



Appendix

米国ADR(OTC): JNRFY

証券コード **8953**



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

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
- > 資産規模の拡大により個別資産のポートフォリオ全体に与える影響が減少

2. 安定したキャッシュ・フローとバランスの良いポートフォリオ

- > テナントとの賃貸借契約において、長期賃貸借契約及び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
- > 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の確保に注力

3. 積極的なSCマネジメント

- > 運用期間(12年以上)、多くの物件数(84物件)及びテナント数(1,032テナント)に裏付けられた積極的な商業施設の運用実績(2014年4月14日時点)

4. 長期安定的な財務基盤

- > 発行体格付がAA-(安定的)^(注)であり、長期借入金を中心とした安定的な財務基盤を構築

(注) 2014年4月14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。

5. 三菱商事グループ、UBS によるスポンサーサポート

- > 総合商社の三菱商事及び三菱商事グループの物件開発力、不動産・小売業界における幅広いネットワーク
- > 世界的金融機関であり、グローバルに不動産運用を展開するUBSのネットワーク

12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

- ポートフォリオ稼働率(各期末現在)(%)
■ 1口当たり分配金(円)



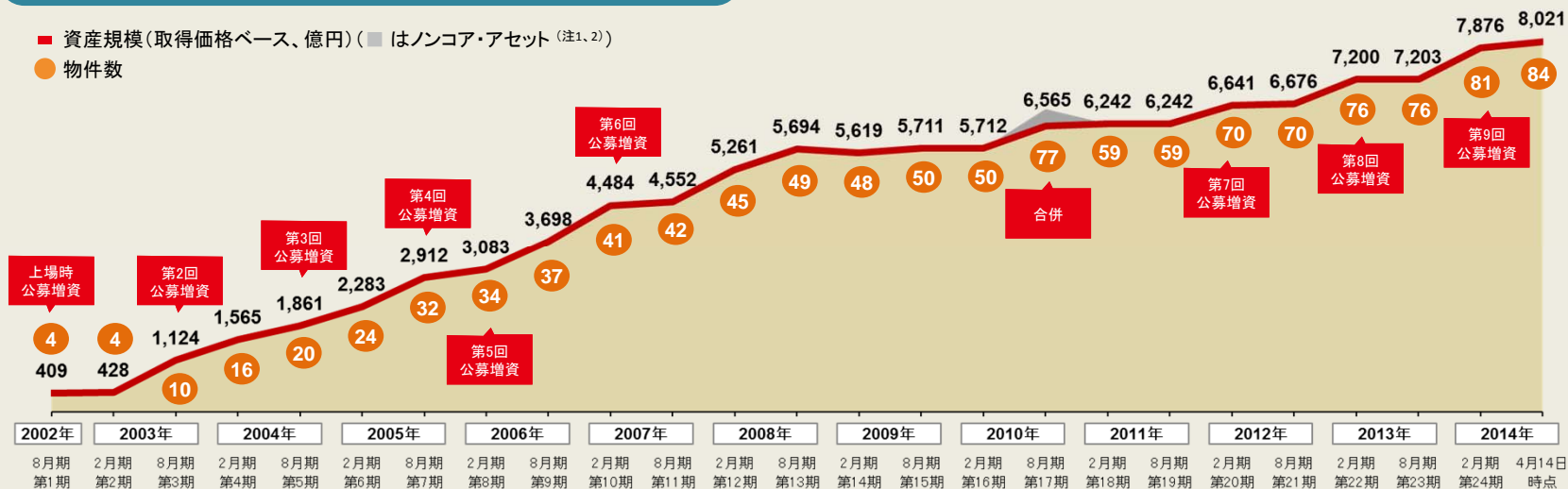
①注1) 2010年3月1日付で本投資口1口につき4口の割合の投資口分割を実施していますが、当該投資口の分割が実施されていない2002年8月期(第1期)から2010年2月期(第16期)までについては分配金を4で除した金額を記載しています。

②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。

③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

- 資産規模(取得価格ベース、億円) (■ はノンコア・アセット(注1、2))
● 物件数



①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。

②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。

③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

JRF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。

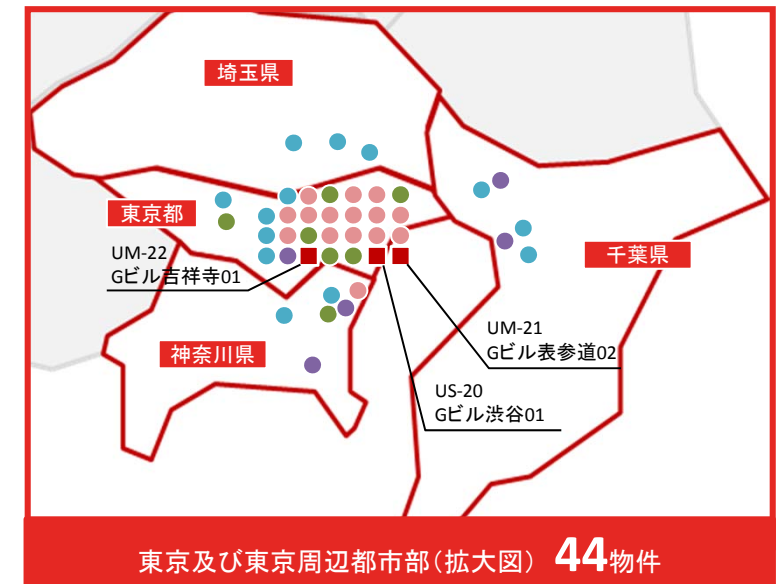
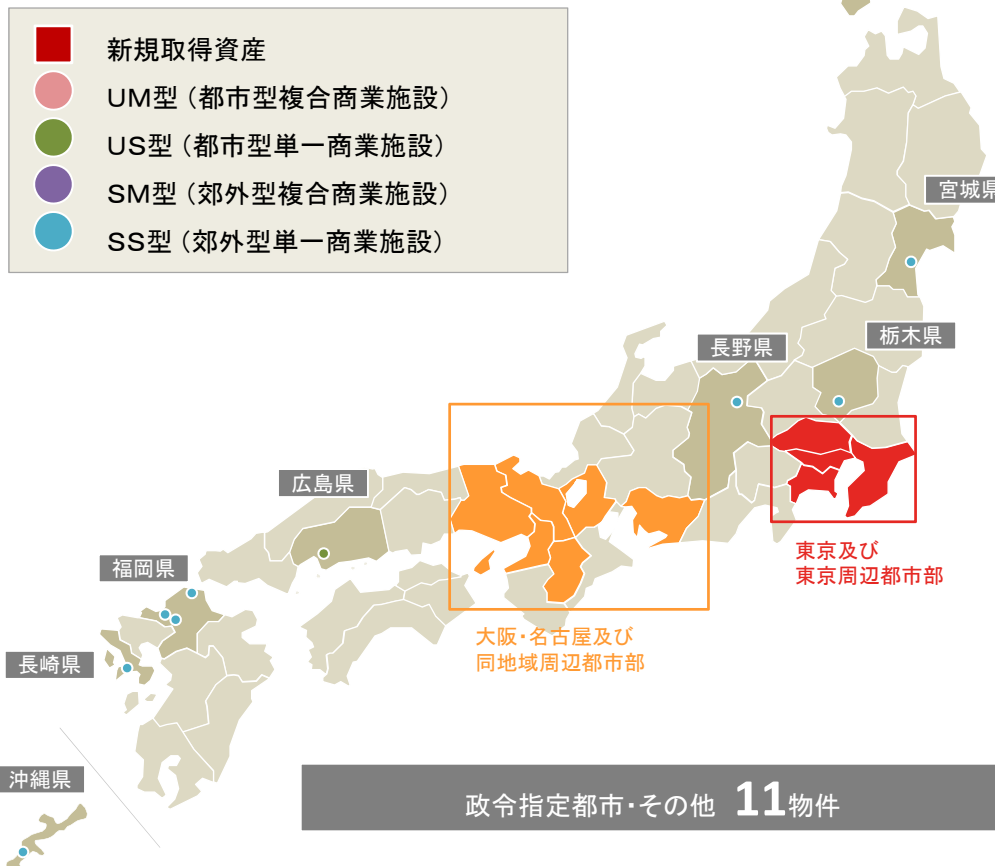
さらに、eコマースや高齢化など、消費構造の変化に対応した新たな業種業態を含む商業施設への投資も重視していきます。



(注)割合は、取得価格ベース

ポートフォリオマップ (2014年4月14日現在 84物件ベース)

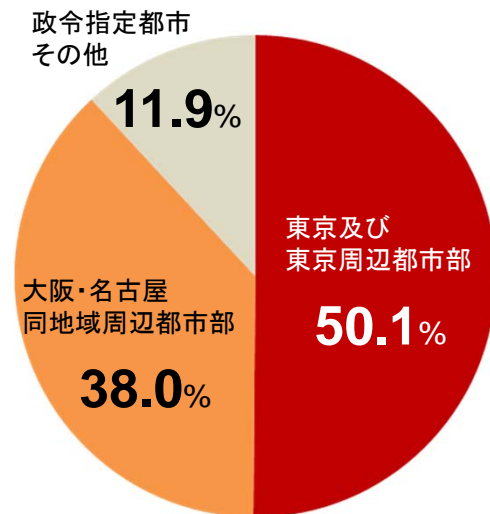
地域分散を意識し、
全国に幅広く商業施設を保有しています。



分散されたポートフォリオ

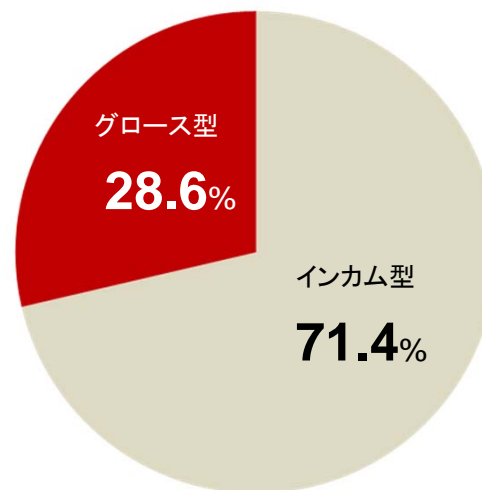
地域別分散

(鑑定評価額ベース)(注)



投資スタイル別分散

(鑑定評価額ベース)(注)



インカム型

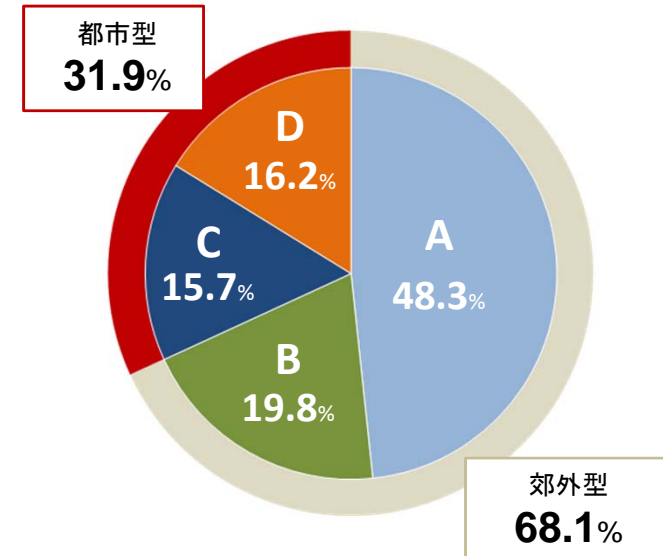
中長期にわたり安定したキャッシュ・フローが期待できる投資対象

グロース型

テナントの入替えや稼働率の引き上げ等により資産価値やキャッシュ・フローの成長を積極的に目指す投資対象

タイプ別分散

(鑑定評価額ベース)(注)



