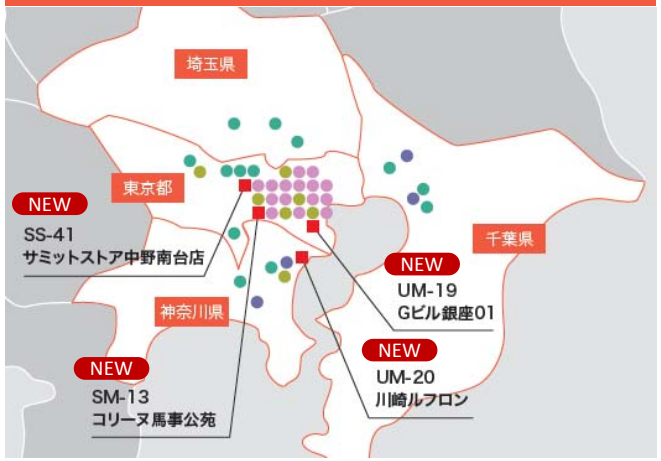
- 複合型アミューズメント施設を展開するラウンドワンの売上上位店舗

取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	賃貸借残存期間
2,970百万円	7.2%	5.9%	19.5 年

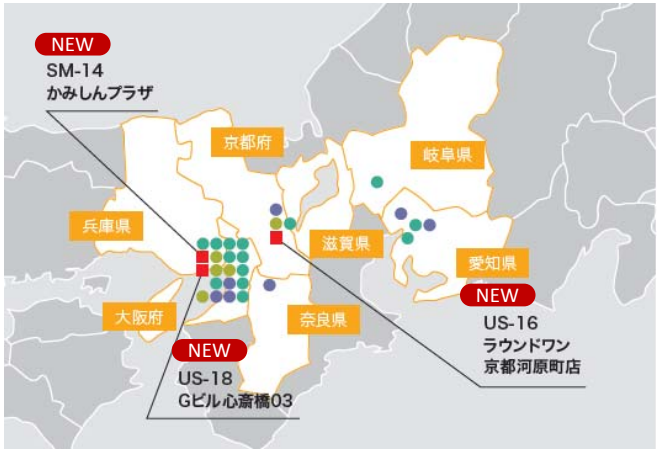
鑑定評価額	3,610 百万円		
所在地（住居表示）	広島県広島市中区立町3番11号		
建築時期	2003年12月11日		
土地面積	2,078.64 m²	延床面積	9,890.63 m²
テナント数	1	主要テナント	ラウンドワン

ポートフォリオマップ（第24期取得資産取得後84物件ベース）

東京及び東京周辺都市部（拡大図） 43 物件

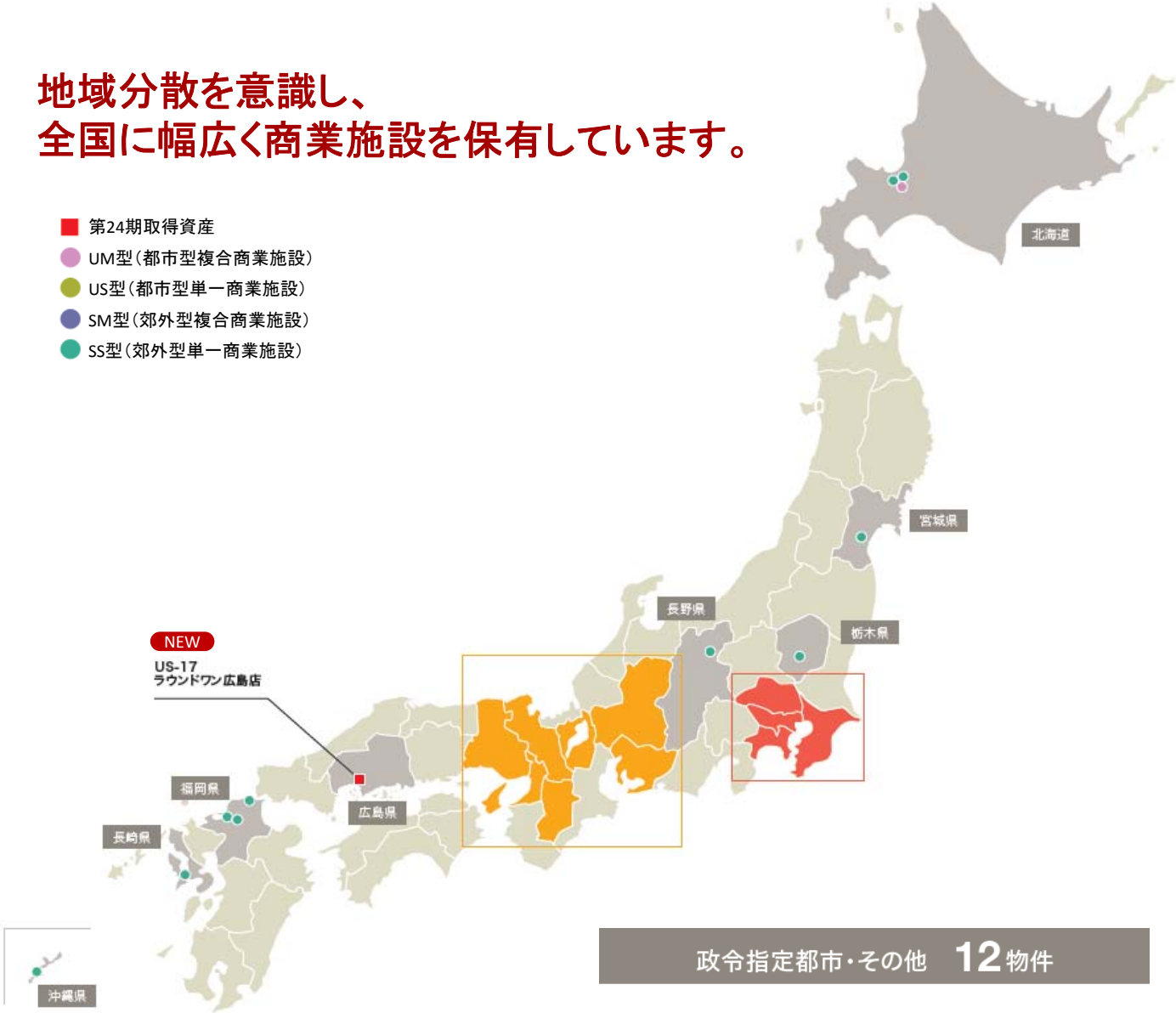


大阪・名古屋及び同地域周辺都市部（拡大図） 29 物件



地域分散を意識し、
全国に幅広く商業施設を保有しています。

- 第24期取得資産
- UM型（都市型複合商業施設）
- US型（都市型単一商業施設）
- SM型（郊外型複合商業施設）
- SS型（郊外型単一商業施設）

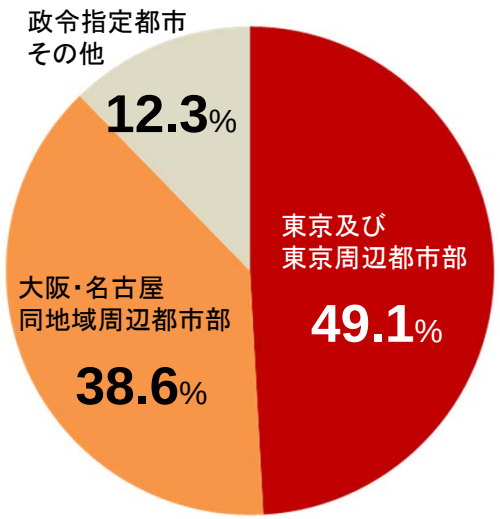


政令指定都市・その他 **12** 物件

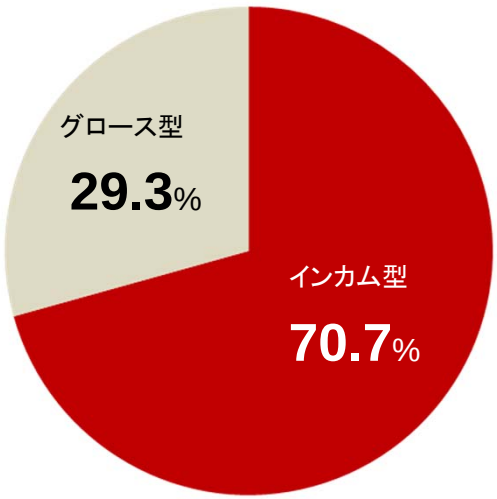
ポートフォリオデータ①（第24期取得資産取得後84物件ベース）

分散されたポートフォリオ

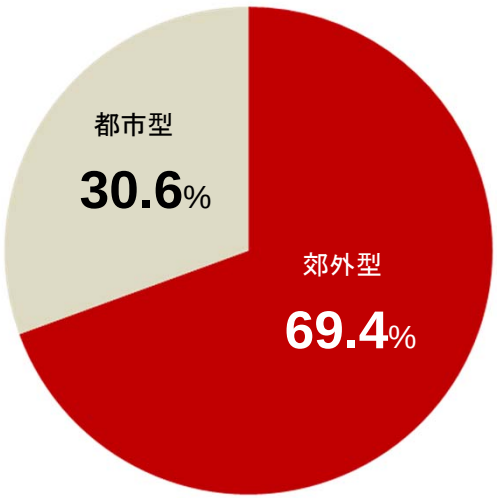
地域別分散
（鑑定評価額ベース）



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）



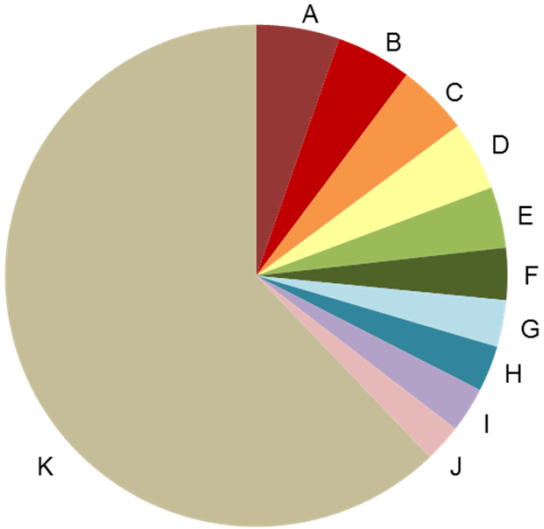
ポートフォリオデータ②（第24期取得資産取得後84物件ベース）

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）（注）

A	イオンリテール	17.7%
B	イオンモール	15.2%
C	イトーヨーカ堂	9.0%
D	イオン九州	3.0%
E	近鉄百貨店	2.9%
F	ヨドバシカメラ	2.5%
G	ザイマックスプロパティズ	2.4%
H	ラウンドワン	2.3%
I	ユニクロ	2.2%
J	そごう・西武	2.1%
K	その他	40.7%

規模別分散
（鑑定評価額ベース）



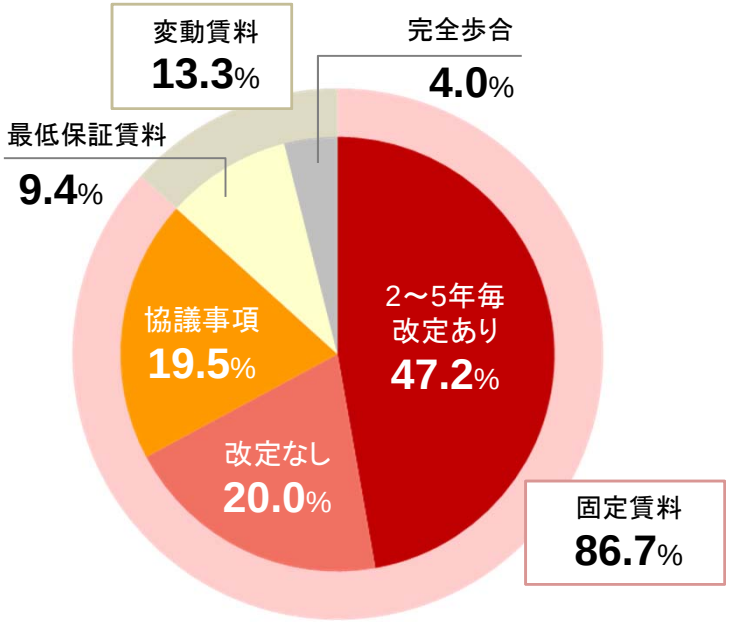
A	東戸塚オーロラシティ	5.4%
B	ならファミリー	4.9%
C	川崎ルフロン	4.6%
D	mozoワンダーシティ	4.5%
E	イオンモールむさし村山	3.9%
F	イオンモール鶴見緑地	3.4%
G	Gビル心斎橋03	3.0%
H	ジャイル	2.9%
I	イオンモール八千代緑が丘	2.9%
J	イオンモール伊丹	2.4%
K	その他	62.1%

