



JAPAN RETAIL FUND

2014年8月期(第25期)
Appendix

8953



日本リテールファンド投資法人

米国ADR(OTC):JNRFY

証券コード 8953



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

● 日本リテールファンド投資法人の特徴	P. 2	● ポートフォリオマップ	P. 17
● 12年間のトラックレコード	P. 3	● ポートフォリオデータ	P. 18
● 保有資産の特徴	P. 4	● ポートフォリオ一覧	P. 23
● 保有物件の動向	P. 6	● 継続鑑定評価額	P. 26
● 投資ターゲット	P. 7	● 各物件の収益状況	P. 29
● 豊富なディールソース	P. 8	● 財務指標の推移	P. 34
● SCマネジメント・サイクルと取組み	P. 9	● 財務の状況	P. 35
● 新規取得物件のご紹介	P. 10	● 借入金明細	P. 36
- DFS T ギャラリー沖縄		● キャッシュ・マネジメント方針	P. 38
- Cute Cube原宿		● 事業環境認識	P. 39
- Gビル表参道02		● 商業施設を取り巻く環境	P. 40
- mozoワンダーシティ		● 投資主属性の分析	P. 41
- m-シティ豊中		● 投資口価格推移	P. 43
		● インデックスへの組入れ状況	P. 44
		● 資産運用会社の運用体制	P. 45

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(2014年10月14日現在)
- > 個別資産のポートフォリオ全体に与える影響が資産規模の拡大に伴い減少

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を確保
- > 消費ニーズの変化に適応するテナントの業種及び商業施設の業態をバランス良く組み入れた多様性のあるポートフォリオ

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(87物件)及びテナント数(1,048テナント)に裏付けられた積極的な商業施設の運用実績
(いずれも2014年10月14日現在)

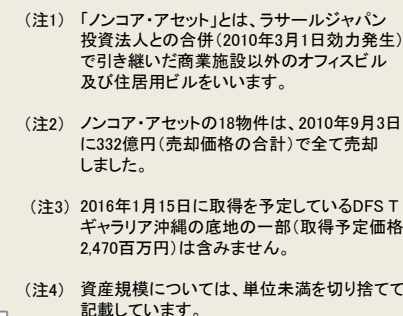
4. 長期安定的な財務基盤

- > 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

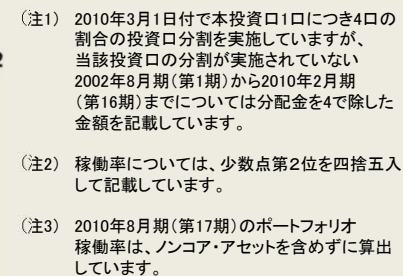
(注) 2014年10月14日現在、本投資法人が株式会社格付投資情報センター(R&I)から取得している発行体格付です。

5. 三菱商事グループ及びUBSグループ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事業を展開するUBSグループのネットワーク



1口当たり分配金及びポートフォリオ稼働率の推移



保有資産の特徴①

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

渋谷・原宿・表参道エリアに数多くの物件を保有



- 新規出店数が最も多く、表参道を中心に高いブランド価値を有する都心主要商業エリア
- “通り”毎にエリア特性があり、多種多様なテナントが集積

“通り”を基準としたエリア特性

原宿駅前 ・竹下通り	女子中高生を中心に、10代をターゲットとしたヤングファッション・雑貨店や飲食店舗が集積。修学旅行生や海外からの観光客も多い。
表参道	ラグジュアリーブランド集積エリア。 特に、ジャイルから表参道交差点までの通り沿いへの出店は、売上げ以上の価値を有する。渋谷・原宿・表参道エリアの中心であり、賃料水準が最も高い。
明治通り ・キャットストリート	近年、ファストファッションやアウトドア・スポーツブランド、MEN'Sファッションの集積が高まっている。アパレルが中心のエリアであり、渋谷へつながる通りである。
骨董通り	従来は、アパレルを中心としたエリアであったが、近年は雑貨やエステ、飲食、コンビニ、ショールーム等が出店し、エリアの特性が変化してきている。
みゆき通り	近年はラグジュアリーブランドの出店もみられるが、ファッションに対する感性が高い人々を対象とした国内外のデザイナーズブランドが集積するブランドストリートである。

都市型プライム立地の賃料は増額の兆し、郊外型の売上げは緩やかに回復

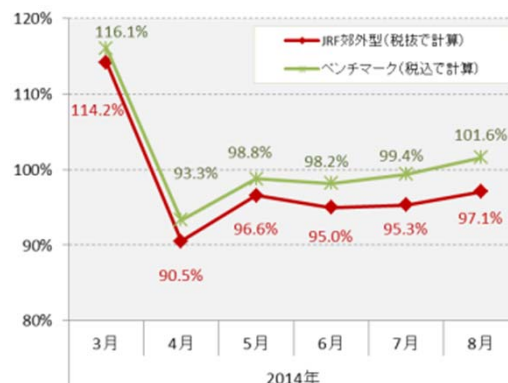
賃貸マーケット

- プライム立地においては、1階を中心に賃料上昇の兆し
- 都市型への出店意欲は強く、稼働率は98.8%と高い水準
- 売上げを落としているGMSテナントの営業状況/賃料負担水準を引き続き注視

テナント売上動向

- 海外の高級ブランド品等、高額品を販売する店舗の売上げは順調に推移
- 郊外型物件は、消費増税の影響は見られるが緩やかに回復傾向
- 全体としてテナントにより売上げの好不調が二極化

■ 都市型商業施設の稼働率推移

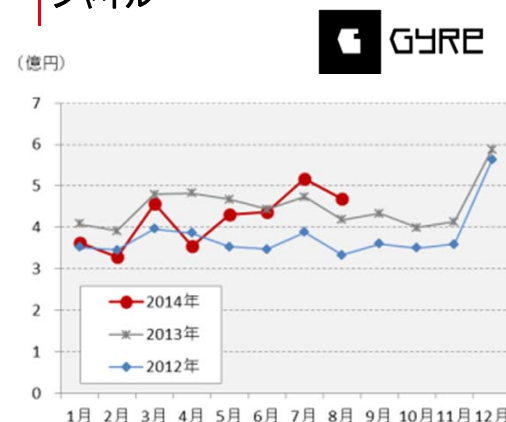
■ 郊外型商業施設の
前年同月比売上高推移

(注1) 郊外型物件の売上高は、資産運用会社によるヒアリングベース(消費税抜)

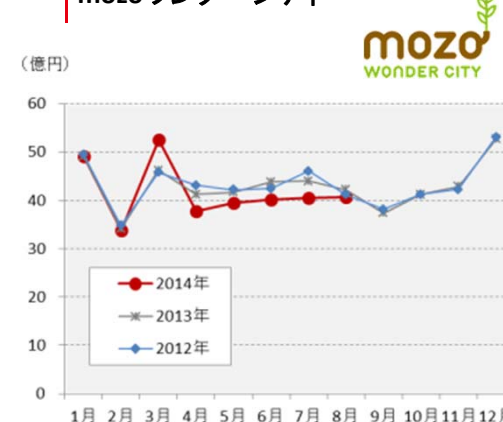
(注2) ベンチマークは、商業販売統計の大型小売店業態別販売額(既存店)の前年比を使用しています。但し、消費税込の数値のため、2014年4月以降は増税分(+3%)が含まれています。

■ 保有物件における売上推移

ジャイル



mozoワンダーシティ



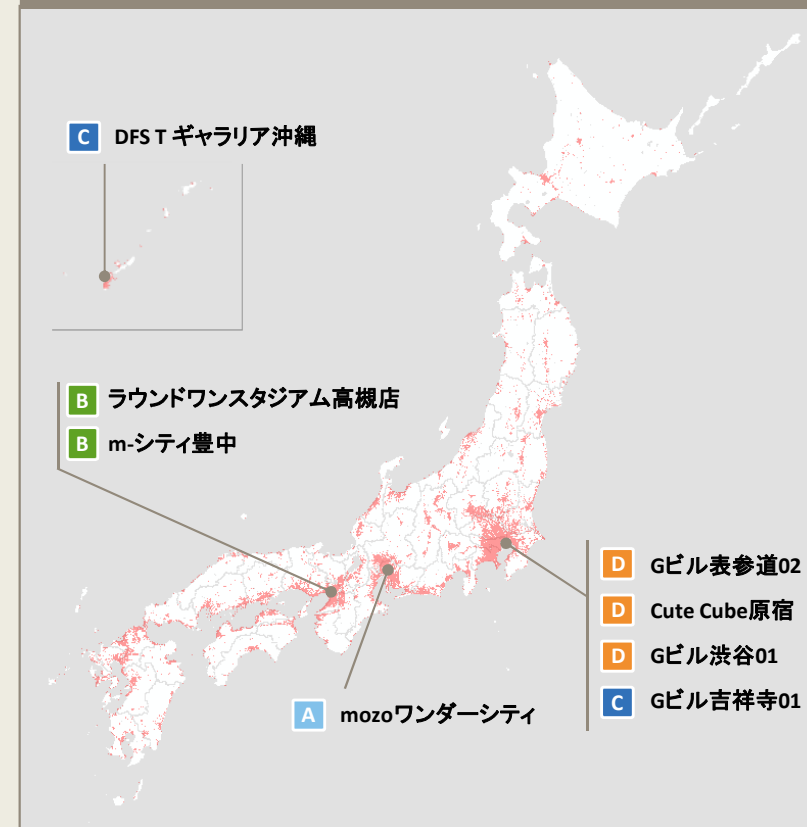
底堅い消費需要が見込めるエリアに位置する商業施設の取得

■ 多種多様な業種及び業態の商業施設への厳選投資

投資ターゲット

立地	郊外エリア			都市エリア		
	その他 郊外エリア	政令指定 都市近郊	三大都市 周辺	政令指定都市及び 中核市の中心市街地	三大都市周辺の 主要駅周辺	三大都市の 商業中心地
100,000m ² 大 建物規模 小 1,000m ²	地域一番クラスの大規模商業施設 A [商業施設例] ・大型ショッピングモール ・中大型総合スーパー			主要駅隣接の好立地商業施設 C [商業施設例] ・専門店ビル ・百貨店 ・サービス関連施設		
	人口密集地域の近隣商業施設 B [商業施設例] ・ネイバーフッド・ショッピングセンター ・サービス関連施設 ・ロードサイド型店舗 ・中小型総合スーパー ・スーパーマーケット			好立地の路面店及び専門店ビル D [商業施設例] ・専門店 ・ブランド店 ・アパレル物販 ・サービス店舗		

日本の人口密集地と直近の新規取得物件



- (注1) 2010年国勢調査に基づきます。
 (注2) 地域を隙間なく網の目(基準地域メッシュ:約1km四方の区画)の区域に分け、それぞれの区域に500人以上の人口がある場合に色を付けています。
 (出所) Market Planner(株式会社バスコが提供する地理情報システム)

豊富なディールソースを活用した取得パイプライン

独自のネットワーク

国内最大級の商業施設の買い手としての
取得実績に基づくネットワーク

- 上場以来12年間の資産取得のトラックレコード

オーナー及びテナントへのCRE
(Corporate Real Estate) 戦略アプローチ

商業施設のオーナー及びテナントニーズに
応えるノウハウ

- オフバランス化のニーズ
- テナント出店ニーズ

三菱商事グループ



三菱商事グループとのコラボレーション

- 三菱商事グループが開発、保有する資産の取得
- 三菱商事グループが組成したファンドからの取得

国内最大級の商業施設特化型J-REITとしての
取得実績

上場以来の累計取得総額

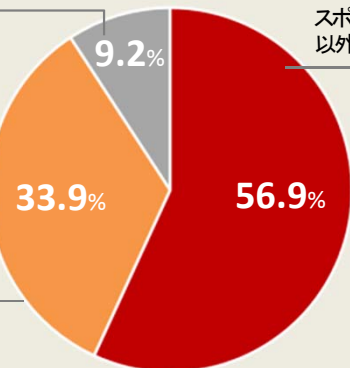
約**9,526**億円

合併による取得

878億円

スポンサー関連企業
以外からの取得

5,416億円



CRE戦略アプローチによる取得事例

株式会社ラウンドワンの財務
体質強化ニーズを捉え、売上
上位店舗のセール&リース
バック提案



ラウンドワンスタジアム
高槻店

株式会社テイクアンドグヴ・
ニーズの資金調達ニーズを
捉え、旗艦店底地のセール&
リースバックを提案



アーカンジェル代官山(底地)

三菱商事グループとのコラボレーション事例

三菱商事都市開発株式会
社が開発・リーシングし、
オープンから約1年後に取得



Cute Cube原宿

表参道のランドマーク物件を
三菱商事グループとのコラボ
レーションにより取得



Gビル表参道02

積極的なSCマネジメントの持続的な取組み

■ 商業施設の中長期的な競争力の向上を図るSCマネジメント

SCマネジメント・サイクルの確立とそれを支える運営体制

SCマネジメントの取組み



取組み①

魅力ある
施設作り

- 快適性や視認性を重視した商業施設の改装
- 余剰スペースの新增築
- 施設運営の改善による顧客満足度の向上、ブランディング

取組み②

魅力ある
テナントの誘致

- テナントリレーションの深化
- トレンドや地域特性にあわせ、集客力のあるテナントを誘致
- 最適なテナント構成に向けた入替え

取組み③

運営コスト削減

- ポートフォリオ一元管理による施設運営コストの削減
- デマンドコントロール装置導入による使用量の削減
- 環境負荷の低減(太陽光発電、LED照明等)

新規取得物件のご紹介

1

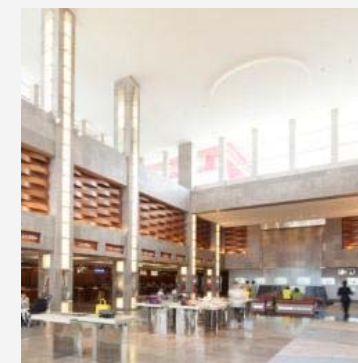
DFS T ギャラリー沖縄



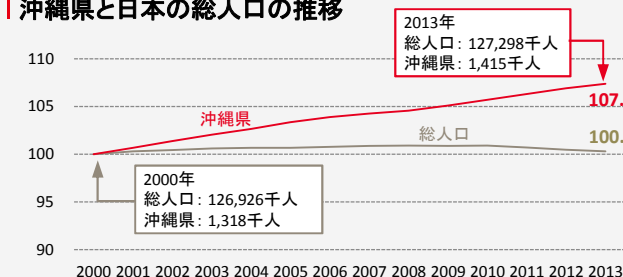
主要駅隣接の好立地商業施設

インカム型

稼働率 100.0%



沖縄県と日本の総人口の推移



(注) 各年10月1日現在。2000年を100とした相対的な人口推移。
(出所) 総務省統計局「人口推計」

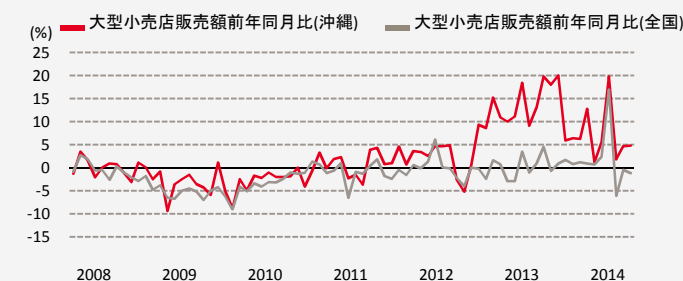
日本における免税店の種類

	関税の免税 Duty Free	消費税の免税 Tax Free	関税/消費税の免税 Duty & Tax Free
免税店の種類	沖縄型特定免税店	輸物品販売場	その他国際線ターミナル施設等
設置場所	沖縄県内における 旅客ターミナル施設及び特定販売施設 ^(注)	外国人観光客等、国内非居住者の 利用が多い施設	空港及び港湾の国際線ターミナル等
主な対象者	日本人及び外国人 沖縄から沖縄県外の本邦に出域する者	外国人 米軍関係者や外国人観光客等の国内非居住者	日本人及び外国人 日本国外への出国手続きを完了した者
免税される税金	関税	消費税	関税、消費税他