- | | |
|---|-----------------|
| A | 地域一番クラスの大規模商業施設 |
| B | 人口密集地域の近隣商業施設 |
| C | 主要駅隣接の好立地商業施設 |
| D | 好立地の路面店及び専門店ビル |

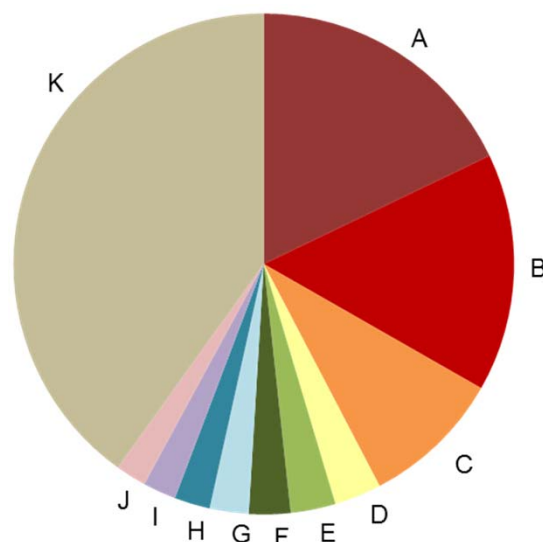
(注) 2014年4月14日時点で保有している資産をベースとしています。
2014年3月及び4月に取得した新規4物件については、2014年3月1日時点の鑑定評価額をもとに算出しています。

ポートフォリオデータ② (2014年4月14日現在 84物件ベース)

分散されたポートフォリオ

テナント分散

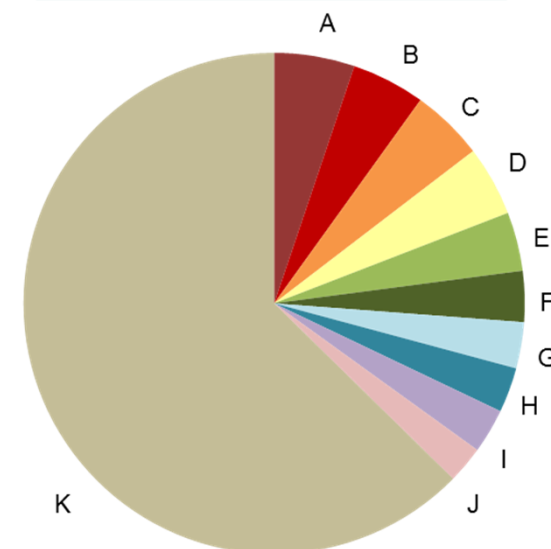
(年間賃料ベース)(注)



A	イオンリテール	17.9%
B	イオンモール	15.4%
C	イトーヨーカ堂	9.1%
D	イオン九州	3.0%
E	近鉄百貨店	2.9%
F	ラウンドワン	2.7%
G	ヨドバシカメラ	2.5%
H	ユニクロ	2.3%
I	そごう・西武	2.1%
J	ヤマダ電機	2.0%
K	その他	40.1%

規模別分散

(鑑定評価額ベース)(注)



A	東戸塚オーロラシティ	5.2%
B	ならファミリー	4.7%
C	川崎ルフロン	4.7%
D	mozoワンダーシティ	4.5%
E	イオンモールむさし村山	3.8%
F	イオンモール鶴見緑地	3.3%
G	Gビル心斎橋03	3.0%
H	イオンモール八千代緑が丘	2.9%
I	ジャイル	2.9%
J	イオンモール伊丹	2.4%
K	その他	62.7%

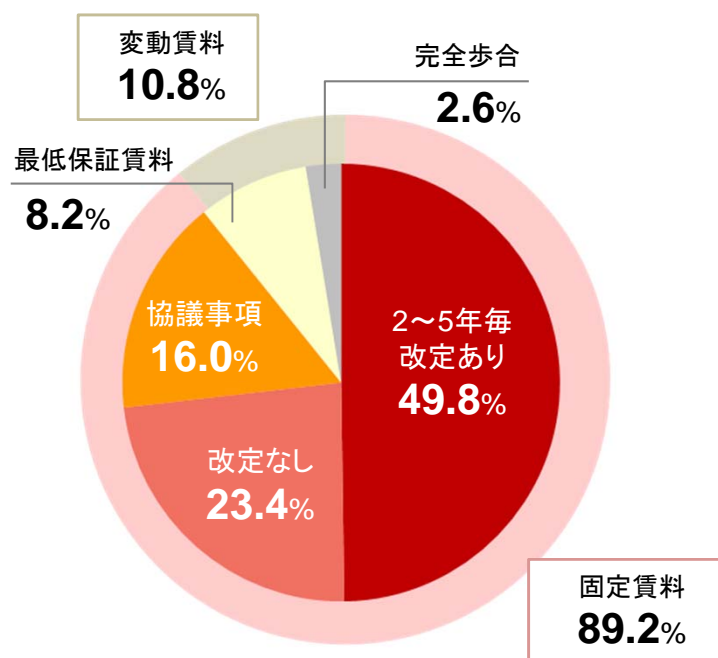
(注) 2014年4月14日時点で保有している資産をベースとしています。
2014年2月末時点で保有している資産については2014年2月末時点、2014年3月及び4月に取得した新規4物件については、取得日時点において効力を有する賃貸借契約に基づき算出しています。

(注) 2014年4月14日時点で保有している資産をベースとしています。
2014年3月及び4月に取得した新規4物件については、2014年3月1日時点の鑑定評価額をもとに算出しています。

固定賃料をベースとした安定的なポートフォリオ

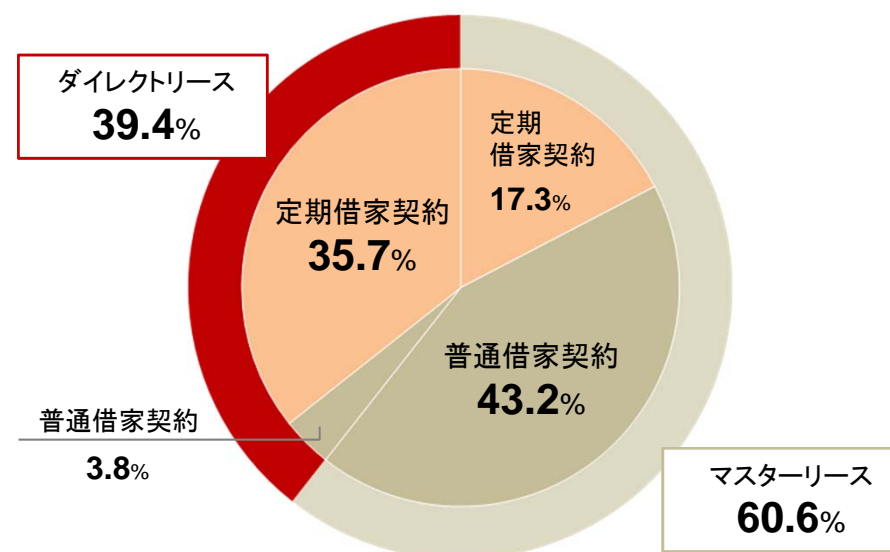
賃料の構成比

(年間賃料ベース)(注)



リース契約／契約種類の構成比率

(年間賃料ベース)(注)

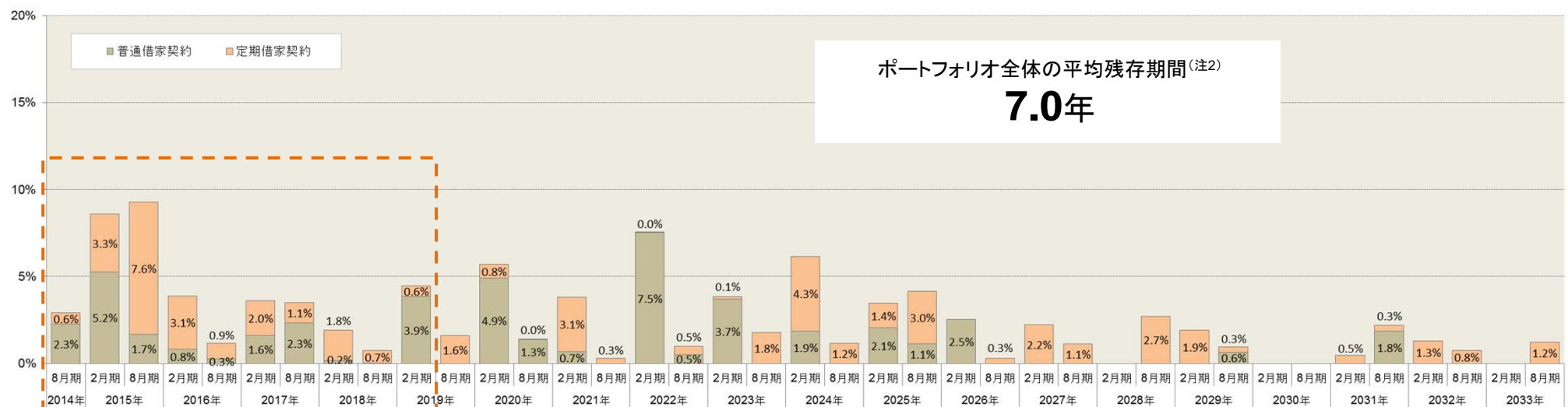


(注) 2014年4月14日時点で保有している資産をベースとしています。

2014年2月末時点で保有している資産については2014年2月末時点、2014年3月及び4月に取得した新規4物件については、取得日時点において効力を有する賃貸借契約に基づき算出しています。

長期の賃貸借契約と分散されたマチュリティ

賃貸借契約満了時期 (年間賃料ベース)(注1)



■ 今後5年間の郊外型物件における主要テナント^(注3)賃料割合

	2014年	2015年		2016年		2017年		2018年		2019年
	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期
主要テナント数	2件	3件	3件	—	—	1件	2件	—	—	3件
賃料割合	2.1%	4.9%	4.6%	—	—	1.4%	2.2%	—	—	3.5%

(注1) 2014年4月14日時点で保有している資産をベースとしています。

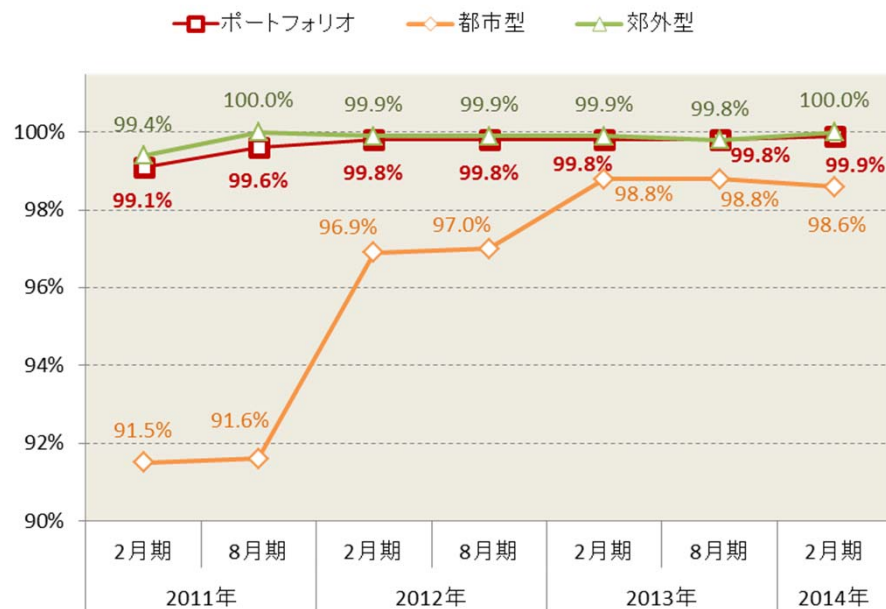
2014年2月末時点で保有している資産については2014年2月末時点、2014年3月及び4月に取得した新規4物件については、取得日時点において効力を有する賃貸借契約に基づき算出しています。