（注）川崎ルフロンに関しては、エンドテナントベースでの数値を用いて集計しています。以下同じです。

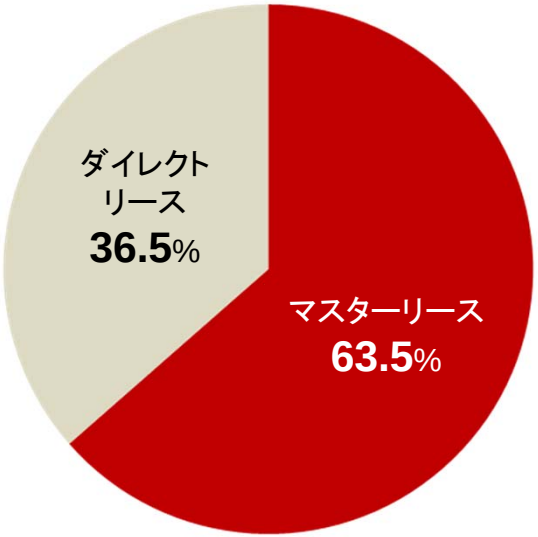
ポートフォリオデータ③（第24期取得資産取得後84物件ベース）

固定賃料をベースとした安定的なポートフォリオ

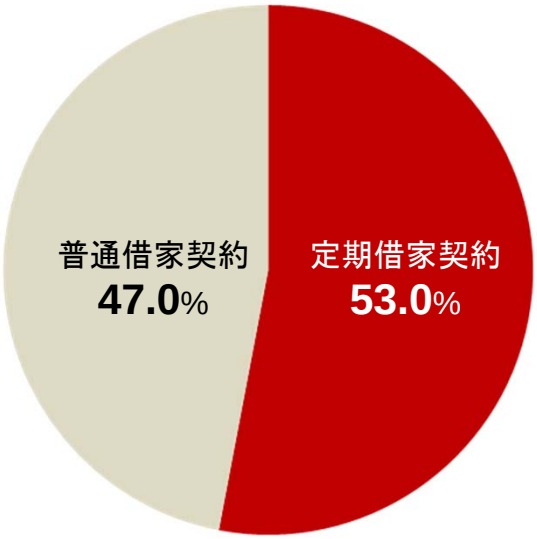
賃料の構成比
（年間賃料ベース）



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）

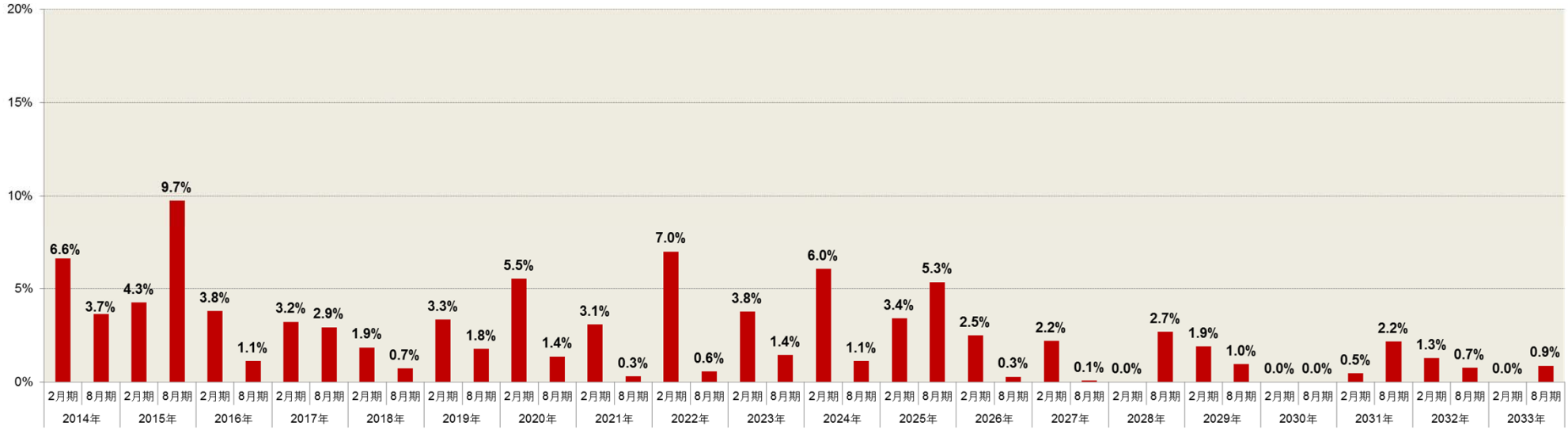


ポートフォリオデータ④（第24期取得資産取得後84物件ベース）

長期の賃貸借契約と分散されたマチュリティ①

賃貸借契約満了時期
（年間賃料ベース）

ポートフォリオ全体の平均残存期間（注）
7.0年



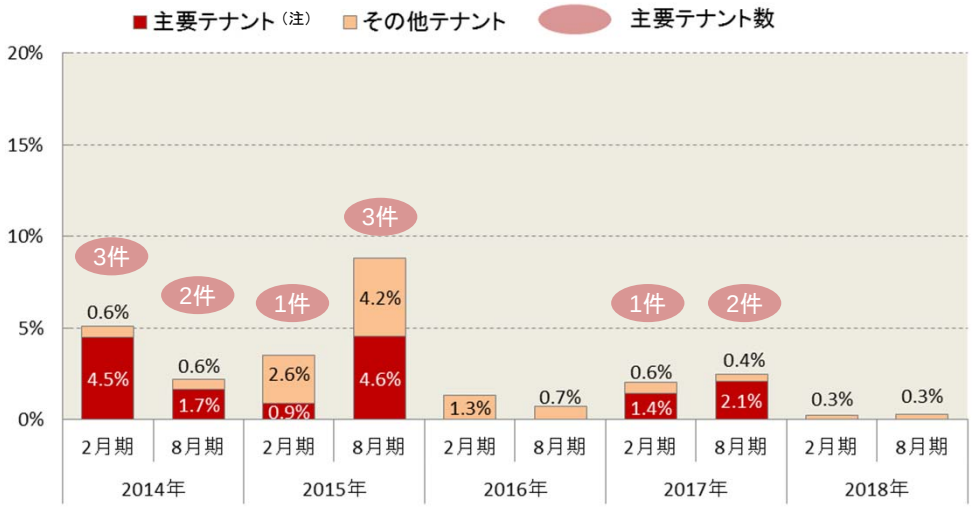
（注） 2013年8月31日（第24期取得資産はそれぞれの取得日）を基準日としています。賃料加重平均ベースで算出しています。

