

2015年2月期(第26期)

Appendix

JAPAN RETAIL FUND

8953

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	● 各物件の収益状況	P. 24
● 13年間のトラックレコード	P. 3	● 財務指標の推移	P. 30
● 保有資産の特徴	P. 4	● 財務の状況	P. 31
● 投資ターゲット	P. 5	● キャッシュ・マネジメント方針	P. 35
● 豊富なディールソース	P. 6	● 保有物件の動向	P. 36
● SCマネジメント・サイクルと取組み	P. 7	● 事業環境認識	P. 37
● 2014年公募増資以降に取得した物件のご紹介	P. 8	● 商業施設を取り巻く環境	P. 38
- Gビル名古屋栄01		● 投資主属性の分析	P. 39
- エディオン京橋店(底地)		● 投資口価格推移	P. 41
● ポートフォリオマップ	P. 10	● インデックスへの組入れ状況	P. 42
● ポートフォリオデータ	P. 11	● 資産運用会社の運用体制	P. 43
● ポートフォリオ一覧	P. 16		
● 継続鑑定評価額	P. 20		

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(2015年4月13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(13年以上)、多くの物件数(89物件)及びテナント数(1,042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2015年4月13日現在)

4. 長期安定的な財務基盤

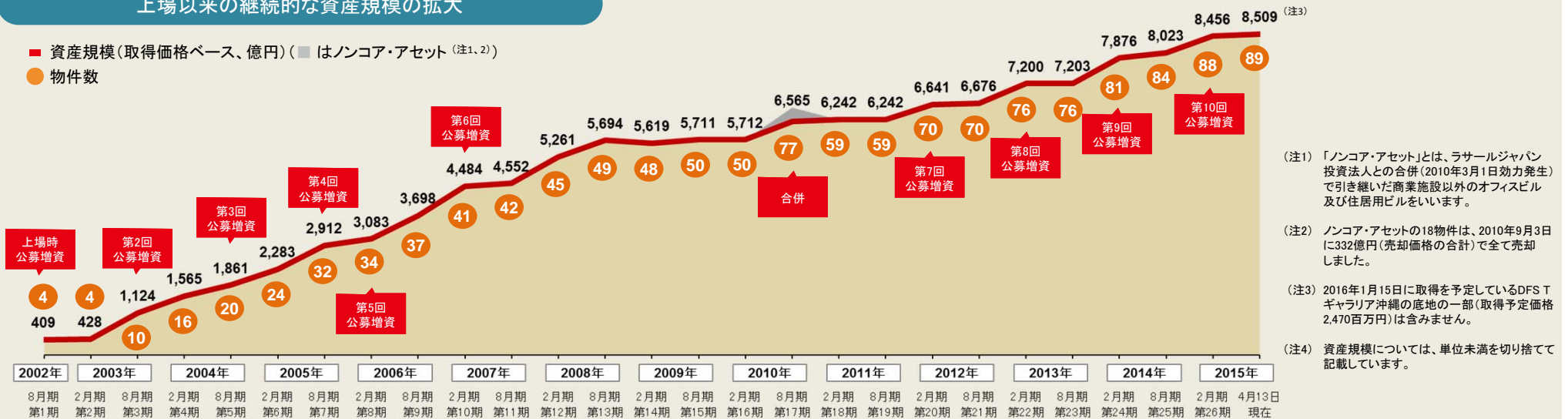
- > 発行体格付がAA-(安定的)^(注)であり、長期借入金を中心とした安定的な財務基盤を構築

(注) 2015年4月13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。

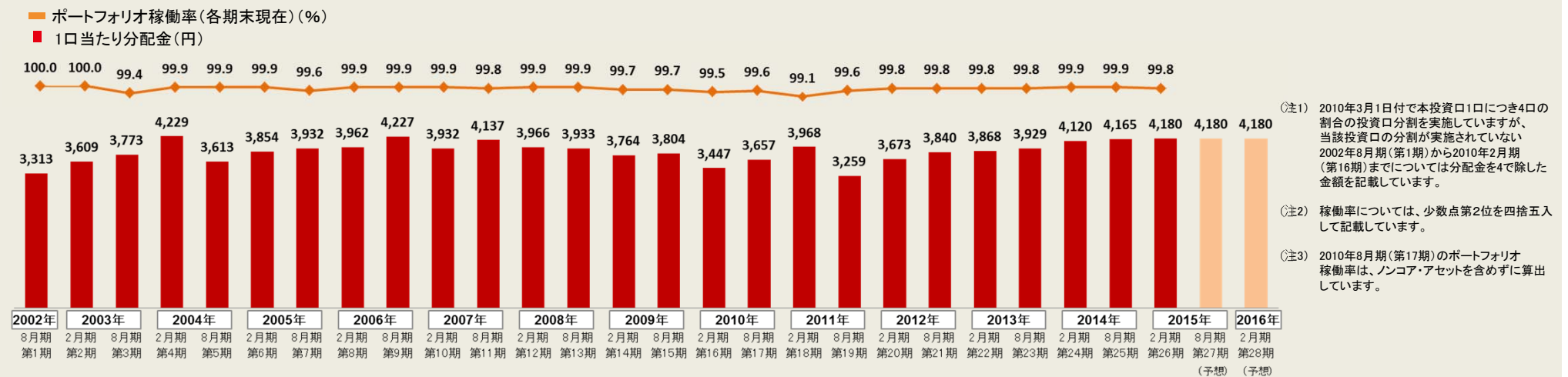
5. 三菱商事グループ及びUBSグループによるスポンサーサポート

- > 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

上場以来の継続的な資産規模の拡大



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

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

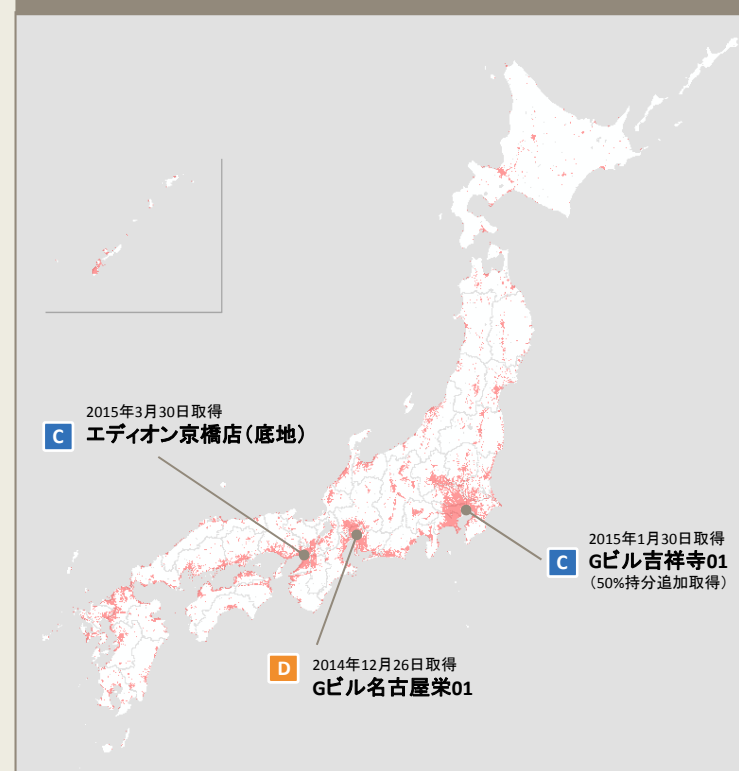
底堅い消費需要が見込めるエリアに位置する商業施設の取得

■ 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 ● 中小型総合スーパー ● ロードサイド型店舗 ● 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 ● フラント店 ● アパレル物販 ● サービス店舗		

日本の人口密集地と2014年公募増資以降に取得した物件



- (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 (株式会社パ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13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



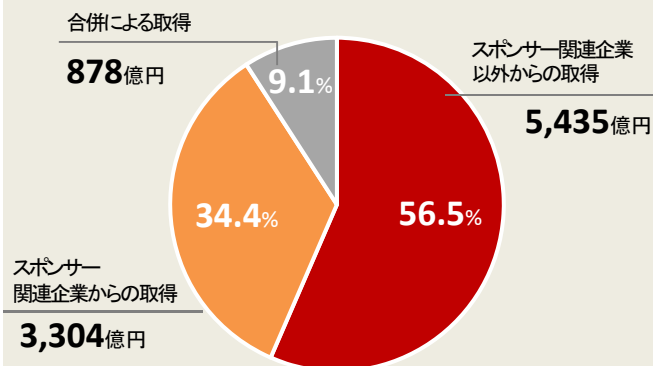
三菱商事グループとのコラボレーション

- 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 (注)

約 **9,619** 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JRFが
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

(注) 2015年4月13日現在。売却済資産を含む取得価格の累計額(新増築または増床に係る取得価格は含みません。)

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
- テ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)