(注2) 2014年2月28日(第25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。

(注3) 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。

ポートフォリオ稼働率99.9%

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2013年6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 (2014年4月14日現在 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)		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)	FVL (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	0.0%	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	12.0	13.5
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	9.1	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	0.3%	5.2%	1,817.65	0.1%	100.0%	10	next、ミスバリ・ダンディハウス	㈱ザイマックスプロパティズ	14.7	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㈱	9.0	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	2.8%	3.4%	4,840.62	0.2%	89.8%	21	シャネル、表参道うかい亭	三菱商事都市開発㈱	6.4	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%	100.0%	4	ファミリーマート	㈱オフィス・ミツキ	6.3	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	5.8	11.2
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	5.0	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	1.2%	4.5%	4,155.96	0.1%	90.5%	21	ブノワ	三菱商事都市開発㈱	9.3	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	0.7%	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	4.7	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	0.7%	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㈱	39.4	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	0.3%	4.7%	1,719.19	0.1%	100.0%	2	表参道TERRACE	㈱オフィス・ミツキ	6.0	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㈱	8.3	5.1
UM-19	Gビル銀座01	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	ジョーンズラングラーサル㈱	33.3	5.4
UM-20	川崎ルフロン	グロース	神奈川県川崎市川崎区	2013年10月	30,000	3.7%	5.0%	56,183.19	1.8%	98.5%	66	ヨドバシカメラ、マルイ	住商アーバン開発㈱	26.0	4.9
UM-21	Gビル表参道02 NEW	インカム	東京都渋谷区	2014年4月	12,393	1.5%	3.6%	5,555.65	0.2%	100.0%	6	—(注5)	東急不動産SCマネジメント㈱	8.3	7.3
UM-22	Gビル吉祥寺01 NEW	インカム	東京都武蔵野市	2014年4月	1,700	0.2%	4.4%	1,474.98	0.0%	100.0%	4	—(注5)	ジョーンズラングラーサル㈱	19.2	9.0
Urban Single：都市型単一商業施設															
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	ジョーンズラングラーサル㈱	43.6	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	0.4%	4.1%	555.75	0.0%	100.0%	2	BAPE STORE	㈱オフィス・ミツキ	6.4	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	0.8%	4.7%	1,093.67	0.0%	100.0%	1	ZARA	㈱オフィス・ミツキ	5.5	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	0.2%	-	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	神奈川県横浜市区西区	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	11.9	8.4
US-15	Gビル表参道01	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	キディランド	三菱商事都市開発㈱	1.9	4.4
US-19	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	23.0	4.7
US-20	Gビル渋谷01 NEW	インカム	東京都渋谷区	2014年3月	3,230	0.4%	4.1%	1,582.08	0.1%	100.0%	1	ベイクルーズ	㈱オフィス・ミツキ	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	1.3%	7.2%	43,548.63	1.4%	100.0%	57	イトーヨーカドー	㈱ザイマックスプロパティズ	19.3	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	6.3%	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	14.5	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	13.6	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	15.6	10.8、10.8
SM-13	コリーヌ馬事公苑	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%	100.0%	10	TSUTAYA	㈱オフィス・ミツキ	21.9	14.3、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2014年2月28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。

(注5) テナントから合意が得られていないため非開示としています。

ポートフォリオ一覧② (2014年4月14日現在 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)		取得時 キャプレート (注1)	総賃貸可能面積 (㎡)		稼働率	テナント数	主要テナント	PM会社	築年数 (注2)(年)	PML (注3)(%)
東京及び東京周辺都市																
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	31.4	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	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	14.5	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	1.6%	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	10.3	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	ジョーンズ・ラング・ラサール㈱	32.0	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	1.5%	5.4%	72,748.34	2.4%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	13.8	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	2.8%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	12.3	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㈱	35.4	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	2.5%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	13.4	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	1.7%	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	9.1	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	3.8%	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	9.0	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	3.8%	5.2%	137,466.97	4.5%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	7.4	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㈱	7.9	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	東洋プロパティ㈱	9.6	6.6
SS-41	サミットストア中野南台店		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	5.0	3.7
小計／平均			44 物件			398,245	49.6%	-	1,121,360.06	36.6%	99.8%	287	-	-	-	-
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	15.1	6.2
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	2.3%	4.4%	18,848.20	0.6%	100.0%	1	オーバ	東急不動産SCマネジメント㈱	15.3	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	19.3	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	0.5%	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	4.3	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	ジョーンズ・ラング・ラサール㈱	-	-
US-16	ラウンドワン京都河原町店		インカム	京都府京都市中京区	2013年10月	2,800	0.3%	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	13.0	4.2
US-18	Gビル心斎橋03		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	0.2%	100.0%	1	ユニクロ	㈱京阪流通システムズ	3.5	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	4.3%	7.4%	85,030.68	2.8%	100.0%	130	近鉄百貨店、イオン	イオンモール㈱	21.3	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%	19,677.43	0.6%	100.0%	70	イオン、エディオン	住商アーバン開発㈱	31.3	3.8
SM-7	なるばーく		グロース	愛知県名古屋市中緑区	2003年3月	8,540	1.1%	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	16.6	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%	38,302.92	1.2%	99.1%	112	イズミヤ、ユナイテッド・シネマ	住商アーバン開発㈱	16.0	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	ジョーンズ・ラング・ラサール㈱	-	-
SM-11	mozoワンダーシティ		グロース	愛知県名古屋市中西区	2011年10月他	32,000	4.0%	5.8%	86,722.88	2.8%	99.8%	224	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㈱	4.9	8.1、5.8、13.4
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	0.7%	6.1% 6.0%	21,182.94	0.7%	100.0%	17	ヤマダ電機、三井住友銀行	㈱ザイマックスプロパティズ	5.0	5.1、6.5
SM-14	かみしんプラザ		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	KOHOY、三菱東京UFJ銀行	㈱ジオ・アカマツ	33.1	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2014年2月28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 (2014年4月14日現在 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)		取得時 キャップレート (注1)	総賃貸可能面積(m ²)		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					比率			比率							
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	1.1%	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	11.2	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㈱	20.0	3.7
SS-17	イオン八事	インカム	愛知県名古屋市中昭和区	2005年6月	3,700	0.5%	7.0%	63,778.44	2.1%	100.0%	2	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	20.5	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	17.3	5.1
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	3.7%	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	7.3	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	5.2%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	11.1	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	ジョーンズラングラサル㈱	5.9	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	1.9%	5.7%	128,031.55	4.2%	100.0%	1	イオン	ジョーンズラングラサル㈱	7.3	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	9.2	4.8
SS-42	ラウンドワンスタジアム高槻店 NEW	インカム	大阪府高槻市	2014年4月	2,080	0.3%	5.6%	19,767.64	0.6%	100.0%	1	ラウンドワン	東洋プロパティ㈱	9.4	6.6
小計／平均		29 物件			305,901	38.1%	-	1,286,453.80	42.0%	99.9%	670	-	-	-	-
政令指定都市・その他															
Suburban Multi：郊外型複合商業施設															
SM-15	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%	58,644.57	1.9%	99.2%	63	ヨークベニマル、スーパービバホーム	㈱ザイマックスプロパティズ	6.9	3.4
Urban Single：都市型単一商業施設															
US-17	ラウンドワン広島店	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	10.2	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	17.7	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	3.6%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	10.3	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	1.2%	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	10.7	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	0.8%	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	15.0	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	1.4%	6.0%	79,090.48	2.6%	100.0%	1	イオン	ジョーンズラングラサル㈱	20.4	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	1.2%	5.3%	61,349.07	2.0%	100.0%	1	イオン	ジョーンズラングラサル㈱	9.7	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	2.3%	4.7%	102,169.00	3.3%	100.0%	1	イオン	ジョーンズラングラサル㈱	7.4	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	㈱ザイマックスプロパティズ	13.3	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	0.5%	6.5%	非開示		100.0%	1	ヤマダ電機	㈱三好不動産	5.3	0.9
小計／平均		11 物件			97,993	12.2%	-	658,237.97	21.5%	99.9%	75	-	-	-	-
ポートフォリオ 合計／平均		84 物件			802,140	100.0%	-	3,066,051.83	100.0%	99.9%	1,032	-	-	-	2.1(注4)

(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2014年2月28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) 2014年2月28日(第24期末)時点に保有している81物件におけるポートフォリオPMLを記載しています。