ポートフォリオデータ⑤（第24期取得資産取得後84物件ベース）

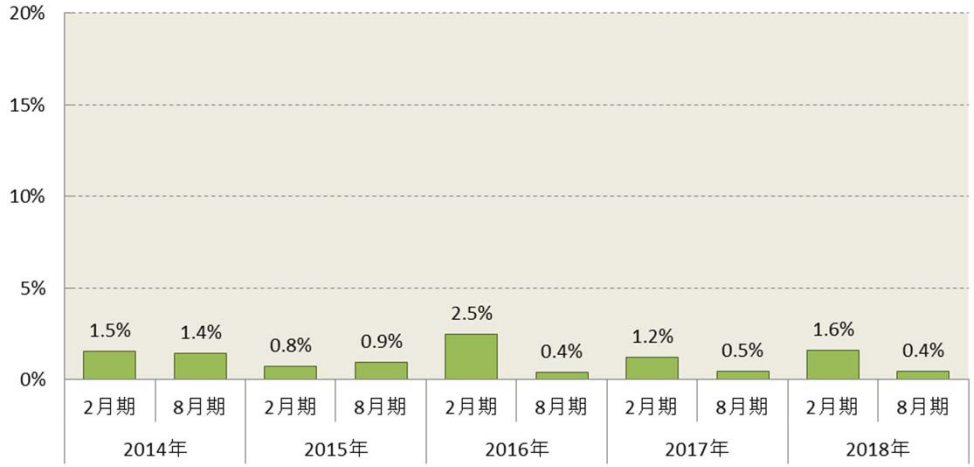
長期の賃貸借契約と分散されたマチュリティ②

タイプ別の今後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

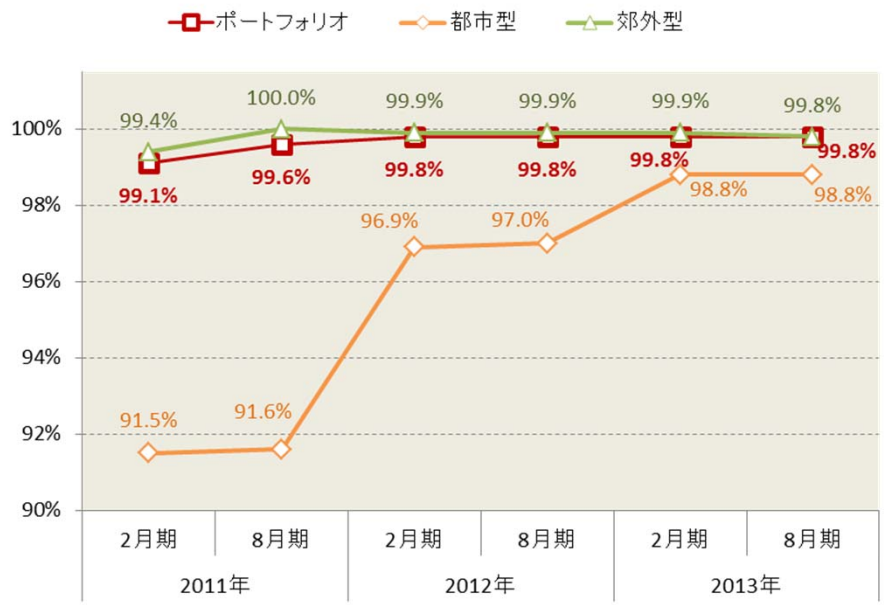


（注） 主要テナントとは、各物件においてポートフォリオに占める賃料の割合が0.5%以上のテナントをいいます。

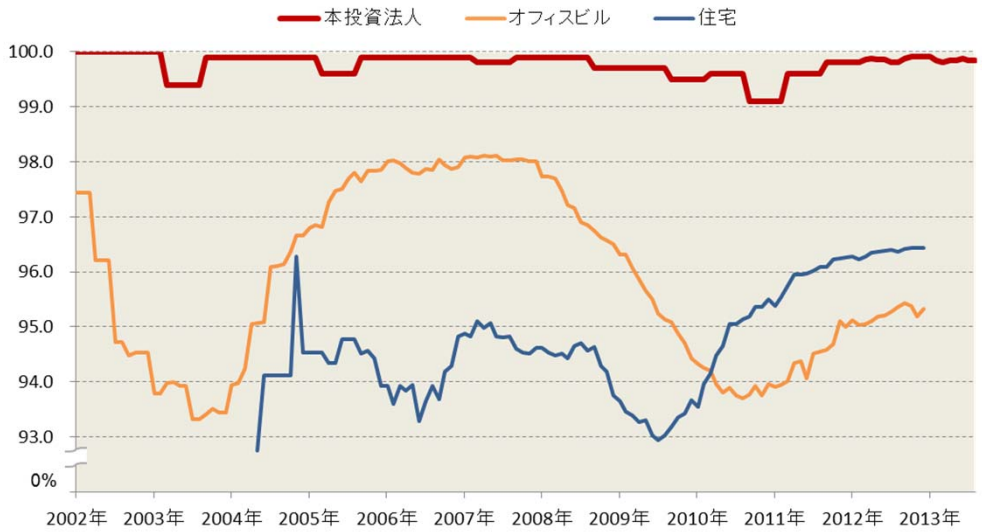
ポートフォリオデータ⑥（第24期取得資産取得後84物件ベース）

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12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（第24期取得資産取得後84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）	比率	取得時キャップレート（注1）	総賃貸可能面積（㎡）	比率	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															
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	0.0%	100.0%	4	ヴァルカナイズ・ロンドン	㈱ザイマックスプロパティズ	11.5	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	0.3%	5.6%	1,479.10	0.0%	100.0%	3	ディーゼル	㈱ザイマックスプロパティズ	28.4	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	㈱オフィス・ミツキ	8.6	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	0.3%	5.2%	1,817.65	0.1%	100.0%	10	next、ミスパリ・ダンディハウス	㈱ザイマックスプロパティズ	14.2	3.3
UM-7	チアーズ銀座	インカム	東京都中央区	2005年8月	4,200	0.5%	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㈱	8.5	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	2.9%	3.4%	4,840.56	0.2%	97.1%	20	シャネル、表参道うかい亭	三菱商事都市開発㈱	5.9	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%	80.6%	3	ファミリーマート	㈱オフィス・ミツキ	5.8	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	㈱オフィス・ミツキ	5.4	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%	1	ファミリーマート	㈱オフィス・ミツキ	22.5	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	0.8%	4.0%	922.30	0.0%	100.0%	3	HERNO	㈱オフィス・ミツキ	4.5	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	1.2%	4.5%	4,155.96	0.1%	92.3%	21	ブノワ	三菱商事都市開発㈱	8.8	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	0.7%	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	4.2	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	0.7%	5.1%	5,061.47	0.2%	88.8%	7	アディダス、シティバンク銀行	東急不動産SCマネジメント㈱	38.9	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	㈱オフィス・ミツキ	5.5	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㈱	7.8	5.1
UM-19	Gビル銀座01 NEW	インカム	東京都中央区	2013年10月	5,500	0.7%	4.0%	1,610.54	0.1%	100.0%	8	Brioni	三菱商事都市開発㈱	32.9	5.4
UM-20	川崎ルフロン NEW	グロース	神奈川県川崎市川崎区	2013年10月	30,000	3.8%	5.0%	56,184.07	1.8%	98.2%	68	ヨドバシカメラ、マルイ	三菱地所リテールマネジメント㈱	25.6	4.9
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	BEAUTRIUM	㈱オフィス・ミツキ	16.5	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	1.5%	5.5%	20,983.43	0.7%	100.0%	2	ビックカメラ	ｼﾞｮｰﾝｽﾞﾗﾝｸﾞﾗｻｰﾙ㈱	43.1	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	0.4%	4.1%	555.75	0.0%	100.0%	2	BAPE STORE	㈱オフィス・ミツキ	5.9	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	0.8%	4.7%	1,093.67	0.0%	100.0%	1	ZARA	ﾌｧｰｽﾄﾌﾞﾗｻﾞｰｽﾞﾘｱﾙｴｽﾃｰﾄ㈱	5.0	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	0.2%	-	904.04	0.0%	100.0%	1	アーカンジェル	㈱ザイマックスプロパティズ	-	-
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	11.4	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	0.7%	3.9%	1,508.03	0.0%	100.0%	1	キデイランド	三菱商事都市開発㈱	1.4	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	1.3%	7.2%	43,548.63	1.4%	100.0%	58	イトーヨーカドー	㈱ザイマックスプロパティズ	18.8	8.8、13.8
SM-5	東戸塚オーロラシティ	グロース	神奈川県横浜市戸塚区	2006年3月	50,500	6.4%	4.5%	109,365.50	3.5%	100.0%	4	西武百貨店、ダイエー	㈱エイムクリエイツ	14.0	3.7
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	2.0%	6.2%	65,313.47	2.1%	100.0%	5	イトーヨーカドー、スポーツデポ	㈱ザイマックスプロパティズ	13.1	9.2、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	0.7%	6.2%	24,542.93	0.8%	100.0%	6	ヤマダ電機	㈱ザイマックスプロパティズ	15.1	10.8、10.8
SM-13	コリーヌ馬事公苑 NEW	インカム	東京都世田谷区	2013年10月	3,100	0.4%	4.8%	5,368.02	0.2%	98.1%	8	TSUTAYA	㈱オフィス・ミツキ	21.5	14.3、3.8

（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、2013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います。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、土地は含めていません。

ポートフォリオ一覧②（第24期取得資産取得後84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）	比率	取得時キャップレート（注1）	総賃貸可能面積（㎡）	比率	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															
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	㈱ザイマックスプロパティズ	30.9	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	0.9%	6.3%	28,316.18	0.9%	100.0%	1	イトーヨーカドー	㈱京阪流通システムズ	14.0	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	1.7%	5.6%	73,438.52	2.4%	100.0%	1	イトーヨーカドー	㈱京阪流通システムズ	9.8	8.3
SS-11	イトーヨーカドー綱島店	インカム	神奈川県横浜市港北区	2004年6月	5,000	0.6%	6.1%	16,549.50	0.5%	100.0%	1	イトーヨーカドー	ｼﾞｮｰﾝｽﾞﾗﾝｸﾞﾗｻｰﾙ㈱	31.5	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	1.6%	5.4%	72,748.34	2.3%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	13.3	6.1
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	2.1%	5.5%	85,226.68	2.7%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	11.8	8.0
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㈱	34.9	10.4
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	0.8%	5.8%	75,344.90	2.4%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	12.9	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	1.7%	4.1%	59,207.19	1.9%	100.0%	1	イトーヨーカドー	㈱京阪流通システムズ	8.6	5.9
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	3.9%	4.0%	132,294.48	4.3%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	8.5	6.7
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	3.9%	5.2%	137,466.97	4.4%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	6.9	5.7
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	東洋プロパティ㈱	7.4	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	東洋プロパティ㈱	9.1	6.6
SS-41	サミットストア 中野南台店 NEW	インカム	東京都中野区	2013年10月	3,100	0.4%	4.9%	3,536.50	0.1%	100.0%	1	サミットストア	㈱京阪流通システムズ	4.6	3.7
小計 / 加重平均		43 物件			384,551	48.4%	-	1,114,768.05	35.9%	99.8%	280	-	-	-	-
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	1.8%	5.5%	13,666.96	0.4%	100.0%	1	東急ハンズ	㈱ザイマックスプロパティズ	14.6	6.2
US-6	河原町オーパ	インカム	京都府京都市中京区	2006年9月	18,500	2.3%	4.4%	18,848.20	0.6%	100.0%	1	オーパ	東急不動産SCマネジメント㈱	14.8	2.8
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	㈱ザイマックスプロパティズ	18.8	12.8
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	㈱京阪流通システムズ	3.8	7.3
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	1.0%	-	1,711.63	0.1%	100.0%	1	ラウンドワン	ｼﾞｮｰﾝｽﾞﾗﾝｸﾞﾗｻｰﾙ㈱	-	-
US-16	ラウンドワン京都河原町店 NEW	インカム	京都府京都市中京区	2013年10月	2,800	0.4%	5.2%	8,821.66	0.3%	100.0%	1	ラウンドワン	㈱京阪流通システムズ	12.6	4.2
US-18	Gビル心斎橋03 NEW	インカム	大阪府大阪市中央区	2013年10月	22,300	2.8%	4.3%	4,631.13	0.1%	100.0%	1	ユニクロ	㈱京阪流通システムズ	3.1	5.5
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	4.4%	7.4%	85,024.42	2.7%	99.7%	126	近鉄百貨店、イオン	イオンモール㈱	20.8	5.8
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%	19,679.78	0.6%	100.0%	70	イオン、エディオン	三菱商事都市開発㈱	30.8	3.8
SM-7	なるぱーく	グロース	愛知県名古屋市緑区	2003年3月	8,540	1.1%	7.3%	15,227.58	0.5%	100.0%	48	平和堂、ジョーシン	㈱ザイマックスプロパティズ	16.1	8.1
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	0.9%	6.6%	38,294.38	1.2%	100.0%	116	イズミヤ、ユナイテッド・シネマ	住商アーバン開発㈱	15.5	4.6、4.4
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	0.3%	-	44,009.52	1.4%	100.0%	2	ケーヨーデイツー、オークワ	ｼﾞｮｰﾝｽﾞﾗﾝｸﾞﾗｻｰﾙ㈱	-	-
SM-11	mozoワンダーシティ	グロース	愛知県名古屋市西区	2011年10月他	32,000	4.0%	5.8%	86,722.83	2.8%	99.7%	223	イオン、フラクサス	㈱ザイマックスプロパティズ イオンモール㈱	4.4	8.1、5.8、13.4
SM-12	pivo和泉中央 pivo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	㈱ザイマックスプロパティズ	4.5	5.1、6.5
	pivo和泉中央 テックランド棟						6.0%								
SM-14	かみしんプラザ NEW	グロース	大阪府大阪市東淀川区	2013年10月	3,900	0.5%	5.9%	11,809.69	0.4%	98.9%	44	KOHYO、三菱東京UFJ銀行	㈱ジオ・アカマツ	32.7	3.7

（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、2013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③（第24期取得資産取得後84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）	比率	取得時キャップレート（注1）	総賃貸可能面積（㎡）	比率	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）（%）
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部															
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	1.2%	6.3%	129,124.73	4.2%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	10.7	15.2、10.8
SS-16	イオン高槻	インカム	大阪府高槻市	2005年3月	11,700	1.5%	6.0%	77,267.23	2.5%	100.0%	1	イオン	シービーアールイー㈱	19.5	3.7
SS-17	イオン八事	インカム	愛知県名古屋市昭和区	2005年6月	3,700	0.5%	7.0%	63,778.44	2.1%	100.0%	2	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	20.0	4.7
SS-19	イオン西大津	インカム	滋賀県大津市	2005年12月	13,100	1.6%	5.2%	62,717.26	2.0%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	16.8	5.1
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	0.6%	8.2%	57,500.35	1.9%	100.0%	1	マックスバリュ	ｼﾞｮｰﾝｽﾞﾗﾝｸﾞﾗｻｰﾙ㈱	8.1	6.7
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	3.8%	4.6%	138,538.63	4.5%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	6.8	7.0
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	21,488	2.7%	5.1%	157,904.26	5.1%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	10.7	5.2
SS-29	アリオ鳳	インカム	大阪府堺市西区	2008年5月	19,040	2.4%	4.6%	95,135.36	3.1%	100.0%	1	イトーヨーカドー	ｼﾞｮｰﾝｽﾞﾗﾝｸﾞﾗｻｰﾙ㈱	5.4	5.9
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	2.0%	5.7%	128,031.55	4.1%	100.0%	1	イオン	ｼﾞｮｰﾝｽﾞﾗﾝｸﾞﾗｻｰﾙ㈱	6.8	5.0
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	0.2%	-	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	0.1%	-	11,430.04	0.4%	100.0%	1	ヤマダ電機	㈱ザイマックスプロパティズ	-	-
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	8.7	4.8
小計 / 加重平均		29 物件			308,771	38.9%		1,324,174.01	42.7%	100.0%	669	-	-	-	-
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	0.3%	5.8%	4,082.11	0.1%	100.0%	24	温味、はなれ味重、Aki Nagao	㈱ザイマックスプロパティズ	4.8	0.9
Urban Single：都市型単一商業施設															
US-17	ラウンドワン広島店 NEW	インカム	広島県広島市中区	2013年10月	2,970	0.4%	5.8%	9,890.63	0.3%	100.0%	1	ラウンドワン	㈱ザイマックスプロパティズ	9.8	2.9
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	1.3%	7.6%	46,248.96	1.5%	100.0%	2	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	17.2	2.2、2.1、0.8
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	1.7%	6.2%	109,616.72	3.5%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	9.8	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	1.2%	6.2%	74,625.52	2.4%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	10.2	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	0.8%	6.6%	93,258.23	3.0%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	14.5	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	1.4%	6.0%	79,090.48	2.5%	100.0%	1	イオン	ｼﾞｮｰﾝｽﾞﾗﾝｸﾞﾗｻｰﾙ㈱	19.9	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	1.2%	5.3%	61,349.07	2.0%	100.0%	1	イオン	ｼﾞｮｰﾝｽﾞﾗﾝｸﾞﾗｻｰﾙ㈱	9.2	3.4
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	1.3%	5.4%	59,580.92	1.9%	92.6%	55	ﾖｰｸﾍﾞﾆﾏﾙ、ｽｰﾊﾟｰﾋﾞﾊﾞﾎｰﾑ	㈱ザイマックスプロパティズ	6.4	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	2.4%	4.7%	102,169.00	3.3%	100.0%	1	イオン	ｼﾞｮｰﾝｽﾞﾗﾝｸﾞﾗｻｰﾙ㈱	6.9	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	㈱ザイマックスプロパティズ	12.9	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	0.5%	6.5%	非開示		100.0%	1	ヤマダ電機	㈱三好不動産	4.8	0.9
小計 / 加重平均		12 物件			100,743	12.7%	-	663,256.43	21.4%	99.3%	91	-	-	-	-
ポートフォリオ合計		**84 物件**			**794,066**	**100.0%**	**-**	**3,102,198.49**	**100.0%**	**99.8%**	**1,040**	**-**	**-**	**-**	**2.1**