2014年公募増資以降に取得した物件のご紹介

1 Gビル名古屋栄01

ハイライト

中京圏を代表する商業集積地、
名古屋栄エリアに位置する都市型商業施設

① マーケットの魅力

- 名古屋栄エリアは、大津通周辺に主要百貨店等の大型商業施設や国内外ファッションの路面店から立ち並び、近年話題性の高い店舗のオープンも相次ぐ、中京圏を代表する商業集積エリア

② 立地の魅力

- 地下鉄名城線「矢場町駅」徒歩約3分、地下鉄東山線「栄駅」徒歩約8分という利便性
- 2014年10月にオープンした「名古屋ゼロゲート」の北側道路に面し、大津通や伊勢町通との回遊も期待できる商業立地としてのポテンシャル

③ 施設の魅力

- 1階から3階まで米国を代表するスポーツブランド「UNDER ARMOUR (アンダーアーマー)」がメインテナントとして入居し、中京圏では初、国内では9店舗目の直営店「アンダーアーマークラブハウス名古屋」として2014年12月にオープンした店舗
- 新築物件(2014年8月竣工)であり、1階から3階までの一括貸しで200坪超という規模を有し、名古屋栄エリアにおいて建物全体でテナントのブランド表現が可能となる希少な施設



栄エリア周辺マップ



取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	平均賃貸借 残存期間
1,900 百万円	4.6 %	4.1 %	14.4 年
鑑定評価額	1,990 百万円		
所在地	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番24号		
建築時期	2014年8月29日		
土地面積	272.51 m ²	延床面積	902.06 m ²
テナント数	2	主要テナント	UNDER ARMOUR

2 エディオン京橋店(底地)



主要駅隣接の好立地商業施設

インカム型

稼働率 100.0%

ハイライト

大阪の東玄関口「京橋駅」から徒歩圏内、
幹線道路に面する利便性の高い施設の底地

① マーケットの魅力

- 京橋は、駅周辺に商店街やオフィス、戸建住宅・マンションが立ち並び、駅の南側「大阪ビジネスパーク」には大規模オフィスビルが集積する、新旧混在するエリア
- 「京橋駅」は大阪の東の玄関口として京阪本線、JR大阪環状線、地下鉄鶴見緑地線等、5路線が利用可能
- 足元人口(3km圏)は47.7万人、増加傾向にある人口密集エリア

② 立地の魅力

- 「京橋駅」から徒歩5分の利便性を有する立地
- 国道1号線(京阪国道)に面し、角地に位置する良好な視認性を有し、周辺にも幹線道路(国道479号、国道163号)があり、都市部にありながら車でのアクセス性に優れた立地

③ 施設の魅力

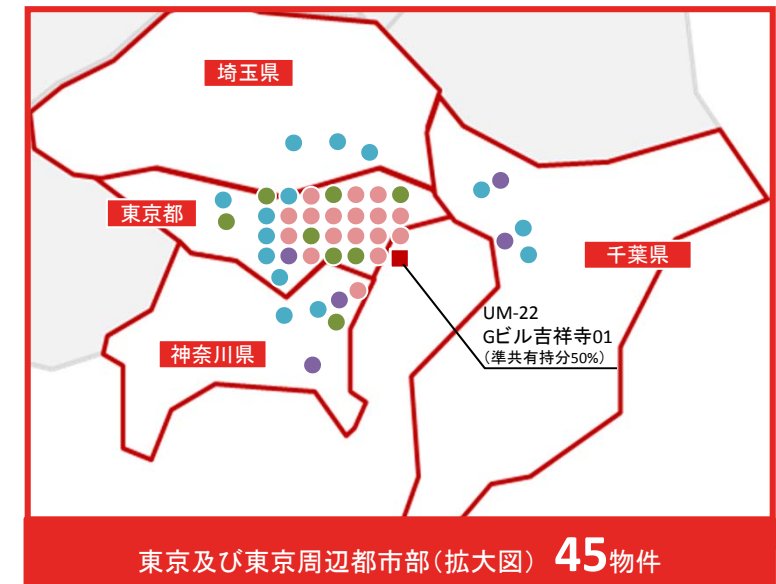
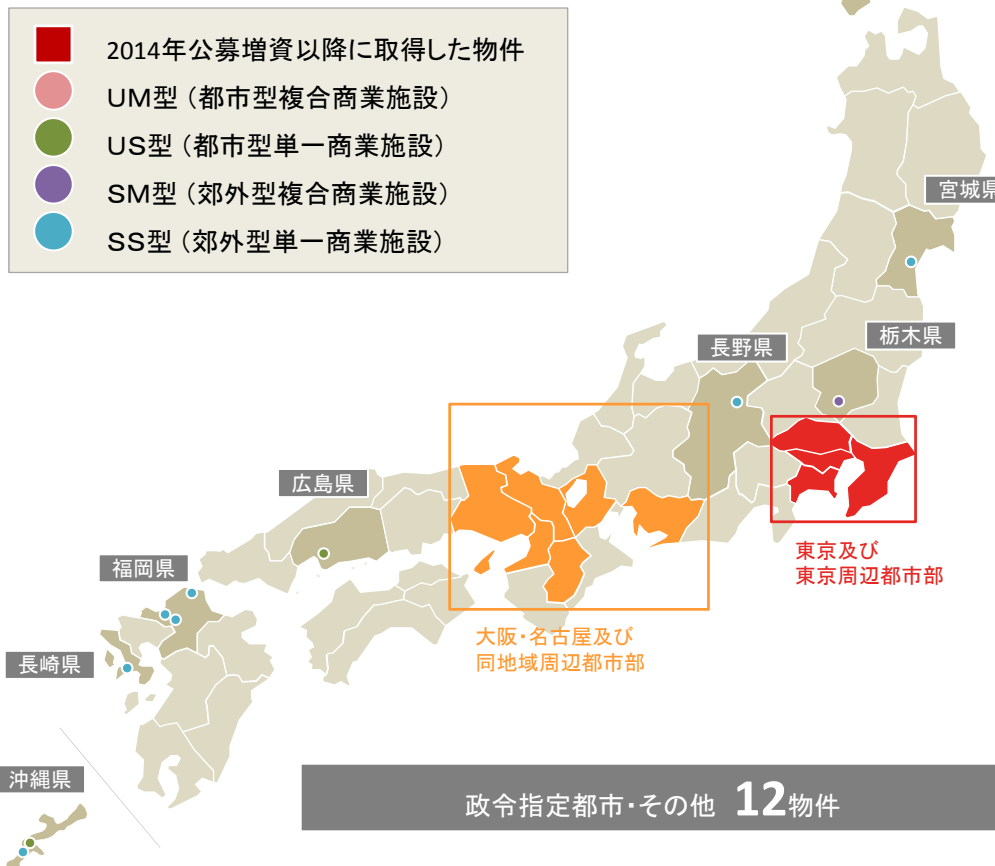
- 本物件の上に立つ建物は、2014年12月にオープンした、家電量販店のエディオン(業界3位)と食品スーパー専門のライフ(業界1位)が入居する生活密着型の商業施設
- 本物件の西側に都市計画道路が拡幅予定であり、南北アクセスの更なる向上のポテンシャル



取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	賃貸借 残存期間
5,640 百万円	4.3 %	4.3 %	23.6 年
鑑定評価額	5,760 百万円		
所在地	大阪府大阪市城東区蒲生一丁目9番10号		
建築時期	—		
土地面積	4,307.16 m ²	延床面積	—
テナント数	1	主要テナント	エディオン

ポートフォリオマップ (2015年4月13日現在 89物件ベース)