継続鑑定価額① (2014年4月14日現在 84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8月	2014年2月	増減	2013年8月	2014年2月	増減	2013年8月	2014年2月	増減	2013年8月	2014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		5,263	+106	5,350	5,370	+20	4.6%	4.3%	△0.3 ㇿ	4.2%	4.0%	△0.2 ㇿ	4.3%	4.1%	△0.2 ㇿ
UM-5	Gビル北青山01		956	+483	1,370	1,440	+70	4.1%	3.9%	△0.2 ㇿ	3.9%	3.7%	△0.2 ㇿ	4.3%	4.1%	△0.2 ㇿ
UM-6	Gビル自由が丘01	NEXT館	2,517	+729	2,570	2,620	+50	4.5%	4.4%	△0.1 ㇿ	4.3%	4.2%	△0.1 ㇿ	4.7%	4.6%	△0.1 ㇿ
		コリーヌ館			627	627	-	4.8%	4.8%	-	4.6%	4.6%	-	5.0%	5.0%	-
UM-7	チアーズ銀座		4,004	△94	3,740	3,910	+170	4.0%	3.8%	△0.2 ㇿ	3.9%	3.7%	△0.2 ㇿ	4.2%	4.0%	△0.2 ㇿ
UM-8	ジャイル		22,163	+436	22,600	22,600	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.3%	△0.1 ㇿ	3.6%	3.5%	△0.1 ㇿ
UM-9	Gビル神宮前06		2,363	+16	2,330	2,380	+50	4.1%	3.9%	△0.2 ㇿ	4.2%	4.0%	△0.2 ㇿ	4.3%	4.1%	△0.2 ㇿ
UM-10	Gビル神宮前02		2,309	△629	1,650	1,680	+30	4.9%	4.8%	△0.1 ㇿ	4.2%	4.0%	△0.2 ㇿ	4.5%	4.3%	△0.2 ㇿ
UM-13	Gビル南青山01		6,461	△1,451	5,010	5,010	-	4.8%	4.5%	△0.3 ㇿ	4.1%	3.9%	△0.2 ㇿ	4.2%	4.0%	△0.2 ㇿ
UM-14	ラ・ポルト青山		9,320	+419	9,650	9,740	+90	4.2%	4.0%	△0.2 ㇿ	4.3%	4.1%	△0.2 ㇿ	4.4%	4.2%	△0.2 ㇿ
UM-15	Gビル神宮前03		5,539	△1,109	4,490	4,430	△60	4.5%	4.2%	△0.3 ㇿ	4.0%	3.8%	△0.2 ㇿ	4.4%	4.2%	△0.2 ㇿ
UM-16	Gビル南池袋01		6,053	+1,376	7,430	7,430	-	4.7%	4.6%	△0.1 ㇿ	4.6%	4.5%	△0.1 ㇿ	5.0%	4.9%	△0.1 ㇿ
UM-17	アーバンテラス神宮前		2,797	+1,652	4,230	4,450	+220	4.5%	4.3%	△0.2 ㇿ	4.4%	4.2%	△0.2 ㇿ	4.5%	4.3%	△0.2 ㇿ
UM-18	Gビル三軒茶屋01		3,730	+439	4,150	4,170	+20	4.8%	4.7%	△0.1 ㇿ	4.6%	4.5%	△0.1 ㇿ	5.0%	4.9%	△0.1 ㇿ
UM-19	Gビル銀座01(注1)		5,553	+536	5,780	6,090	+310	4.0%	3.8%	△0.2 ㇿ	3.8%	3.6%	△0.2 ㇿ	4.2%	4.0%	△0.2 ㇿ
UM-20	川崎ルフロン(注1)		30,569	+6,230	35,200	36,800	+1,600	5.0%	4.8%	△0.2 ㇿ	5.0%	4.8%	△0.2 ㇿ	5.2%	5.0%	△0.2 ㇿ
UM-21	Gビル表参道02(注2)		12,393	+521	-	12,915	-	-	3.6%	-	-	3.4%	-	-	3.6%	-
UM-22	Gビル吉祥寺01(注2)		1,700	+185	-	1,885	-	-	4.4%	-	-	4.0%	-	-	4.3%	-
Urban Single：都市型単一商業施設																
US-4	ビックカメラ立川店		11,402	+797	12,000	12,200	+200	5.7%	5.6%	△0.1 ㇿ	5.3%	5.2%	△0.1 ㇿ	5.6%	5.5%	△0.1 ㇿ
US-8	Gビル神宮前01		3,409	+340	3,680	3,750	+70	4.2%	4.0%	△0.2 ㇿ	4.3%	4.1%	△0.2 ㇿ	4.3%	4.1%	△0.2 ㇿ
US-9	Gビル新宿01		6,631	+638	6,960	7,270	+310	4.5%	4.3%	△0.2 ㇿ	4.1%	3.9%	△0.2 ㇿ	4.7%	4.5%	△0.2 ㇿ
US-11	アーカンジェル代官山(底地)		1,842	+377	2,150	2,220	+70	-	-	-	4.4%	4.2%	△0.2 ㇿ	-	4.4%	-
US-14	ラウンドワン横浜駅西口店		3,918	+841	4,650	4,760	+110	4.3%	4.2%	△0.1 ㇿ	4.4%	4.3%	△0.1 ㇿ	4.5%	4.4%	△0.1 ㇿ
US-15	Gビル表参道01		5,921	+788	6,360	6,710	+350	3.8%	3.6%	△0.2 ㇿ	3.6%	3.4%	△0.2 ㇿ	4.0%	3.8%	△0.2 ㇿ
US-19	Gビル代官山01		1,230	+129	1,330	1,360	+30	4.6%	4.5%	△0.1 ㇿ	4.4%	4.3%	△0.1 ㇿ	4.8%	4.7%	△0.1 ㇿ
US-20	Gビル渋谷01(注2)		3,230	+380	-	3,610	-	-	4.1%	-	-	3.9%	-	-	4.3%	-
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		9,735	+2,664	12,500	12,400	△100	6.5%	6.5%	-	5.8%	5.8%	-	6.3%	6.3%	-
SM-5	東戸塚オーロラシティ		47,897	△7,097	41,100	40,800	△300	4.8%	4.7%	△0.1 ㇿ	4.6%	4.5%	△0.1 ㇿ	5.0%	4.9%	△0.1 ㇿ
SM-6	イトーヨーカドー川崎店	本棟	13,985	△395	10,800	10,700	△100	5.3%	5.3%	-	4.9%	4.9%	-	5.6%	5.6%	-
		アネックス棟			2,890	2,890	-	6.5%	6.5%	-	5.7%	5.7%	-	6.2%	6.2%	-
SM-9	幕張プラザ		5,586	+733	6,220	6,320	+100	5.9%	5.7%	△0.2 ㇿ	5.9%	5.7%	△0.2 ㇿ	6.1%	5.9%	△0.2 ㇿ
SM-13	コリーヌ馬事公苑(注1)		3,135	+534	3,580	3,670	+90	4.8%	4.7%	△0.1 ㇿ	4.5%	4.4%	△0.1 ㇿ	5.0%	4.9%	△0.1 ㇿ

(注1) 2013年8月における期末鑑定評価額の基準日は2013年8月1日時点。

(注2) 第25期新規取得資産における帳簿価格は取得価格の数値を使用しています。鑑定評価額の基準日は2014年3月1日時点。

(注3) 期末鑑定評価額、直接還元利回り、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 (2014年4月14日現在 84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8月	2014年2月	増減	2013年8月	2014年2月	増減	2013年8月	2014年2月	増減	2013年8月	2014年2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	1,950	1,950	-	5.9%	5.9%	-	5.7%	5.7%	-	6.2%	6.2%	-	
SS-6	イトーヨーカドー上福岡東店	6,178	+501	6,680	6,680	-	6.1%	6.1%	-	5.6%	5.6%	-	6.1%	6.1%	-	
SS-7	イトーヨーカドー錦町店	11,018	+2,681	13,200	13,700	+500	5.6%	5.4%	△0.2 ポイント	5.6%	5.4%	△0.2 ポイント	5.8%	5.6%	△0.2 ポイント	
SS-11	イトーヨーカドー綱島店	4,754	+25	4,880	4,780	△100	6.0%	6.0%	-	5.5%	5.5%	-	6.0%	6.0%	-	
SS-12	イオン板橋ショッピングセンター	11,177	+1,822	13,000	13,000	-	5.2%	5.2%	-	4.8%	4.8%	-	5.5%	5.5%	-	
SS-13	イオンモール大和	15,489	+1,810	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	5,107	+1,722	6,920	6,830	△90	6.5%	6.5%	-	6.3%	6.3%	-	6.8%	6.8%	-	
SS-20	イオン大宮	5,790	+269	6,090	6,060	△30	6.1%	6.0%	△0.1 ポイント	6.6%	6.5%	△0.1 ポイント	7.3%	7.2%	△0.1 ポイント	
SS-25	イトーヨーカドー四街道店	13,045	△2,745	10,100	10,300	+200	5.6%	5.5%	△0.1 ポイント	5.4%	5.3%	△0.1 ポイント	5.6%	5.5%	△0.1 ポイント	
SS-27	イオンモール八千代緑が丘	28,569	△5,769	22,300	22,800	+500	5.5%	5.3%	△0.2 ポイント	5.2%	5.0%	△0.2 ポイント	5.5%	5.3%	△0.2 ポイント	
SS-30	イオンモールむさし村山	28,231	+1,668	30,100	29,900	△200	5.2%	5.2%	-	4.8%	4.7%	△0.1 ポイント	5.3%	5.3%	-	
SS-36	ラウンドワンスタジアム板橋店	2,350	+589	2,830	2,940	+110	5.5%	5.3%	△0.2 ポイント	5.5%	5.3%	△0.2 ポイント	5.7%	5.5%	△0.2 ポイント	
SS-37	ラウンドワン町田店	2,412	+447	2,760	2,860	+100	5.6%	5.4%	△0.2 ポイント	5.6%	5.4%	△0.2 ポイント	5.8%	5.6%	△0.2 ポイント	
SS-41	サミットストア中野南台店（注1）	3,128	+51	3,180	3,180	-	4.9%	4.9%	-	4.6%	4.6%	-	5.1%	5.1%	-	
小計		380,290	+14,196	371,687	394,487	+22,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	12,766	+733	13,400	13,500	+100	4.9%	4.7%	△0.2 ポイント	5.0%	4.8%	△0.2 ポイント	5.1%	4.9%	△0.2 ポイント	
US-6	河原町オーパ	18,477	△2,877	15,600	15,600	-	4.9%	4.8%	△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	
US-10	Gビル心斎橋01	1,603	+276	1,800	1,880	+80	4.8%	4.6%	△0.2 ポイント	4.6%	4.4%	△0.2 ポイント	5.0%	4.8%	△0.2 ポイント	
US-12	Gビル心斎橋02	4,380	+809	4,940	5,190	+250	4.7%	4.5%	△0.2 ポイント	4.3%	4.1%	△0.2 ポイント	4.8%	4.6%	△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	+708	8,510	8,800	+290	-	-	-	4.6%	4.4%	△0.2 ポイント	-	-	-	
US-16	ラウンドワン京都河原町店（注1）	2,830	+349	3,050	3,180	+130	5.2%	5.0%	△0.2 ポイント	5.2%	5.0%	△0.2 ポイント	5.4%	5.2%	△0.2 ポイント	
US-18	Gビル心斎橋03（注1）	22,474	+1,025	23,100	23,500	+400	4.3%	4.2%	△0.1 ポイント	4.0%	4.0%	-	4.3%	4.2%	△0.1 ポイント	
Suburban Multi：郊外型複合商業施設																
SM-1	ならファミリー	33,452	+3,847	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	6,950	△1,320	5,460	5,630	+170	6.5%	6.5%	-	5.9%	5.9%	-	6.9%	6.9%	-	
SM-7	なるばーく	7,912	△2,882	5,080	5,030	△50	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	7,160	+519	7,850	7,680	△170	6.6%	6.5%	△0.1 ポイント	6.3%	6.2%	△0.1 ポイント	6.6%	6.5%	△0.1 ポイント	
SM-10	泉佐野松風台（底地）	2,657	+112	2,770	2,770	-	-	-	-	5.8%	5.7%	△0.1 ポイント	-	-	-	
SM-11	mozoワンダーシティ	31,400	+4,199	34,300	35,600	+1,300	5.5%	5.3%	△0.2 ポイント	5.6%	5.4%	△0.2 ポイント	5.7%	5.5%	△0.2 ポイント	
SM-12	pivo和泉中央	5,957	+572	6,510	6,530	+20	6.0%	6.0%	-	5.8%	5.8%	-	6.2%	6.2%	-	
	5.9%						5.9%	-	5.7%	5.7%	-	6.1%	6.1%	-		
SM-14	かみしんプラザ（注1）	3,951	+218	4,160	4,170	+10	5.9%	5.9%	-	5.7%	5.7%	-	6.1%	6.1%	-	