（注1） 新規取得時のキャップレートを記載しています。なお、取得後の追加購入分は含まれていません。
（注2） 築年数は既存物件は、2013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。

継続鑑定価額①　（第23期末保有76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		
東京及び東京周辺都市					2013年2月	2013年8月	増減	2013年2月	2013年8月	増減	2013年2月	2013年8月	増減	2013年2月	2013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		5,271	+78	5,350	5,350	-	4.7%	4.6%	△0.1 ポイント	4.4%	4.2%	△0.2 ポイント	4.5%	4.3%	△0.2 ポイント
UM-3	Gビル神宮前05		2,710	+1,019	3,680	3,730	+50	4.6%	4.5%	△0.1 ポイント	4.4%	4.3%	△0.1 ポイント	4.8%	4.7%	△0.1 ポイント
UM-5	Gビル北青山01		959	+410	1,340	1,370	+30	4.2%	4.1%	△0.1 ポイント	4.0%	3.9%	△0.1 ポイント	4.4%	4.3%	△0.1 ポイント
UM-6	Gビル自由が丘01	NEXT館	2,530	+666	2,520	2,570	+50	4.6%	4.5%	△0.1 ポイント	4.4%	4.3%	△0.1 ポイント	4.8%	4.7%	△0.1 ポイント
		コリーヌ館			620	627	+7	4.9%	4.8%	△0.1 ポイント	4.7%	4.6%	△0.1 ポイント	5.1%	5.0%	△0.1 ポイント
UM-7	チアーズ銀座		4,020	△280	3,710	3,740	+30	4.1%	4.0%	△0.1 ポイント	4.0%	3.9%	△0.1 ポイント	4.3%	4.2%	△0.1 ポイント
UM-8	ジャイル		22,253	+346	22,600	22,600	-	3.65%	3.60%	△0.05 ポイント	3.45%	3.40%	△0.05 ポイント	3.65%	3.60%	△0.05 ポイント
UM-9	Gビル神宮前06		2,366	△36	2,330	2,330	-	4.2%	4.1%	△0.1 ポイント	4.4%	4.2%	△0.2 ポイント	4.5%	4.3%	△0.2 ポイント
UM-10	Gビル神宮前02		2,313	△663	1,640	1,650	+10	5.0%	4.9%	△0.1 ポイント	4.4%	4.2%	△0.2 ポイント	4.7%	4.5%	△0.2 ポイント
UM-11	Gビル代官山01		1,234	+95	1,280	1,330	+50	4.7%	4.6%	△0.1 ポイント	4.5%	4.4%	△0.1 ポイント	4.9%	4.8%	△0.1 ポイント
UM-13	Gビル南青山01		6,469	△1,459	5,010	5,010	-	4.9%	4.8%	△0.1 ポイント	4.3%	4.1%	△0.2 ポイント	4.4%	4.2%	△0.2 ポイント
UM-14	ラ・ポルト青山		9,332	+317	9,340	9,650	+310	4.3%	4.2%	△0.1 ポイント	4.5%	4.3%	△0.2 ポイント	4.6%	4.4%	△0.2 ポイント
UM-15	Gビル神宮前03		5,553	△1,063	4,550	4,490	△60	4.6%	4.5%	△0.1 ポイント	4.1%	4.0%	△0.1 ポイント	4.5%	4.4%	△0.1 ポイント
UM-16	Gビル南池袋01		6,019	+1,410	7,410	7,430	+20	4.8%	4.7%	△0.1 ポイント	4.7%	4.6%	△0.1 ポイント	5.1%	5.0%	△0.1 ポイント
UM-17	アーバンテラス神宮前		2,804	+1,425	4,090	4,230	+140	4.6%	4.5%	△0.1 ポイント	4.6%	4.4%	△0.2 ポイント	4.7%	4.5%	△0.2 ポイント
UM-18	Gビル三軒茶屋01		3,741	+408	4,060	4,150	+90	4.9%	4.8%	△0.1 ポイント	4.7%	4.6%	△0.1 ポイント	5.1%	5.0%	△0.1 ポイント
Urban Single：都市型単一商業施設																
US-3	Gビル神宮前04		871	+378	1,220	1,250	+30	4.4%	4.3%	△0.1 ポイント	4.1%	4.0%	△0.1 ポイント	4.6%	4.5%	△0.1 ポイント
US-4	ビックカメラ立川店		11,438	+561	12,000	12,000	-	5.7%	5.7%	-	5.3%	5.3%	-	5.6%	5.6%	-
US-8	Gビル神宮前01		3,411	+268	3,650	3,680	+30	4.2%	4.2%	-	4.5%	4.3%	△0.2 ポイント	4.5%	4.3%	△0.2 ポイント
US-9	Gビル新宿01		6,641	+318	6,770	6,960	+190	4.6%	4.5%	△0.1 ポイント	4.2%	4.1%	△0.1 ポイント	4.8%	4.7%	△0.1 ポイント
US-11	アーカンジェル代官山（底地）		1,842	+307	2,090	2,150	+60	-	-	-	4.6%	4.4%	△0.2 ポイント	-	-	-
US-14	ラウンドワン横浜駅西口店		3,938	+711	4,470	4,650	+180	4.4%	4.3%	△0.1 ポイント	4.6%	4.4%	△0.2 ポイント	4.7%	4.5%	△0.2 ポイント
US-15	Gビル表参道		5,931	+428	6,180	6,360	+180	3.9%	3.8%	△0.1 ポイント	3.7%	3.6%	△0.1 ポイント	4.1%	4.0%	△0.1 ポイント
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		9,814	+2,685	12,200	12,500	+300	6.7%	6.5%	△0.2 ポイント	6.0%	5.8%	△0.2 ポイント	6.5%	6.3%	△0.2 ポイント
SM-5	東戸塚オーロラシティ		48,230	△7,130	40,100	41,100	+1,000	4.9%	4.8%	△0.1 ポイント	4.7%	4.6%	△0.1 ポイント	5.1%	5.0%	△0.1 ポイント
SM-6	イトーヨーカドー川崎店	本棟	14,085	△395	10,500	10,800	+300	5.5%	5.3%	△0.2 ポイント	5.1%	4.9%	△0.2 ポイント	5.8%	5.6%	△0.2 ポイント
		アネックス棟			2,850	2,890	+40	6.6%	6.5%	△0.1 ポイント	5.8%	5.7%	△0.1 ポイント	6.3%	6.2%	△0.1 ポイント
SM-9	幕張プラザ		5,621	+598	6,070	6,220	+150	6.0%	5.9%	△0.1 ポイント	6.1%	5.9%	△0.2 ポイント	6.3%	6.1%	△0.2 ポイント

（注）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）による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

継続鑑定価額②（第23期末保有76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		
東京及び東京周辺都市					2013年2月	2013年8月	増減	2013年2月	2013年8月	増減	2013年2月	2013年8月	増減	2013年2月	2013年8月	増減
Suburban Single：郊外型単一商業施設																
SS-5	イトーヨーカドー八柱店		1,410	+539	1,880	1,950	+70	6.1%	5.9%	△0.2 ポイント	5.9%	5.7%	△0.2 ポイント	6.4%	6.2%	△0.2 ポイント
SS-6	イトーヨーカドー上福岡東店		6,220	+459	6,680	6,680	-	6.3%	6.1%	△0.2 ポイント	5.8%	5.6%	△0.2 ポイント	6.3%	6.1%	△0.2 ポイント
SS-7	イトーヨーカドー錦町店		11,119	+2,080	12,800	13,200	+400	5.7%	5.6%	△0.1 ポイント	5.8%	5.6%	△0.2 ポイント	6.0%	5.8%	△0.2 ポイント
SS-11	イトーヨーカドー綱島店		4,776	+103	4,880	4,880	-	6.4%	6.0%	△0.4 ポイント	5.7%	5.5%	△0.2 ポイント	6.2%	6.0%	△0.2 ポイント
SS-12	イオン板橋ショッピングセンター		11,249	+1,750	12,800	13,000	+200	5.4%	5.2%	△0.2 ポイント	5.0%	4.8%	△0.2 ポイント	5.7%	5.5%	△0.2 ポイント
SS-13	イオンモール大和		15,571	+1,728	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		5,154	+1,765	6,980	6,920	△60	6.7%	6.5%	△0.2 ポイント	6.5%	6.3%	△0.2 ポイント	7.0%	6.8%	△0.2 ポイント
SS-20	イオン大宮		5,840	+249	6,120	6,090	△30	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		13,127	△3,027	10,000	10,100	+100	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		28,781	△6,481	22,000	22,300	+300	5.6%	5.5%	△0.1 ポイント	5.3%	5.2%	△0.1 ポイント	5.6%	5.5%	△0.1 ポイント
SS-30	イオンモールむさし村山		28,523	+1,576	30,300	30,100	△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		2,367	+462	2,730	2,830	+100	5.6%	5.5%	△0.1 ポイント	5.7%	5.5%	△0.2 ポイント	5.9%	5.7%	△0.2 ポイント
SS-37	ラウンドワン町田店		2,425	+334	2,680	2,760	+80	5.7%	5.6%	△0.1 ポイント	5.8%	5.6%	△0.2 ポイント	6.0%	5.8%	△0.2 ポイント
小計			325,976	+2,950	324,780	328,927	+4,147	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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		12,769	+630	13,300	13,400	+100	5.0%	4.9%	△0.1 ポイント	5.2%	5.0%	△0.2 ポイント	5.3%	5.1%	△0.2 ポイント
US-6	河原町オーパ		18,458	△2,858	15,600	15,600	-	5.0%	4.9%	△0.1 ポイント	4.5%	4.4%	△0.1 ポイント	4.8%	4.7%	△0.1 ポイント
US-10	Gビル心斎橋01		1,606	+193	1,740	1,800	+60	5.0%	4.8%	△0.2 ポイント	4.8%	4.6%	△0.2 ポイント	5.2%	5.0%	△0.2 ポイント
US-12	Gビル心斎橋02		4,388	+551	4,740	4,940	+200	4.9%	4.7%	△0.2 ポイント	4.5%	4.3%	△0.2 ポイント	5.0%	4.8%	△0.2 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	+418	8,260	8,510	+250	-	-	-	4.8%	4.6%	△0.2 ポイント	-	-	-
Suburban Multi：郊外型複合商業施設																
SM-1	ならファミリー		33,597	+3,702	37,300	37,300	-	6.3%	6.3%	-	5.7%	5.7%	-	6.6%	6.6%	-
SM-4	京都ファミリー		7,032	△1,572	5,450	5,460	+10	6.5%	6.5%	-	5.9%	5.9%	-	6.9%	6.9%	-
SM-7	なるぱーく		7,976	△2,896	5,170	5,080	△90	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		7,171	+678	7,850	7,850	-	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	2,770	2,770	-	-	-	-	5.9%	5.8%	△0.1 ポイント	-	-	-
SM-11	mozoワンダーシティ		31,698	+2,601	33,500	34,300	+800	5.6%	5.5%	△0.1 ポイント	5.8%	5.6%	△0.2 ポイント	5.9%	5.7%	△0.2 ポイント
SM-12	pivo和泉中央	pivo棟	6,009	+500	6,430	6,510	+80	6.1%	6.0%	△0.1 ポイント	5.9%	5.8%	△0.1 ポイント	6.3%	6.2%	△0.1 ポイント
		テックランド棟						6.0%	5.9%	△0.1 ポイント	5.8%	5.7%	△0.1 ポイント	6.2%	6.1%	△0.1 ポイント