(注) 2014年10月14日現在、沖縄県内の特定販売施設は、DFS T ギャラリー沖縄のみとなっています。なお、沖縄から海外に出国する日本人及び外国人は、「保税制度」に基づき、DFS T ギャラリー沖縄において免税特典を受けることができます。

(出所) 沖縄県等が公開する各種公開情報等を基に三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)作成

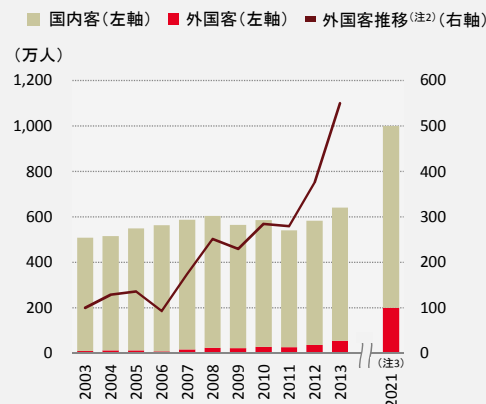
沖縄県と日本全国の大型小売店販売額の推移



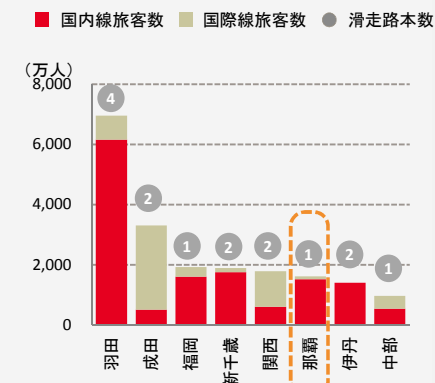
(注) 2014年6月分については速報値。
(出所) 内閣府 沖縄総合事務局「沖縄管内大型小売店販売状況」

新規取得物件のご紹介

沖縄県への入域観光客数の推移



国内主要空港 旅客数(2013年度 速報値)



ハイライト

沖縄の商業・観光の中心に位置し、世界有数の規模を誇る免税店の旗艦店

① マーケットの魅力

- 沖縄県への入域観光客数は、日本人・外国人ともに増加傾向
- 外国人観光客の増大を図る国家戦略特別区域への指定
- 2020年に供用開始予定の那覇空港滑走路増設計画等による更なる観光客の増加期待
- 人口増加を背景に、沖縄県の小売販売額は増加傾向

② 立地の魅力

- 那覇空港からゆいレール(沖縄都市モノレール)で約20分の「おもろまち駅」に直結
- レンタカーステーションを持つ駐車場(約400台)と、観光バスの発着するバスターミナルを併設する、沖縄観光に利便性の高い立地
- 新たな商業中心地として商業施設の集積が進む再開発地区「那覇新都心」の中心、「おもろまち」に立地

③ 施設の魅力

- 日本人も日本国内で関税免除の特典が受けられる、ユニークな「沖縄型特定免税店制度」を活用したビジネスモデル
- グローバルに免税店ビジネスを展開するDFSグループの日本における旗艦店
- 海外有名ブランドが多数出店し、約1万㎡以上の売場面積を持つ大型店舗



取得価格(注1)	NOI利回り(注2)	償却後 NOI利回り(注2)	賃貸借 残存期間
15,600 百万円	5.5 %	3.8 %	8.7 年
鑑定評価額(注1)	16,900 百万円		
所在地 (住居表示)	沖縄県那覇市おもろまち四丁目1番1号		
建築時期	2004年11月15日		
土地面積	17,391.99 m ²	延床面積	42,088.14 m ²
テナント数	1	主要テナント	沖縄ディーエフエス

(注1) 取得価格には、2016年1月15日に取得を予定している底地の一部の取得予定価格(2,470百万円)が含まれています。なお、鑑定評価額には当該取得を前提とした鑑定評価額を記載しています。

(注2) 資産取得時に締結したPM契約書に基づくPM報酬を反映しています。そのため、2014年9月4日公表のNOI利回り及び償却後NOI利回りの数値とは異なります。

2 Cute Cube原宿



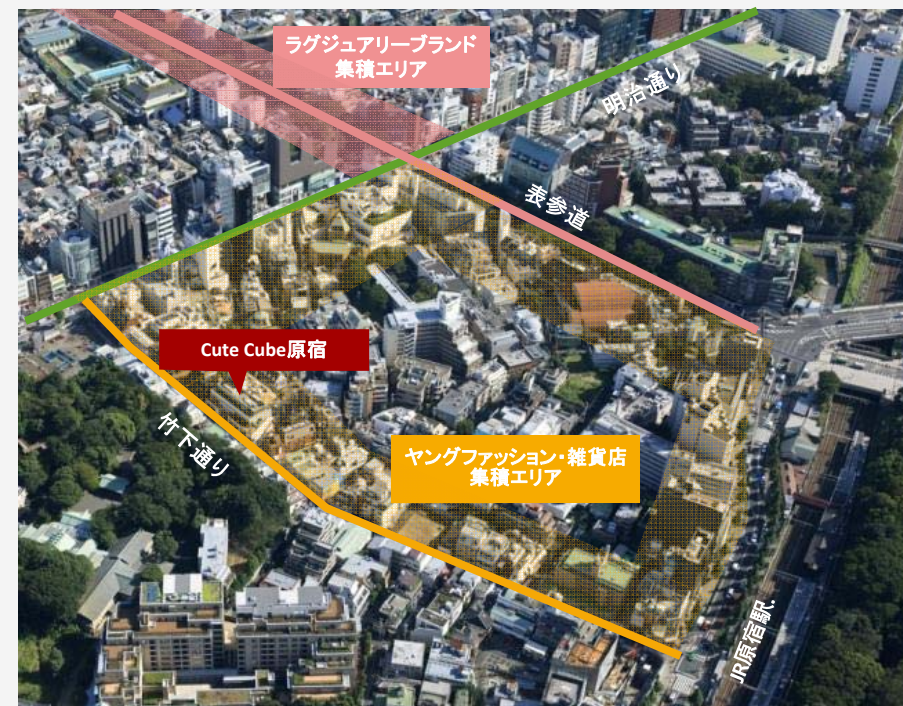
好立地の路面店及び専門店ビル

グロース型

稼働率 96.7%



近隣地域航空写真



本物件周辺(竹下通り)の様子



外国人旅行者が訪問する東京のエリアトップ10

1	渋谷	42.5%
2	新宿	41.8%
3	銀座	38.1%
4	秋葉原	33.6%
5	浅草	33.4%
6	原宿・青山	30.8%
7	上野	26.5%
8	東京・丸の内	26.3%
9	赤坂・六本木	23.4%
10	お台場・東京湾	19.7%

(注) 2012年度。複数回答あり(回答者数=7,694人)
(出所) 東京都「国別外国人旅行者行動特性調査」

独自のマーケットを有する「竹下通り」

利便性の高い立地	渋谷・新宿エリア至近の JR山手線「原宿駅」前を起点		
個性的なショップの集積	アンテナショップ	ファーストフード	ファッション
	スイーツ	アクセサリ	コスメ
	タレントショップ	雑貨(お土産)	
幅広い顧客層	ティーンズ	修学旅行生	外国人観光客

ハイライト

国内外のティーンズに向けた「KAWAII^(注)」文化の発信地、
原宿・竹下通りに面する商業施設

① マーケットの魅力

- 原宿は、ティーンズの憧れるファッションの聖地及び「KAWAII」文化の発信地として国内外からの注目度が高いエリア
- 竹下通りは、10代の若者をメインターゲットとした小規模で個性的なファッション・雑貨店やアンテナショップ等が多数集積し、東京周辺のティーンズだけでなく多数の修学旅行生・外国人観光客も訪れるエリア

② 立地の魅力

- 新宿・渋谷・池袋へのアクセスが良いJR山手線「原宿駅」徒歩約4分、東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前駅」徒歩約5分
- 竹下通りの中央の角地に位置し、良好な視認性を有する立地

③ 施設の魅力

- グローバルファッションブランド「H&M」傘下の「MONKI」(関東初出店)、原宿で古着店を複数展開する「スピンズ」等、竹下通りの消費者ニーズを捉えた個性的な店舗が入居
- 2013年8月に竣工し、通りに広く面したファサードと開放的な吹抜け空間を有する竹下通りの新たなランドマーク

(注) 「KAWAII」は日本政府が推進する“クールジャパン”の象徴の一つであり、日本が世界に発信する文化です。主に10代の女性に流行するファッションやポップカルチャーを総称する用語として定着していますが、外務省が2009年に若手ファッションリーダー3名を“カワイイ大使”に任命したほか、日本文化を世界に発信する際の象徴的な言葉となっており外国人にも浸透しています。



取得価格	NOI利回り ^(注)	償却後 NOI利回り ^(注)	平均賃貸借 残存期間
8,520百万円	4.1 %	3.8 %	8.7 年
鑑定評価額	8,690 百万円		
所在地 (住居表示)	東京都渋谷区神宮前一丁目7番1号		
建築時期	2013年8月30日		
土地面積	635.97 m ²	延床面積	1,729.36 m ²
テナント数	9	主要テナント	MONKI、スピンズ

(注) 資産取得時に締結したPM契約書に基づくPM報酬を反映しています。

3 Gビル表参道02

準共有持分15%の追加取得



好立地の路面店及び専門店ビル

インカム型

稼働率 100.0%

ハイライト

日本を代表するブランドストリート・表参道に面し、世界的ファッションブランドの旗艦店が入居する商業施設

① マーケットの魅力

- 表参道は海外ラグジュアリーブランドの路面店が多数集積する日本を代表する商業エリア

② 立地の魅力

- 東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前駅」徒歩約3分
- 大規模商業施設や、ラグジュアリーブランドの路面店が立ち並ぶ「表参道」と、カジュアルブランドが数多く出店する「キャットストリート」に面する立地

③ 施設の魅力

- 本棟には世界的ファッションブランドが日本における主要な路面店かつアジアにおける旗艦店として入居
- 表参道に対して広いファサードを有し、ランドマーク性のある建物

本物件周辺(表参道)の様子



取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	平均賃貸借 残存期間
5,311 百万円	3.6 %	3.5 %	5.4 年
鑑定評価額	5,700 百万円		
所在地 (住居表示)	東京都渋谷区神宮前四丁目25番15号		
建築時期	2005年12月2日(本棟)、2005年11月30日(アネックス棟1,2)		
土地面積	2,274.15 m ²	延床面積	本棟 6,563.16 m ² アネックス棟1 174.85 m ² アネックス棟2 419.31 m ² 合計 7,157.32 m ²
テナント数	6	主要テナント	—(注)

(注) 主な賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

4 mozoワンダーシティ

準共有持分20%の追加取得



地域一番クラスの大規模商業施設

グロース型

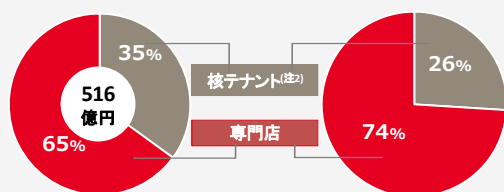
稼働率 99.9%



年間売上げと賃料割合

年間売上げ(2013年)^(注1)

賃料割合(2014年6月末日現在)

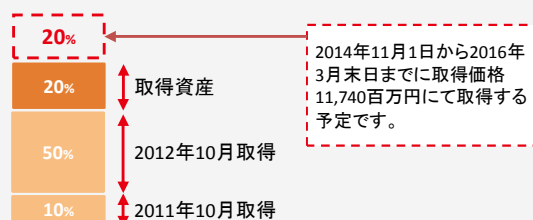


(注1) 本資産運用会社が毎月プロパティ・マネジメント会社による各テナントへのヒアリングを通じて取得する、各テナントの売上金額を基に作成したものです。各テナントが会計上認識する売上金額の合計と一致するとは限りません。

(注2) 核テナントとは、イオンを含む複数の大型テナントを指します。

将来の取得パイプライン

本物件の保有割合



ハイライト

SCマネジメントを積極的に行っている、日本有数の大規模郊外型ショッピングセンター

① マーケットの魅力

- 商圏人口 3km圏: 16.8万人、5km圏: 45.4万人の豊富な人口集積

② 立地の魅力

- 主要幹線道路に囲まれ、高速道路ICにも隣接する広域集客に恵まれたロケーション
- 名鉄犬山線・名古屋市営地下鉄鶴舞線「上小田井駅」徒歩約5分であり、名古屋市中心部へのアクセスが可能

③ 施設の魅力

- 年間売上げ約516億円、年間の来館者数約1,900万人、約5,000台駐車可能な駐車場
- 2015年に専門店舗を大幅に入れ替えることを前提に大規模なリニューアルを計画



取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	平均賃貸借残存期間
11,740 百万円	5.6 %	3.8 %	3.0 年
鑑定評価額	12,025 百万円		
所在地	愛知県名古屋市西区二方町40番地1他		
建築時期	本棟: 2009年4月1日、別棟: 2007年8月6日		
土地面積	107,456.04 m ²	延床面積	本棟 229,976.30 m ² 別棟 3,630.43 m ² 合計 233,606.73 m ²
テナント数	224	主要テナント	イオン、フラクサス

5 m-シティ豊中



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

大阪北部の人口密集地に位置し、広域を結ぶ幹線道路に面した生活密着型の商業施設

◇ マーケットの魅力

- 商圏人口 1km圏: 4.2万人、3km圏: 33.4万人の豊富な人口集積
- 大阪等の大都市のベッドタウンである豊中市の人口密度は、日本全国(市町村対象。東京都区部を含みません。)で第8位

◇ 立地の魅力

- 人口密度の高い住宅地に位置し、京都府・兵庫県・大阪北部と大阪市内を結ぶ主要幹線道路(国道176号線)に面した商業施設
- 最寄駅から大阪梅田までは阪急電鉄で10分圏内、大阪中心部へのアクセスが良好なエリア

◇ 施設の魅力

- 家電量販店のエディオン(業界売上げ第3位)、食品スーパーを専門とするライフ(業界売上げ第1位)をはじめ、子供用品のベビーザラス、家具・生活雑貨のナフコ等、地域の底堅い消費ニーズを満たす、生活必需品を販売する店舗が複数入居