(注1) 2013年8月における期末鑑定評価額の基準日は2013年8月1日時点。

(注2) 第25期新規取得資産における帳簿価格は取得価格の数値を使用しています。鑑定評価額の基準日は2014年3月1日時点。

(注3) 期末鑑定評価額、直接還元利回り、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 (2014年4月14日現在 84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8月	2014年2月	増減	2013年8月	2014年2月	増減	2013年8月	2014年2月	増減	2013年8月	2014年2月	増減	
Suburban Single : 郊外型単一商業施設																
SS-8	イオンモール東浦	7,424	+2,975	10,400	10,400	-	5.9%	5.9%	-	5.5%	5.5%	-	6.2%	6.2%	-	
SS-16	イオン高槻	10,421	△681	9,570	9,740	+170	6.4%	6.3%	△0.1 ㊦	6.5%	6.4%	△0.1 ㊦	6.8%	6.7%	△0.1 ㊦	
SS-17	イオン八事	3,503	△233	3,260	3,270	+10	6.7%	6.7%	-	6.3%	6.3%	-	6.6%	6.6%	-	
SS-19	イオン西大津	12,360	△1,360	10,800	11,000	+200	6.4%	6.3%	△0.1 ㊦	6.3%	6.2%	△0.1 ㊦	6.5%	6.4%	△0.1 ㊦	
SS-23	イオンモール鶴見緑地	26,220	△420	25,700	25,800	+100	5.4%	5.4%	-	5.1%	5.1%	-	5.6%	5.6%	-	
SS-24	イオンモール伊丹	19,502	△702	18,700	18,800	+100	5.0%	5.0%	-	4.8%	4.8%	-	5.2%	5.2%	-	
SS-29	アリオ鳳	16,913	△1,513	15,200	15,400	+200	5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.9%	5.9%	-	
SS-31	イオンモール神戸北	14,183	+2,216	16,000	16,400	+400	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	
SS-32	ライフ太平寺店(底地)	1,304	+45	1,290	1,350	+60	-	-	-	5.1%	5.2%	+0.1 ㊦	-	-	-	
SS-33	ライフ下寺店(底地)	1,717	+32	1,750	1,750	-	-	-	-	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	-	-	-	
SS-34	ライフ岸部店(底地)	1,942	+87	2,000	2,030	+30	-	-	-	5.0%	5.0%	-	-	-	-	
SS-38	テックランド寝屋川店(底地)	1,154	+465	1,620	1,620	-	-	-	-	5.2%	5.2%	-	-	-	-	
SS-39	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1,754	+515	2,210	2,270	+60	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦	
SS-42	ラウンドワンスタジアム高槻店(注2)	2,080	+580	-	2,660	-	-	5.6%	-	-	5.8%	-	-	5.8%	-	
小計		290,553	+8,296	292,330	298,850	+6,520	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
政令指定都市・その他																
Suburban Multi : 郊外型複合商業施設																
SM-15	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	8,607	△987	7,500	7,620	+120	7.4%	7.4%	-	7.2%	7.2%	-	7.7%	7.7%	-	
Urban Single : 都市型単一商業施設																
US-17	ラウンドワン広島店(注1)	2,991	+688	3,610	3,680	+70	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	6.0%	5.9%	△0.1 ㊦	
Suburban Single : 郊外型単一商業施設																
SS-1	イオン仙台中山	9,122	+1,377	10,500	10,500	-	7.0%	6.9%	△0.1 ㊦	6.3%	6.3%	-	6.8%	6.8%	-	
SS-9	イオンモール香椎浜	11,968	+2,031	13,700	14,000	+300	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦	6.0%	6.0%	-	6.1%	6.0%	△0.1 ㊦	
SS-10	イオンモール札幌苗穂	7,000	+1,559	8,540	8,560	+20	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	5,583	+566	6,140	6,150	+10	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	10,412	△312	9,930	10,100	+170	6.1%	6.0%	△0.1 ㊦	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦	6.4%	6.3%	△0.1 ㊦	
SS-22	イオン上田	8,339	△669	7,670	7,670	-	6.1%	6.1%	-	6.0%	6.1%	+0.1 ㊦	6.4%	6.4%	-	
SS-28	イオンモール札幌発寒	16,892	+707	16,900	17,600	+700	5.6%	5.4%	△0.2 ㊦	5.4%	5.2%	△0.2 ㊦	5.8%	5.6%	△0.2 ㊦	
SS-35	MrMax 長崎店	2,443	+466	2,820	2,910	+90	6.7%	6.5%	△0.2 ㊦	6.4%	6.2%	△0.2 ㊦	6.8%	6.6%	△0.2 ㊦	
SS-40	テックランド福岡志免本店	4,086	+813	4,810	4,900	+90	6.5%	6.4%	△0.1 ㊦	6.5%	6.4%	△0.1 ㊦	6.7%	6.6%	△0.1 ㊦	
小計		87,447	+6,242	92,120	93,690	+1,570	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ポートフォリオ合計		758,292	+28,734	756,137	787,027	+30,890	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注1) 2013年8月における期末鑑定評価額の基準日は2013年8月1日時点。

(注2) 第25期新規取得資産における帳簿価格は取得価格の数値を使用しています。鑑定評価額の基準日は2014年3月1日時点。

(注3) 期末鑑定評価額、直接還元利回り、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 (注2)		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	427	421	490	490	398	399	78	87	78	78	256	256	445	445	48	40	99	84	480	481
賃貸収入	427	421	488	488	398	399	70	78	78	78	256	256	444	444	10	36	86	71	480	480
その他収入	0	0	1	1	0	0	7	8	-	-	-	-	0	0	38	4	12	12	-	0
② 賃貸事業費用合計	42	42	97	93	38	36	21	22	17	17	44	46	59	61	9	9	14	15	162	157
公租公課	36	36	78	78	29	29	8	8	13	13	38	38	54	54	2	2	3	4	51	51
建物管理委託費	-	-	3	3	-	-	1	1	-	-	0	-	-	-	0	0	2	2	-	-
修繕費	2	2	5	3	1	-	0	0	0	1	0	4	0	3	0	0	0	1	8	3
保険料・信託報酬	2	2	5	4	3	2	1	1	0	0	1	1	1	1	0	0	1	1	3	3
その他	1	1	3	3	4	3	9	10	2	1	4	2	1	0	4	5	6	7	99	99
③ 賃貸NOI(=①-②)	384	379	393	396	360	362	56	64	61	61	211	209	385	383	39	31	84	68	317	323
④ 減価償却費	75	75	102	101	78	79	9	9	16	16	47	48	116	117	3	3	8	7	161	166
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	308	303	291	295	282	283	47	55	45	44	163	161	269	266	36	27	76	61	156	157
⑥ 期末預り金	1,224	1,124	3,910	3,693	798	798	68	68	450	450	1,559	1,495	590	590	48	48	190	-	598	598
敷金	840	840	1,071	1,070	798	798	68	68	450	450	774	774	590	590	48	48	190	-	598	598
保証金	383	283	2,839	2,623	-	-	-	-	-	-	784	720	-	-	-	-	-	-	-	-

(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 (注2)		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	372	372	33	28	180	172	388	388	630	662	35	35	537	537	261	261	315	315
賃貸収入	477	477	372	372	30	25	180	172	357	357	630	661	33	33	536	536	261	261	315	315
その他収入	-	-	0	0	2	3	-	-	31	30	0	0	1	1	1	0	0	0	-	-
② 賃貸事業費用合計	61	63	79	75	6	8	22	23	73	73	308	312	6	5	64	60	16	16	121	120
公租公課	53	53	52	52	1	2	17	17	40	40	39	39	2	2	51	51	14	14	55	55
建物管理委託費	0	1	-	-	0	0	-	-	29	29	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-
修繕費	1	2	3	0	0	0	0	2	0	1	0	5	0	-	7	3	-	-	15	19
保険料・信託報酬	4	4	1	1	0	0	2	2	0	0	1	1	0	0	3	2	0	0	4	4
その他	1	0	21	20	3	5	2	1	2	2	266	266	2	2	2	3	1	1	46	41
③ 賃貸NOI(=①-②)	416	414	292	296	26	20	158	149	315	314	322	349	29	29	473	476	244	244	193	194
④ 減価償却費	86	86	108	108	2	1	22	22	61	62	103	102	3	3	111	104	47	46	72	68
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	329	327	184	187	24	18	136	127	253	252	219	247	25	25	361	372	196	198	120	125
⑥ 期末預り金	700	700	654	654	63	-	232	232	699	699	754	754	38	38	1,068	1,068	300	300	315	315
敷金	700	700	654	654	63	-	232	232	699	699	754	754	38	38	1,068	1,068	300	300	315	315
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注1) 当期(2014年2月期)は2013年9月1日より2014年2月28日まで(運用日数181日間)、前期(2013年8月期)は2013年3月1日より2013年8月31日まで(運用期間184日間)。

(注2) Gビル神宮前05及びGビル神宮前04については、2014年1月30日までの実績を記載しています。

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 (注2)		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	422	414	89	90	148	129	373	373	106	109	381	375	192	193	322	325	358	358	297	303
賃貸収入	413	413	83	83	148	129	360	360	86	86	375	375	192	192	322	325	358	358	297	303
その他収入	8	0	6	7	0	0	12	12	20	23	6	0	0	0	-	-	0	0	0	0
② 賃貸事業費用合計	65	57	17	18	18	18	59	59	36	38	37	39	54	54	118	117	53	49	44	41
公租公課	51	51	5	5	14	14	29	29	6	6	25	25	49	49	26	26	39	39	36	36
建物管理委託費	-	-	2	2	-	-	0	0	3	2	-	0	-	-	-	-	2	2	-	-
修繕費	3	0	0	0	0	-	0	0	0	0	2	3	1	0	-	-	3	0	3	1
保険料・信託報酬	2	2	1	1	1	1	1	1	0	0	3	2	1	1	2	2	2	1	3	2
その他	7	2	8	9	1	1	26	27	25	28	5	7	1	2	89	88	4	5	1	1
③ 賃貸NOI(=①-②)	357	357	71	72	129	111	314	313	70	70	344	336	137	138	204	208	305	309	252	261
④ 減価償却費	70	68	14	14	29	29	97	99	17	16	90	90	54	54	114	114	56	57	112	115
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	286	288	57	58	99	81	216	214	53	53	253	245	83	84	89	93	249	252	140	146
⑥ 期末預り金	2,012	1,765	155	155	502	502	2,118	2,118	142	140	988	988	440	440	600	600	2,572	2,066	-	-
敷金	1,232	1,232	127	127	502	502	2,118	2,118	142	140	988	988	440	440	600	600	1,056	1,056	-	-
保証金	780	533	27	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,516	1,010	-	-

(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	895	895	582	583	290	290	691	691	46	49	577	577	554	555	69	69	29	29	47	50
賃貸収入	895	895	582	582	289	289	691	691	43	46	577	577	554	555	69	69	28	27	45	48
その他収入	0	0	0	0	0	0	-	-	3	3	-	-	-	-	-	-	1	1	1	2
② 賃貸事業費用合計	187	187	112	102	45	48	102	99	7	9	103	98	106	105	3	2	6	5	10	11
公租公課	150	150	96	96	39	39	93	93	2	2	89	89	98	98	1	1	1	1	5	5
建物管理委託費	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	0	0	0	0	0	0	1	1
修繕費	1	0	1	0	1	5	1	0	0	1	3	0	3	1	0	0	-	-	-	0
保険料・信託報酬	7	7	4	4	2	2	4	3	0	0	3	2	3	3	0	0	1	1	0	0
その他	28	28	10	1	2	1	2	2	4	4	6	5	1	2	0	0	2	2	3	4
③ 賃貸NOI(=①-②)	708	708	469	480	244	241	589	591	38	40	473	478	447	449	66	66	23	23	36	39
④ 減価償却費	323	323	172	173	87	87	212	212	3	3	193	193	254	255	2	2	3	3	7	7
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	384	384	297	307	157	154	376	379	34	36	280	285	192	194	63	63	20	20	29	31
⑥ 期末預り金	1,781	1,781	5,760	5,220	4,295	4,295	684	684	69	75	573	573	1,088	1,088	135	135	37	37	68	68
敷金	1,781	1,781	900	900	429	429	684	684	69	75	573	573	1,088	1,088	135	135	37	37	68	68
保証金	-	-	4,860	4,320	3,865	3,865	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注1) 当期(2014年2月期)は2013年9月1日より2014年2月28日まで(運用日数181日間)、前期(2013年8月期)は2013年3月1日より2013年8月31日まで(運用期間184日間)。