（注） 期末鑑定評価額、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（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）による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

継続鑑定価額③ （第23期末保有76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		
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部				2013年2月	2013年8月	増減	2013年2月	2013年8月	増減	2013年2月	2013年8月	増減	2013年2月	2013年8月	増減
Suburban Single：郊外型単一商業施設															
SS-8	イオンモール東浦	7,195	+3,204	10,400	10,400	-	5.9%	5.9%	-	5.5%	5.5%	-	6.2%	6.2%	-
SS-16	イオン高槻	10,484	△914	9,570	9,570	-	6.4%	6.4%	-	6.5%	6.5%	-	6.8%	6.8%	-
SS-17	イオン八事	3,533	△273	3,660	3,260	△400	6.9%	6.7%	△0.2 ポイント	6.5%	6.3%	△0.2 ポイント	6.8%	6.6%	△0.2 ポイント
SS-19	イオン西大津	12,448	△1,648	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	3,865	△335	3,900	3,530	△370	10.9%	11.2%	+0.3 ポイント	7.6%	7.6%	-	20.2%	22.2%	+2.0 ポイント
SS-23	イオンモール鶴見緑地	26,536	△836	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	19,670	△970	17,500	18,700	+1,200	5.3%	5.0%	△0.3 ポイント	5.0%	4.8%	△0.2 ポイント	5.5%	5.2%	△0.3 ポイント
SS-29	アリオ鳳	17,161	△1,961	15,400	15,200	△200	5.7%	5.6%	△0.1 ポイント	5.4%	5.4%	-	5.9%	5.9%	-
SS-31	イオンモール神戸北	14,364	+1,635	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	△14	1,290	1,290	-	-	-	-	5.2%	5.1%	△0.1 ポイント	-	-	-
SS-33	ライフ下寺店（底地）	1,717	+32	1,740	1,750	+10	-	-	-	5.2%	5.1%	△0.1 ポイント	-	-	-
SS-34	ライフ岸部店（底地）	1,942	+57	1,990	2,000	+10	-	-	-	5.1%	5.0%	△0.1 ポイント	-	-	-
SS-38	テックランド寝屋川店（底地）	1,154	+465	1,580	1,620	+40	-	-	-	5.3%	5.2%	△0.1 ポイント	-	-	-
SS-39	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1,755	+454	2,120	2,210	+90	5.8%	5.7%	△0.1 ポイント	6.0%	5.8%	△0.2 ポイント	6.1%	5.9%	△0.2 ポイント
小計		264,593	+956	263,760	265,550	+1,790	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	2,979	△869	2,150	2,110	△40	6.0%	5.8%	△0.2 ポイント	5.7%	5.6%	△0.1 ポイント	6.1%	6.0%	△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	9,193	+1,306	10,500	10,500	-	7.0%	7.0%	-	6.3%	6.3%	-	6.8%	6.8%	-
SS-9	イオンモール香椎浜	12,046	+1,653	13,300	13,700	+400	6.0%	5.9%	△0.1 ポイント	6.2%	6.0%	△0.2 ポイント	6.3%	6.1%	△0.2 ポイント
SS-10	イオンモール札幌苗穂	7,108	+1,431	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	5,479	+660	6,110	6,140	+30	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	10,472	△542	9,930	9,930	-	6.1%	6.1%	-	5.9%	5.9%	-	6.4%	6.4%	-
SS-22	イオン上田	8,440	△770	7,650	7,670	+20	6.1%	6.1%	-	6.0%	6.0%	-	6.4%	6.4%	-
SS-26	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	8,758	△1,258	6,720	7,500	+780	7.6%	7.4%	△0.2 ポイント	7.2%	7.2%	-	7.7%	7.7%	-
SS-28	イオンモール札幌発寒	17,078	△178	16,900	16,900	-	5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.8%	5.8%	-
SS-35	MrMax 長崎店	2,457	+362	2,810	2,820	+10	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	4,125	+684	4,770	4,810	+40	6.5%	6.5%	-	6.6%	6.5%	△0.1 ポイント	6.8%	6.7%	△0.1 ポイント
小計		88,140	+2,479	89,380	90,620	+1,240	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ポートフォリオ合計		**678,711**	**+6,385**	**677,920**	**685,097**	**+7,177**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

（注） 期末鑑定評価額、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（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）による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

第24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-19	Gビル銀座01	5,500	+280	5,780	4.0%	3.8%	4.2%
UM-20	川崎ルフロン	30,000	+5,200	35,200	5.0%	5.0%	5.2%
US-16	ラウンドワン京都河原町店	2,800	+250	3,050	5.2%	（1~10年度） 5.0% （11年度） 5.2%	5.4%
UM-17	ラウンドワン広島店	2,970	+640	3,610	5.8%	（1~10年度） 5.6% （11年度） 5.8%	6.0%
US-18	Gビル心斎橋03	22,300	+800	23,100	4.3%	4.0%	4.3%
SM-13	コリーヌ馬事公苑	3,100	+480	3,580	4.8%	4.5%	5.0%
SM-14	かみしんプラザ	3,900	+260	4,160	5.9%	5.7%	6.1%
SS-41	サミットストア中野南台店	3,100	+80	3,180	4.9%	4.6%	5.1%
第24期新規取得物件合計		**73,670**	**+7,990**	**81,660**	**-**	**-**	**-**

（注） 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（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）による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

各物件の収益状況（インカム物件①）

（百万円）

項目	ｲｵﾝ仙台中山		ｲﾄｰﾖｰｶﾄﾞｰ川崎店		大阪心斎橋8953ﾋﾞﾙ		Gﾋﾞﾙ南青山02		ｲﾄｰﾖｰｶﾄﾞｰ八柱店		ｲﾄｰﾖｰｶﾄﾞｰ上福岡東店		ｲﾄｰﾖｰｶﾄﾞｰ錦町店		Gﾋﾞﾙ代官山01		Gﾋﾞﾙ神宮前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	423	427	491	490	398	398	81	78	79	78	256	256	444	445	41	48	100	99	480	480
賃貸収入	423	427	489	488	398	398	74	70	78	78	256	256	444	444	37	10	86	86	480	480
その他収入	0	0	2	1	0	0	7	7	1	-	-	-	-	0	3	38	13	12	-	-
② 賃貸事業費用合計	45	42	92	97	38	38	23	21	17	17	44	44	62	59	8	9	14	14	157	162
公租公課	36	36	78	78	30	29	8	8	14	13	38	38	54	54	2	2	3	3	51	51
建物管理委託費	-	-	3	3	0	-	1	1	-	-	-	0	-	-	0	0	2	2	-	-
修繕費	4	2	0	5	1	1	-	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	1	8
保険料・信託報酬	2	2	5	5	3	3	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	1	1	3	3
その他	1	1	3	3	4	4	11	9	1	2	4	4	2	1	4	4	6	6	99	99
③ 賃貸NOI（＝①－②）	377	384	398	393	360	360	58	56	62	61	211	211	381	385	33	39	85	84	323	317
④ 減価償却費	75	75	102	102	78	78	9	9	16	16	47	47	116	116	3	3	8	8	161	161
⑤ 賃貸事業利益（＝③－④）	302	308	296	291	282	282	49	47	45	45	163	163	265	269	29	36	77	76	162	156
⑥ 期末預り金	1,224	1,224	4,126	3,910	798	798	68	68	450	450	1,624	1,559	590	590	46	48	190	190	598	598
敷金	840	840	1,071	1,071	798	798	68	68	450	450	774	774	590	590	46	48	190	190	598	598
保証金	383	383	3,054	2,839	-	-	-	-	-	-	849	784	-	-	-	-	-	-	-	-

（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ﾋﾞﾙ神宮前04		ｲﾄｰﾖｰｶﾄﾞｰ綱島店		ﾋﾞｯｸｶﾒﾗ立川店		ｲｵﾝ板橋ｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞｾﾝﾀｰ		Gﾋﾞﾙ北青山01		ｲｵﾝﾓｰﾙ大和		西友ひばりヶ丘店		ｲｵﾝ戸畑ｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞｾﾝﾀｰ	
	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	372	372	33	33	180	180	388	388	630	630	35	35	536	537	261	261	315	315
賃貸収入	477	477	372	372	30	30	180	180	357	357	630	630	33	33	536	536	261	261	315	315
その他収入	-	-	0	0	2	2	-	-	31	31	0	0	1	1	-	1	0	0	-	-
② 賃貸事業費用合計	62	61	77	79	6	6	27	22	73	73	311	308	5	6	57	64	18	16	67	121
公租公課	53	53	52	52	1	1	17	17	40	40	40	39	1	2	51	51	14	14	56	55
建物管理委託費	1	0	-	-	0	0	-	-	29	29	-	-	0	0	-	-	-	-	1	-
修繕費	-	1	1	3	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	7	-	-	2	15
保険料・信託報酬	4	4	1	1	0	0	2	2	0	0	2	1	0	0	3	3	2	0	4	4
その他	2	1	21	21	3	3	7	2	2	2	268	266	2	2	2	2	1	1	2	46
③ 賃貸NOI（＝①－②）	415	416	295	292	26	26	153	158	315	315	319	322	29	29	479	473	242	244	247	193
④ 減価償却費	86	86	108	108	2	2	22	22	63	61	107	103	3	3	117	111	47	47	72	72
⑤ 賃貸事業利益（＝③－④）	329	329	186	184	24	24	131	136	251	253	211	219	25	25	361	361	195	196	174	120
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8月期）は2013年3月1日より2013年8月31日まで（運用日数184日間）、前期（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）

各物件の収益状況（インカム物件②）

（百万円）

項目	ｲｵﾝ高槻		Gﾋﾞﾙ自由が丘01		ｲｵﾝ八事		ｲｵﾝ那覇ｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞｾﾝﾀｰ		ﾁｱｰｽﾞ銀座		ｲｵﾝ西大津		ｲｵﾝ大宮		ｲｵﾝﾀｳﾝ大垣		河原町ｵｰﾊﾟ		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	422	89	89	148	148	402	373	112	106	375	381	192	192	326	322	349	358	297	297
賃貸収入	413	413	83	83	148	148	385	360	86	86	375	375	192	192	326	322	348	358	297	297
その他収入	0	8	6	6	0	0	16	12	25	20	0	6	0	0	-	-	0	0	0	0
② 賃貸事業費用合計	60	65	17	17	18	18	61	59	36	36	37	37	54	54	120	118	55	53	43	44
公租公課	52	51	5	5	14	14	29	29	6	6	26	25	50	49	26	26	40	39	36	36
建物管理委託費	-	-	2	2	-	-	0	0	3	3	0	-	-	-	-	-	2	2	-	-
修繕費	3	3	0	0	0	0	0	0	-	0	1	2	0	1	-	-	4	3	0	3
保険料・信託報酬	2	2	1	1	1	1	4	1	0	0	3	3	2	1	2	2	2	2	2	3
その他	2	7	8	8	1	1	26	26	26	25	5	5	1	1	91	89	6	4	3	1
③ 賃貸NOI（＝①－②）	353	357	72	71	129	129	341	314	75	70	337	344	137	137	205	204	293	305	253	252
④ 減価償却費	71	70	14	14	29	29	96	97	16	17	89	90	53	54	114	114	56	56	112	112
⑤ 賃貸事業利益（＝③－④）	282	286	58	57	99	99	244	216	58	53	247	253	84	83	90	89	237	249	140	140
⑥ 期末預り金	2,258	2,012	155	155	502	502	2,118	2,118	143	142	988	988	440	440	600	600	2,572	2,572	-	-
敷金	1,232	1,232	127	127	502	502	2,118	2,118	143	142	988	988	440	440	600	600	1,056	1,056	-	-
保証金	1,026	780	27	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,516	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		ｲﾄｰﾖｰｶﾄﾞｰ四街道店		ｲｵﾝﾓｰﾙ八千代緑が丘		Gﾋﾞﾙ神宮前06		ｲｵﾝﾓｰﾙ札幌発寒		ｱﾘｵ鳳		Gﾋﾞﾙ神宮前01		Gﾋﾞﾙ神宮前02		Gﾋﾞﾙ南青山01	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	895	895	582	582	290	290	692	691	53	46	577	577	556	554	69	69	30	29	33	47
賃貸収入	895	895	582	582	289	289	691	691	49	43	577	577	556	554	69	69	29	28	30	45
その他収入	0	0	0	0	0	0	1	-	3	3	-	-	0	-	-	-	1	1	3	1
② 賃貸事業費用合計	187	187	111	112	46	45	99	102	7	7	98	103	106	106	2	3	5	6	9	10
公租公課	151	150	96	96	39	39	90	93	2	2	89	89	98	98	1	1	1	1	4	5
建物管理委託費	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	0	0	0	0	0	0	1	1
修繕費	-	1	0	1	1	1	1	1	0	0	0	3	1	3	-	0	-	-	-	-
保険料・信託報酬	7	7	4	4	2	2	4	4	0	0	3	3	4	3	0	0	1	1	0	0
その他	28	28	9	10	2	2	3	2	4	4	5	6	1	1	0	0	2	2	3	3
③ 賃貸NOI（＝①－②）	707	708	471	469	243	244	592	589	45	38	478	473	450	447	67	66	25	23	24	36
④ 減価償却費	326	323	173	172	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）	381	384	297	297	156	157	380	376	41	34	284	280	196	192	64	63	21	20	16	29
⑥ 期末預り金	1,781	1,781	5,760	5,760	4,295	4,295	684	684	69	69	573	573	1,088	1,088	135	135	38	37	68	68
敷金	1,781	1,781	900	900	429	429	684	684	69	69	573	573	1,088	1,088	135	135	38	37	68	68
保証金	-	-	4,860	4,860	3,865	3,865	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