近隣地域航空写真



フロアイメージ

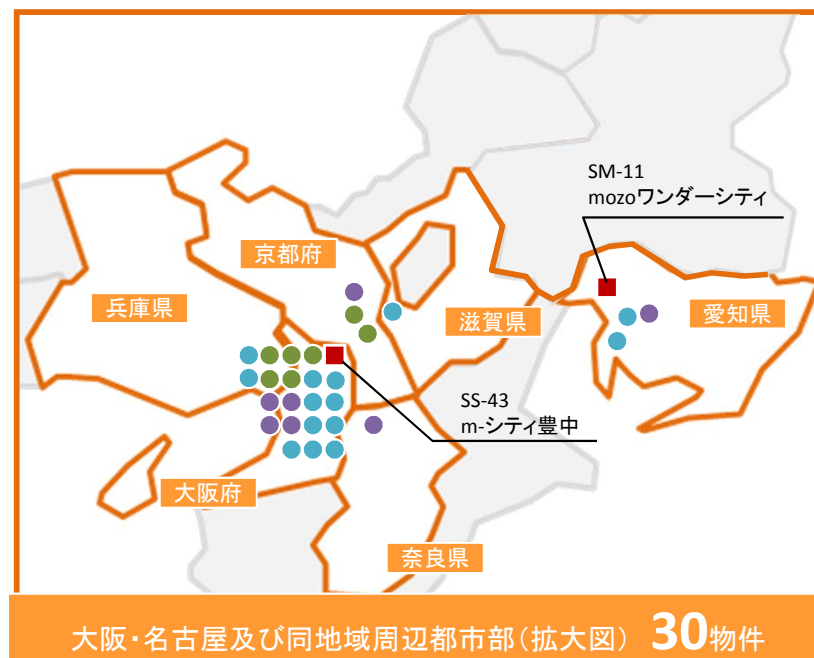
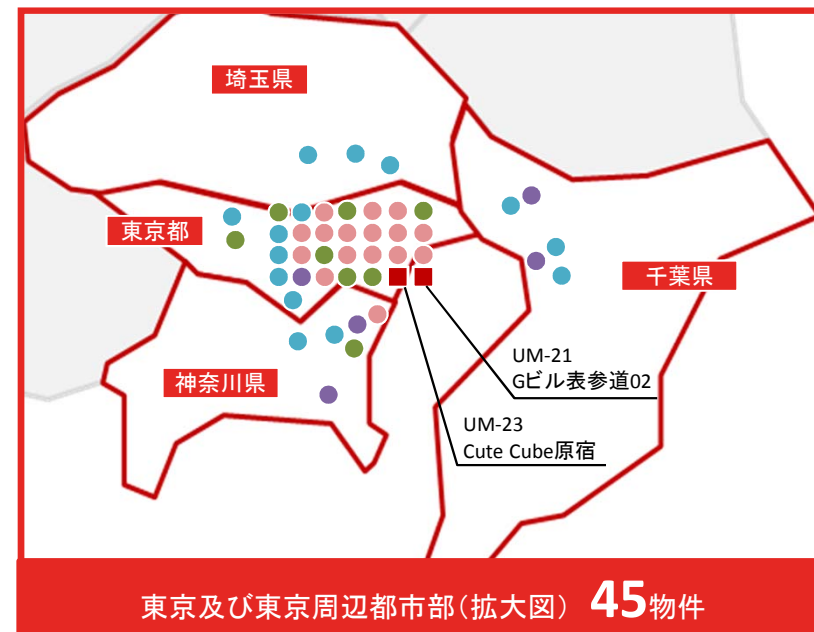
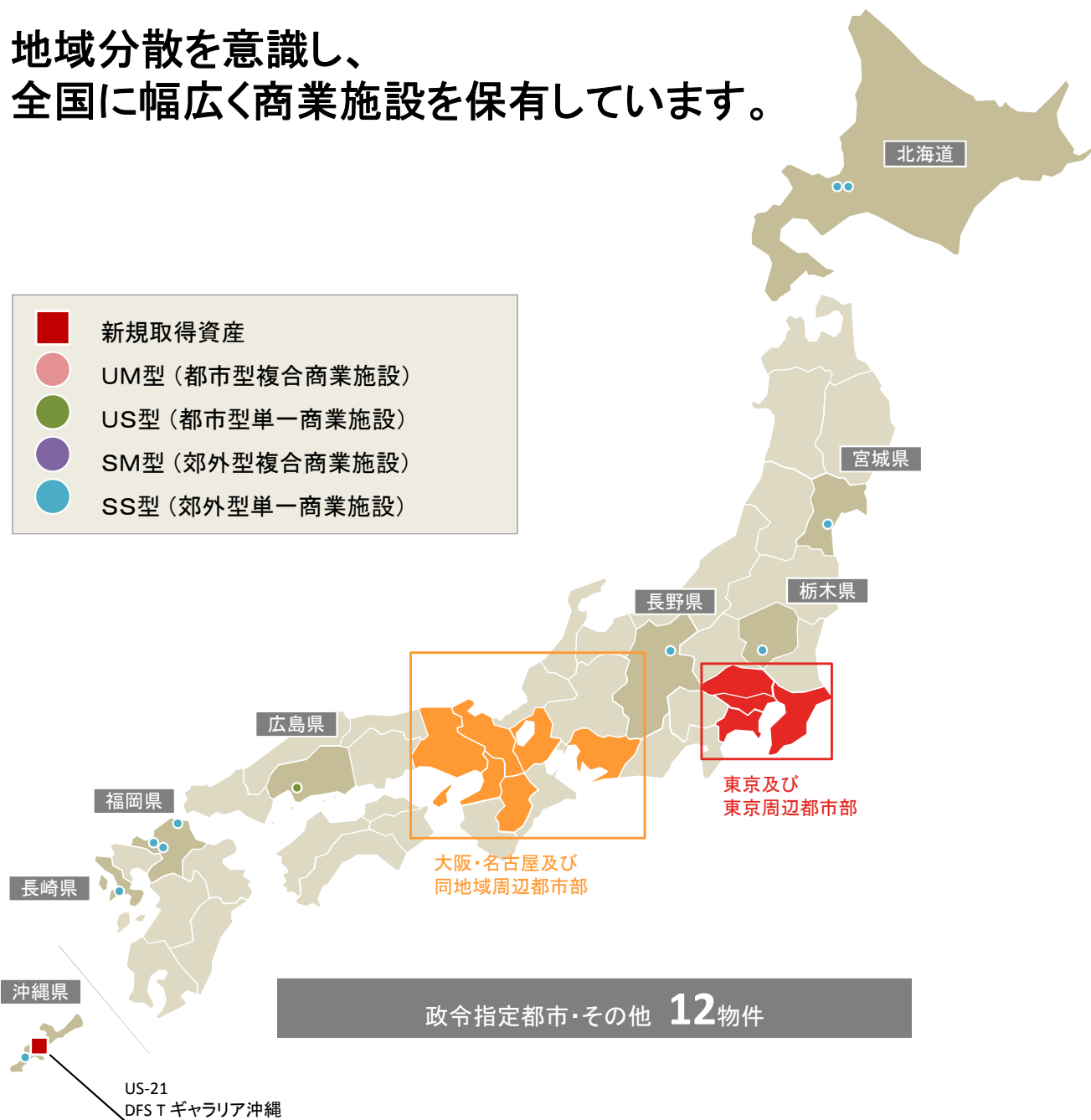
4F	駐車場	
3F	ベビーザラス	ナフコ
2F	エディオン	
1F	ライフ	駐車場



取得価格	NOI利回り(注)	償却後 NOI利回り(注)	賃貸借 残存期間
5,570 百万円	5.7 %	4.4 %	12.2 年
鑑定評価額	5,970 百万円		
所在地 (住居表示)	大阪府豊中市日出町二丁目2番18号		
建築時期	2006年3月31日		
土地面積	13,640.99 m ²	延床面積	33,301.93 m ²
テナント数	1	主要テナント	エディオン

(注) 資産取得時に締結したPM契約書に基づくPM報酬を反映しています。

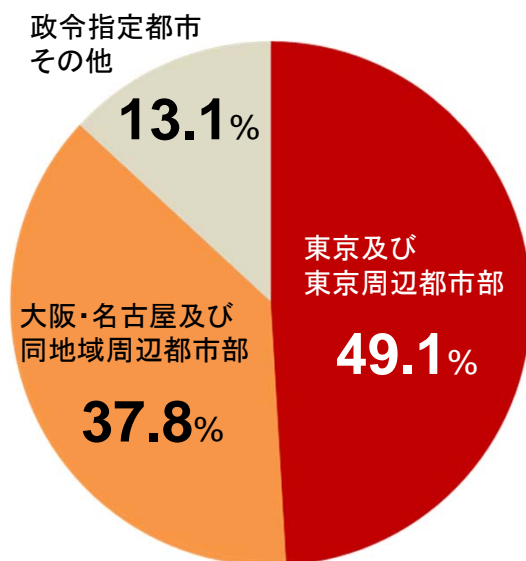
地域分散を意識し、
全国に幅広く商業施設を保有しています。



分散されたポートフォリオ

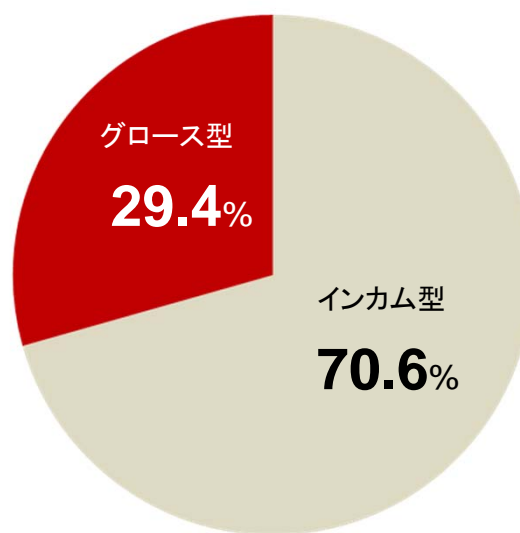
地域別分散

(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

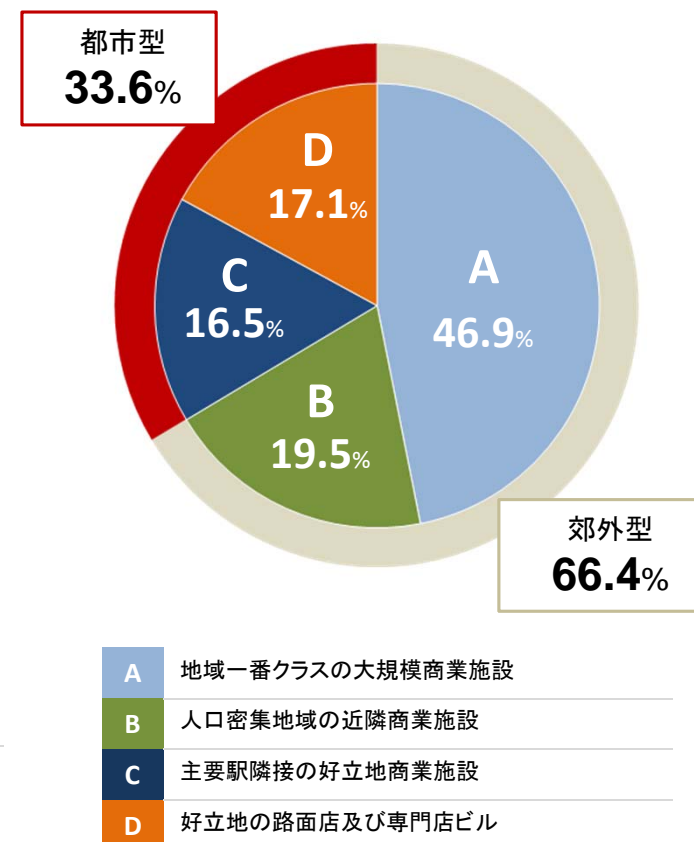
中長期にわたり安定したキャッシュ・フローが期待できる投資対象

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)



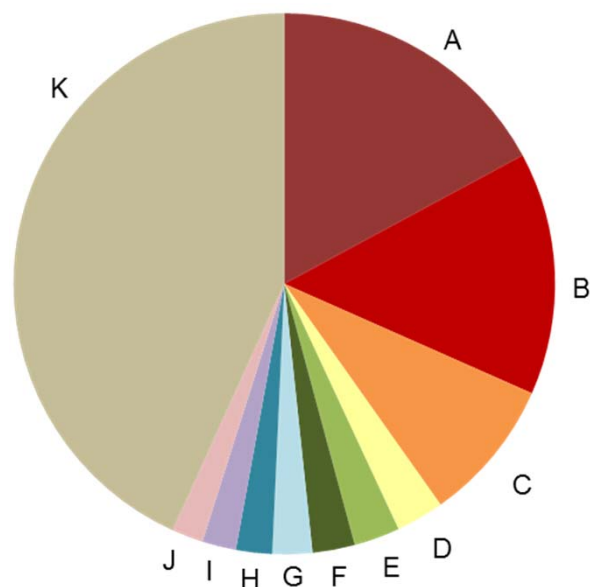
- A 地域一番クラスの大規模商業施設
- B 人口密集地域の近隣商業施設
- C 主要駅隣接の好立地商業施設
- D 好立地の路面店及び専門店ビル

(注) 2014年10月14日時点で保有している資産をベースとしています。
 既存物件については2014年8月末時点、2014年10月1日に取得した新規物件については2014年8月1日時点の鑑定評価額をもとに算出しています。

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)

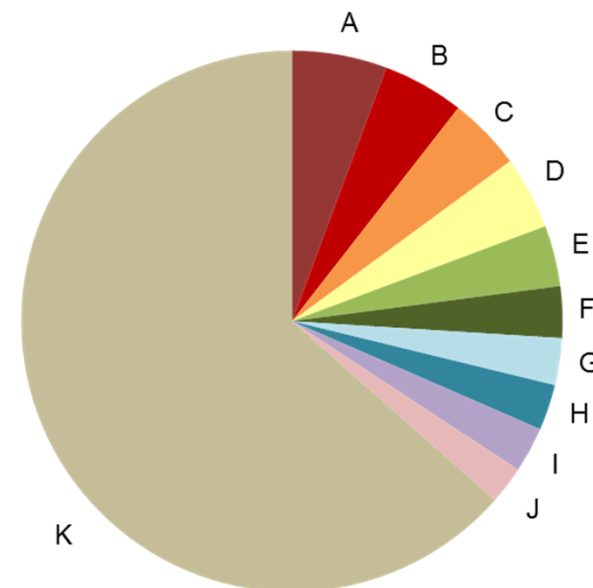


A	イオンリテール	17.1%
B	イオンモール	14.5%
C	イトーヨーカ堂	8.6%
D	イオン九州	2.9%
E	近鉄百貨店	2.7%
F	ラウンドワン	2.5%
G	ヨドバシカメラ	2.4%
H	ユニクロ	2.2%
I	そごう・西武	2.0%
J	ヤマダ電機	1.9%
K	その他	43.2%

(注) 2014年10月14日時点で保有している資産をベースとしています。既存物件については2014年8月末時点、2014年10月1日に取得した新規物件(Gビル表参道02、mozoワンダーシティを除く。)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。

規模別分散

(鑑定評価額ベース)(注)



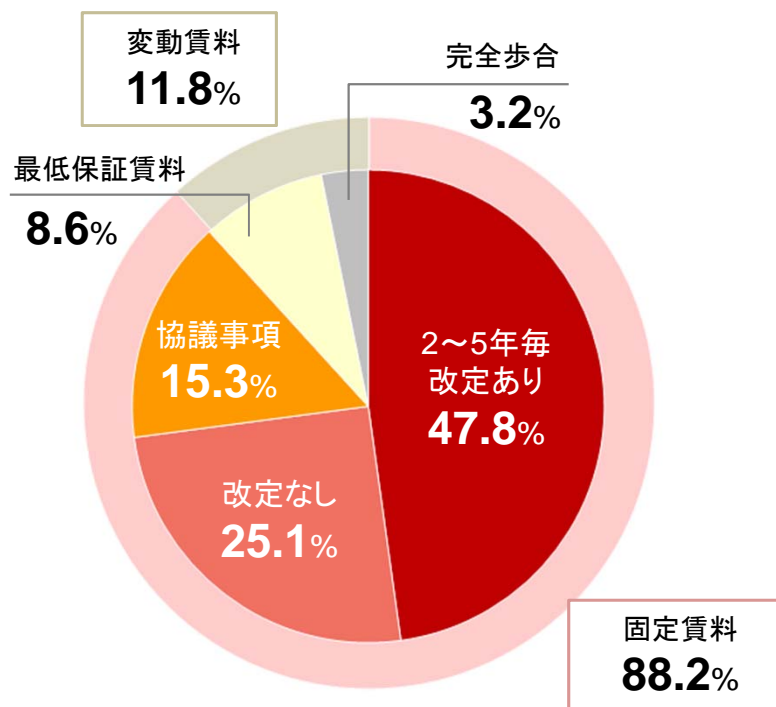
A	mozoワンダーシティ	5.7%
B	東戸塚オーロラシティ	4.9%
C	川崎ルフロン	4.4%
D	ならファミリー	4.4%
E	イオンモールむさし村山	3.6%
F	イオンモール鶴見緑地	3.1%
G	Gビル心斎橋03	2.8%
H	イオンモール八千代緑が丘	2.7%
I	ジャイル	2.7%
J	Gビル表参道02	2.3%
K	その他	63.5%

(注) 2014年10月14日時点で保有している資産をベースとしています。既存物件については2014年8月末時点、2014年10月1日に取得した新規物件については2014年8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