(注2) イオンタウン大垣については、2014年3月24日付で資産譲渡を行いました。

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ビル新宿01		Gビル神宮前03		ライフ太平寺店 (底地)		ライフ下寺店 (底地)		ライフ岸部店 (底地)		Gビル南池袋01		Gビル心斎橋01		MrMax長崎店	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	936	938	581	578	160	161	68	76	48	48	56	56	68	68	262	240	60	61		
賃貸収入	936	936	578	578	160	160	65	72	-	-	-	-	-	-	225	206	57	57		
その他収入	-	1	3	0	-	0	3	3	48	48	56	56	68	68	37	33	3	3		
② 賃貸事業費用合計	144	147	131	130	7	7	17	18	2	2	4	4	4	4	68	62	14	14		
公租公課	139	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	-	-	-	-	-	-	3	3	-	-	-	-	-	-	14	14	4	4		
修繕費	-	2	11	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	0	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	1	6	5	0	0	6	7	0	0	0	0	0	0	35	32	4	4		
③ 賃貸NOI(=①-②)	792	791	450	448	153	154	51	58	45	45	51	51	63	63	194	178	46	46	93	93
④ 減価償却費	300	300	194	195	9	9	14	14	-	-	-	-	-	-	29	31	2	2	15	15
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	492	490	255	252	143	144	36	43	45	45	51	51	63	63	165	146	43	44	78	77
⑥ 期末預り金	1,861	1,861	578	578	268	268	75	75	81	81	94	94	113	113	399	399	58	58		
敷金	1,861	1,861	578	578	-	-	75	75	81	81	94	94	113	113	399	399	58	58	非開示	
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		ラウト'ワンスタジアム 板橋店		ラウト'ワン町田店		Gビル心斎橋02		ラウト'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)		G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	219	221	100	100	95	95	90	90			240	240							149	149
賃貸収入	206	207	93	93	95	95	90	90			-	-							119	119
その他収入	12	13	7	7	0	0	0	0			240	240							30	29
② 賃貸事業費用合計	32	32	15	15	15	15	10	10			14	14							47	45
公租公課	13	13	6	6	14	14	9	9	非開示		13	13	非開示		非開示		非開示		8	8
建物管理委託費	1	1	1	1	-	-	-	-			-	-							3	4
修繕費	1	0	0	-	-	-	-	-			-	-							0	0
保険料・信託報酬	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0							0	0
その他	14	15	7	7	0	0	0	0			0	0							34	32
③ 賃貸NOI(=①-②)	186	189	85	85	79	79	79	79	113	113	225	225	51	51	94	95	41	40	102	103
④ 減価償却費	43	43	6	6	16	16	13	13	9	9	-	-	-	-	-	-	-	-	16	16
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	143	145	78	78	62	62	65	65	103	104	225	225	51	51	94	95	41	40	86	87
⑥ 期末預り金	240	239	99	99			95	95			320	320							219	219
敷金	235	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	4	3	-	-			-	-			-	-							-	-

(注) 当期(2014年2月期)は2013年9月1日より2014年2月28日まで(運用日数181日間)、前期(2013年8月期)は2013年3月1日より2013年8月31日まで(運用期間184日間)。

各物件の収益状況(インカム物件④)

(百万円)

項目	ラウト'ワン 横浜駅西口店		Gビル表参道01		ラウト'ワンストアム 堺中央環状店		pivo和泉中央		テックランド [＊] 福岡志免本店		Gビル銀座01		ラウト'ワン 京都河原町店		ラウト'ワン 広島店		コース馬事公苑		サミットストア 中野南台店	
	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	114	114	135	135	82	82						120		85		98		116		69
賃貸収入	114	114	135	135	82	82						111		85		98		93		69
その他収入	-	-	-	-	0	0						8		-		-		22		-
② 賃貸事業費用合計	11	10	11	11	17	17						13		0		0		34		0
公租公課	9	9	10	10	15	15	非開示		非開示			0		0		0		0		0
建物管理委託費	0	-	-	-	0	0	非開示		非開示			2		-		-		9		-
修繕費	-	-	-	-	-	-						0		-		-		0		-
保険料・信託報酬	0	0	0	0	0	0						0		0		0		0		0
その他	0	0	0	0	0	0						9		0		0		24		0
③ 賃貸NOI（＝①－②）	103	103	123	123	65	65	200	199	162	162		107		85		97		81		68
④ 減価償却費	19	19	9	9	12	12	54	54	39	39		4		10		15		9		6
⑤ 賃貸事業利益（＝③－④）	84	84	113	113	53	53	146	145	123	122		102		74		82		71		61
⑥ 期末預り金			236	236								279						162		140
敷金	非開示		236	236	非開示		非開示		非開示			279	非開示		非開示			162		140
保証金			-	-								-						-		

(百万円)

項目	Gビル心斎橋03		インカム型物件 合計	
	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計			16,852	17,723
賃貸収入			15,959	16,845
その他収入			892	878
② 賃貸事業費用合計			3,139	3,158
公租公課		非開示	1,970	1,970
建物管理委託費			98	113
修繕費			96	90
保険料・信託報酬			111	102
その他			862	880
③ 賃貸NOI (=①-②)		405	13,713	14,565
④ 減価償却費		37	3,964	4,049
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)		368	9,749	10,515
⑥ 期末預り金			45,219	45,049
敷金		非開示	29,890	31,393
保証金			15,329	13,656

(注) 当期(2014年2月期)は2013年9月1日より2014年2月28日まで(運用日数181日間)、前期(2013年8月期)は2013年3月1日より2013年8月31日まで(運用期間184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 ハーヴェストワーク		G DINING 札幌 (注2)		ラ・ポルト青山		なるばーく		岸和田カン 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	1,984	2,003	708	695	575	681	585	591	1,395	1,373	532	778	90	102	265	268	354	360	798	794
賃貸収入	1,655	1,682	469	465	502	426	441	449	1,360	1,338	527	597	90	101	219	224	270	270	517	520
その他収入	329	321	238	230	72	255	143	142	34	34	4	180	0	0	46	43	84	89	281	273
② 賃貸事業費用合計	803	804	322	320	194	229	376	369	345	337	302	709	41	46	88	85	191	178	532	519
公租公課	88	87	32	32	56	55	27	27	150	151	35	35	7	8	28	28	34	34	56	56
建物管理委託費	163	167	107	107	29	29	84	85	114	103	160	95	8	8	14	14	45	45	141	141
修繕費	17	8	1	2	6	12	12	7	7	4	2	36	1	0	3	1	5	1	8	3
保険料・信託報酬	4	4	1	1	3	3	5	4	6	5	3	4	1	1	1	1	2	2	1	1
その他	529	536	178	176	98	127	247	244	66	73	101	537	22	27	39	39	104	95	323	316
③ 賃貸NOI (=①-②)	1,181	1,198	386	375	380	452	208	222	1,050	1,035	229	68	49	55	176	182	162	182	266	275
④ 減価償却費	266	266	101	94	94	94	110	119	366	367	174	175	53	45	29	30	94	95	128	124
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	915	932	285	280	285	358	98	102	684	668	54	△106	△3	10	147	152	68	87	138	150
⑥ 期末預り金	4,631	4,640	1,295	1,048	811	492	702	702	4,619	4,619	378	924	71	-	215	216	268	267	862	859
敷金	4,631	4,640	839	832	811	492	702	702	4,619	4,619	342	888	71	-	145	146	268	267	860	858
保証金	-	-	455	216	-	-	-	-	-	-	36	36	-	-	69	69	-	-	1	1

(百万円)

項目	mozo ワンダーシティ		かみしんプラザ*		川崎ルフロン		グロース型物件 合計	
	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	1,986	1,995		226		1,464	9,277	11,334
賃貸収入	1,484	1,504		181		1,405	7,541	9,167
その他収入	501	490		44		59	1,736	2,167
② 賃貸事業費用合計	1,010	1,003		88		550	4,209	5,243
公租公課	108	108		0		0	626	627
建物管理委託費	172	161		26		157	1,042	1,144
修繕費	6	5		5		8	74	98
保険料・信託報酬	5	4		0		2	37	38
その他	717	722		55		381	2,428	3,334
③ 賃貸NOI (=①-②)	976	991		137		914	5,068	6,090
④ 減価償却費	302	302		20		140	1,721	1,876
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	673	688		116		773	3,347	4,214
⑥ 期末預り金	1,655	1,657		233			15,512	16,103
敷金	1,655	1,657		233		非開示	14,948	15,779
保証金	-	-		-			563	323

(百万円)

ポートフォリオ合計	
前期	当期
26,130	29,058
23,501	26,012
2,629	3,045
7,348	8,402
2,597	2,598
1,141	1,257
170	188
148	141
3,291	4,215
18,782	20,655
5,685	5,926
13,096	14,729
60,732	61,153
44,839	47,173
15,892	13,979

(注1) 当期(2014年2月期)は2013年9月1日より2014年2月28日まで(運用日数181日間)、前期(2013年8月期)は2013年3月1日より2013年8月31日まで(運用期間184日間)。

(注2) G DINING 札幌については、2014年1月30日までの実績を記載しています。

借入金明細① (2014年4月1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							
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	0.94636%	0.80%	0.9 年
	日本政策投資銀行	12,200	12,200	2009/7/30	2016/7/30	7.0 年	固定	1.81000%	0.80%	2.2 年
	日本政策投資銀行	16,266	16,266	2009/7/30	2018/7/30	9.0 年	固定	2.24000%	1.05%	3.8 年
	アフラック	5,000	5,000	2009/9/4	2019/9/4	10.0 年	固定	2.95000%	-	5.4 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%	0.5 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%	1.8 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%	4.5 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%	5.0 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	5,000	2011/3/31	2018/3/30	7.0 年	固定(注3)	0.84725%	0.55%	4.0 年
	三菱東京UFJ銀行	1,982	5,000	2011/9/22	2021/9/22	10.0 年	変動	0.81182%	0.60%	7.5 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	0.76182%	0.55%	7.0 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%	2.5 年
	三菱東京UFJ銀行	3,875	10,075	2011/9/22	2020/9/18	9.0 年	変動	0.71182%	0.50%	6.5 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	0.66182%	0.45%	6.0 年
	三菱UFJ信託銀行	4,500								
	三井住友信託銀行	3,500								

	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	三井住友銀行	2,000	2,000	2011/9/30	2020/9/30	9.0 年	変動	0.83182%	0.62%	6.5 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%	4.0 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%	4.5 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%	4.5 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%	2.5 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%	2.5 年
	三菱東京UFJ銀行	3,172	8,000	2011/12/21	2019/12/20	8.0 年	変動	0.61182%	0.40%	5.7 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	0.56182%	0.35%	5.2 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%	2.7 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%	2.7 年
	三菱東京UFJ銀行	2,180	5,500	2012/5/22	2022/5/20	10.0 年	変動	0.81182%	0.60%	8.1 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	0.81182%	0.60%	8.1 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%	3.6 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%	3.6 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%	3.6 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%	3.5 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%	3.5 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%	3.5 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%	10.5 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%	6.5 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%	-	8.5 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%	6.5 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%	6.5 年
	三菱UFJ信託銀行	1,010								
	三井住友信託銀行	800								