（注） 当期（2013年8月期）は2013年3月1日より2013年8月31日まで（運用日数184日間）、前期（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）

各物件の収益状況（インカム物件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		Gﾋﾞﾙ新宿01		Gﾋﾞﾙ神宮前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ﾋﾞﾙ南池袋01		Gﾋﾞﾙ心斎橋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	939	936	581	581	160	160	61	68	48	48	56	56	68	68	264	262	61	60		
賃貸収入	937	936	578	578	160	160	57	65	-	-	-	-	-	-	229	225	57	57		
その他収入	2	-	2	3	-	-	3	3	48	48	56	56	68	68	35	37	3	3		
② 賃貸事業費用合計	146	144	123	131	7	7	17	17	2	2	4	4	4	4	67	68	14	14		
公租公課	140	139	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	-	-	0	-	-	-	2	3	-	-	-	-	-	-	14	14	4	4		
修繕費	1	-	1	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	3	0	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	0	0	7	6	0	0	6	6	0	0	0	0	0	0	35	35	4	4		
③ 賃貸NOI（＝①－②）	793	792	457	450	153	153	44	51	45	45	51	51	63	63	197	194	47	46	93	93
④ 減価償却費	300	300	193	194	9	9	14	14	-	-	-	-	-	-	29	29	2	2	15	15
⑤ 賃貸事業利益（＝③－④）	493	492	264	255	143	143	29	36	45	45	51	51	63	63	168	165	44	43	78	78
⑥ 期末預り金	1,861	1,861	578	578	268	268	75	75	81	81	94	94	113	113	442	399	58	58		
敷金	1,861	1,861	578	578	-	-	75	75	81	81	94	94	113	113	442	399	58	58	非開示	
保証金	-	-	-	-	268	268	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

（百万円）

項目	幕張ﾌﾟﾗｻﾞ		ｱｰﾊﾞﾝﾃﾗｽ 神宮前		ﾗｳﾝﾄﾞﾜﾝｽﾀｼﾞｱﾑ 板橋店		ﾗｳﾝﾄﾞﾜﾝ町田店		Gﾋﾞﾙ心斎橋02		ﾗｳﾝﾄﾞﾜﾝｽﾀｼﾞｱﾑ 千日前店（底地）		ｱｰｶﾝｼﾞｪﾙ代官山（底地）		泉佐野松風台（底地）		ﾃｯｸﾗﾝﾄﾞ寝屋川店（底地）		Gﾋﾞﾙ三軒茶屋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	219	100	100	95	95	90	90			240	240							121	149
賃貸収入	200	206	93	93	95	95	90	90			-	-							98	119
その他収入	0	12	7	7	0	0	0	0			240	240							22	30
② 賃貸事業費用合計	16	32	15	15	15	15	10	10			14	14							33	47
公租公課	13	13	6	6	14	14	9	9	非開示		14	13	非開示		非開示		非開示		0	8
建物管理委託費	0	1	1	1	-	-	-	-			-	-							3	3
修繕費	0	1	0	0	-	-	-	-			-	-							3	0
保険料・信託報酬	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0							0	0
その他	1	14	7	7	0	0	0	0			0	0							26	34
③ 賃貸NOI（＝①－②）	185	186	85	85	79	79	79	79	113	113	225	225	51	51	94	94	40	41	88	102
④ 減価償却費	43	43	6	6	16	16	13	13	9	9	-	-	-	-	-	-	-	-	13	16
⑤ 賃貸事業利益（＝③－④）	142	143	78	78	62	62	65	65	104	103	225	225	51	51	94	94	40	41	74	86
⑥ 期末預り金	285	240	99	99			95	95			320	320							219	219
敷金	280	235	99	99	非開示		95	95	非開示		320	320	非開示		非開示		非開示		219	219
保証金	5	4	-	-			-	-			-	-							-	-

（注） 当期（2013年8月期）は2013年3月1日より2013年8月31日まで（運用日数184日間）、前期（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）

各物件の収益状況（インカム物件④）

（百万円）

項目	ﾗｳﾝﾄﾞﾜﾝ 横浜駅西口店		Gﾋﾞﾙ表参道		ﾗｳﾝﾄﾞﾜﾝｽﾀﾞｼﾞｱﾑ 堺中央環状店		pivo和泉中央		ﾃｯｸﾗﾝﾄﾞ 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	114	111	135	68	82					16,670	16,852
賃貸収入	95	114	111	135	68	82					15,834	15,959
その他収入	-	-	-	-	0	0					836	892
② 賃貸事業費用合計	1	11	0	11	1	17					2,961	3,139
公租公課	0	9	0	10	0	15	非開示		非開示		1,897	1,970
建物管理委託費	0	0	-	-	0	0					95	98
修繕費	-	-	-	-	-	-					49	96
保険料・信託報酬	0	0	0	0	0	0					115	111
その他	0	0	0	0	0	0					803	862
③ 賃貸NOI（＝①－②）	93	103	110	123	67	65	183	200	139	162	13,708	13,713
④ 減価償却費	16	19	8	9	10	12	44	54	32	39	3,950	3,964
⑤ 賃貸事業利益（＝③－④）	77	84	102	113	57	53	138	146	106	123	9,757	9,749
⑥ 期末預り金			236	236							45,837	45,219
敷金	非開示		236	236	非開示		非開示		非開示		29,979	29,890
保証金			-	-							15,857	15,329

（注） 当期（2013年8月期）は2013年3月1日より2013年8月31日まで（運用日数184日間）、前期（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）

各物件の収益状況（グロース物件）

（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		おやまゆう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		岸和田カンカンベイサイドモール	
	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	1,994	1,984	688	708	563	575	583	585	1,387	1,395	565	532	80	90	262	265	363	354	780	798
賃貸収入	1,704	1,655	468	469	502	502	448	441	1,354	1,360	565	527	80	90	219	219	267	270	522	517
その他収入	290	329	219	238	60	72	134	143	33	34	-	4	0	0	43	46	96	84	258	281
② 賃貸事業費用合計	845	803	310	322	199	194	477	376	337	345	327	302	44	41	95	88	176	191	554	532
公租公課	83	88	32	32	52	56	27	27	151	150	35	35	7	7	28	28	34	34	56	56
建物管理委託費	165	163	107	107	29	29	84	84	109	114	160	160	8	8	14	14	44	45	153	141
修繕費	15	17	5	1	9	6	44	12	2	7	22	2	0	1	13	3	1	5	36	8
保険料・信託報酬	11	4	1	1	3	3	4	5	6	6	3	3	1	1	1	1	2	2	1	1
その他	570	529	164	178	104	98	315	247	67	66	104	101	25	22	37	39	93	104	305	323
③ 賃貸NOI（＝①－②）	1,148	1,181	377	386	363	380	106	208	1,050	1,050	238	229	35	49	166	176	186	162	226	266
④ 減価償却費	264	266	100	101	94	94	89	110	365	366	173	174	51	53	28	29	93	94	126	128
⑤ 賃貸事業利益（＝③－④）	884	915	277	285	269	285	16	98	684	684	64	54	△15	△3	138	147	92	68	100	138
⑥ 期末預り金	4,600	4,631	1,534	1,295	813	811	705	702	4,619	4,619	378	378	61	71	215	215	265	268	849	862
敷金	4,600	4,631	838	839	813	811	705	702	4,619	4,619	342	342	61	71	133	145	265	268	849	860
保証金	-	-	695	455	-	-	-	-	-	-	36	36	-	-	81	69	-	-	0	1

（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	1,701	1,986	8,971	9,277
賃貸収入	1,297	1,484	7,431	7,541
その他収入	403	501	1,539	1,736
② 賃貸事業費用合計	758	1,010	4,127	4,209
公租公課	18	108	527	626
建物管理委託費	137	172	1,015	1,042
修繕費	2	6	154	74
保険料・信託報酬	4	5	43	37
その他	595	717	2,384	2,428
③ 賃貸NOI（＝①－②）	943	976	4,844	5,068
④ 減価償却費	260	302	1,648	1,721
⑤ 賃貸事業利益（＝③－④）	683	673	3,195	3,347
⑥ 期末預り金	1,662	1,655	15,705	15,512
敷金	1,662	1,655	14,891	14,948
保証金	-	-	814	563

（百万円）

ポートフォリオ合計	
前期	当期
25,642	26,130
23,266	23,501
2,376	2,629
7,089	7,348
2,425	2,597
1,110	1,141
204	170
159	148
3,188	3,291
18,552	18,782
5,599	5,685
12,953	13,096
61,542	60,732
44,871	44,839
16,671	15,892

（注） 当期（2013年8月期）は2013年3月1日より2013年8月31日まで（運用日数184日間）、前期（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）

借入金明細①（2013年10月15日時点）

区分	借入先	借入残高（百万円）内訳	借入残高（百万円）合計	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	0.48000%	0.33%	0.3 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	三井住友銀行	24,310	24,310	2008/11/4	2015/3/1	6.3 年	変動	0.95000%	0.80%	1.4 年
	日本政策投資銀行	4,100	4,100	2009/3/30	2014/3/30	5.0 年	固定（注3）	1.20815%	0.95%	0.5 年
	日本政策投資銀行	12,500	12,500	2009/7/30	2016/7/30	7.0 年	固定	1.81000%	0.80%	2.6 年
	日本政策投資銀行	16,666	16,666	2009/7/30	2018/7/30	9.0 年	固定	2.24000%	1.05%	4.3 年
	アフラック	5,000	5,000	2009/9/4	2019/9/4	10.0 年	固定	2.95000%	-	5.9 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%	1.0 年
	三菱UFJ信託銀行	2,714								
	三井住友信託銀行	2,143								
	みずほ銀行	5,000	11,000	2011/2/7	2016/2/5	5.0 年	固定（注3）	0.73500%	0.50%	2.3 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								
	三菱東京UFJ銀行	5,550	14,000	2011/3/31	2018/9/28	7.5 年	固定（注3）	0.68125%	0.35%	5.0 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	20,000	2011/3/31	2019/3/29	8.0 年	固定（注3）	1.49000%	0.40%	5.5 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	5,000	2011/3/31	2018/3/30	7.0 年	固定（注3）	0.84725%	0.55%	4.5 年
	三菱東京UFJ銀行	1,982	5,000	2011/9/22	2021/9/22	10.0 年	変動	0.83000%	0.60%	7.9 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	0.78000%	0.55%	7.4 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%	2.9 年
	三菱東京UFJ銀行	3,875	10,075	2011/9/22	2020/9/18	9.0 年	変動	0.73000%	0.50%	6.9 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	0.68000%	0.45%	6.4 年
	三菱UFJ信託銀行	4,500								
	三井住友信託銀行	3,500								