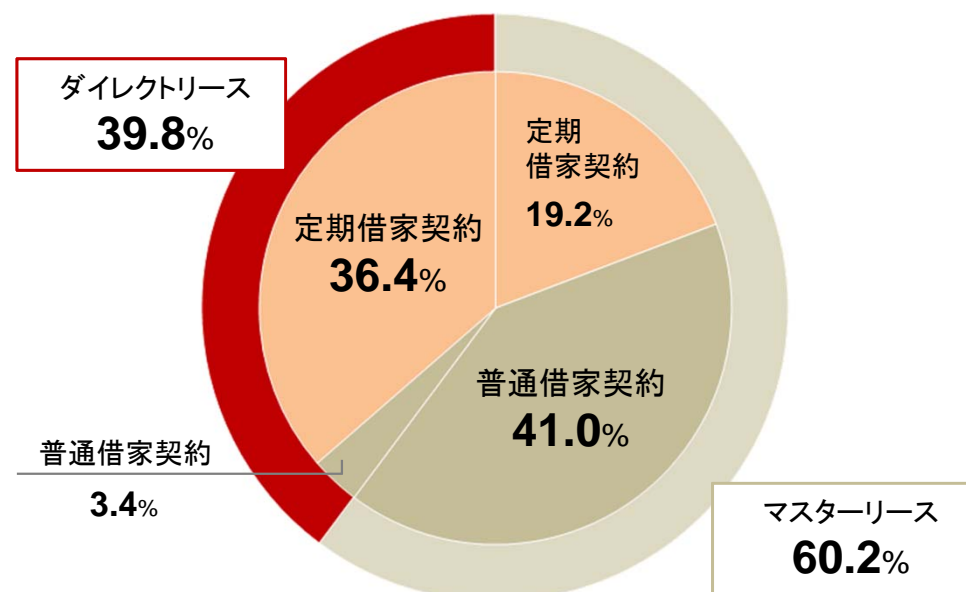
賃料の構成比

(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)

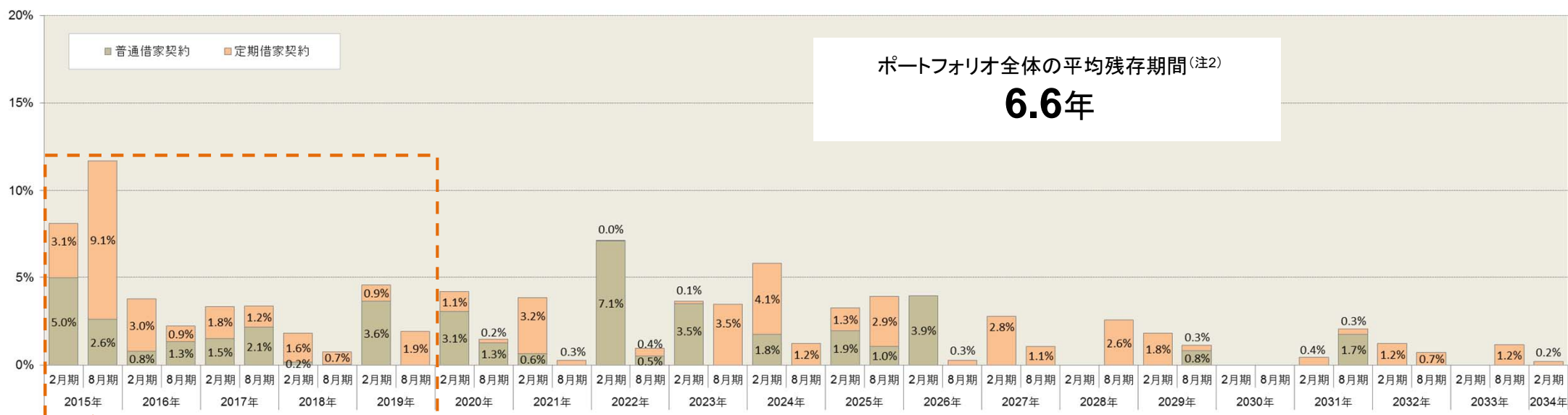


(注) 2014年10月14日時点で保有している資産をベースとしています。

既存物件については2014年8月末時点、2014年10月1日に取得した新規物件(Gビル表参道02、mozoワンダーシティを除く。)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

	2015年		2016年		2017年		2018年		2019年	
	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	8月期
主要テナント数	3件	4件	1件	1件	1件	2件	—	—	3件	1件
賃料割合	4.6%	5.3%	1.2%	1.0%	1.4%	1.7%	—	—	3.4%	0.6%

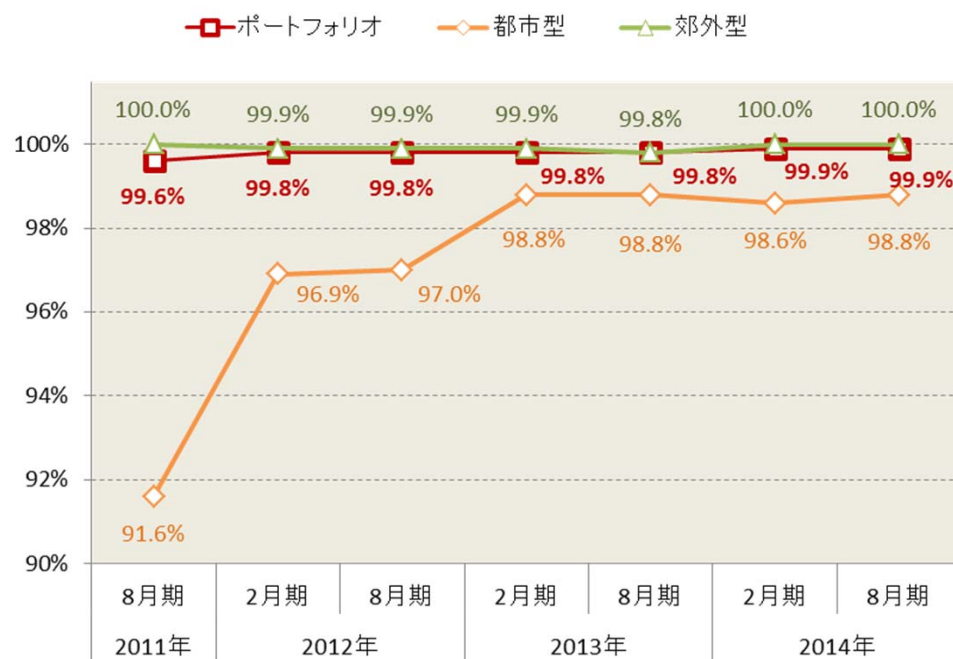
(注1) 2014年10月14日時点で保有している資産をベースとしています。

(注2) 2014年8月末時点で保有している資産については2014年8月末時点、2014年10月1日に取得した新規物件(Gビル表参道02、mozoワンダーシティは除く。)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（2014年10月14日現在 87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(㎡)(注2)		稼働率 (注2)	テナント数 (注2)	主要テナント (注2)	PM会社	築年数 (注2)(年)	PML (注3)(%)
						比率			比率						
東京及び東京周辺都市															
Urban Multi：都市型複合商業施設															
UM-2	Gビル南青山02	インカム	東京都港区	2003年3月	5,350	0.6%	5.5%	1,529.15	0.0%	90.4%	3	ヴァルカナイズ・ロンドン	㈱ザイマックスプロパティズ	12.5	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	9.6	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、ミスバリ・ダンディハウス	㈱ザイマックスプロパティズ	15.2	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%	91.0%	9	銀座正泰苑、まつじん	野村ビルマネジメント㈱	9.5	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	2.7%	3.4%	4,814.03	0.2%	95.1%	22	シャネル、表参道うかい亭	三菱商事都市開発㈱	6.9	4.1
UM-9	Gビル神宮前06	インカム	東京都渋谷区	2007年12月	2,360	0.3%	3.9%	670.43	0.0%	100.0%	4	ファミリーマート	㈱オフィス・ミツキ	6.8	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	6.4	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	5.5	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	1.1%	4.5%	4,155.96	0.1%	93.6%	22	ブノワ	三菱商事都市開発㈱	9.8	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%	100.0%	7	ホットトイズ JAPAN、RIZAP	㈱オフィス・ミツキ	5.2	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%	100.0%	8	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㈱	39.9	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	0.3%	4.7%	1,719.19	0.1%	100.0%	2	表参道TERRACE	㈱オフィス・ミツキ	6.5	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	0.4%	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㈱	8.8	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	0.6%	4.0%	1,610.54	0.1%	100.0%	8	Brioni	ジョーンズ・ラングラサル㈱	33.8	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	3.5%	5.0%	56,084.97	1.8%	98.7%	67	ヨドバシカメラ、マルイ	住商アーバン開発㈱	26.5	4.9
UM-21	Gビル表参道02 <div>NEW</div>	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㈱	8.8	7.3、6.9、8.1
				2014年10月	5,311	0.6%	3.5%								
UM-22	Gビル吉祥寺01	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%	51.6%	2	—(注5)	ジョーンズ・ラングラサル㈱	19.5	9.0
UM-23	Cute Cube原宿 <div>NEW</div>	グロース	東京都渋谷区	2014年10月	8,520	1.0%	3.7%	1,428.54	0.0%	96.7%	9	MONKI、スピンズ	住商アーバン開発㈱	1.1	6.1
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	1.4%	5.5%	20,983.43	0.7%	100.0%	2	ビックカメラ	ジョーンズ・ラングラサル㈱	44.1	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	6.9	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	㈱オフィス・ミツキ	6.0	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	12.4	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	キデイランド	住商アーバン開発㈱	2.4	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	0.1%	5.3%	599.79	0.0%	100.0%	1	ファミリーマート	㈱オフィス・ミツキ	23.5	4.7
US-20	Gビル渋谷01	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	1.3	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	1.2%	7.2%	43,548.63	1.4%	99.9%	56	イトーヨーカドー	㈱ザイマックスプロパティズ	19.8	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	6.0%	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	15.0	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	1.9%	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	14.1	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	16.1	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	22.4	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) 既存物件は2014年8月31日、2014年10月1日に取得した新規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10月14日現在 87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(㎡)(注2)		稼働率 (注2)	テナント数 (注2)	主要テナント (注2)	PM会社	築年数 (注2)(年)	PML (注3)(%)
						比率	比率									
東京及び東京周辺都市																
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	㈱ブライムブレイス	31.9	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	0.8%	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	15.0	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	1.6%	5.6%	73,438.52	2.3%	100.0%	1	イトーヨーカドー	㈱京阪流通システムズ	10.8	8.3
SS-11	イトーヨーカドー綱島店		インカム	神奈川県横浜市中区	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㈱	32.5	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	1.5%	5.4%	72,748.34	2.3%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティーズ	14.3	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	2.0%	5.5%	85,226.68	2.7%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティーズ	12.8	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	0.7%	7.6%	19,070.88	0.6%	100.0%	1	西友	シービー・アールイー㈱	35.9	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	0.7%	5.8%	75,344.90	2.4%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティーズ	13.9	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	1.6%	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	9.6	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	3.6%	4.0%	132,294.48	4.2%	100.0%	1	イオン	大和情報サービス㈱	9.5	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	3.6%	5.2%	137,466.97	4.4%	100.0%	1	イオン	ジョーンズ・ラング・ラサール㈱	7.9	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㈱	8.4	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㈱	10.1	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	5.5	3.7
小計／平均			45 物件			412,076	48.7%	-	1,122,663.79	35.7%	99.8%	296	-	-	-	-
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	1.7%	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ーズ	15.6	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	2.2%	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㈱	15.8	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ーズ	19.8	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	0.5%	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	4.8	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	0.9%	-	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	13.5	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	2.6%	4.3%	4,631.13	0.1%	100.0%	1	ユニクロ	㈱京阪流通システムズ	4.0	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	4.1%	7.4%	85,030.68	2.7%	99.8%	129	近鉄百貨店、イオン	イオンモール㈱	21.8	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	0.6%	6.5%	19,677.43	0.6%	99.3%	69	イオン、エディオン	住商アーバン開発㈱	31.8	3.8
SM-7	なるばーく		グロース	愛知県名古屋市中区	2003年3月	8,540	1.0%	7.3%	15,238.59	0.5%	98.2%	47	平和堂、ジョーシン	㈱ザイマックスプロパティーズ	17.1	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%	38,302.92	1.2%	98.8%	110	イズミヤ、ユナイテッド・シネマ	住商アーバン開発㈱	16.5	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・デイズ、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 <div>NEW</div>		グロース	愛知県名古屋市中区	2011年10月他	32,000	3.8%	5.8%	86,722.88	2.8%	99.9%	224	イオン、フラクサス	㈱ザイマックスプロパティーズ イオンモール㈱	5.4	8.1, 5.8, 13.4
					2014年10月	11,740	1.4%	5.3%								
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	0.7%	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ーズ	5.5	5.1, 6.5
		テックランド棟					6.0%									
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%	99.5%	45	KOHO、三菱東京UFJ銀行	㈱ジオ・アカマツ	33.6	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) 既存物件は2014年8月31日、2014年10月1日に取得した新規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10月14日現在 87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(㎡)(注2)		稼働率 (注2)	テナント数 (注2)	主要テナント (注2)	PM会社	築年数 (注2)(年)	PML (注3)(%)
						比率			比率						
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部															
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	愛知県知多郡東浦町	2004年1月他	9,142	1.1%	6.3%	129,124.73	4.1%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	11.7	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	1.4%	6.0%	77,267.23	2.5%	100.0%	1	イオン	シービーアールイー㈱	20.5	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	0.4%	7.0%	63,778.44	2.0%	100.0%	2	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	21.0	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	1.5%	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	17.8	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	3.5%	4.6%	138,538.63	4.4%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	7.8	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	2.5%	5.1%	157,904.26	5.0%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティズ	11.7	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	2.2%	4.6%	95,135.36	3.0%	100.0%	1	イトーヨーカドー	ジョーンズ・ラング・ラサール㈱	6.4	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	1.8%	5.7%	128,031.55	4.1%	100.0%	1	イオン	ジョーンズ・ラング・ラサール㈱	7.8	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	9.7	4.8
SS-42	ラウンドワンスタジアム高槻店	インカム	大阪府高槻市	2014年4月	2,080	0.2%	5.6%	19,767.64	0.6%	100.0%	1	ラウンドワン	東洋プロパティ㈱	9.8	6.6
SS-43	m-シティ豊中 NEW	インカム	大阪府豊中市	2014年10月	5,570	0.7%	5.4%	33,301.93	1.1%	100.0%	1	エディオン	㈱京阪流通システムズ	8.5	8.9
小計／平均			30 物件		323,211	38.2%	-	1,319,766.74	42.0%	99.9%	667	-	-	-	-
政令指定都市・その他															
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	10.7	2.9
US-21	DFS T ギャラリーア沖縄(注4) NEW	インカム	沖縄県那覇市	2014年10月	13,130	1.6%	4.9%	42,088.14	1.3%	100.0%	1	沖縄ディーエフエス	㈱エヌ・ティ・ディ	9.9	3.0
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	グロス	栃木県小山市	2007年8月他	10,454	1.2%	5.4%	59,872.65	1.9%	99.7%	72	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	7.2	3.4
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	1.2%	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	18.2	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	1.6%	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	10.8	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	1.1%	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	11.2	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	0.7%	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	15.5	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	1.3%	6.0%	79,090.48	2.5%	100.0%	1	イオン	ジョーンズ・ラング・ラサール㈱	20.9	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	1.1%	5.3%	61,349.07	2.0%	100.0%	1	イオン	ジョーンズ・ラング・ラサール㈱	10.2	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	2.2%	4.7%	102,169.00	3.2%	100.0%	1	イオン	ジョーンズ・ラング・ラサール㈱	7.9	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	13.9	3.2、3.5、6.6
SS-40	テックランド福岡志免本店	インカム	福岡県糟屋郡志免町	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	5.8	0.9
小計／平均			12 物件		111,378	13.2%	-	701,554.19	22.3%	100.0%	85	-	-	-	-
ポートフォリオ 合計／平均															
ポートフォリオ 合計／平均			87 物件		846,666	100.0%	-	3,143,984.72	100.0%	99.9%	1,048	-	-	-	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) 既存物件は2014年8月31日、2014年10月1日に取得した新規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) 取得価格は2016年1月15日に取得することを予定している底地の一部の取得予定価格(2,470百万円)を含みません。