(注1) 適用利率は、2014年4月1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、2014年4月1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 (2014年4月1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							
長期 借入金	三菱東京UFJ銀行	1,784	2012/10/2	2020/4/2	7.5 年	変動	0.56182%	0.35%	6.0 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	2012/10/2	2020/4/2	7.5 年	変動	0.56182%	0.35%	6.0 年
	三菱東京UFJ銀行	2,974	2012/10/2	2019/10/2	7.0 年	変動	0.51182%	0.30%	5.5 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	2012/10/2	2017/10/2	5.0 年	固定(注3)	0.47125%	0.20%	3.5 年
	足利銀行	1,000							
	横浜銀行	500							
	信金中央金庫	2,500	2012/12/28	2017/12/29	5.0 年	固定	0.53000%	0.18%	3.7 年
	群馬銀行	500	2012/12/28	2018/12/28	6.0 年	固定(注3)	0.63250%	0.20%	4.7 年
	山口銀行	500							
	東日本銀行	500							
	三井住友銀行	5,000	2013/2/28	2022/2/28	9.0 年	固定(注3)	1.20194%	0.50%	7.9 年
	三井住友銀行	5,000	2013/3/29	2022/3/31	9.0 年	固定(注3)	1.21578%	0.50%	8.0 年
	日本政策投資銀行	3,000	2013/9/30	2023/4/7	9.5 年	固定	1.28000%	0.43%	9.0 年
	三菱東京UFJ銀行	1,000	2013/10/7	2028/10/6	15.0 年	固定(注3)	2.24175%	0.90%	14.5 年
	日本政策投資銀行	1,500	2013/10/7	2024/4/5	10.5 年	固定	1.45000%	0.53%	10.0 年
	三菱東京UFJ銀行	1,000	2013/10/7	2023/10/6	10.0 年	固定	1.33000%	0.48%	9.5 年
	三菱東京UFJ銀行	1,189	2013/10/7	2023/10/6	10.0 年	固定(注3)	1.35675%	0.48%	9.5 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	2013/10/7	2023/4/7	9.5 年	固定(注3)	1.26050%	0.43%	9.0 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	2013/10/7	2023/4/7	9.5 年	固定	1.26000%	0.43%	9.0 年
	みずほ銀行	1,500	2013/10/7	2022/10/7	9.0 年	固定(注3)	1.18425%	0.40%	8.5 年
	みずほ信託銀行	1,000	2013/10/7	2022/10/7	9.0 年	固定(注3)	1.18425%	0.40%	8.5 年
	三井住友銀行	2,000	2013/10/7	2022/10/7	9.0 年	固定(注3)	1.18425%	0.40%	8.5 年
	山口銀行	1,000	2013/10/7	2021/10/7	8.0 年	固定	0.99000%	0.30%	7.5 年
	西日本シティ銀行	1,000	2013/10/7	2021/10/7	8.0 年	固定(注3)	0.98800%	0.30%	7.5 年

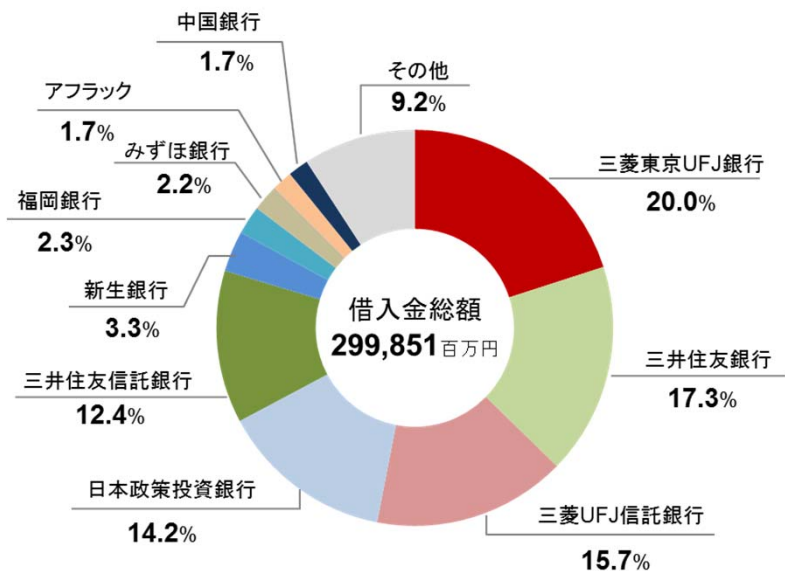
	区分	借入残高(百万円)		借入日	返済期限	ローン 年数	固定/変動	適用利率 (注1)	スプレッド	残存年数 (注2)
	借入先	内訳	合計							
長期借入金	三菱東京UFJ銀行	1,189	3,000	2013/10/7	2021/4/7	7.5 年	固定(注3)	0.94425%	0.30%	7.0 年
	三菱UFJ信託銀行	1,009								
	三井住友信託銀行	801								
	信金中央金庫	1,500	1,500	2013/10/7	2020/10/7	7.0 年	固定	0.82000%	0.22%	6.5 年
	農林中央金庫	1,500	1,500	2013/10/7	2020/4/7	6.5 年	固定(注3)	0.75425%	0.20%	6.0 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%	6.0 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%	5.5 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%	5.5 年
	日本政策投資銀行	4,000	4,000	2014/3/31	2026/3/31	12.0 年	固定	1.66000%	0.60%	12.0 年
	三菱東京UFJ銀行	1,586	4,000	2014/4/1	2017/2/28	2.9 年	変動	0.44636%	0.30%	2.9 年
	三菱UFJ信託銀行	1,346								
	三井住友信託銀行	1,068								
	三菱東京UFJ銀行	594	1,500	2014/4/1	2025/3/31	11.0 年	固定(注3)	1.48875%	0.50%	11.0 年
	三菱UFJ信託銀行	504								
	三井住友信託銀行	400								
	合計	299,851								
合計 / 平均		299,851								5.0 年

(注1) 適用利率は、2014年4月1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、2014年4月1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。

レンダーフォーメーション (2014年4月1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)
第7回 無担保投資法人債	7,500	2013年12月18日	2023年12月18日	10年	1.108%	期限一括 (注)
合計	47,500					

(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): 2,430百万円(注)

負ののれん活用の基本方針	
A	税金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に伴う売却損
C	テナント入替に伴う賃料減少等の一時的項目

(注) 2014年4月14日付の本投資法人役員会における2014年2月期(第24期)「金銭の分配に係る計算書」承認後

格付状況

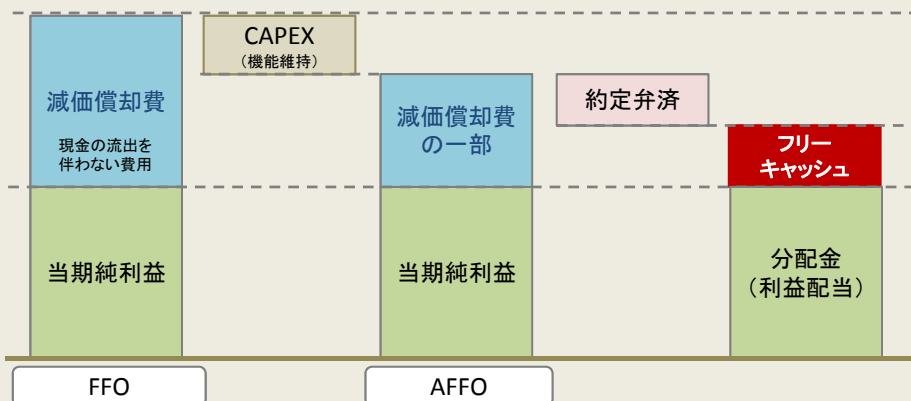
	発行体格付	長期債務格付
株式会社格付投資情報センター(R&I)	AA- (安定的)	AA- (安定的)
スタンダード&プアーズ・レーティングズ・サービズ (S&P)	A(注) (安定的)	A (安定的)
ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's)	A3 (安定的)	A3 (安定的)

(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。

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

収益基盤の強化

1 収益基盤強化に資する投資先があるか？

No

財務基盤の強化

2 デットマーケット環境を鑑み、財務安定性を強化する必要があるか？

YES

No

YES

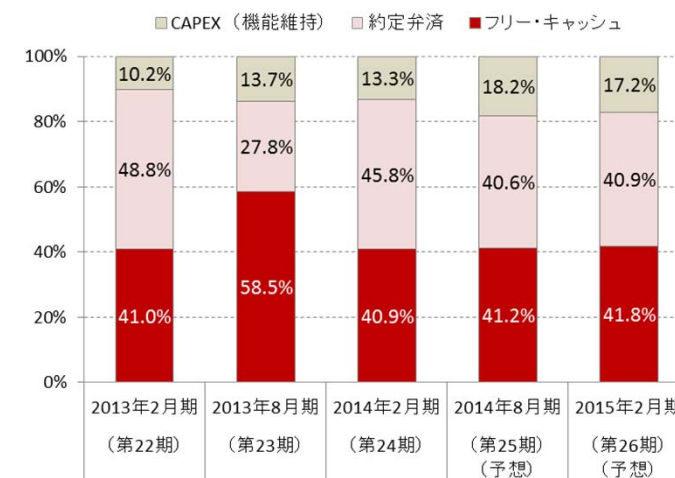
新規物件への投資

既存物件への投資

追加借入返済

投資主還元策の検討

■ フリー・キャッシュの推移



■ 現時点における判断 (2014年4月14日現在)

1 収益基盤強化に資する投資先があるか？

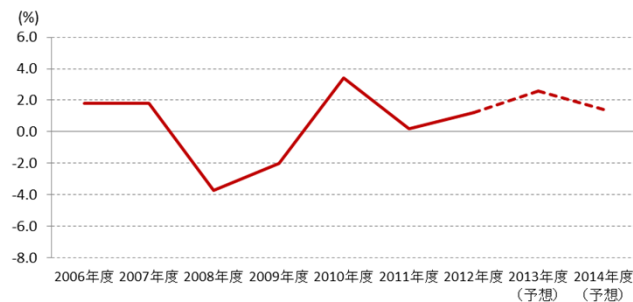
YES

余剰資金の主な活用実績

- 「Gビル表参道02」「Gビル吉祥寺01」の取得資金の一部
- 「おやまゆうえんハーヴェストワーク」の増改築に伴うリニューアル等への投資

商業施設を取り巻く環境

■ 実質GDP成長率(前年度比)の推移



■ 景気ウォッチャー判断指数の推移



■ 消費者物価指数(CPI)の推移



■ 現金給与総額の推移



■ 小売販売額(前年同月比)の推移



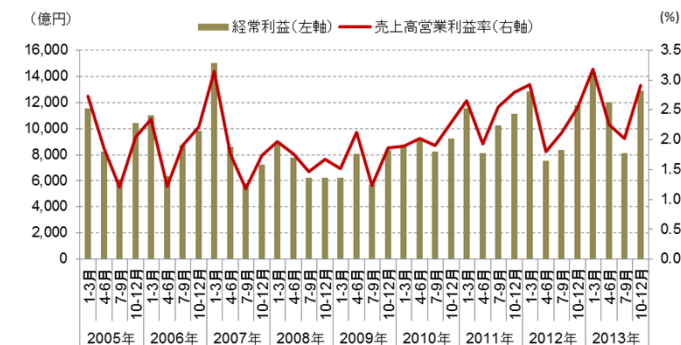
■ 百貨店販売額の推移



■ スーパーマーケット売上の推移



■ 小売業の企業業績の推移



投資主属性の分析①

2014年2月末現在のおける上位20投資主

順位	氏名又は名称	2014年2月末(第24期末)		2013年8月末(第23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)	494,786	21.43%	410,115	19.72%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	185,940	8.05%	128,089	6.16%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	150,183	6.50%	134,747	6.48%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	140,239	6.07%	130,452	6.27%
5	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	71,922	3.11%	84,747	4.07%
6	ザ バンク オブ ニューヨーク ノントリーティー ジャスデツク アカウント	71,325	3.09%	10,539	0.50%
7	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	29,773	1.28%	25,452	1.22%
8	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG / JASDEC / BP2S DUBLIN-US PENSION FUND	29,700	1.28%	-	0.00%
9	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	28,942	1.25%	22,190	1.06%
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	23,687	1.02%	24,904	1.19%
11	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	22,901	0.99%	21,823	1.04%
12	三菱商事株式会社	20,900	0.90%	35,900	1.72%
13	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	20,692	0.89%	19,473	0.93%
14	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	20,558	0.89%	12,252	0.58%
15	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	18,961	0.82%	24,146	1.16%
16	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	18,296	0.79%	19,185	0.92%
17	シービーエヌワイディーエフエー インターナショナルリアルエステートセキュリティーズポートフォリオ	17,396	0.75%	353	0.01%
18	ドイツ証券株式会社	15,774	0.68%	8,861	0.42%
19	株式会社常陽銀行	15,601	0.67%	8,667	0.41%
20	ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン	15,431	0.66%	9,487	0.45%
合計		1,413,007	61.21%	1,131,382	54.41%