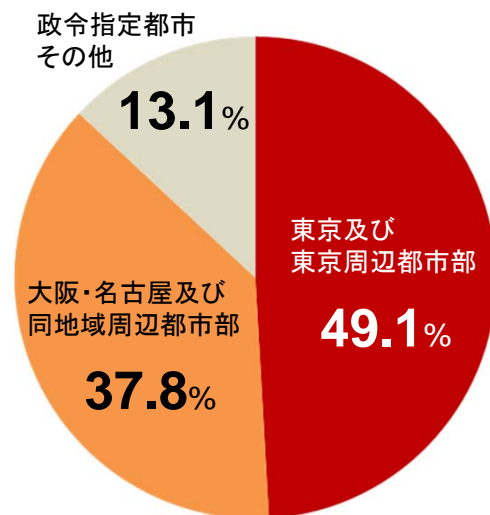
地域分散を意識し、
全国に幅広く商業施設を保有しています。



分散されたポートフォリオ

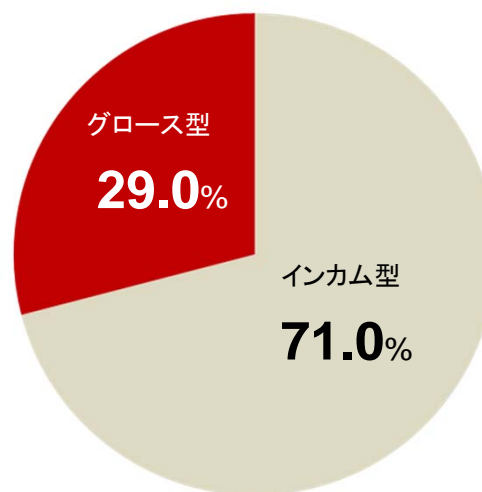
地域別分散

(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

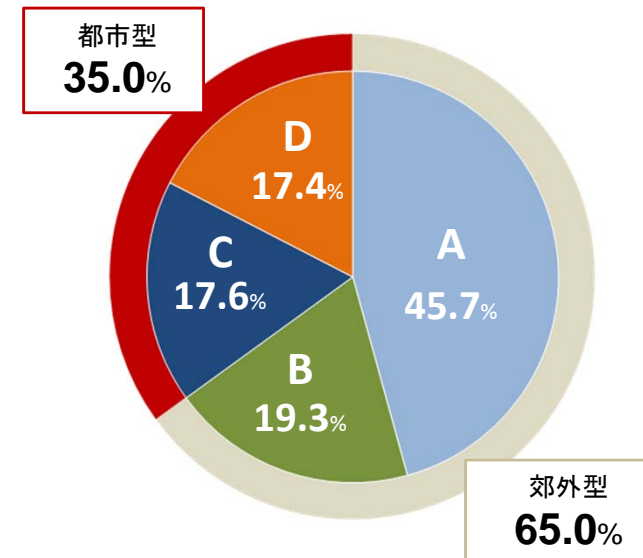
中長期にわたり安定したキャッシュ・フローが期待できる投資対象

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 |

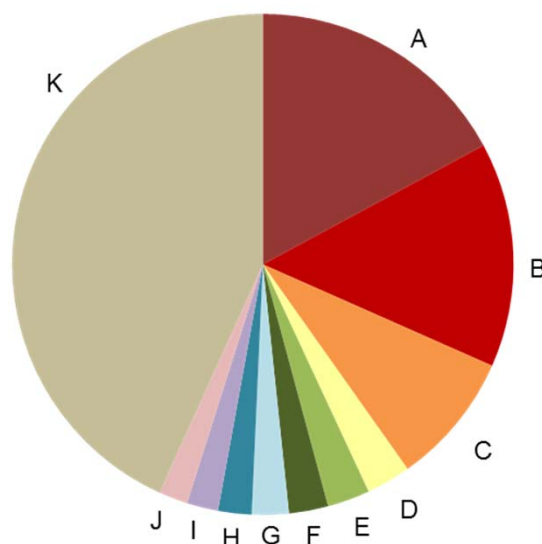
(注) 2015年4月13日時点で保有している資産をベースとしています。
 既存物件については2015年2月末時点、2015年3月30日に取得した「エディオン京橋店(底地)」については2015年3月1日時点の鑑定評価額をもとに算出しています。

ポートフォリオデータ② (2015年4月13日現在 89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)

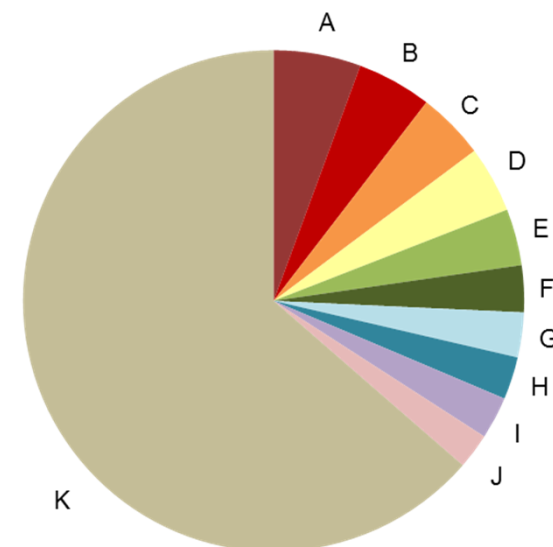


A	イオンリテール	17.2%
B	イオンモール	13.9%
C	イトーヨーカ堂	8.5%
D	イオン九州	2.9%
E	近鉄百貨店	2.7%
F	ラウンドワン	2.5%
G	ヨドバシカメラ	2.4%
H	ユニクロ	2.2%
I	そごう・西武	2.0%
J	ヤマダ電機	1.9%
K	その他	43.8%

(注) 2015年4月13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2015年2月末時点(ただし、「Gビル吉祥寺01」については2015年3月中旬に締結した賃貸借契約に基づき算出しています。)、2015年3月30日に取得した新規物件「エディオン京橋店(底地)」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)



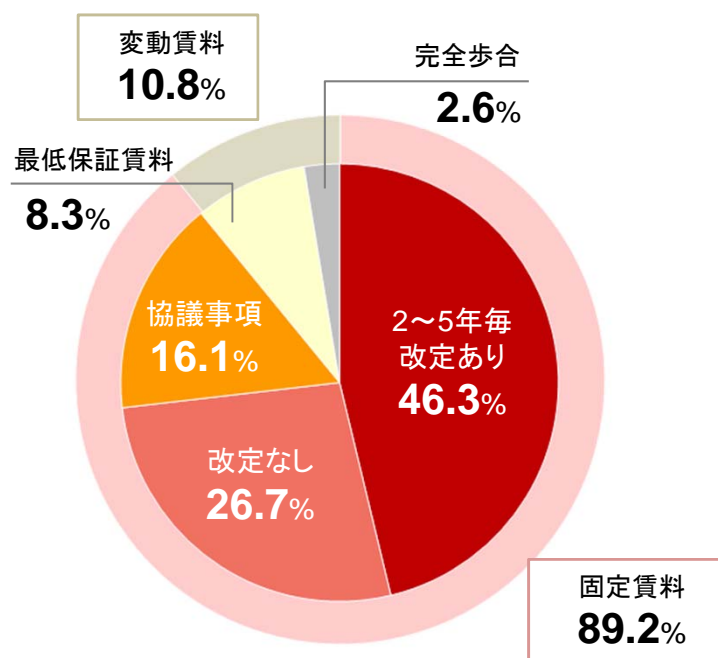
A	mozoワンダーシティ	5.6%
B	東戸塚オーロラシティ	4.8%
C	川崎ルフロン	4.3%
D	ならファミリー	4.3%
E	イオンモールむさし村山	3.6%
F	イオンモール鶴見緑地	3.0%
G	Gビル心斎橋03	2.9%
H	ジャイル	2.7%
I	イオンモール八千代緑が丘	2.7%
J	Gビル表参道02	2.3%
K	その他	63.6%

(注) 2015年4月13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2015年2月末時点、2015年3月30日に取得した新規物件「エディオン京橋店(底地)」については2015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

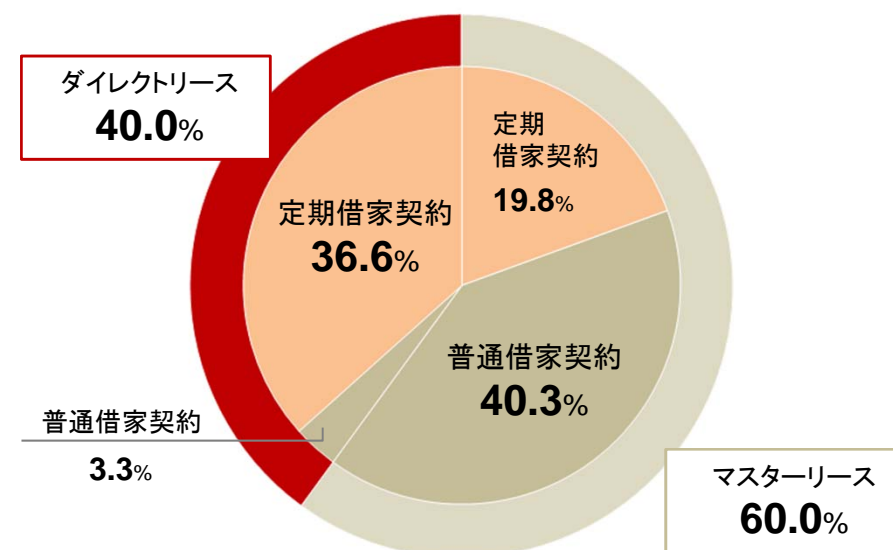
賃料の構成比

(年間賃料ベース)(注)