継続鑑定評価額①（2014年10月14日現在 87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			2014年2月	2014年8月	増減	2014年2月	2014年8月	増減	2014年2月	2014年8月	増減	2014年2月	2014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		5,264	+105	5,370	5,370	-	4.3%	4.0%	Δ0.3 ㊦	4.0%	3.9%	Δ0.1 ㊦	4.1%	4.0%	Δ0.1 ㊦
UM-5	Gビル北青山01		954	+465	1,440	1,420	Δ20	3.9%	3.9%	-	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-
UM-6	Gビル自由が丘01	NEXT館	2,504	+807	2,620	2,680	+60	4.4%	4.3%	Δ0.1 ㊦	4.2%	4.1%	Δ0.1 ㊦	4.6%	4.5%	Δ0.1 ㊦
		コリーヌ館			627	632	+5	4.8%	4.7%	Δ0.1 ㊦	4.6%	4.5%	Δ0.1 ㊦	5.0%	4.9%	Δ0.1 ㊦
UM-7	チアーズ銀座		3,990	Δ10	3,910	3,980	+70	3.8%	3.7%	Δ0.1 ㊦	3.7%	3.6%	Δ0.1 ㊦	4.0%	3.9%	Δ0.1 ㊦
UM-8	ジャイル		22,109	+690	22,600	22,800	+200	3.6%	3.5%	Δ0.1 ㊦	3.3%	3.2%	Δ0.1 ㊦	3.5%	3.4%	Δ0.1 ㊦
UM-9	Gビル神宮前06		2,360	+29	2,380	2,390	+10	3.9%	3.8%	Δ0.1 ㊦	4.0%	3.9%	Δ0.1 ㊦	4.1%	4.0%	Δ0.1 ㊦
UM-10	Gビル神宮前02		2,306	Δ626	1,680	1,680	-	4.8%	4.7%	Δ0.1 ㊦	4.0%	3.9%	Δ0.1 ㊦	4.3%	4.2%	Δ0.1 ㊦
UM-13	Gビル南青山01		6,453	Δ1,433	5,010	5,020	+10	4.5%	4.4%	Δ0.1 ㊦	3.9%	3.8%	Δ0.1 ㊦	4.0%	3.9%	Δ0.1 ㊦
UM-14	ラ・ポルト青山		9,344	+415	9,740	9,760	+20	4.0%	3.9%	Δ0.1 ㊦	4.1%	4.0%	Δ0.1 ㊦	4.2%	4.1%	Δ0.1 ㊦
UM-15	Gビル神宮前03		5,529	Δ1,169	4,430	4,360	Δ70	4.2%	4.1%	Δ0.1 ㊦	3.8%	3.7%	Δ0.1 ㊦	4.2%	4.1%	Δ0.1 ㊦
UM-16	Gビル南池袋01		6,116	+1,443	7,430	7,560	+130	4.6%	4.5%	Δ0.1 ㊦	4.5%	4.4%	Δ0.1 ㊦	4.9%	4.8%	Δ0.1 ㊦
UM-17	アーバンテラス神宮前		2,791	+1,758	4,450	4,550	+100	4.3%	4.2%	Δ0.1 ㊦	4.2%	4.1%	Δ0.1 ㊦	4.3%	4.2%	Δ0.1 ㊦
UM-18	Gビル三軒茶屋01		3,718	+531	4,170	4,250	+80	4.7%	4.6%	Δ0.1 ㊦	4.5%	4.4%	Δ0.1 ㊦	4.9%	4.8%	Δ0.1 ㊦
UM-19	Gビル銀座01		5,548	+571	6,090	6,120	+30	3.8%	3.7%	Δ0.1 ㊦	3.6%	3.5%	Δ0.1 ㊦	4.0%	3.9%	Δ0.1 ㊦
UM-20	川崎ルフロン		30,523	+6,276	36,800	36,800	-	4.8%	4.8%	-	4.8%	4.8%	-	5.0%	5.0%	-
UM-21	Gビル表参道02	(35%) (注1)	12,500	+799	12,915	13,300	385	3.6%	3.5%	Δ0.1 ㊦	3.4%	3.3%	Δ0.1 ㊦	3.6%	3.5%	Δ0.1 ㊦
		(15%) (注2) NEW	5,311	+388	-	5,700	-	-	3.5%	-	-	3.3%	-	-	3.5%	-
UM-22	Gビル吉祥寺01 (注1)		1,771	+113	1,885	1,885	-	4.4%	4.4%	-	4.0%	4.0%	-	4.3%	4.3%	-
UM-23	Cute Cube原宿 (注2) NEW		8,520	+170	-	8,690	-	-	3.7%	-	-	3.5%	-	-	3.9%	-
Urban Single：都市型単一商業施設																
US-4	ビックカメラ立川店		11,368	+931	12,200	12,300	+100	5.6%	5.5%	Δ0.1 ㊦	5.2%	5.1%	Δ0.1 ㊦	5.5%	5.4%	Δ0.1 ㊦
US-8	Gビル神宮前01		3,406	+343	3,750	3,750	-	4.0%	3.9%	Δ0.1 ㊦	4.1%	4.0%	Δ0.1 ㊦	4.1%	4.0%	Δ0.1 ㊦
US-9	Gビル新宿01		6,622	+817	7,270	7,440	+170	4.3%	4.2%	Δ0.1 ㊦	3.9%	3.8%	Δ0.1 ㊦	4.5%	4.4%	Δ0.1 ㊦
US-11	アーカンジェル代官山(底地)		1,842	+417	2,220	2,260	+40	-	-	-	4.2%	4.0%	Δ0.2 ㊦	4.4%	4.2%	Δ0.2 ㊦
US-14	ラウンドワン横浜駅西口店		3,901	+868	4,760	4,770	+10	4.2%	4.2%	-	4.3%	4.3%	-	4.4%	4.4%	-
US-15	Gビル表参道01		5,911	+988	6,710	6,900	+190	3.6%	3.5%	Δ0.1 ㊦	3.4%	3.3%	Δ0.1 ㊦	3.8%	3.7%	Δ0.1 ㊦
US-19	Gビル代官山01		1,227	+162	1,360	1,390	+30	4.5%	4.4%	Δ0.1 ㊦	4.3%	4.2%	Δ0.1 ㊦	4.7%	4.6%	Δ0.1 ㊦
US-20	Gビル渋谷01 (注1)		3,258	+481	3,610	3,740	-	4.1%	4.0%	Δ0.1 ㊦	3.9%	3.8%	Δ0.1 ㊦	4.3%	4.2%	Δ0.1 ㊦
Suburban Multi：郊外型複合商業施設																
SM-2	あびこショッピングプラザ		9,681	+2,718	12,400	12,400	-	6.5%	6.5%	-	5.8%	5.8%	-	6.3%	6.3%	-
SM-5	東戸塚オーロラシティ		47,592	Δ6,792	40,800	40,800	-	4.7%	4.7%	-	4.5%	4.5%	-	4.9%	4.9%	-
SM-6	イトーヨーカドー川崎店	本棟	13,943	Δ623	10,700	10,700	-	5.3%	5.3%	-	4.9%	4.9%	-	5.6%	5.6%	-
		アネックス棟			2,890	2,620	Δ270	6.5%	6.0%	Δ0.5 ㊦	5.7%	5.7%	-	6.2%	6.2%	-
SM-9	幕張プラザ		5,562	+877	6,320	6,440	+120	5.7%	5.6%	Δ0.1 ㊦	5.7%	5.6%	Δ0.1 ㊦	5.9%	5.8%	Δ0.1 ㊦
SM-13	コリーヌ馬事公苑		3,128	+591	3,670	3,720	+50	4.7%	4.6%	Δ0.1 ㊦	4.4%	4.3%	Δ0.1 ㊦	4.9%	4.8%	Δ0.1 ㊦

(注1) 2014年2月における期末鑑定評価額の基準日は2014年3月1日時点。

(注2) 2014年10月1日に取得した新規物件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8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。

継続鑑定評価額②（2014年10月14日現在 87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				2014年2月	2014年8月	増減	2014年2月	2014年8月	増減	2014年2月	2014年8月	増減	2014年2月	2014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	1,394	+525	1,950	1,920	△30	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	6,144	+525	6,680	6,670	△10	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	10,913	+3,086	13,700	14,000	+300	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	
SS-11	イトーヨーカドー綱島店	4,745	+34	4,780	4,780	-	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	11,278	+1,721	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	15,501	+1,798	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	5,061	+1,768	6,830	6,830	-	6.5%	6.5%	-	6.3%	6.3%	-	6.8%	6.8%	-	
SS-20	イオン大宮	5,801	+198	6,060	6,000	△60	6.0%	5.9%	△0.1 ㊦	6.5%	6.4%	△0.1 ㊦	7.2%	7.1%	△0.1 ㊦	
SS-25	イトーヨーカドー四街道店	12,966	△2,566	10,300	10,400	+100	5.5%	5.4%	△0.1 ㊦	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	5.5%	5.4%	△0.1 ㊦	
SS-27	イオンモール八千代緑が丘	28,366	△5,466	22,800	22,900	+100	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	5.0%	4.9%	△0.1 ㊦	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	
SS-30	イオンモールむさし村山	27,940	+2,559	29,900	30,500	+600	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	4.7%	4.6%	△0.1 ㊦	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	
SS-36	ラウンドワンスタジアム板橋店	2,333	+646	2,940	2,980	+40	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	5.5%	5.4%	△0.1 ㊦	
SS-37	ラウンドワン町田店	2,398	+511	2,860	2,910	+50	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	
SS-41	サミットストア中野南台店	3,120	+59	3,180	3,180	-	4.9%	4.9%	-	4.6%	4.6%	-	5.1%	5.1%	-	
小計		393,032	+18,514	394,487	411,547	+17,060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	12,683	+1,316	13,500	14,000	+500	4.7%	4.5%	△0.2 ㊦	4.8%	4.6%	△0.2 ㊦	4.9%	4.7%	△0.2 ㊦	
US-6	河原町オーパ	18,490	△2,890	15,600	15,600	-	4.8%	4.8%	-	4.2%	4.2%	-	4.5%	4.5%	-	
US-10	Gビル心斎橋01	1,602	+277	1,880	1,880	-	4.6%	4.6%	-	4.4%	4.4%	-	4.8%	4.8%	-	
US-12	Gビル心斎橋02	4,371	+818	5,190	5,190	-	4.5%	4.5%	-	4.1%	4.1%	-	4.6%	4.6%	-	
US-13	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	8,091	+948	8,800	9,040	+240	-	-	-	4.4%	4.2%	△0.2 ㊦	4.6%	4.4%	△0.2 ㊦	
US-16	ラウンドワン京都河原町店	2,818	+431	3,180	3,250	+70	5.0%	4.9%	△0.1 ㊦	5.0%	4.9%	△0.1 ㊦	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	
US-18	Gビル心斎橋03	22,429	+1,070	23,500	23,500	-	4.2%	4.2%	-	4.0%	4.0%	-	4.2%	4.2%	-	
Suburban Multi：郊外型複合商業施設																
SM-1	ならファミリー	33,239	+3,360	37,300	36,600	△700	6.3%	6.2%	△0.1 ㊦	5.7%	5.7%	-	6.6%	6.5%	△0.1 ㊦	
SM-4	京都ファミリー	6,850	△1,070	5,630	5,780	+150	6.5%	6.3%	△0.2 ㊦	5.9%	5.7%	△0.2 ㊦	6.9%	6.7%	△0.2 ㊦	
SM-7	なるばーく	7,863	△2,883	5,030	4,980	△50	6.5%	6.3%	△0.2 ㊦	6.2%	6.0%	△0.2 ㊦	6.7%	6.5%	△0.2 ㊦	
SM-8	岸和田カンカンベイサイドモール	7,111	+288	7,680	7,400	△280	6.5%	6.5%	-	6.2%	6.2%	-	6.5%	6.5%	-	
SM-10	泉佐野松風台(底地)	2,657	+112	2,770	2,770	-	-	-	-	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦	-	-	-	
SM-11	mozoワンダーシティ	(60%)	31,102	+4,497	35,600	35,600	-	5.3%	5.3%	-	5.4%	5.4%	-	5.5%	5.5%	-
		(20%)(注2) NEW	11,740	+285	-	12,025	-	-	5.3%	-	-	5.4%	-	-	5.5%	-
SM-12	pivo和泉中央	pivo棟	5,910	+739	6,530	6,650	+120	6.0%	5.9%	△0.1 ㊦	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	6.2%	6.1%	△0.1 ㊦
		テックランド棟					5.9%	5.8%	△0.1 ㊦	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦	6.1%	6.0%	△0.1 ㊦	
SM-14	かみしんプラザ	3,978	+251	4,170	4,230	+60	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦	6.1%	6.0%	△0.1 ㊦	

(注1) 2014年2月における期末鑑定評価額の基準日は2014年3月1日時点。
(注2) 2014年10月1日に取得した新規物件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8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。

継続鑑定評価額③ (2014年10月14日現在 87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				2014年2月	2014年8月	増減	2014年2月	2014年8月	増減	2014年2月	2014年8月	増減	2014年2月	2014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	7,426	+2,973	10,400	10,400	-	5.9%	5.9%	-	5.5%	5.5%	-	6.2%	6.2%	-	
SS-16	イオン高槻	10,355	△585	9,740	9,770	+30	6.3%	6.3%	-	6.4%	6.4%	-	6.7%	6.7%	-	
SS-17	イオン八事	3,482	△172	3,270	3,310	+40	6.7%	6.6%	△0.1 ㊦	6.3%	6.2%	△0.1 ㊦	6.6%	6.5%	△0.1 ㊦	
SS-19	イオン西大津	12,274	△1,274	11,000	11,000	-	6.3%	6.3%	-	6.2%	6.2%	-	6.4%	6.4%	-	
SS-23	イオンモール鶴見緑地	26,112	△312	25,800	25,800	-	5.4%	5.4%	-	5.1%	5.1%	-	5.6%	5.6%	-	
SS-24	イオンモール伊丹	19,377	△577	18,800	18,800	-	5.0%	5.0%	-	4.8%	4.8%	-	5.2%	5.2%	-	
SS-29	アリオ鳳	16,667	△1,267	15,400	15,400	-	5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.9%	5.9%	-	
SS-31	イオンモール神戸北	13,996	+2,503	16,400	16,500	+100	5.6%	5.6%	-	5.2%	5.2%	-	5.7%	5.7%	-	
SS-32	ライフ太平寺店(底地)	1,304	+45	1,350	1,350	-	-	-	-	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	-	-	-	
SS-33	ライフ下寺店(底地)	1,717	+52	1,750	1,770	+20	-	-	-	5.0%	4.9%	△0.1 ㊦	-	-	-	
SS-34	ライフ岸部店(底地)	1,942	+87	2,030	2,030	-	-	-	-	5.0%	4.9%	△0.1 ㊦	-	-	-	
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	1,739	+560	2,270	2,300	+30	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	
SS-42	ラウンドワンスタジアム高槻店(注1)	2,110	+609	2,660	2,720	-	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	
SS-43	m-シティ豊中(注2) NEW	5,570	+400	-	5,970	+5,970	-	5.4%	-	-	5.2%	-	-	5.6%	-	
小計		306,173	+11,061	298,850	317,235	+18,385	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
政令指定都市・その他																
Urban Single : 都市型単一商業施設																
US-17	ラウンドワン広島店	2,974	+775	3,680	3,750	+70	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦	
US-21	DFS T ギャラリーア沖縄(注2)(注3) NEW	13,130	+870	-	14,000	-	-	4.9%	-	-	4.5%	-	-	6.6%	-	
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	9,437	△817	7,620	8,620	+1,000	7.4%	7.2%	△0.2 ㊦	7.2%	7.0%	△0.2 ㊦	7.7%	7.5%	△0.2 ㊦	
Suburban Single : 郊外型単一商業施設																
SS-1	イオン仙台中山	9,052	+1,847	10,500	10,900	+400	6.9%	6.7%	△0.2 ㊦	6.3%	6.1%	△0.2 ㊦	6.8%	6.6%	△0.2 ㊦	
SS-9	イオンモール香椎浜	11,893	+2,306	14,000	14,200	+200	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	6.0%	5.9%	△0.1 ㊦	6.0%	5.9%	△0.1 ㊦	
SS-10	イオンモール札幌幌苗穂	6,902	+1,757	8,560	8,660	+100	6.7%	6.5%	△0.2 ㊦	6.3%	6.1%	△0.2 ㊦	6.9%	6.7%	△0.2 ㊦	
SS-15	イオン戸畑ショッピングセンター	5,621	+708	6,150	6,330	+180	7.5%	7.3%	△0.2 ㊦	6.9%	6.7%	△0.2 ㊦	8.0%	7.8%	△0.2 ㊦	
SS-18	イオン那覇ショッピングセンター	10,353	△53	10,100	10,300	+200	6.0%	5.9%	△0.1 ㊦	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	6.3%	6.2%	△0.1 ㊦	
SS-22	イオン上田	8,230	△470	7,670	7,760	+90	6.1%	6.0%	△0.1 ㊦	6.1%	6.0%	△0.1 ㊦	6.4%	6.3%	△0.1 ㊦	
SS-28	イオンモール札幌発寒	16,728	+871	17,600	17,600	-	5.4%	5.4%	-	5.2%	5.2%	-	5.6%	5.6%	-	
SS-35	MrMax 長崎店	2,429	+520	2,910	2,950	+40	6.5%	6.4%	△0.1 ㊦	6.2%	6.1%	△0.1 ㊦	6.6%	6.5%	△0.1 ㊦	
SS-40	テックランド福岡志免本店	4,046	+923	4,900	4,970	+70	6.4%	6.3%	△0.1 ㊦	6.4%	6.3%	△0.1 ㊦	6.6%	6.5%	△0.1 ㊦	
小計		100,801	+9,238	93,690	110,040	+16,350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ポートフォリオ合計																
ポートフォリオ合計		800,007	+38,814	787,027	838,822	+51,795	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注1) 2014年2月における期末鑑定評価額の基準日は2014年3月1日時点。
(注2) 2014年10月1日に取得した新規物件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8月1日時点。
(注3) 帳簿価格及び期末鑑定評価額には、2016年1月15日に取得することを予定している底地の一部は含まれていません。
(注4) 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 8953ビル		Gビル南青山02		イトーヨーカドー 八柱店		イトーヨーカドー 上福岡東店		イトーヨーカドー 錦町店		Gビル代官山01		イオンモール東浦		イオンモール香椎浜	
	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	421	423	490	491	399	405	87	85	78	78	256	256	445	445	40	42	481	488	477	477
賃貸収入	421	423	488	488	399	400	78	73	78	78	256	256	444	444	36	36	480	480	477	477
その他収入	0	0	1	2	0	5	8	11	-	-	-	-	0	0	4	5	0	8	-	-
② 賃貸事業費用合計	42	47	93	94	36	41	22	22	17	17	46	51	61	61	9	10	157	164	63	62
公租公課	36	36	78	78	29	29	8	8	13	13	38	38	54	54	2	2	51	51	53	52
建物管理委託費	-	-	3	3	-	-	1	2	-	-	-	0	-	-	0	0	-	-	1	0
修繕費	2	1	3	5	-	0	0	0	1	0	4	7	3	4	0	0	3	4	2	4
保険料・信託報酬	2	2	4	4	2	3	1	1	0	0	1	1	1	1	0	0	3	3	4	4
その他	1	7	3	3	3	8	10	10	1	2	2	4	0	0	5	6	99	104	0	0
③ 賃貸NOI (=①-②)	379	376	396	396	362	363	64	62	61	61	209	204	383	384	31	31	323	324	414	415
④ 減価償却費	75	75	101	102	79	80	9	9	16	17	48	47	117	113	3	3	166	166	86	84
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	303	301	295	294	283	283	55	52	44	44	161	157	266	270	27	28	157	158	327	330
⑥ 期末預り金	1,124	1,124	3,693	3,477	798	798	68	61	450	450	1,495	1,430	590	590	48	48	598	598	700	700
敷金	840	840	1,070	1,070	798	798	68	61	450	450	774	774	590	590	48	48	598	598	700	700
保証金	283	283	2,623	2,407	-	-	-	-	-	-	720	655	-	-	-	-	-	-	-	-