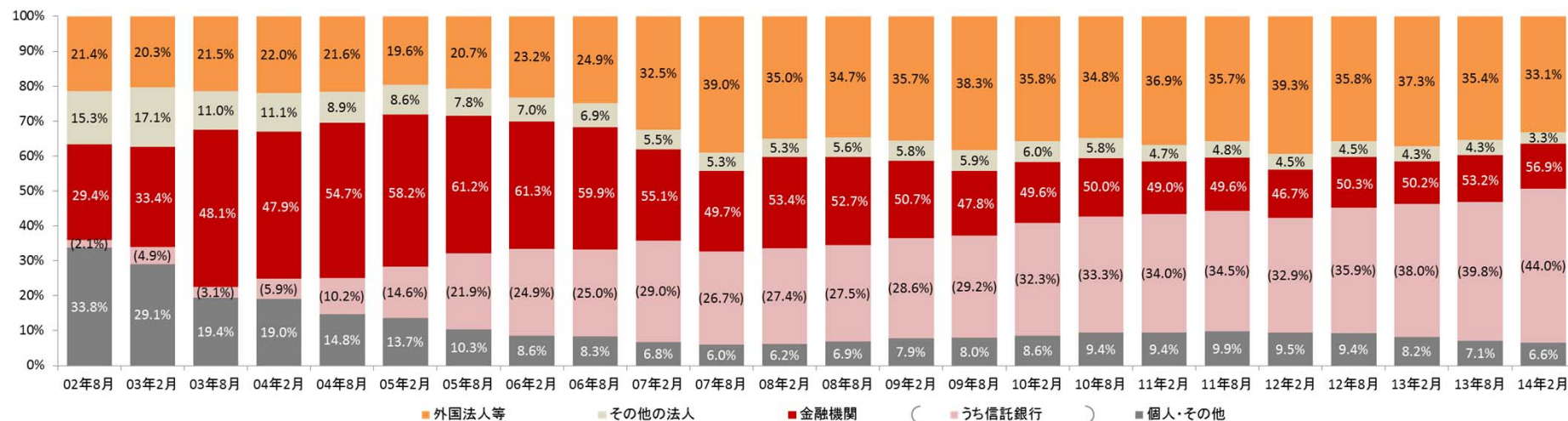
(注)発行済投資口数

2014年2月末(第24期末): 2,308,198口

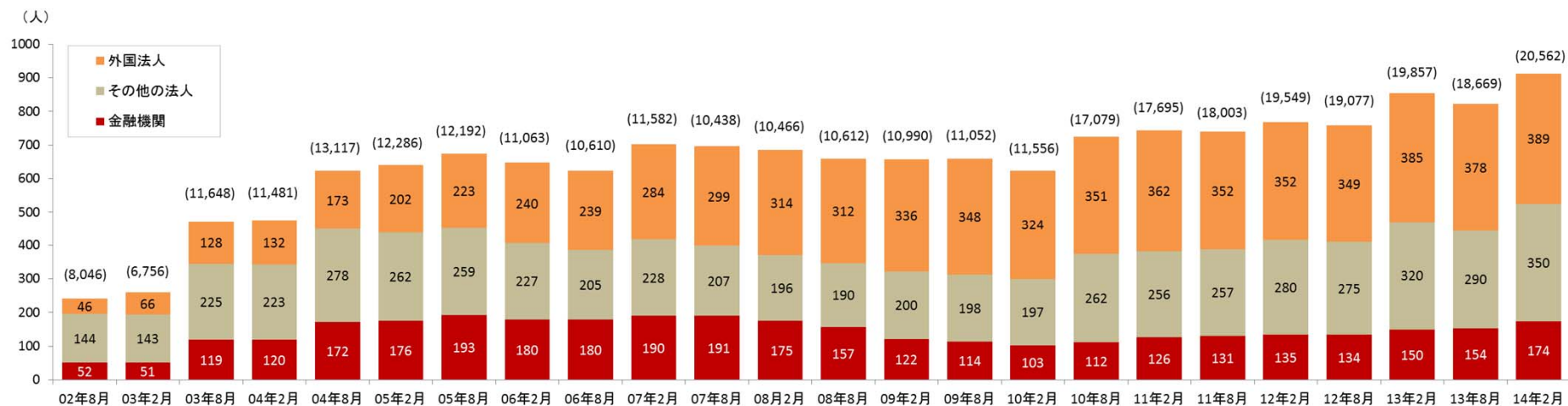
2013年8月末(第23期末): 2,079,198口

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



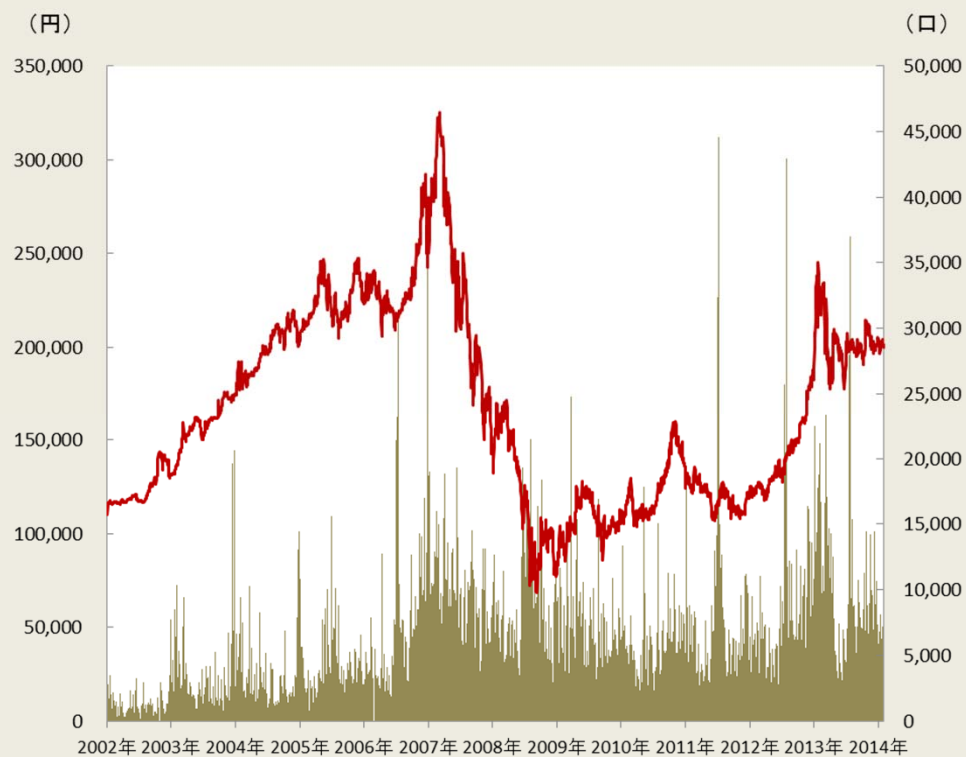
(注1) 個人その他を除く。

(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～2014年4月11日)



(注1) 終値ベース
 (注2) 2010年3月に投資口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

(2012年3月1日～2014年4月11日)



(注1) 終値ベース
 (注2) 2012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

インデックスへの組入れ状況

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

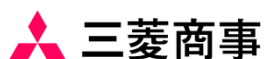
ユービーエス・エイ・ジー (UBS AG) が作成・公表するインデックスです。
UBS Global Real Estate Index とは、世界中の上場不動産会社 (REIT も含みます。) について、組入れ基準をクリアしている銘柄によって構成されたインデックスです。
UBS Global Real Estate Investors Index とは、UBS Global Real Estate Index に組み入れられている銘柄のうち、デベロッパーを除く銘柄のみで構成されたインデックスです。

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。

資産運用会社の運用体制

大株主の状況



所有株式数 出資比率
5,100株 51.0%

所有株式数 出資比率
4,900株 49.0%



三菱商事 UBS リアルティ

(注) 2014年2月28日現在

本資産運用会社の役職員数

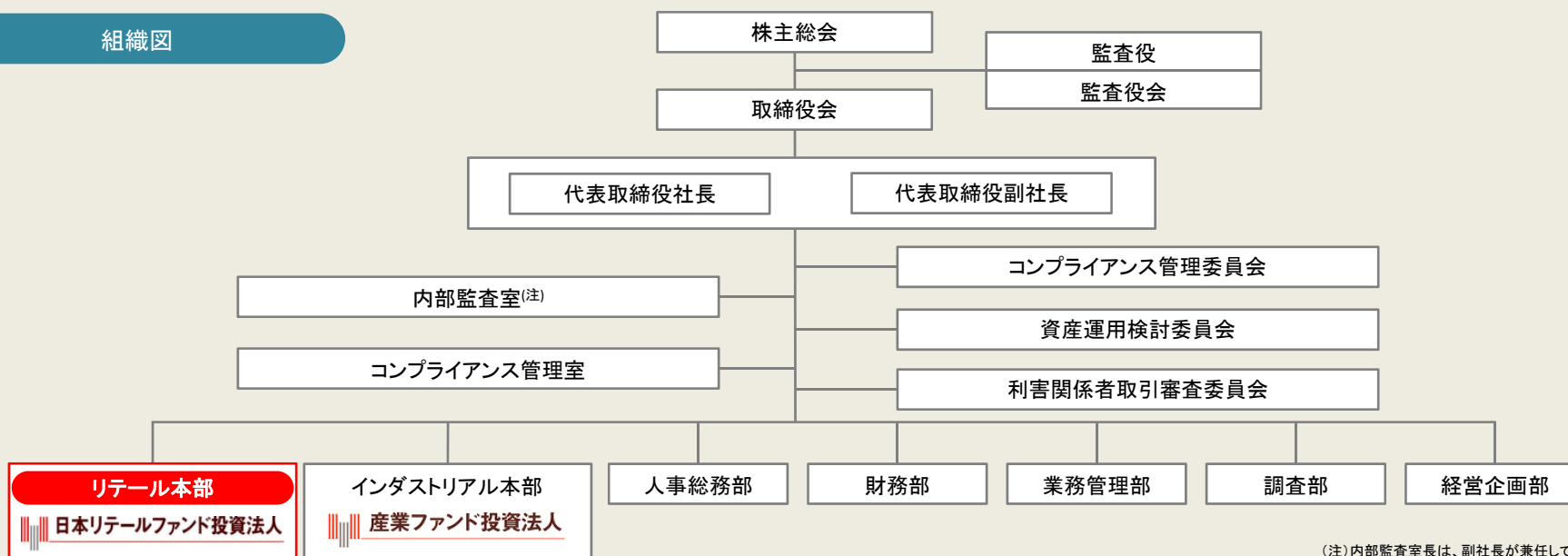
資産運用会社 : 役職員数 99名 (非常勤役職員を除く)

うち有資格者数 :

宅地建物取引主任者	40名
不動産証券化協会 (ARES) 認定マスター	30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	4名
税理士	2名
MBA (米・英を含む)	3名

(注) 2014年4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。



新規取得資産 Gビル表参道02

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）