区分	借入先	借入残高（百万円）内訳	借入残高（百万円）合計	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）
長期借入金	三井住友銀行	2,000	2,000	2011/9/30	2020/9/30	9.0 年	変動	0.85000%	0.62%	7.0 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%	4.5 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%	5.0 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%	5.0 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%	3.0 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%	3.0 年
	三菱東京UFJ銀行	3,172	8,000	2011/12/21	2019/12/20	8.0 年	変動	0.63000%	0.40%	6.2 年
	三菱UFJ信託銀行	2,692								
	三井住友信託銀行	2,136								
	三菱東京UFJ銀行	2,775	7,000	2011/12/21	2019/6/21	7.5 年	変動	0.58000%	0.35%	5.7 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	3,000	2011/12/21	2016/12/21	5.0 年	固定（注3）	0.77900%	0.30%	3.2 年
	りそな銀行	2,000	2,000	2011/12/21	2016/12/21	5.0 年	固定（注3）	0.77900%	0.30%	3.2 年
	三菱東京UFJ銀行	2,180	5,500	2012/5/22	2022/5/20	10.0 年	変動	0.83000%	0.60%	8.6 年
	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	3,500	2012/5/22	2022/5/20	10.0 年	変動	0.83000%	0.60%	8.6 年
	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%	4.1 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%	4.1 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%	4.1 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%	3.9 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%	4.0 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%	4.0 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%	11.0 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%	7.0 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%	-	9.0 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%	7.0 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%	7.0 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	0.58000%	0.35%	6.5 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	3,000	2012/10/2	2020/4/2	7.5 年	変動	0.58000%	0.35%	6.5 年

（注1） 適用利率は、2013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、2013年10月15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。

借入金明細②（2013年10月15日時点）

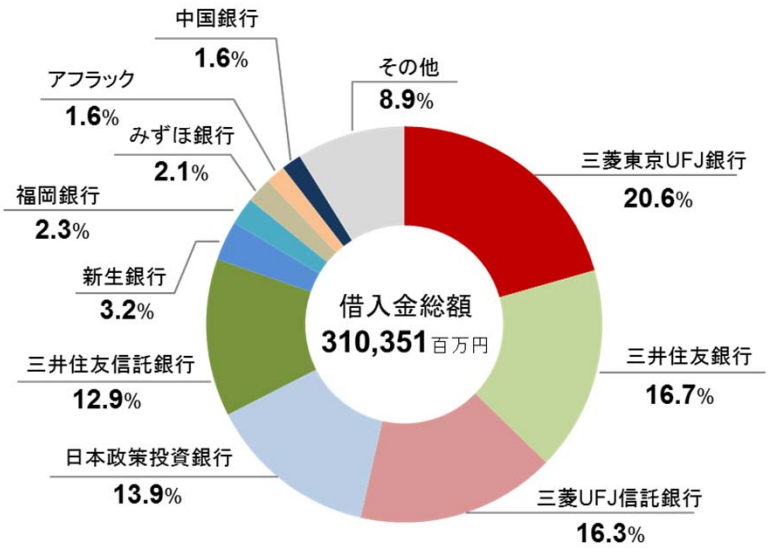
区分	借入先	借入残高（百万円） 内訳	借入残高（百万円） 合計	借入日	返済期限	ローン年数	固定/変動	適用利率（注1）	スプレッド	残存年数（注2）
長期借入金	三菱東京UFJ銀行	2,974	7,500	2012/10/2	2019/10/2	7.0 年	変動	0.53000%	0.30%	6.0 年
	三菱UFJ信託銀行	2,524								
	三井住友信託銀行	2,002								
	第四銀行	1,500	3,000	2012/10/2	2017/10/2	5.0 年	固定（注3）	0.47125%	0.20%	4.0 年
	足利銀行	1,000								
	横浜銀行	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%	4.2 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%	5.2 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%	8.4 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%	8.5 年
	日本政策投資銀行	3,000	3,000	2013/9/30	2023/4/7	9.5 年	固定	1.28000%	0.43%	9.5 年
	三菱東京UFJ銀行	1,000	1,000	2013/10/7	2028/10/6	15.0 年	固定（注3）	2.24175%	0.90%	15.0 年
	日本政策投資銀行	1,500	1,500	2013/10/7	2024/4/5	10.5 年	固定	1.45000%	0.53%	10.5 年
	三菱東京UFJ銀行	1,000	1,000	2013/10/7	2023/10/6	10.0 年	固定	1.33000%	0.48%	10.0 年
	三菱東京UFJ銀行	1,189	3,000	2013/10/7	2023/10/6	10.0 年	固定（注3）	1.35675%	0.48%	10.0 年
	三菱UFJ信託銀行	1,009								
	三井住友信託銀行	801								
	三菱東京UFJ銀行	1,387	3,500	2013/10/7	2023/4/7	9.5 年	固定（注3）	1.26050%	0.43%	9.5 年
	三菱UFJ信託銀行	1,177								
	三井住友信託銀行	934								
	日本政策投資銀行	1,500	1,500	2013/10/7	2023/4/7	9.5 年	固定	1.26000%	0.43%	9.5 年
	三井住友銀行	2,000	2,000	2013/10/7	2022/10/7	9.0 年	固定（注3）	1.18425%	0.40%	9.0 年
	みずほ銀行	1,500	1,500	2013/10/7	2022/10/7	9.0 年	固定（注3）	1.18425%	0.40%	9.0 年
	みずほ信託銀行	1,000	1,000	2013/10/7	2022/10/7	9.0 年	固定（注3）	1.18425%	0.40%	9.0 年
	山口銀行	1,000	1,000	2013/10/7	2021/10/7	8.0 年	固定	0.99000%	0.30%	8.0 年
	西日本シティ銀行	1,000	1,000	2013/10/7	2021/10/7	8.0 年	固定（注3）	0.98800%	0.30%	8.0 年
	三菱東京UFJ銀行	1,189	3,000	2013/10/7	2021/4/7	7.5 年	固定（注3）	0.94425%	0.30%	7.5 年
	三菱UFJ信託銀行	1,009								
	三井住友信託銀行	801								
	信金中央金庫	1,500	1,500	2013/10/7	2020/10/7	7.0 年	固定	0.82000%	0.22%	7.0 年
	農林中央金庫	1,500	1,500	2013/10/7	2020/4/7	6.5 年	固定（注3）	0.75425%	0.20%	6.5 年
	常陽銀行	1,000	1,000	2013/10/7	2020/4/7	6.5 年	固定（注3）	0.75425%	0.20%	6.5 年
	福岡銀行	1,000	1,000	2013/10/7	2019/10/7	6.0 年	固定（注3）	0.68550%	0.18%	6.0 年
	七十七銀行	1,000	1,000	2013/10/7	2019/10/7	6.0 年	固定（注3）	0.68550%	0.18%	6.0 年

区分	借入先	借入残高（百万円） 内訳	借入残高（百万円） 合計	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）
借入金 長期	三菱東京UFJ銀行	1,586	4,000	2013/10/7	2016/10/7	3.0 年	変動	0.44051%	0.30%	3.0 年
	三菱UFJ信託銀行	1,346								
	三井住友信託銀行	1,068								
	合計		**299,151**							
合計 / 平均			**310,351**							**5.0年**

（注1） 適用利率は、2013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、2013年10月15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

レンダーフォーメーション（2013年10月15日現在）



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。

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8月末時点）

負ののれん活用の基本方針	
A	税会不一致による追加税負担 （1. 簿価差異に伴う償却超過　2. 固定資産の減損　3. 資産除去債務等）
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

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・サービシズ　(S&P)	A（注）（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）

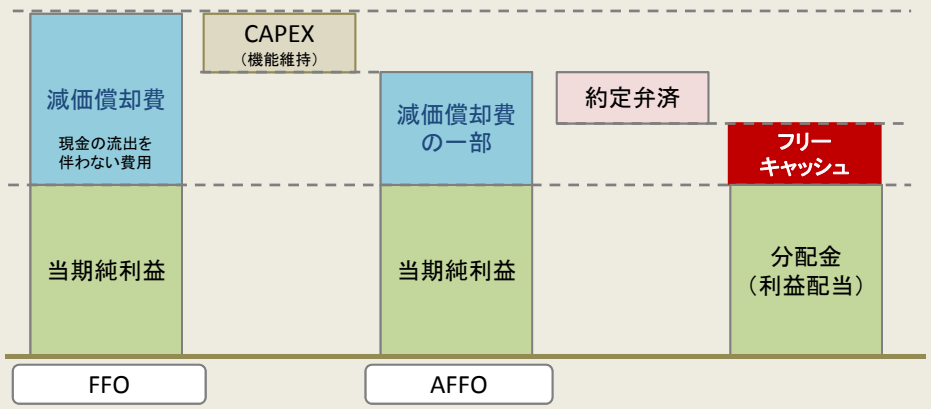
（注） 長期発行体格付について記載しています。なお、上記のほか、短期発行体格付として A-1 を取得しています。

キャッシュ・マネジメント方針

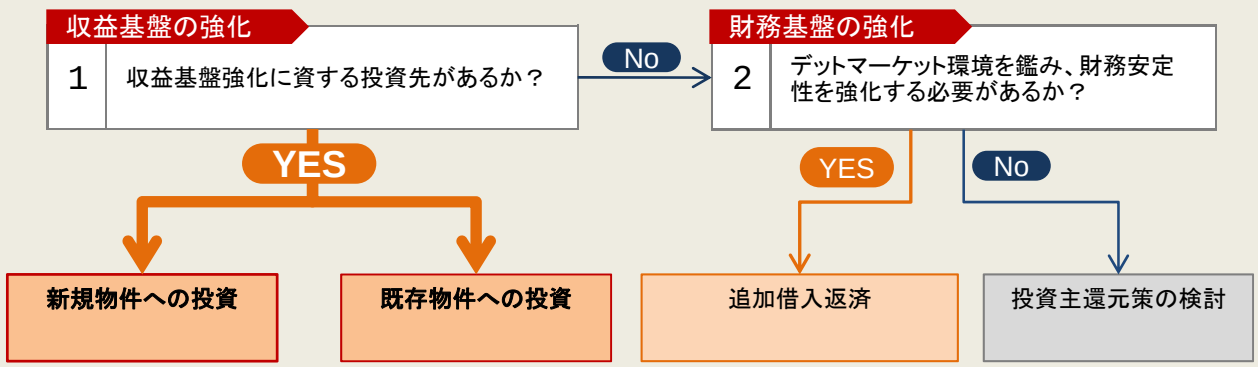
収益・財務基盤強化のためのフリー・キャッシュ活用の考え方

フリー・キャッシュの概念図

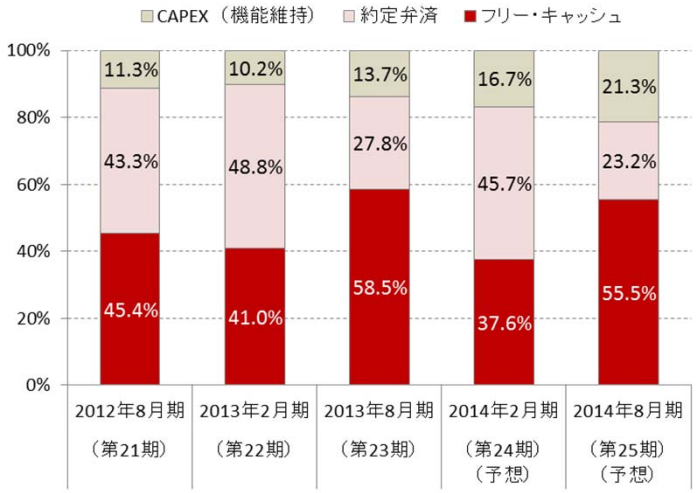
■ 概念図



フリー・キャッシュの選択基準



■ フリー・キャッシュの推移



■ 現時点における判断（2013年10月15日現在）

1	収益基盤強化に資する投資先があるか？

YES

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
- 「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」の増改築に伴うリニューアル等への投資
- 「京都ファミリー」のリニューアル等への投資