(百万円)

項目	イオンモール 札幌苗穂		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		イオン高槻		Gビル自由が丘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	372	372	172	168	388	388	662	656	35	32	537	536	261	261	315	330	414	414	90	88
賃貸収入	372	372	172	168	357	357	661	655	33	30	536	536	261	261	315	315	413	413	83	81
その他収入	0	0	-	-	30	30	0	0	1	1	0	-	0	0	-	15	0	0	7	6
② 賃貸事業費用合計	75	81	23	21	73	74	312	310	5	6	60	58	16	16	120	76	57	60	18	18
公租公課	52	52	17	17	40	40	39	39	2	2	51	50	14	14	55	54	51	51	5	5
建物管理委託費	-	-	-	-	29	29	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2
修繕費	0	5	2	-	1	2	5	1	-	0	3	2	-	-	19	0	0	5	0	1
保険料・信託報酬	1	1	2	2	0	0	1	1	0	0	2	2	0	0	4	4	2	2	1	1
その他	20	21	1	1	2	2	266	267	2	2	3	2	1	1	41	17	2	1	9	8
③ 賃貸NOI (=①-②)	296	290	149	146	314	313	349	345	29	26	476	478	244	244	194	254	357	353	72	69
④ 減価償却費	108	108	22	22	62	61	102	104	3	3	104	104	46	46	68	70	68	68	14	14
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	187	181	127	124	252	252	247	241	25	22	372	373	198	198	125	183	288	284	58	55
⑥ 期末預り金	654	654	232	232	699	699	754	754	38	38	1,068	1,068	300	300	315	315	1,765	1,519	155	142
敷金	654	654	232	232	699	699	754	754	38	38	1,068	1,068	300	300	315	315	1,232	1,232	127	125
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	533	287	27	17

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

各物件の収益状況(インカム物件②)

(百万円)

項目	イオン八事		イオン那覇 ショッピングセンター		フィース銀座		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		イオンモール 鶴見緑地		イオンモール伊丹	
	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	129	126	373	373	109	106	375	380	193	194	325	37	358	358	303	303	895	896	583	583
賃貸収入	129	126	360	360	86	85	375	374	192	192	325	37	358	358	303	303	895	895	582	582
その他収入	0	0	12	12	23	21	0	5	0	1	-	-	0	0	0	0	0	0	0	1
② 賃貸事業費用合計	18	18	59	61	38	37	39	36	54	56	117	23	49	48	41	40	187	187	102	106
公租公課	14	14	29	29	6	6	25	25	49	49	26	11	39	39	36	35	150	149	96	98
建物管理委託費	-	-	0	0	2	2	0	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	0	0	2	0	0	3	3	0	1	-	-	0	0	1	0	0	2	0	2
保険料・信託報酬	1	1	1	1	0	0	2	2	1	1	2	0	1	1	2	2	7	7	4	4
その他	1	1	27	27	28	27	7	5	2	2	88	11	5	4	1	1	28	28	1	1
③ 賃貸NOI (=①-②)	111	108	313	311	70	69	336	343	138	138	208	14	309	310	261	262	708	708	480	477
④ 減価償却費	29	29	99	100	16	16	90	88	54	54	114	18	57	60	115	115	323	326	173	173
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	81	78	214	211	53	52	245	254	84	83	93	△4	252	249	146	147	384	382	307	303
⑥ 期末預り金	502	502	2,118	2,118	140	129	988	988	440	440	600	-	2,066	2,066	-	-	1,781	1,781	5,220	5,220
敷金	502	502	2,118	2,118	140	129	988	988	440	440	600	-	1,056	1,056	-	-	1,781	1,781	900	900
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,010	1,010	-	-	-	-	4,320	4,320

(百万円)

項目	イトーヨーカドー 四街道店		イオンモール 八千代緑が丘		Gビル神宮前06		イオンモール 札幌発寒		アリオ鳳		Gビル神宮前01		Gビル神宮前02		Gビル南青山01		イオンモール むさし村山		イオンモール 神戸北	
	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	290	290	691	691	49	51	577	577	555	580	69	70	29	29	50	50	938	937	578	579
賃貸収入	289	289	691	691	46	47	577	577	555	523	69	69	27	27	48	48	936	936	578	578
その他収入	0	0	-	-	3	4	-	-	-	56	-	0	1	1	2	2	1	1	0	1
② 賃貸事業費用合計	48	44	99	100	9	8	98	109	105	159	2	3	5	5	11	11	147	146	130	136
公租公課	39	39	93	93	2	2	89	89	98	97	1	1	1	1	5	5	139	138	109	109
建物管理委託費	-	-	-	-	0	0	-	-	0	0	0	0	0	0	1	1	-	-	-	-
修繕費	5	1	0	0	1	-	0	10	1	0	0	0	-	0	0	0	2	2	11	15
保険料・信託報酬	2	2	3	3	0	0	2	2	3	3	0	0	1	1	0	0	3	3	3	3
その他	1	0	2	2	4	4	5	6	2	57	0	0	2	2	4	4	1	0	5	7
③ 賃貸NOI (=①-②)	241	245	591	590	40	43	478	467	449	420	66	66	23	23	39	39	791	791	448	443
④ 減価償却費	87	87	212	211	3	3	193	192	255	255	2	2	3	3	7	7	300	301	195	195
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	154	158	379	379	36	40	285	275	194	165	63	64	20	19	31	32	490	489	252	247
⑥ 期末預り金	4,295	4,295	684	684	75	75	573	573	1,088	1,088	135	135	37	37	68	68	1,861	1,861	578	578
敷金	429	429	684	684	75	75	573	573	1,088	1,088	135	135	37	37	68	68	1,861	1,861	578	578
保証金	3,865	3,865	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

(注2) イオンタウン大垣については、2014年3月24日付で譲渡しております。

各物件の収益状況(インカム物件③)

(百万円)

項目	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		幕張プラザ*		アーバンテラス 神宮前	
	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	161	161	76	77	48	48	56	56	68	68	240	247	61	60			221	201	100	101
賃貸収入	160	160	72	73	-	-	-	-	-	-	206	210	57	57			207	194	93	93
その他収入	0	0	3	3	48	48	56	56	68	68	33	37	3	3			13	7	7	7
② 賃貸事業費用合計	7	7	18	18	2	2	4	5	4	4	62	73	14	14			32	30	15	16
公租公課	5	5	7	7	2	2	4	4	4	4	13	13	4	4	非開示		13	13	6	6
建物管理委託費	-	-	3	3	-	-	-	0	-	-	14	14	4	4			1	1	1	1
修繕費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	8	0	-			0	4	-	0
保険料・信託報酬	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0			0	0	0	0
その他	0	0	7	7	0	0	0	0	0	0	32	36	4	4			15	9	7	7
③ 賃貸NOI (=①-②)	154	153	58	58	45	45	51	51	63	63	178	174	46	46	93	92	189	171	85	85
④ 減価償却費	9	9	14	14	-	-	-	-	-	-	31	32	2	2	15	15	43	44	6	6
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	144	144	43	44	45	45	51	51	63	63	146	141	44	44	77	76	145	127	78	78
⑥ 期末預り金	268	268	75	79	81	81	94	94	113	113	399	413	58	58			239	215	99	99
敷金	-	-	75	79	81	81	94	94	113	113	399	413	58	58	非開示		235	212	99	99
保証金	268	268	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			3	2	-	-

(百万円)

項目	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		ラウト'ワン 横浜駅西口店		Gビル表参道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	95	95	90	90			240	240							149	148	114	114	135	135
賃貸収入	95	95	90	90			-	-							119	119	114	114	135	135
その他収入	0	0	0	0			240	240							29	29	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	15	15	10	10			14	14							45	47	10	11	11	12
公租公課	14	14	9	9	非開示		13	13	非開示		非開示		非開示		8	8	9	9	10	11
建物管理委託費	-	-	-	-			-	-							4	4	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-			-	-							0	0	-	-	-	-
保険料・信託報酬	0	0	0	0			0	0							0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0			0	0							32	34	0	0	0	0
③ 賃貸NOI (=①-②)	79	79	79	79	113	113	225	225	51	51	95	95	40	41	103	101	103	103	123	122
④ 減価償却費	16	16	13	13	9	9	-	-	-	-	-	-	-	-	16	16	19	19	9	9
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	62	62	65	65	104	104	225	225	51	51	95	95	40	41	87	84	84	84	113	112
⑥ 期末預り金			95	95			320	320							219	219			236	236
敷金	非開示		95	95	非開示		320	320	非開示		非開示		非開示		219	219	非開示		236	236
保証金			-	-			-	-							-	-			-	-

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

各物件の収益状況(インカム物件④)

(百万円)

項目	ラウト・ワンスタジアム 堺中央環状店		pivo和泉中央		テックランド 福岡志免本店		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		コリス馬事公苑		サミットストア 中野南台店		Gビル心斎橋03		Gビル渋谷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	82	85					120	147	85	104	98	119	116	144	69	84				
賃貸収入	82	82					111	135	85	104	98	119	93	114	69	84				
その他収入	0	3					8	12	-	-	-	-	22	29	-	-				
② 賃貸事業費用合計	17	20					13	31	0	21	0	13	34	63	0	6				
公租公課	15	15	非開示		非開示		0	14	0	20	0	12	0	12	0	5	非開示		非開示	
建物管理委託費	0	0					2	3	-	-	-	-	9	12	-	-				
修繕費	-	-					0	0	-	-	-	-	0	4	-	-				
保険料・信託報酬	0	0					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
その他	0	3					9	13	0	0	0	0	24	33	0	0				
③ 賃貸NOI (=①-②)	65	65	199	198	162	162	107	115	85	82	97	106	81	80	68	77	405	484		70
④ 減価償却費	12	12	54	54	39	39	4	5	10	12	15	18	9	12	6	8	37	44		12
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	53	53	145	144	122	123	102	110	74	70	82	87	71	68	61	69	368	439		57
⑥ 期末預り金							279	279					162	162	140	140				
敷金	非開示		非開示		非開示		279	279	非開示		非開示		162	162	140	140	非開示		非開示	
保証金							-	-					-	-	-	-				

(百万円)

項目	Gビル表参道02		ラウト・ワンスタジアム 高槻店		Gビル吉祥寺01		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
① 賃貸事業収入合計		215		76			17,723	18,001
賃貸収入		207		76			16,845	16,983
その他収入		8		0			878	1,018
② 賃貸事業費用合計		12		0			3,158	3,240
公租公課		0		0	非開示		1,970	2,033
建物管理委託費		4		-			113	119
修繕費		0		-			90	116
保険料・信託報酬		0		0			102	101
その他		8		0			880	870
③ 賃貸NOI (=①-②)		202		75		55	14,565	14,761
④ 減価償却費		5		11		3	4,049	4,004
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)		197		64		52	10,515	10,757
⑥ 期末預り金		106		137			45,049	44,268
敷金		106		137	非開示		31,393	31,149
保証金		-		-			13,656	13,118

(注) 当期(2014年8月期)は2014年3月1日より2014年8月31日まで(運用日数184日間)、前期(2014年2月期)は2013年9月1日より2014年2月28日まで(運用期間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		おやまゆえん ハーヴェストワーク		ラ・ポルト青山		なるばーく		岸和田カン ベイサイドモール		mozo ワンダーシティ	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	2,003	2,012	695	699	681	434	591	603	1,373	1,369	778	841	268	283	360	369	794	793	1,995	1,969
賃貸収入	1,682	1,665	465	463	426	364	449	445	1,338	1,333	597	638	224	232	270	266	520	513	1,504	1,466
その他収入	321	346	230	235	255	70	142	158	34	36	180	202	43	50	89	103	273	280	490	502
② 賃貸事業費用合計	804	839	320	328	229	228	369	387	337	330	709	514	85	101	178	188	519	539	1,003	1,014
公租公課	87	87	32	32	55	60	27	27	151	150	35	34	28	28	34	34	56	56	108	107
建物管理委託費	167	165	107	106	29	29	85	82	103	99	95	94	14	15	45	45	141	141	161	162
修繕費	8	9	2	5	12	7	7	10	4	4	36	9	1	12	1	2	3	8	5	3
保険料・信託報酬	4	4	1	1	3	3	4	5	5	5	4	3	1	1	2	2	1	1	4	5
その他	536	572	176	182	127	127	244	262	73	70	537	371	39	43	95	105	316	331	722	736
③ 賃貸NOI (=①-②)	1,198	1,172	375	370	452	206	222	215	1,035	1,039	68	326	182	181	182	180	275	254	991	954
④ 減価償却費	266	270	94	94	94	94	119	118	367	361	175	191	30	30	95	96	124	126	302	302
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	932	901	280	276	358	111	102	96	668	678	△106	134	152	150	87	84	150	127	688	651
⑥ 期末預り金	4,640	4,626	1,048	876	492	492	702	674	4,619	3,619	924	960	216	217	267	260	859	856	1,657	1,661
敷金	4,640	4,626	832	828	492	492	702	674	4,619	3,619	888	924	146	159	267	260	858	854	1,657	1,661
保証金	-	-	216	48	-	-	-	-	-	-	36	36	69	58	-	-	1	1	-	-