リース契約／契約種類の構成比率

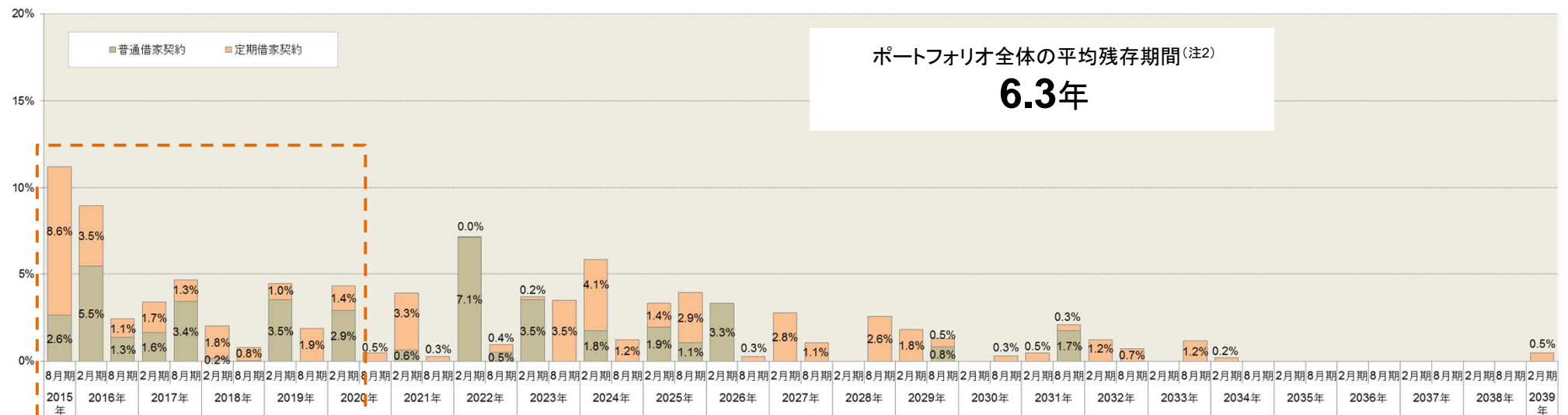
(年間賃料ベース)(注)



(注) 2015年4月13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2015年2月末時点(ただし、「Gビル吉祥寺01」については2015年3月中旬に締結した賃貸借契約に基づき算出しています。)、
 2015年3月30日に取得した新規物件「エディオン京橋店(底地)」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年間に満了を迎える主要テナント(注3) 賃料割合

	2015年	2016年		2017年		2018年		2019年		2020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	3件	4件	2件	1件	3件	—	—	3件	1件	2件
賃料割合	4.4%	5.9%	1.9%	1.4%	3.0%	—	—	3.2%	0.6%	2.8%

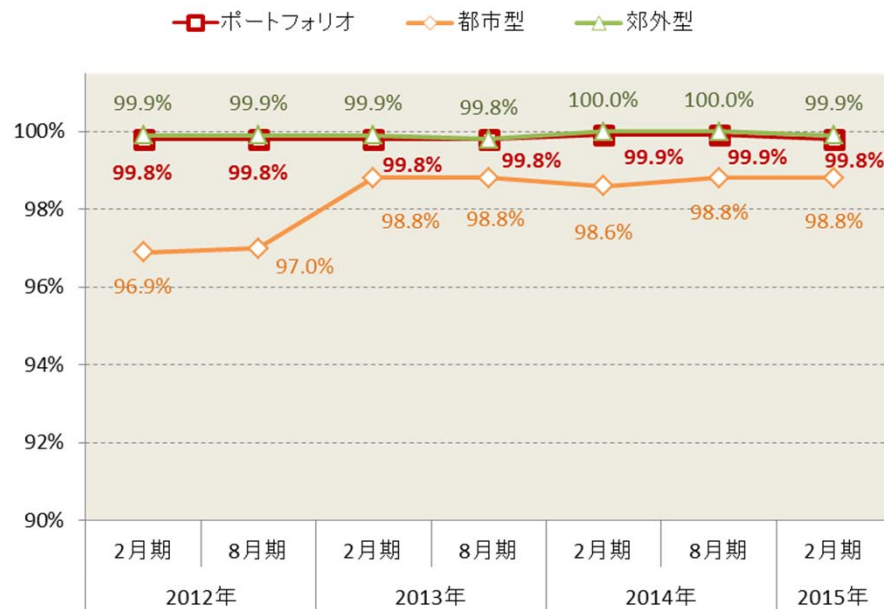
(注1) 2015年4月13日時点で保有している資産をベースとしています。2015年2月末時点で保有している資産については2015年2月末時点、2015年3月30日に取得した「エディオン京橋店(底地)」については取得日時点において効力を有する賃貸借契約に基づき算出しています。

(注2) 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、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。

都市型・郊外型ともに高稼働率を維持

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2014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 (2015年4月13日現在 89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 (注2)	築年数 (注2)(年)	FIML (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%	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	13.0	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	AnZie、ベストブライダル	㈱オフィス・ミツキ	10.1	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%	97.0%	9	ミスバリー・ダンディハウス	㈱ザイマックスプロパティズ	15.7	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%	72.1%	7	銀座正泰苑、まつじん	野村ビルマネジメント㈱	10.0	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	2.7%	3.4%	4,815.02	0.2%	94.4%	21	シャネル、表参道うかい亭	住商アーバン開発㈱	7.4	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	7.3	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	6.8	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	6.0	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	1.1%	4.5%	4,153.44	0.1%	100.0%	24	ブノワ	住商アーバン開発㈱	10.3	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	0.6%	4.8%	1,676.87	0.1%	100.0%	7	ホットイズ JAPAN、RIZAP	㈱オフィス・ミツキ	5.7	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%	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㈱	40.4	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	7.0	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	0.4%	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㈱	9.3	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	0.6%	4.0%	1,610.54	0.1%	100.0%	8	Brioni	ジョーンズラングラーサル㈱	34.3	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	3.5%	5.0%	56,087.88	1.8%	99.0%	69	ヨドバシカメラ、マルイ	住商アーバン開発㈱	27.0	4.9
UM-21	Gビル表参道02	インカム	東京都渋谷区	2014年4月他	17,705	2.1%	3.6%	5,555.65	0.2%	100.0%	6	ー(注5)	東急不動産SCマネジメント㈱	9.2	7.3、6.9、8.1
UM-22	Gビル吉祥寺01	インカム	東京都武蔵野市	2014年4月他	3,460	0.4%	4.4%	1,512.03	0.0%	100.0%	1	OLD NAVY	ジョーンズラングラーサル㈱	20.0	9.0
UM-23	Cute Cube原宿	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㈱	1.5	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ーサル㈱	44.6	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	7.4	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	6.5	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	12.9	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	住商アーバン開発㈱	2.9	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	0.1%	5.3%	599.79	0.0%	100.0%	1	ファミリーマート	㈱オフィス・ミツキ	24.0	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	1.8	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%	99.6%	54	イトーヨーカドー	㈱ザイマックスプロパティズ	20.3	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	5.9%	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	15.5	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	15,329	1.8%	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	14.6	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	16.6	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	22.9	14.3、3.8

(注1) 新規取得時のキャプレートを記載しています。なお、取得後の追加購入分は含まれていません。

(注2) 2015年2月28日時点。「Gビル吉祥寺01」は2015年3月31日、2015年3月30日に取得した「エディオン京橋店(底地)」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。取得時キャプレートは、借地権付建物のキャプレートであり、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 (2015年4月13日現在 89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 (注2)	築年数 (注2)(年)	F/M (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	㈱プライムブレイス	32.4	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	0.8%	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	15.5	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	2.3%	100.0%	1	イトーヨーカドー	㈱京阪流通システムズ	11.3	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㈱	33.0	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	2.3%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティーズ	14.8	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	2.0%	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	13.3	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	0.7%	7.6%	19,070.88	0.6%	100.0%	1	西友	シービーアールイー㈱	36.4	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	0.7%	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	14.4	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	1.6%	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	10.1	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	3.6%	4.0%	132,294.48	4.2%	100.0%	1	イオン	大和情報サービス㈱	10.0	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	3.6%	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㈱	8.4	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㈱	8.9	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㈱	10.6	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	6.0	3.7	
東京及び東京周辺都市　小計／平均			45 物件		413,473	48.6%	-	1,122,702.22	35.6%	99.9%	294					
うち都市型			26 物件		177,387	20.8%	-	128,424.12	4.1%	98.9%	201					
うち郊外型			19 物件		236,086	27.7%	-	994,278.10	31.6%	100.0%	93					
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部																
Urban Multi：都市型複合商業施設																
UM-24	Gビル名古屋栄01	NEW	インカム	愛知県名古屋市中区	2014年12月	1,900	0.2%	4.5%	927.09	0.0%	100.0%	2	UNDER ARMOUR	ジョーンズ・ラング・ラサール㈱	0.5	5.5
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	16.1	6.2	
US-6	河原町オーパ	インカム	京都府京都市中京区	2006年9月	18,500	2.2%	4.4%	18,848.20	0.6%	100.0%	1	オーパ	東急不動産SCマネジメント㈱	16.3	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ーズ	20.3	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	5.3	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	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	14.0	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	2.6%	4.3%	4,631.13	0.1%	100.0%	1	ユニクロ	㈱京阪流通システムズ	4.5	5.5	
US-22	エディオン京橋店(底地)	NEW	インカム	大阪府大阪市城東区	2015年3月	5,640	0.7%	-	4,307.16	0.1%	100.0%	1	エディオン	ジョーンズ・ラング・ラサール㈱	-	-
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㈱	22.3	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	0.6%	6.5%	19,677.43	0.6%	99.9%	69	イオン、エディオン	住商アーバン開発㈱	32.3	3.8	
SM-7	なるばーく	グロース	愛知県名古屋緑区	2003年3月	8,540	1.0%	7.3%	15,238.59	0.5%	99.5%	48	平和堂、ジョーシン	㈱ザイマックスプロパティーズ	17.6	8.1	