商業施設を取り巻く環境

マクロ経済動向

日本経済は2012年12月に発足した新政権による各種施策を背景として回復基調

■ 景気ウォッチャー判断指数の推移

（出所）内閣府「景気ウォッチャー調査」
（注） 2013年9月現在

■ 実質GDP成長率（前年度比）の推移

（出所）内閣府「国民経済計算（GDP統計）」
（注）年度ベース。2013年8月現在。

小売セクター動向

消費マインドの回復を受け、小売販売額も小売業者の業績も回復傾向

■ 小売販売額（前年同月比）の推移

（出所）経済産業省「商業動態統計調査」
（注1） 2013年8月現在。ただし、自動車小売業及び燃料小売業の販売額を除きます。
（注2） 12か月移動平均（月次）前年同月比ベース

■ 小売業の企業業績の推移

（出所） 財務省「法人企業統計調査」
（注） 2013年6月現在

投資主属性の分析①

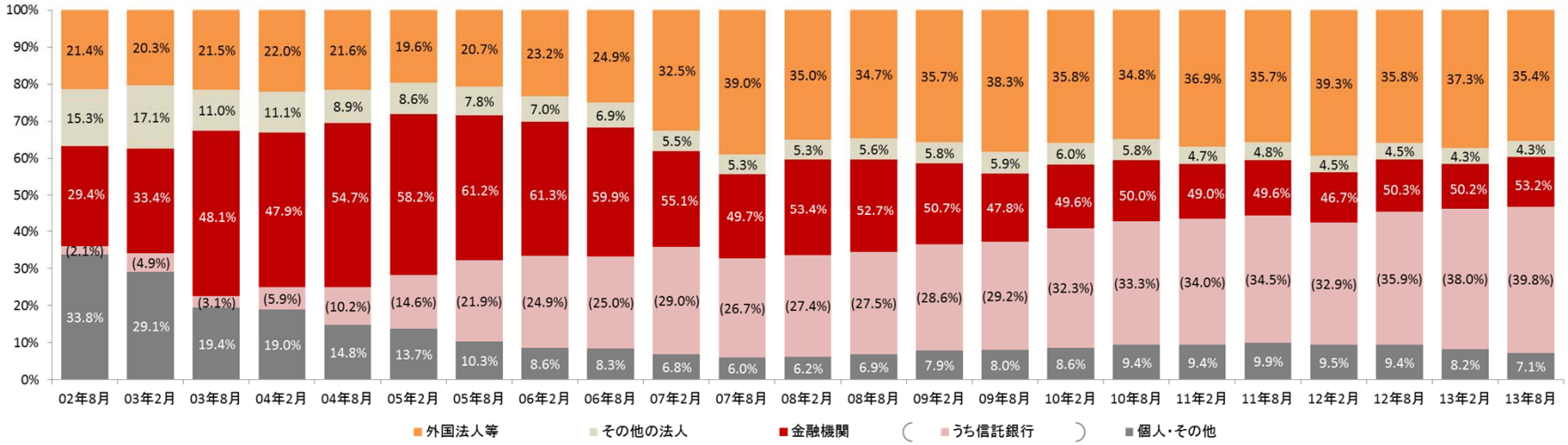
2013年8月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	2013年8月末（第23期末）		2013年2月末（第22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）	410,115	19.72%	398,121	19.14%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	134,747	6.48%	132,124	6.35%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	130,452	6.27%	117,540	5.65%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	128,089	6.16%	116,549	5.60%
5	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	84,747	4.07%	88,200	4.24%
6	ザ バンク オブ ニューヨークトリーテイー ジヤスデツク アカウント	55,986	2.69%	44,877	2.15%
7	三菱商事株式会社	35,900	1.72%	35,900	1.72%
8	ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー 505223	30,896	1.48%	35,811	1.72%
9	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	25,452	1.22%	23,873	1.14%
10	ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー	24,904	1.19%	42,765	2.05%
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	24,146	1.16%	23,892	1.14%
12	エスアイエツクス エスアイエス エルテイーデイー	23,644	1.13%	25,106	1.20%
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	22,190	1.06%	22,033	1.05%
14	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	21,823	1.04%	17,101	0.82%
15	みずほ証券株式会社	20,302	0.97%	10,547	0.50%
16	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	19,473	0.93%	20,778	0.99%
17	ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定J-REIT口）	19,185	0.92%	20,133	0.96%
18	SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS	15,649	0.75%	18,046	0.86%
19	株式会社北洋銀行	14,212	0.68%	14,212	0.68%
20	メロン バンクトリーティー クライアンツ オムニバス	13,534	0.65%	8,677	0.41%
合計		1,255,446	60.38%	1,216,285	58.49%

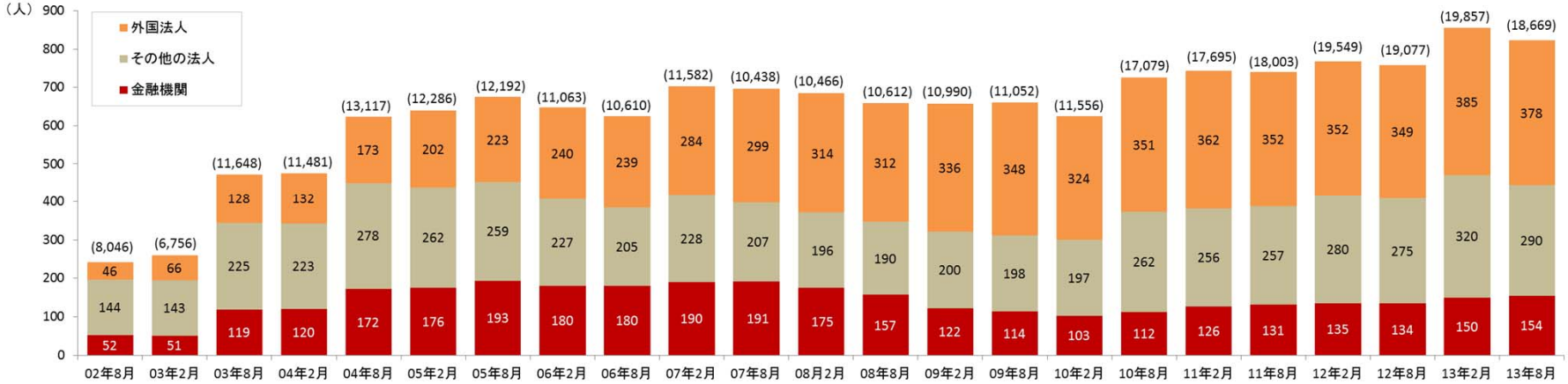
（注）発行済投資口数
2013年8月末（第23期末）： 2,079,198口
2013年2月末（第22期末）： 2,079,198口

投資主属性の分析②

所有者別投資口数割合の推移



所有者別投資主数の推移

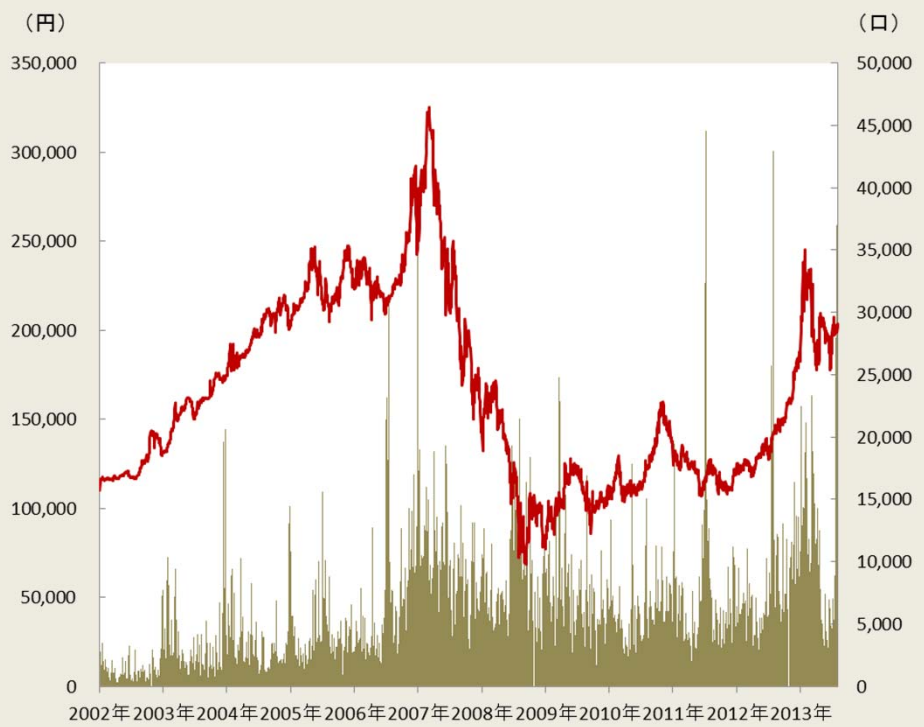


（注1）個人その他を除く。
（注2）（ ）内は個人その他を含めた全投資主数。

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10月11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9月1日～2013年10月11日）

（注1）終値ベース
（注2）2011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

資産運用会社の運用体制

大株主の状況

三菱商事　UBS

所有株式数	出資比率	所有株式数	出資比率
5,100株	51.0%	4,900株	49.0%

↓

三菱商事 UBS リアルティ

（注） 2013年8月31日現在

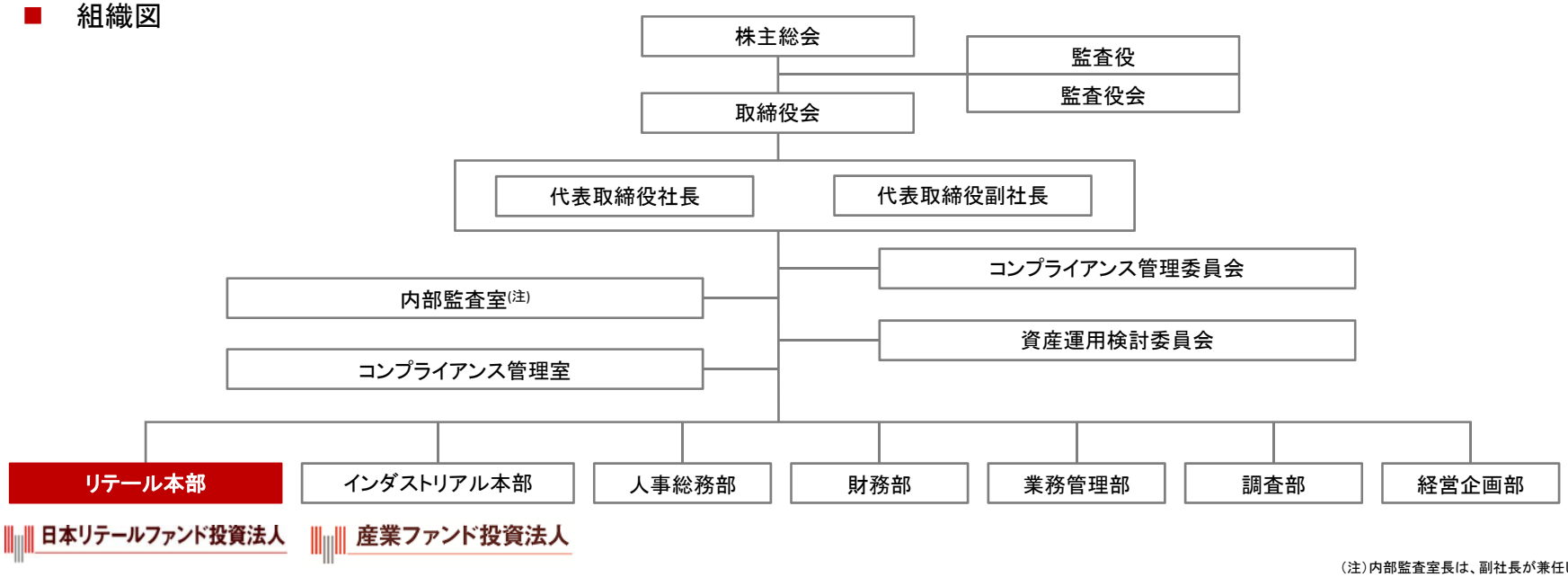
本資産運用会社の役職員数

資産運用会社　：　**役職員数**　**94名**（非常勤役職員を除く）

うち有資格者数		
	宅地建物取引主任者	40名
	一級建築士	6名
	不動産鑑定士	6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
	不動産証券化協会（ARES）認定マスター	30名

（注） 2013年10月1日現在

■ 組織図



（注）内部監査室長は、副社長が兼任しています。

ディスクレーマー

- 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）