(百万円)

項目	かみしんプラザ*		川崎ルフロ		グロース型物件 合計	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	226	275	1,464	1,862	11,334	11,514
賃貸収入	181	219	1,405	1,523	9,167	9,132
その他収入	44	56	59	339	2,167	2,382
② 賃貸事業費用合計	88	136	550	916	5,243	5,527
公租公課	0	18	0	139	627	780
建物管理委託費	26	31	157	236	1,144	1,210
修繕費	5	0	8	27	98	101
保険料・信託報酬	0	0	2	2	38	38
その他	55	84	381	509	3,334	3,397
③ 賃貸NOI (=①-②)	137	138	914	945	6,090	5,986
④ 減価償却費	20	25	140	171	1,876	1,884
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	116	113	773	774	4,214	4,101
⑥ 期末預り金	233	233	441	2,348	16,103	16,827
敷金	233	233	441	2,348	15,779	16,683
保証金	-	-	-	-	323	144

ポートフォリオ合計	
前期	当期
29,058	29,516
26,012	26,115
3,045	3,400
8,402	8,768
2,598	2,813
1,257	1,329
188	217
141	139
4,215	4,268
20,655	20,748
5,926	5,888
14,729	14,859
61,153	61,095
47,173	47,833
13,979	13,262

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

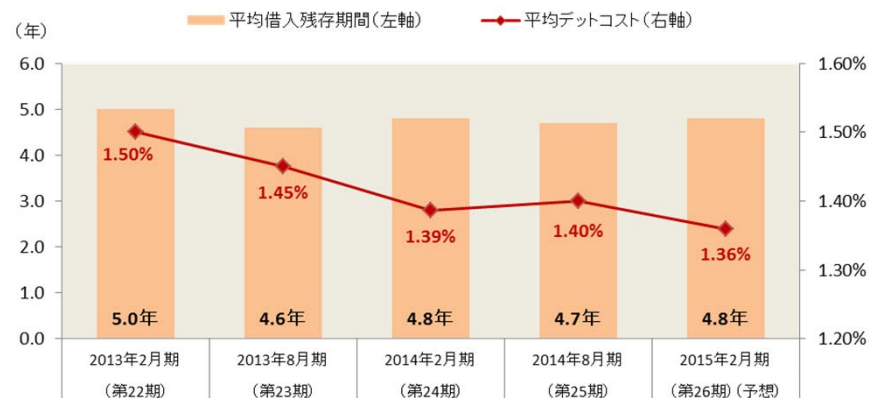
デットコスト・コントロールと安定的な財務基盤

財務指標の推移

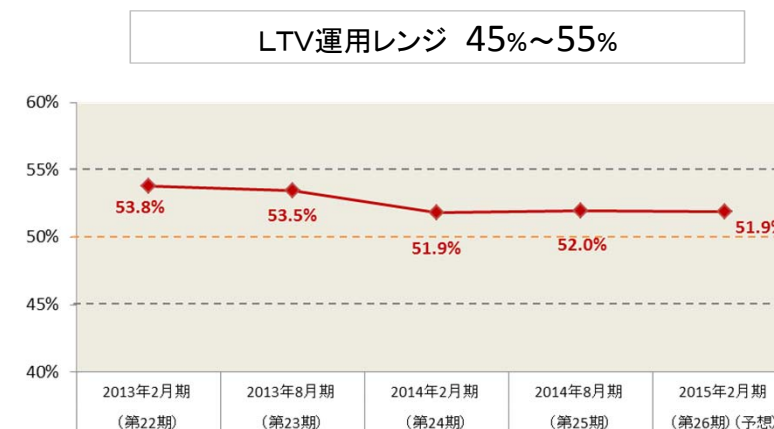
	2013年2月期 (第22期)	2013年8月期 (第23期)	2014年2月期 (第24期)	2014年8月期 (第25期)	2015年2月期 (第26期) (予想)	第26期(予想) ／第22期
① LTV (敷金・保証金含む)	53.8 %	53.5 %	51.9 %	52.0 %	51.9 %	△1.9 ポイント
有利子負債比率	45.1 %	44.9 %	44.0 %	44.2 %	44.6 %	△0.5 ポイント
時価LTV (敷金・保証金除く) (注)	47.3 %	46.7 %	44.5 %	43.8 %	44.4 %	△2.9 ポイント
② 長期負債比率	97.1 %	97.1 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	+2.9 ポイント
③ 固定金利比率	55.3 %	69.1 %	74.4 %	73.7 %	76.6 %	+21.3 ポイント
④ 平均デットコスト	1.50 %	1.45 %	1.39 %	1.40 %	1.36 %	△0.13 ポイント

(注) 時価LTV(敷金・保証金除く)＝有利子負債合計÷期末鑑定評価額合計。ただし、2015年2月期(第26期)(予想)の鑑定評価額は2014年8月期(第25期)末の鑑定評価額合計に2014年10月1日に取得した新規物件の鑑定評価額の合計です。

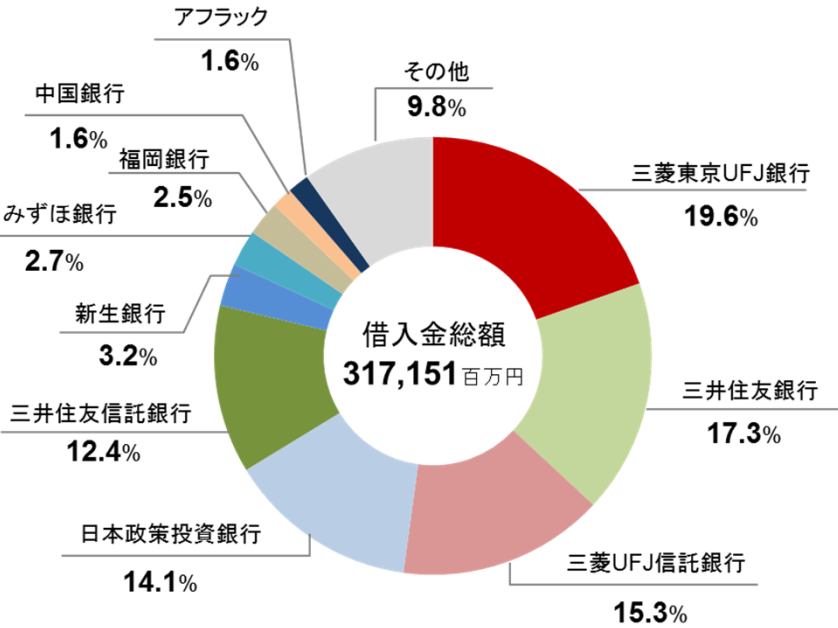
■ デットコスト・コントロールを重視しつつ、長期安定的な財務基盤の強化



■ LTV (敷金・保証金含む) 水準の緩やかな引下げ



レンダーフォーメーション (2014年10月14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)
第8回 無担保投資法人債	8,000	2014年6月26日	2026年6月26日	12年	1.260%	期限一括 (注)
合計	55,500					

(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

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・サービスズ (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。

借入金明細① (2014年10月14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%	0.4 年
	日本政策投資銀行	11,900	11,900	2009/7/30	2016/7/30	7.0 年	固定	1.81000%	0.80%	1.7 年
	日本政策投資銀行	15,866	15,866	2009/7/30	2018/7/30	9.0 年	固定	2.24000%	1.05%	3.4 年
	アフラック	5,000	5,000	2009/9/4	2019/9/4	10.0 年	固定	2.95000%	-	4.9 年
	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%	1.3 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	14,000	2011/3/31	2018/9/28	7.5 年	固定(注3)	0.68125%	0.35%	4.0 年
	三菱東京UFJ銀行	5,550								
	三菱UFJ信託銀行	4,710								
	三井住友信託銀行	3,740								
	三菱東京UFJ銀行	7,930	20,000	2011/3/31	2019/3/29	8.0 年	固定(注3)	1.49000%	0.40%	4.5 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%	3.5 年
	三菱東京UFJ銀行	1,982	5,000	2011/9/22	2021/9/22	10.0 年	変動	0.81000%	0.60%	6.9 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	0.76000%	0.55%	6.4 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%	1.9 年
	三菱東京UFJ銀行	3,875	10,075	2011/9/22	2020/9/18	9.0 年	変動	0.71000%	0.50%	5.9 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	0.66000%	0.45%	5.4 年
	三菱UFJ信託銀行	4,500								
	三井住友信託銀行	3,500								
	三井住友銀行	2,000	2,000	2011/9/30	2020/9/30	9.0 年	変動	0.83000%	0.62%	6.0 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%	3.5 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%	4.0 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%	4.0 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%	2.0 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	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%	2.0 年
	三菱東京UFJ銀行	3,172	8,000	2011/12/21	2019/12/20	8.0 年	変動	0.61000%	0.40%	5.2 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	0.56000%	0.35%	4.7 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%	2.2 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%	2.2 年
	三菱東京UFJ銀行	2,180	5,500	2012/5/22	2022/5/20	10.0 年	固定(注4)	1.04995%	0.60%	7.6 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	固定(注4)	1.05065%	0.60%	7.6 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%	3.1 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%	3.1 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%	3.1 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%	2.9 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%	3.0 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%	3.0 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%	10.0 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%	6.0 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%	-	8.0 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%	6.0 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%	6.0 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	0.56000%	0.35%	5.5 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	0.56000%	0.35%	5.5 年

(注1) 適用利率は、2014年10月14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10月14日を基準日として算出しています。
(注3) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っています。
(注4) 2014年10月14日に金利スワップ契約を締結し、2014年10月16日より金利を固定化します。

借入金明細② (2014年10月14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	2,974	2012/10/2	2019/10/2	7.0 年	変動	0.51000%	0.30%	5.0 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	2012/10/2	2017/10/2	5.0 年	固定(注3)	0.47125%	0.20%	3.0 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%	3.2 年
	群馬銀行	500	2012/12/28	2018/12/28	6.0 年	固定(注3)	0.63250%	0.20%	4.2 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%	7.4 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%	7.5 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%	8.5 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%	14.0 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%	9.5 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%	9.0 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%	9.0 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	2013/10/7	2023/4/7	9.5 年	固定(注3)	1.26050%	0.43%	8.5 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	2013/10/7	2023/4/7	9.5 年	固定	1.26000%	0.43%	8.5 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%	8.0 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%	8.0 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%	8.0 年
	山口銀行	1,000	2013/10/7	2021/10/7	8.0 年	固定	0.99000%	0.30%	7.0 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%	7.0 年
	三菱東京UFJ銀行	1,189	2013/10/7	2021/4/7	7.5 年	固定(注3)	0.94425%	0.30%	6.5 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	2013/10/7	2020/10/7	7.0 年	固定	0.82000%	0.22%	6.0 年
	農林中央金庫	1,500	2013/10/7	2020/4/7	6.5 年	固定(注3)	0.75425%	0.20%	5.5 年

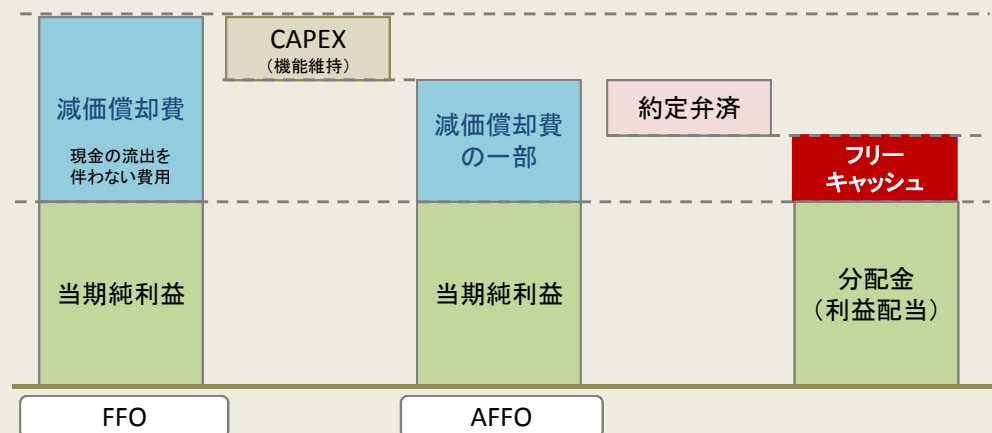
区分	借入残高(百万円)		借入日	返済期限	ローン 年数	固定/変動	適用利率 (注1)	スプレッド	残存年数 (注2)
	借入先	内訳 合計							
長期 借入金	常陽銀行	1,000	2013/10/7	2020/4/7	6.5 年	固定(注3)	0.75425%	0.20%	5.5 年
	福岡銀行	1,000	2013/10/7	2019/10/7	6.0 年	固定(注3)	0.68550%	0.18%	5.0 年
	七十七銀行	1,000	2013/10/7	2019/10/7	6.0 年	固定(注3)	0.68550%	0.18%	5.0 年
	日本政策投資銀行	4,000	2014/3/31	2026/3/31	12.0 年	固定	1.66000%	0.60%	11.5 年
	三菱東京UFJ銀行	1,586	2014/4/1	2017/2/28	2.9 年	変動	0.44636%	0.30%	2.4 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	2014/4/1	2025/3/31	11.0 年	固定(注3)	1.48875%	0.50%	10.5 年
	三菱UFJ信託銀行	504							
	三井住友信託銀行	400							
	日本政策投資銀行	3,000	2014/10/1	2025/10/1	11.0 年	固定	1.28000%	0.50%	11.0 年
	三菱東京UFJ銀行	793	2014/10/1	2024/10/1	10.0 年	固定(注3)	1.10260%	0.42%	10.0 年
	三菱UFJ信託銀行	673							
	三井住友信託銀行	534							
	三菱東京UFJ銀行	800	2014/10/1	2024/10/1	10.0 年	固定	1.06400%	0.42%	10.0 年
	三菱東京UFJ銀行	1,189	2014/10/1	2022/9/30	8.0 年	固定(注3)	0.77580%	0.27%	8.0 年
	三菱UFJ信託銀行	1,009							
	三井住友信託銀行	801							
	西日本シティ銀行	1,000	2014/10/1	2022/9/30	8.0 年	固定(注3)	0.75580%	0.25%	8.0 年
	山口銀行	1,000	2014/10/1	2022/9/30	8.0 年	固定	0.77000%	0.25%	8.0 年
	みずほ銀行	2,000	2014/10/1	2022/4/1	7.5 年	固定(注3)	0.68955%	0.225%	7.5 年
	三菱東京UFJ銀行	1,387	2014/10/1	2021/10/1	7.0 年	固定(注3)	0.65710%	0.23%	7.0 年
	三菱UFJ信託銀行	1,177							
	三井住友信託銀行	934							
	農林中央金庫	1,500	2014/10/1	2021/10/1	7.0 年	固定(注3)	0.62425%	0.20%	7.0 年
	三井住友銀行	3,000	2014/10/1	2021/4/1	6.5 年	固定(注3)	0.57100%	0.18%	6.5 年
	福岡銀行	1,000	2014/10/1	2021/4/1	6.5 年	固定(注3)	0.57100%	0.18%	6.5 年
	三井住友信託銀行	1,200	2014/10/1	2018/10/1	4.0 年	固定	0.40000%	-	4.0 年
	三菱東京UFJ銀行	1,189	2014/10/1	2017/2/28	2.4 年	変動	0.37242%	0.23%	2.4 年
	三菱UFJ信託銀行	1,009							
	三井住友信託銀行	801							
	合計	317,151							
合計 / 平均		317,151							4.8年

(注1) 適用利率は、2014年10月14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10月14日を基準日として算出しています。
(注3) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っています。