(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) 2015年2月28日時点。「Gビル吉祥寺01」は2015年3月31日、2015年3月30日に取得した「エディオン京橋店(底地)」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 (2015年4月13日現在 89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 (注2)	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 Multi：郊外型複合商業施設																
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%	93.6%	106	イズミヤ、ユナイテッド・シネマ	住商アーバン開発㈱	17.0	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・ラサル㈱	-	-
SM-11	mozoワンダーシティ		グロース	愛知県名古屋市中区	2011年10月他	43,740	5.1%	5.8%	86,722.88	2.8%	99.8%	223	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㈱	5.9	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ーズ	6.0	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%	98.1%	42	KOHYO、三菱東京UFJ銀行	㈱ジオ・アカマツ	34.1	3.7
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ーズ	12.2	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	1.4%	6.0%	77,267.23	2.5%	100.0%	1	イオン	シービー・アールイー㈱	21.0	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	0.4%	7.0%	63,778.44	2.0%	100.0%	2	イオン	㈱ザイマックスプロパティーズ	21.5	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	1.5%	5.2%	62,717.26	2.0%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティーズ	18.3	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	3.5%	4.6%	138,538.63	4.4%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティーズ	8.3	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	2.5%	5.1%	157,904.26	5.0%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスプロパティーズ	12.1	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	2.2%	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・ラサル㈱	6.9	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	10,920	1.3%	5.7%	128,050.62	4.1%	100.0%	1	イオン	ジョーンズ・ラング・ラサル㈱	8.3	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	寝屋川(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ーズ	-	-
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	10.2	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㈱	10.3	6.6
SS-43	m-シティ豊中		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	8.9	8.9
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部 小計／平均			32 物件			326,071	38.3%	-	1,325,020.06	42.1%	99.8%	663				
うち都市型			9 物件			79,402	9.3%	-	54,749.01	1.7%	100.0%	11				
うち郊外型			23 物件			246,669	29.0%	-	1,270,271.05	40.3%	99.8%	652				
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	0.3%	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ーズ	11.2	2.9
US-21	DFS T ギャラリーア沖縄(注4)		インカム	沖縄県那覇市	2014年10月	13,130	1.5%	4.9%	42,088.14	1.3%	100.0%	1	沖縄ディーエフエス	㈱エヌ・ティ・ティ	10.3	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オーク		グロース	栃木県小山市	2007年8月他	10,454	1.2%	5.4%	59,872.64	1.9%	99.9%	72	ヨーク・マール、スーパー・ビバホーム	㈱ザイマックスプロパティーズ	7.7	3.4

(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) 2015年2月28日時点。「Gビル吉祥寺01」は2015年3月31日、2015年3月30日に取得した「エディオン京橋店(底地)」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。

ポートフォリオ一覧④ (2015年4月13日現在 89物件ベース)

物件 番号	物件名称	投資 スタイル	所在地	取得年月	取得価格(百万円)		取得時 キャブレート (注1)	総賃貸可能面積(㎡)(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 (注2)	築年数 (注2)(年)	FML (注3)(%)
政令指定都市・その他					比率			比率							
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	18.7	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	1.6%	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	11.3	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	1.1%	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	11.7	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	0.7%	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	16.0	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	1.3%	6.0%	79,090.48	2.5%	100.0%	1	イオン	ジョーンズ'ラングラサル㈱	21.4	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	1.1%	5.3%	61,349.07	1.9%	100.0%	1	イオン	ジョーンズ'ラングラサル㈱	10.7	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	2.2%	4.7%	102,169.00	3.2%	100.0%	1	イオン	ジョーンズ'ラングラサル㈱	8.4	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	14.3	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	6.3	0.9
政令指定都市・その他 小計／平均			12 物件		111,378	13.1%	-	701,554.18	22.3%	100.0%	85				
うち都市型			2 物件		16,100	1.9%	-	51,978.77	1.7%	100.0%	2				
うち郊外型			10 物件		95,278	11.2%	-	649,575.41	20.6%	100.0%	83				
ポートフォリオ 合計／平均			89 物件		850,924	100.0%	-	3,149,276.46	100.0%	99.8%	1,042	-	-	13.7	2.1
うち都市型			37 物件		272,889	32.1%	-	235,151.90	7.5%	99.4%	214				
うち郊外型			52 物件		578,034	67.9%	-	2,914,124.56	92.5%	99.9%	828				

(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) 2015年2月28日時点。「Gビル吉祥寺01」は2015年3月31日、2015年3月30日に取得した「エディオン京橋店(底地)」は取得日を基準日としています。

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

継続鑑定評価額① (2015年4月13日現在 89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		
東京及び東京周辺都市			2014年8月	2015年2月	増減	2014年8月	2015年2月	増減	2014年8月	2015年2月	増減	2014年8月	2015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		5,256	+113	5,370	5,370	-	4.0%	3.7%	△0.3 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦
UM-5	Gビル北青山01		951	+498	1,420	1,450	+30	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦
UM-6	Gビル自由が丘01	A館	2,490	+908	2,680	2,760	+80	4.3%	4.3%	-	4.1%	4.1%	-	4.5%	4.5%	-
		B館			632	639	+7	4.7%	4.6%	△0.1 ㊦	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦	4.9%	4.8%	△0.1 ㊦
UM-7	チアーズ銀座		3,984	+15	3,980	4,000	+20	3.7%	3.7%	-	3.6%	3.6%	-	3.9%	3.9%	-
UM-8	ジャイル		22,023	+1,376	22,800	23,400	+600	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦
UM-9	Gビル神宮前06		2,358	+51	2,390	2,410	+20	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦
UM-10	Gビル神宮前02		2,302	△622	1,680	1,680	-	4.7%	4.5%	△0.2 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦
UM-13	Gビル南青山01		6,445	△1,375	5,020	5,070	+50	4.4%	3.9%	△0.5 ㊦	3.8%	3.6%	△0.2 ㊦	3.9%	3.7%	△0.2 ㊦
UM-14	ラ・ポルト青山		9,352	+497	9,760	9,850	+90	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦
UM-15	Gビル神宮前03		5,515	△1,265	4,360	4,250	△110	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦
UM-16	Gビル南池袋01		6,175	+1,514	7,560	7,690	+130	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦	4.4%	4.3%	△0.1 ㊦	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦
UM-17	アーバンテラス神宮前		2,786	+1,763	4,550	4,550	-	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦
UM-18	Gビル三軒茶屋01		3,705	+1,904	4,250	5,610	+1,360	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦	4.4%	4.3%	△0.1 ㊦	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦
UM-19	Gビル銀座01		5,568	+711	6,120	6,280	+160	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦
UM-20	川崎ルフロン		30,439	+6,660	36,800	37,100	+300	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦	5.0%	4.9%	△0.1 ㊦
UM-21	Gビル表参道02(注1)		17,853	+1,646	19,000	19,500	+500	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦
UM-22	Gビル吉祥寺01		3,543	+296	1,885	3,840	+1,955	4.4%	4.3%	△0.1 ㊦	4.0%	3.8%	△0.2 ㊦	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦
UM-23	Cute Cube原宿（注1）		8,594	+355	8,690	8,950	+260	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦
Urban Single：都市型単一商業施設																
US-4	ビックカメラ立川店		11,333	+1,266	12,300	12,600	+300	5.5%	5.4%	△0.1 ㊦	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦
US-8	Gビル神宮前01		3,404	+345	3,750	3,750	-	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦
US-9	Gビル新宿01		6,612	+827	7,440	7,440	-	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.4%	4.4%	-
US-11	アーカンジェル代官山(底地)		1,842	+487	2,260	2,330	+70	-	-	-	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦
US-14	ラウンドワン横浜駅西口店		3,882	+997	4,770	4,880	+110	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦	4.4%	4.3%	△0.1 ㊦
US-15	Gビル表参道01		5,902	+1,227	6,900	7,130	+230	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦
US-19	Gビル代官山01		1,223	+206	1,390	1,430	+40	4.4%	4.3%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦
US-20	Gビル渋谷01		3,245	+594	3,740	3,840	+100	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦
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		9,610	+2,889	12,400	12,500	+100	6.5%	5.9%	△0.6 ㊦	5.8%	5.6%	△0.2 ㊦	6.3%	6.1%	△0.2 ㊦
SM-5	東戸塚オーロラシティ		47,408	△6,308	40,800	41,100	+300	4.7%	4.6%	△0.1 ㊦	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦	4.9%	4.8%	△0.1 ㊦
SM-6	イトーヨーカドー川崎店	本棟	13,893	△493	10,700	10,700	-	5.3%	5.3%	-	4.9%	4.9%	-	5.6%	5.6%	-
		アネックス棟			2,620	2,700	+80	6.0%	5.8%	△0.2 ㊦	5.7%	5.5%	△0.2 ㊦	6.2%	6.0%	△0.2 ㊦
SM-9	幕張プラザ		5,543	+1,126	6,440	6,670	+230	5.6%	5.4%	△0.2 ㊦	5.6%	5.4%	△0.2 ㊦	5.8%	5.6%	△0.2 ㊦
SM-13	コリーヌ馬事公苑		3,139	+590	3,720	3,730	+10	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦

(注1) 2014年10月1日に取得したGビル表参道02持分15%及びCute Cube原宿の2014年8月における期末鑑定評価額の基準日は2014年8月1日時点。

(注2) 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 (2015年4月13日現在 89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8月	2015年2月	増減	2014年8月	2015年2月	増減	2014年8月	2015年2月	増減	2014年8月	2015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	1,379	+540	1,920	1,920	-	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	6,117	△367	6,670	5,750	△920	6.1%	6.0%	△0.1 ㊦	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	6.1%	6.0%	△0.1 ㊦	
SS-7	イトーヨーカドー錦町店	10,826	+3,273	14,000	14,100	+100	5.3%	5.1%	△0.2 ㊦	5.3%	5.1%	△0.2 ㊦	5.5%	5.3%	△0.2 ㊦	
SS-11	イトーヨーカドー綱島店	4,723	+186	4,780	4,910	+130	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	11,187	+1,812	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	15,646	+1,653	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	5,015	+1,804	6,830	6,820	△10	6.5%	6.5%	-	6.3%	6.3%	-	6.8%	6.8%		
SS-20	イオン大宮	5,793	△93	6,000	5,700	△300	5.9%	5.7%	△0.2 ㊦	6.4%	5.8%	△0.6 ㊦	7.1%	6.9%	△0.2 ㊦	
SS-25	イトーヨーカドー四街道店	12,889	△2,289	10,400	10,600	+200	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	
SS-27	イオンモール八千代緑が丘	28,213	△4,913	22,900	23,300	+400	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	4.9%	4.8%	△0.1 ㊦	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	
SS-30	イオンモールむさし村山	27,652	+3,447	30,500	31,100	+600	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	
SS-36	ラウンドワンスタジアム板橋店	2,329	+800	2,980	3,130	+150	5.2%	5.0%	△0.2 ㊦	5.2%	5.0%	△0.2 ㊦	5.4%	5.2%	△0.2 ㊦	
SS-37	ラウンドワン町田店	2,394	+565	2,910	2,960	+50	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	5.5%	5.4%	△0.1 ㊦	
SS-41	サミットストア中野南台店	3,111	+68	3,180	3,180	-	4.9%	4.9%	-	4.6%	4.6%	-	5.1%	5.1%		
東京及び東京周辺都市 小計		393,670	+25,298	411,547	418,969	+7,422										
うち都市型		176,794	+21,004	191,497	197,799	+6,302										
うち郊外型		216,876	+4,293	220,050	221,170	+1,120										
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部																
Urban Multi：都市型複合商業施設																
UM-24	Gビル名古屋栄01(注1) NEW	1,980	+9	1,990	1,990	-	4.5%	4.5%	-	4.0%	4.0%	-	4.5%	4.5%		
Urban Single：都市型単一商業施設																
US-1	大阪心斎橋8953ビル	12,608	+2,091	14,000	14,700	+700	4.5%	4.3%	△0.2 ㊦	4.6%	4.4%	△0.2 ㊦	4.7%	4.5%	△0.2 ㊦	
US-6	河原町オーパ	18,452	△2,852	15,600	15,600	-	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦	
US-10	Gビル心斎橋01	1,600	+349	1,880	1,950	+70	4.6%	4.4%	△0.2 ㊦	4.4%	4.2%	△0.2 ㊦	4.8%	4.6%	△0.2 ㊦	
US-12	Gビル心斎橋02	4,362	+1,047	5,190	5,410	+220	4.5%	4.3%	△0.2 ㊦	4.1%	3.9%	△0.2 ㊦	4.6%	4.4%	△0.2 ㊦	
US-13	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	8,091	+1,098	9,040	9,190	+150	-	-	-	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦	4.4%	4.3%	△0.1 ㊦	
US-16	ラウンドワン京都河原町店	2,805	+504	3,250	3,310	+60	4.9%	4.8%	△0.1 ㊦	4.9%	4.8%	△0.1 ㊦	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	
US-18	Gビル心斎橋03	22,386	+2,313	23,500	24,700	+1,200	4.2%	4.0%	△0.2 ㊦	4.0%	3.8%	△0.2 ㊦	4.2%	4.0%	△0.2 ㊦	
US-22	エディオン京橋店(底地)(注2) NEW	5,640	+120	-	5,760	+5,760	-	-	-	-	4.4%	-	-	-		
Suburban Multi：郊外型複合商業施設																
SM-1	ならファミリー	33,048	+3,551	36,600	36,600	-	6.2%	6.2%	-	5.7%	5.7%	-	6.5%	6.5%		
SM-4	京都ファミリー	6,764	△1,014	5,780	5,750	△30	6.3%	6.2%	△0.1 ㊦	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦	6.7%	6.6%	△0.1 ㊦	
SM-7	なるばーく	7,789	△2,839	4,980	4,950	△30	6.3%	6.0%	△0.3 ㊦	6.0%	5.7%	△0.3 ㊦	6.5%	6.2%	△0.3 ㊦	

(注1) 2014年8月における期末鑑定評価額の基準日は2014年12月1日時点。

(注2) 2015年3月30日に取得した「エディオン京橋店(底地)」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2015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。

継続鑑定評価額③ (2015年4月13日現在 89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8月	2015年2月	増減	2014年8月	2015年2月	増減	2014年8月	2015年2月	増減	2014年8月	2015年2月	増減	
Suburban Multi : 郊外型複合商業施設																
SM-8	岸和田カンカンベイサイドモール		7,295	△775	7,400	6,520	△880	6.5%	6.5%	-	6.2%	6.2%	-	6.5%	6.5%	-
SM-10	泉佐野松風台(底地)		2,657	+142	2,770	2,800	+30	-	-	-	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	-	-	-
SM-11	mozoワンダーシティ(注1)		42,586	+5,423	47,625	48,010	+385	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	5.5%	5.4%	△0.1 ㊦
SM-12	pivo和泉中央	pivo棟	5,855	+874	6,650	6,730	+80	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦	6.1%	6.0%	△0.1 ㊦
		テックランド棟						5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	6.0%	5.9%	△0.1 ㊦
SM-14	かみしんプラザ		3,983	+276	4,230	4,260	+30	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	6.0%	5.9%	△0.1 ㊦
Suburban Single : 郊外型単一商業施設																
SS-8	イオンモール東浦		7,397	+3,002	10,400	10,400	-	5.9%	5.9%	-	5.5%	5.5%	-	6.2%	6.2%	-
SS-16	イオン高槻		10,288	△538	9,770	9,750	△20	6.3%	6.3%	-	6.4%	6.4%	-	6.7%	6.7%	-
SS-17	イオン八事		3,454	△34	3,310	3,420	+110	6.6%	6.4%	△0.2 ㊦	6.2%	6.0%	△0.2 ㊦	6.5%	6.3%	△0.2 ㊦
SS-19	イオン西大津		12,232	△1,232	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		25,794	△94	25,800	25,700	△100	5.4%	5.4%	-	5.1%	5.1%	-	5.6%	5.6%	-
SS-24	イオンモール伊丹		19,386	△386	18,800	19,000	+200	5.0%	4.9%	△0.1 ㊦	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦
SS-29	アリオ鳳		16,419	△919	15,400	15,500	+100	5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.9%	5.9%	-
SS-31	イオンモール神戸北		9,674	+2,085	16,500	11,760	△4,740	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦
SS-32	ライフ太平寺店(底地)		1,304	+45	1,350	1,350	-	-	-	-	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	-	-	-
SS-33	ライフ下寺店(底地)		1,717	+62	1,770	1,780	+10	-	-	-	4.9%	4.8%	△0.1 ㊦	-	-	-
SS-34	ライフ岸部店(底地)		1,942	+97	2,030	2,040	+10	-	-	-	4.9%	4.8%	△0.1 ㊦	-	-	-
SS-38	寝屋川(底地)		1,154	+505	1,620	1,660	+40	-	-	-	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	-	-	-
SS-39	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店		1,726	+663	2,300	2,390	+90	5.5%	5.3%	△0.2 ㊦	5.6%	5.4%	△0.2 ㊦	5.7%	5.5%	△0.2 ㊦
SS-42	ラウンドワンスタジアム高槻店		2,097	+722	2,720	2,820	+100	5.5%	5.3%	△0.2 ㊦	5.7%	5.5%	△0.2 ㊦	5.7%	5.5%	△0.2 ㊦
SS-43	m-シティ豊中(注1)		5,607	+452	5,970	6,060	+90	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部 小計			308,109	+14,750	319,225	322,860	+3,635									
うち都市型			77,927	+4,682	74,450	82,610	+8,160									
うち郊外型			230,182	+10,067	244,775	240,250	△4,525									
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		2,955	+864	3,750	3,820	+70	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦
US-21	DFS T ギャラリーア沖縄(注1)(注2)		13,638	+761	14,000	14,400	+400	4.9%	4.9%	0	4.5%	4.5%	-	6.6%	6.8%	+0.2 ㊦
Suburban Multi : 郊外型複合商業施設																
SM-15	おやまゆえんハーヴェストウオーク		9,277	△487	8,620	8,790	+170	7.2%	6.9%	△0.3 ㊦	7.0%	6.7%	△0.3 ㊦	7.5%	7.2%	△0.3 ㊦