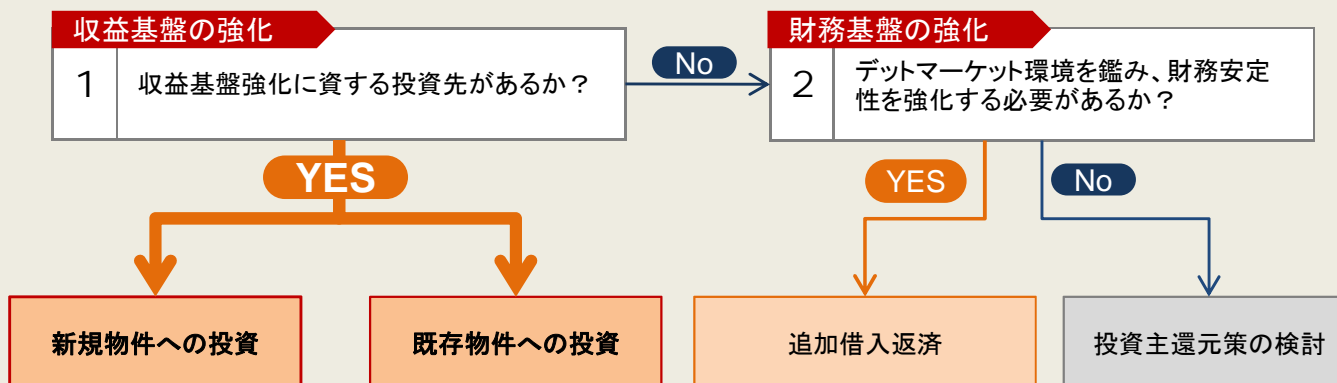
収益・財務基盤強化のためのフリー・キャッシュ活用の考え方

フリー・キャッシュの概念図

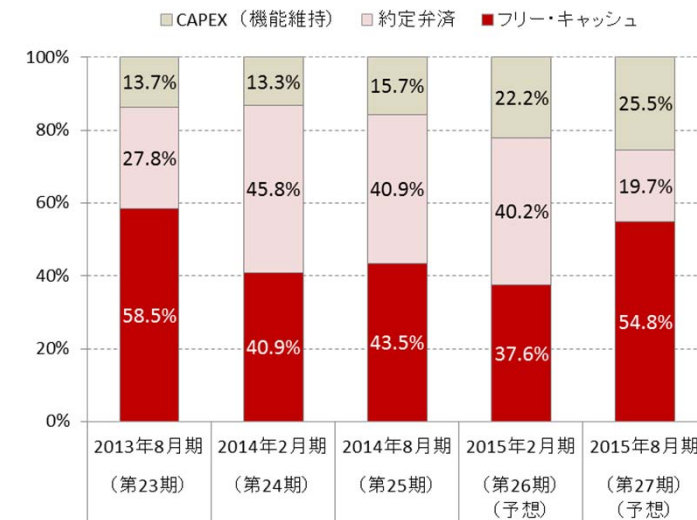
■ 概念図



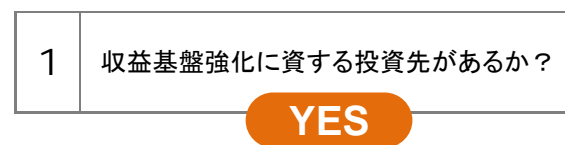
フリー・キャッシュの選択基準



■ フリー・キャッシュの推移



■ 現時点における判断 (2014年10月14日現在)



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ウォーク」の増改築を伴うリニューアル等への投資

マクロ・小売環境を注視しつつ、不動産マーケット動向を見極め

マクロ環境

実質GDP成長率

消費増税後の2014年第2四半期は
前期比マイナス1.8%
(景気先行き判断DIは低下傾向)

CPI(消費者物価指数(生鮮食品は除く))

前年同月比で3.1%の上昇(2014年8月)

現金給与総額

前年同月比は6か月連続プラス

➡ プラス材料は見られつつあるも、
引き続き、CPIと賃金の動向を注視

ポイント

- ✓ 政府経済政策パッケージの効果
- ✓ 更なる消費増税の実施判断

小売環境

小売販売額

消費増税の反動減からの回復基調

百貨店販売額

地域・品目によるばらつきはあるものの
復調の兆し

スーパーマーケット売上

消費増税の反動減は見られたが
概ね底堅く推移

➡ 反動減からの緩やかな回復が見られるが
引き続き、消費税増税の影響を注視

ポイント

- ✓ 中長期的な消費全般への影響
- ✓ 主要小売事業者の業績への影響

不動産環境

J-REITによる不動産取得額

昨年よりペースは落ちるものの、
引き続き旺盛な取得実績
(2014年9月時点で1兆円超)

商業用不動産

都市部中心に取得キャップレート水準の低下
傾向継続、大都市圏の郊外では取得
キャップレートの低下傾向

都市部リーシング

引き続き出店意欲増加傾向による
リーシング状況改善

➡ 上昇基調にあるマーケット動向の
見極め

ポイント

- ✓ 賃貸条件の改善機会
- ✓ 取得キャップレート水準の動向

商業施設を取り巻く環境

■ 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。2014年7月現在。

■ 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) 2014年8月現在。

■ CPI(消費者物価指数(生鮮食品は除く))の推移



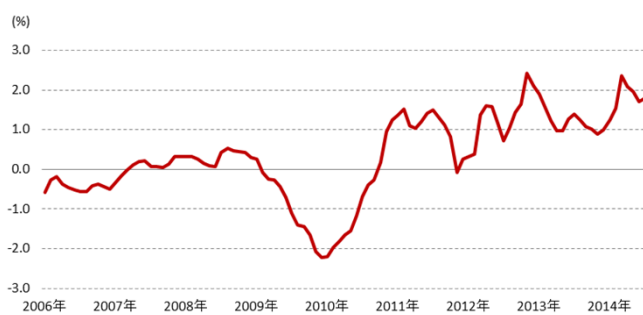
(出所) 総務省統計局「消費者物価指数」
(注) 2014年8月現在。

■ 現金給与総額の推移



(出所) 厚生労働省「毎月勤労統計調査」
(注) 2014年8月現在。

■ 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) 2014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。

■ 百貨店販売額の推移



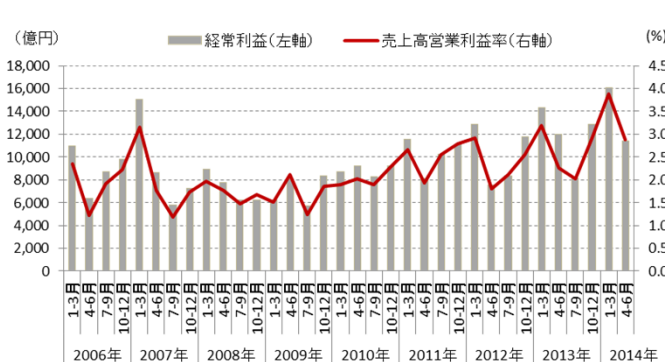
(出所) 経済産業省「商業動態統計調査」
(注) 2014年8月現在。

■ スーパーマーケット売上の推移



(出所) 経済産業省「商業動態統計調査」
(注) 2014年8月現在。

■ 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) 2014年6月現在。

投資主属性の分析①

2014年8月末現在のおける上位20投資主

順位	氏名又は名称	2014年8月末(第25期末)		2014年2月末(第24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)	466,552	20.21%	494,786	21.43%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	170,003	7.36%	185,940	8.05%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	156,198	6.76%	150,183	6.50%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	120,611	5.22%	140,239	6.07%
5	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	70,748	3.06%	71,922	3.11%
6	ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエー エヌブイ 10	58,788	2.54%	1,979	0.08%
7	みずほ証券株式会社	39,904	1.72%	3,276	0.14%
8	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	34,662	1.50%	28,942	1.25%
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 クライアント ツ エグゼンプト	32,191	1.39%	29,773	1.28%
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 505223	27,962	1.21%	15,058	0.65%
11	CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITARY -LISTED REAL ESTATE PF FUND	25,463	1.10%	-	0.00%
12	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	24,737	1.07%	20,558	0.89%
13	ドイツ証券株式会社	24,638	1.06%	15,774	0.68%
14	エスアイエックス エスアイエス スイス ナショナル バンク	21,040	0.91%	10,695	0.46%
15	三菱商事株式会社	20,900	0.90%	20,900	0.90%
16	ザ バンク オブ ニューヨーク メロン 140030	19,516	0.84%	-	0.00%
17	メロン バンク エヌエー アズ エージェント フォー イッツ クライアント メロン オムニバス ユーエス ペンション	19,294	0.83%	22,901	0.99%
18	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	17,846	0.77%	18,296	0.79%
19	みずほ信託銀行株式会社	17,759	0.76%	14,710	0.63%
20	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	17,650	0.76%	18,961	0.82%
合計		1,386,462	60.06%	1,264,893	54.80%

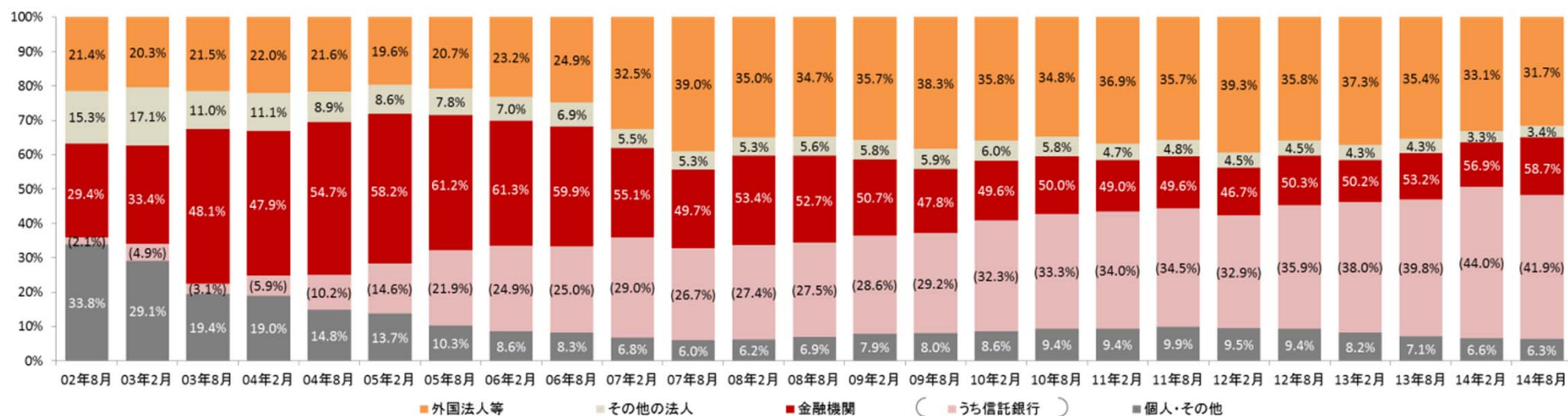
(注)発行済投資口数

2014年8月期(第25期末): 2,308,198口

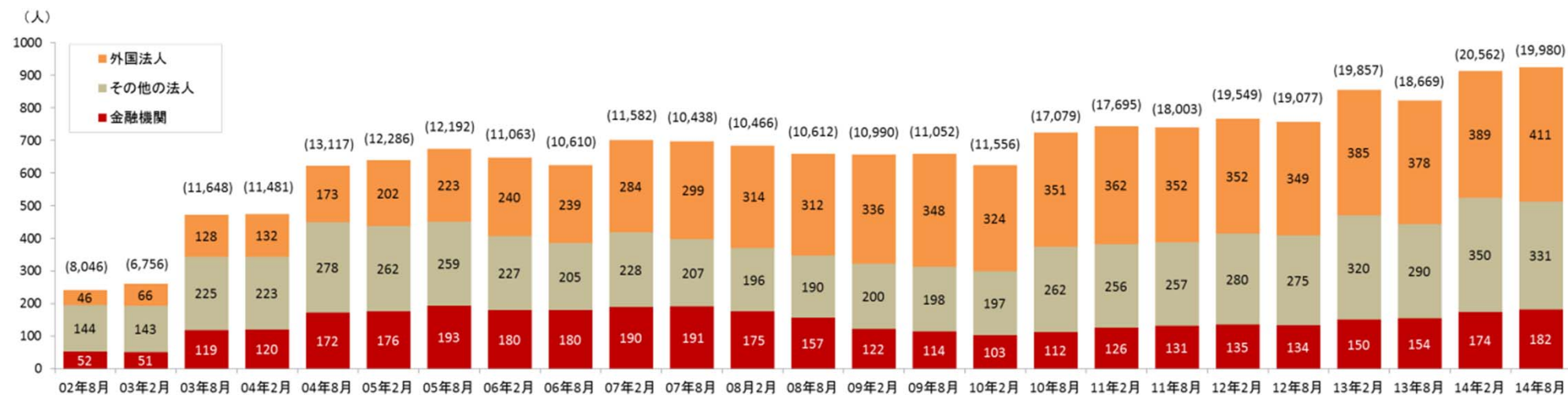
2014年2月末(第24期末): 2,308,198口

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

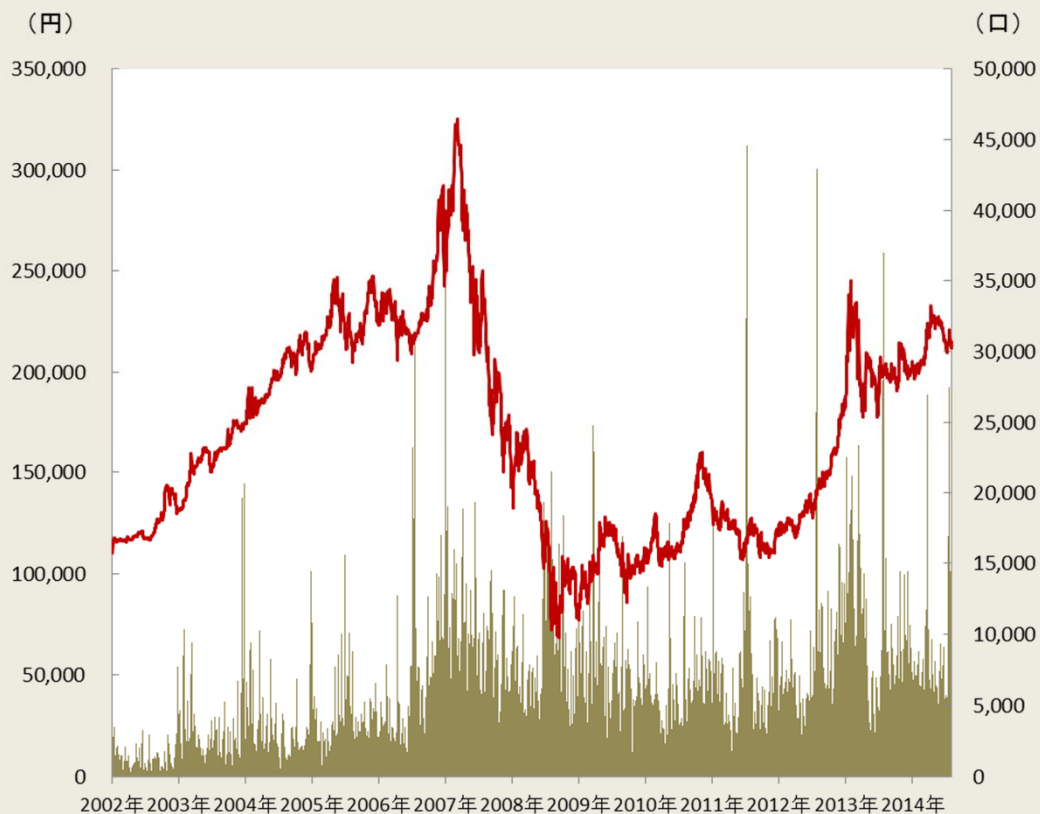


(注1) 個人その他を除く。

(注2) ()内は個人その他を含めた全投資主数。

上場来投資口価格及び出来高推移

(2002年3月12日～2014年10月10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9月3日～2014年10月10日)



(注1) 終値ベース

(注2) 2012年9月3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23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。23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

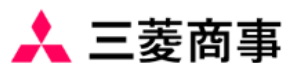
スタンダード・プアーズ (Standard & Poor's) (S&P) が作成・公表するインデックスです。

S&P Global REIT Index とは、S&P Global Property 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699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 **104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	42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	5名
税理士	2名
MBA (米・英を含む)	2名

(注) 2014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）



新規取得資産
DFS T ギャラリア沖縄