(注1) 2014年10月1日に取得したmozoワンダーシティ持分20%、m-シティ豊中、DFS T ギャラリーア沖繩の2014年8月における期末鑑定評価額の基準日は2014年8月1日時点。

(注2) 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④ (2015年4月13日現在 89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			
政令指定都市・その他					2014年8月	2015年2月	増減	2014年8月	2015年2月	増減	2014年8月	2015年2月	増減	2014年8月	2015年2月	増減
Suburban Single : 郊外型単一商業施設																
SS-1	イオン仙台中山	8,980	+1,919	10,900	10,900	-	6.7%	6.7%	-	6.1%	6.1%	-	6.6%	6.6%		
SS-9	イオンモール香椎浜	11,821	+2,678	14,200	14,500	+300	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦	
SS-10	イオンモール札幌苗穂	6,808	+1,851	8,660	8,660	-	6.5%	6.5%	-	6.1%	6.1%	-	6.7%	6.7%		
SS-15	イオン戸畑ショッピングセンター	5,736	+583	6,330	6,320	△10	7.3%	7.3%	-	6.7%	6.7%	-	7.8%	7.8%		
SS-18	イオン那覇ショッピングセンター	10,311	+88	10,300	10,400	+100	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦	6.2%	6.1%	△0.1 ㊦	
SS-22	イオン上田	8,130	△340	7,760	7,790	+30	6.0%	5.9%	△0.1 ㊦	6.0%	5.9%	△0.1 ㊦	6.3%	6.2%	△0.1 ㊦	
SS-28	イオンモール札幌発寒	16,540	+1,259	17,600	17,800	+200	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	
SS-35	MrMax 長崎店	2,416	+633	2,950	3,050	+100	6.4%	6.2%	△0.2 ㊦	6.1%	5.9%	△0.2 ㊦	6.5%	6.3%	△0.2 ㊦	
SS-40	テックランド福岡志免本店	4,007	+1,102	4,970	5,110	+140	6.3%	6.1%	△0.2 ㊦	6.3%	6.1%	△0.2 ㊦	6.5%	6.3%	△0.2 ㊦	
政令指定都市・その他 小計		100,625	+10,914	110,040	111,540	+1,500										
うち都市型		16,593	+1,626	17,750	18,220	+470										
うち郊外型		84,031	+9,288	92,290	93,320	+1,030										
ポートフォリオ合計		802,405	+50,963	840,812	853,369	+12,557										
うち都市型		271,315	+27,313	283,697	298,629	+14,932										
うち郊外型		531,089	+23,650	557,115	554,740	△2,375										

(注1) 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①

東京及び東京周辺都市：都市型商業施設

(百万円)

項目	Gビル南青山02		Gビル北青山01		Gビル自由が丘01		チアース銀座		ジャイル		Gビル神宮前06		Gビル神宮前02		Gビル南青山01		ラ・ホルト青山		Gビル神宮前03	
	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	85	86	32	35	88	88	106	96	434	506	51	54	29	29	50	50	283	278	77	79
賃貸収入	73	78	30	33	81	80	85	78	364	430	47	49	27	27	48	48	232	231	73	75
その他収入	11	7	1	1	6	8	21	17	70	76	4	4	1	1	2	2	50	46	3	3
② 賃貸事業費用合計	22	21	6	6	18	18	37	33	228	206	8	8	5	5	11	11	101	90	18	18
公租公課	8	8	2	2	5	5	6	6	60	60	2	2	1	1	5	5	28	28	7	7
建物管理委託費	2	1	0	0	2	2	2	2	29	29	0	0	0	0	1	1	15	14	3	3
修繕費	0	0	0	0	1	0	0	1	7	7	-	0	0	-	0	0	12	2	-	0
保険料・信託報酬	1	1	0	0	1	1	0	0	3	3	0	0	1	1	0	0	1	1	0	0
その他	10	9	2	3	8	9	27	22	127	105	4	5	2	2	4	4	43	43	7	7
③ 賃貸NOI (=①-②)	62	65	26	28	69	70	69	62	206	300	43	45	23	23	39	39	181	187	58	60
④ 減価償却費	9	9	3	3	14	14	16	16	94	95	3	3	3	3	7	7	30	32	14	14
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	52	55	22	25	55	56	52	46	111	205	40	41	19	19	32	31	150	154	44	46
⑥ 期末預り金	61	67	38	38	142	136	129	87	492	498	75	75	37	37	68	68	217	229	79	80
敷金	61	67	38	38	125	125	129	87	492	498	75	75	37	37	68	68	159	170	79	80
保証金	-	-	-	-	17	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58	58	-	-

(百万円)

項目	Gビル南池袋01		アーバンテラス 神宮前		Gビル三軒茶屋01		Gビル銀座01		川崎ルフォン		Gビル表参道02		Gビル吉祥寺01		Cute Cube原宿		ビックワ立川店		Gビル神宮前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	247	262	101	100	148	147	147	145	1,862	1,812	215	352				164	388	388	70	76
賃貸収入	210	222	93	93	119	119	135	134	1,523	1,516	207	339				153	357	357	69	76
その他収入	37	40	7	7	29	27	12	11	339	295	8	13				10	30	30	0	-
② 賃貸事業費用合計	73	69	16	15	47	45	31	30	916	836	12	21				17	74	77	3	2
公租公課	13	13	6	6	8	8	14	14	139	139	0	0	非開示			0	40	40	1	1
建物管理委託費	14	15	1	1	4	4	3	3	236	202	4	7				5	29	29	0	0
修繕費	8	1	0	0	0	0	0	0	27	23	0	1				0	2	4	0	0
保険料・信託報酬	1	1	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0				0	0	0	0	0
その他	36	38	7	7	34	32	13	12	509	468	8	12				11	2	2	0	0
③ 賃貸NOI (=①-②)	174	193	85	85	101	101	115	114	945	976	202	331	55	8		146	313	310	66	73
④ 減価償却費	32	35	6	6	16	16	5	6	171	174	5	9	3	4		9	61	62	2	2
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	141	158	78	78	84	84	110	108	774	802	197	322	52	3		136	252	248	64	70
⑥ 期末預り金	413	413	99	99	219	219	279	274	2,348	2,352	106	152				193	699	699	135	135
敷金	413	413	99	99	219	219	279	274	2,348	2,352	106	152				193	699	699	135	135
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	非開示			-	-	-	-	-

(注) 当期(2015年2月期)は2014年9月1日より2015年2月28日まで(運用日数181日間)、前期(2014年8月期)は2014年3月1日より2014年8月31日まで(運用期間184日間)。

各物件の収益状況②

(百万円)

項目	Gビル新宿01		アーカンジェル代官山 (底地)		ラウンドワン 横浜駅西口店		Gビル表参道01		Gビル代官山01		Gビル渋谷01		都市型 小計 (東京圏)	
	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			114	114	135	135	42	42			5,068	5,374
賃貸収入	160	160			114	114	135	135	36	36			4,326	4,698
その他収入	0	0			-	-	-	-	5	6			742	675
② 賃貸事業費用合計	7	7			11	15	12	12	10	11			1,691	1,608
公租公課	5	5	非開示		9	9	11	11	2	2	非開示		386	385
建物管理委託費	-	-			-	-	-	-	0	0			356	331
修繕費	-	-			-	4	-	-	0	-			62	55
保険料・信託報酬	1	1			0	0	0	0	0	0			19	20
その他	0	0			0	0	0	0	6	7			866	815
③ 賃貸NOI (=①-②)	153	153	51	51	103	99	122	122	31	31	70	81	3,377	3,766
④ 減価償却費	9	9	-	-	19	19	9	9	3	3	12	12	559	584
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	144	144	51	51	84	80	112	113	28	27	57	68	2,817	3,181
⑥ 期末預り金	268	268			172	172	236	236	48	48			6,621	6,811
敷金	-	-	非開示		172	172	236	236	48	48	非開示		6,277	6,474
保証金	268	268			-	-	-	-	-	-			343	337

東京及び東京周辺都市： 郊外型商業施設

(百万円)

項目	あびこ ショッピングプラザ*		東戸塚 オーロラシティ		イトーヨーカト ^ー 川崎店		幕張プラザ*		コリス馬事公苑		イトーヨーカト ^ー 八柱店		イトーヨーカト ^ー 上福岡東店		イトーヨーカト ^ー 錦町店		イトーヨーカト ^ー 綱島店		イオン板橋 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	699	710	1,369	1,360	491	491	201	215	144	141	78	78	256	217	445	444	168	168	656	650
賃貸収入	463	455	1,333	1,323	488	488	194	205	114	114	78	78	256	217	444	444	168	168	655	640
その他収入	235	255	36	37	2	2	7	10	29	26	-	-	-	-	0	-	-	-	0	9
② 賃貸事業費用合計	328	329	330	329	94	92	30	29	63	55	17	16	51	47	61	61	21	21	310	317
公租公課	32	32	150	150	78	78	13	13	12	12	13	13	38	38	54	54	17	17	39	39
建物管理委託費	106	107	99	100	3	3	1	1	12	12	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	5	6	4	2	5	2	4	1	4	1	0	0	7	4	4	3	-	-	1	9
保険料・信託報酬	1	1	5	5	4	4	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	2	2	1	1
その他	182	181	70	70	3	3	9	11	33	28	2	1	4	3	0	1	1	2	267	266
③ 賃貸NOI (=①-②)	370	380	1,039	1,031	396	398	171	186	80	86	61	62	204	170	384	383	146	146	345	333
④ 減価償却費	94	95	361	344	102	106	44	44	12	12	17	17	47	47	113	111	22	22	104	108
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	276	285	678	687	294	291	127	141	68	73	44	45	157	122	270	271	124	124	241	225
⑥ 期末預り金	876	800	3,619	3,619	3,477	3,262	215	214	162	162	450	450	1,430	1,366	590	590	232	232	754	754
敷金	828	799	3,619	3,619	1,070	1,070	212	212	162	162	450	450	774	774	590	590	232	232	754	754
保証金	48	1	-	-	2,407	2,191	2	1	-	-	-	-	655	591	-	-	-	-	-	-

(注1) 当期(2015年2月期)は2014年9月1日より2015年2月28日まで(運用日数181日間)、前期(2014年8月期)は2014年3月1日より2014年8月31日まで(運用期間184日間)。

(注2) 前期(2014年8月期)の小計及び合計値には、前期中に売却した物件の収益も含まれています。

各物件の収益状況③

(百万円)

項目	イオンモール大和		西友 ひばりヶ丘店		イオン大宮		イトーヨーカドー 四街道店		イオンモール 八千代緑が丘		イオンモール むさし村山		ラウンドワンスタジアム 板橋店		ラウンドワン町田店		サミットストア 中野南台店		郊外型 小計 (東京圏)	
	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	536	536	261	261	194	194	290	290	691	691	937	936	95	95	90	90	84	84	7,690	7,659
賃貸収入	536	536	261	261	192	192	289	289	691	691	936	935	95	95	90	90	84	84	7,373	7,314
その他収入	-	0	0	0	1	2	0	0	-	0	1	0	0	0	0	0	-	-	316	345
② 賃貸事業費用合計	58	62	16	17	56	54	44	46	100	102	146	147	15	15	10	10	6	6	1,762	1,763
公租公課	50	50	14	14	49	49	39	39	93	93	138	138	14	14	9	9	5	5	869	868
建物管理委託費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	222	225
修繕費	2	4	-	-	1	1	1	3	0	3	2	4	-	-	-	-	-	-	48	48
保険料・信託報酬	2	2	0	0	1	1	2	2	3	3	3	3	0	0	0	0	0	0	35	35
その他	2	3	1	2	2	1	0	1	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	586	585
③ 賃貸NOI (=①-②)	478	474	244	243	138	139	245	243	590	589	791	788	79	79	79	79	77	77	5,927	5,896
④ 減価償却費	104	108	46	46	54	52	87	87	211	211	301	301	16	17	13	13	8	8	1,763	1,757
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	373	366	198	197	83	87	158	155	379	377	489	486	62	62	65	65	69	69	4,164	4,138
⑥ 期末預り金	1,068	1,068	300	300	440	440	4,295	4,295	684	684	1,861	1,861			95	95	140	140	20,850	20,492
敷金	1,068	1,068	300	300	440	440	429	429	684	684	1,861	1,861	非開示		95	95	140	140	13,870	13,841
保証金	-	-	-	-	-	-	3,865	3,865	-	-	-	-			-	-	-	-	6,979	6,651

大阪・名古屋及び同地域周辺都市部：都市型商業施設

(百万円)

項目	Gビル名古屋栄01		大阪心斎橋 895ビル		河原町オーパ		Gビル心斎橋01		Gビル心斎橋02		ラウンドワンスタジアム 千日前店(底地)		ラウンドワン 京都河原町店		Gビル心斎橋03		都市型 小計 (大阪・名古屋圏)	
	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		20	405	382	358	358	60	60			240	240	104	104			1,798	1,796
賃貸収入		15	400	382	358	358	57	57			-	-	104	104			1,549	1,548
その他収入		4	5	0	0	0	3	3			240	240	-	-			248	248
② 賃貸事業費用合計		0	41	38	48	50	14	14			14	14	21	21			172	171
公租公課		0	29	29	39	39	4	4	非開示		13	13	20	20	非開示		135	135
建物管理委託費		-	-	-	2	2	4	4			-	-	-	-			7	7
修繕費		-	0	0	0	0	-	0			-	-	-	-			0	1
保険料・信託報酬		0	3	2	1	1	0	0			0	0	0	0			6	6
その他		0	8	5	4	6	4	4			0	0	0	0			22	20
③ 賃貸NOI (=①-②)		19	363	343	310	308	46	46	113	113	225	225	82	82	484	484	1,626	1,625
④ 減価償却費		2	80	80	60	60	2	2	9	9	-	0	12	12	44	44	209	212
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)		16	283	263	249	248	44	44	104	104	225	225	70	70	439	439	1,417	1,412
⑥ 期末預り金		85	798	798	2,066	1,561	58	58			320	320					4,541	4,121
敷金		85	798	798	1,056	1,056	58	58	非開示		320	320	非開示		非開示		3,530	3,615
保証金		-	-	-	1,010	505	-	-			-	-	非開示		非開示		1,010	505

(注1) 当期(2015年2月期)は2014年9月1日より2015年2月28日まで(運用日数181日間)、前期(2014年8月期)は2014年3月1日より2014年8月31日まで(運用期間184日間)。

(注2) 前期(2014年8月期)の小計及び合計値には、前期中に売却した物件の収益も含まれています。

各物件の収益状況④

大阪・名古屋及び同地域周辺都市部：郊外型商業施設

(百万円)

項目	ならファミリー		京都ファミリー		なるばーく		岸和田カンカン ベイスайдモール		泉佐野松風台 (底地)		mozo ワンダーシティ		pivo和泉中央		かみしんプラザ		イオンモール東浦		イオン高槻	
	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	2,012	2,006	603	584	369	363	793	719			1,969	2,460			275	275	488	481	414	414
賃貸収入	1,665	1,674	445	443	266	258	513	472			1,466	1,849			219	215	480	480	413	413
その他収入	346	331	158	140	103	105	280	246			502	610			56	60	8	0	0	0
② 賃貸事業費用合計	839	813	387	368	188	180	539	547			1,014	1,208			136	132	164	159	60	57
公租公課	87	87	27	27	34	34	56	57	非開示		107	107	非開示		18	18	51	51	51	50
建物管理委託費	165	166	82	83	45	46	141	149			162	210			31	35	-	-	-	-
修繕費	9	4	10	4	2	1	8	21			3	3			0	4	4	5	5	2
保険料・信託報酬	4	4	5	4	2	2	1	1			5	6			0	0	3	3	2	2
その他	572	551	262	247	105	95	331	317			736	880			84	74	104	99	1	1
③ 賃貸NOI (=①-②)	1,172	1,192	215	215	180	183	254	172	95	95	954	1,252	198	196	138	142	324	321	353	356
④ 減価償却費	270	272	118	118	96	96	126	118	-	-	302	389	54	54	25	26	166	153	68	68
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	901	919	96	96	84	86	127	54	95	95	651	863	144	141	113	115	158	167	284	287
⑥ 期末預り金	4,626	4,619	674	679	260	252	856	808			1,661	2,209			233	228	598	598	1,519	1,273
敷金	4,626	4,619	674	679	260	252	854	806	非開示		1,661	2,209	非開示		233	228	598	598	1,232	1,232
保証金	-	-	-	-	-	-	1	1			-	-			-	-	-	-	287	41

(百万円)

項目	イオン八事		イオン西大津		イオンモール 鶴見緑地		イオンモール伊丹		アリオ鳳		イオンモール 神戸北(注2)		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)		寝屋川 (底地)	
	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	126	126	380	375	896	895	583	582	580	544	579	495	48	48	56	56	68	68		
賃貸収入	126	126	374	375	895	895	582	582	523	544	578	495	-	-	-	-	-	-		
その他収入	0	0	5	0	0	0	1	0	56	-	1	0	48	48	56	56	68	68		
② 賃貸事業費用合計	18	18	36	36	187	187	106	105	159	103	136	113	2	2	5	5	4	4		
公租公課	14	14	25	25	149	149	98	98	97	97	109	104	2	2	4	4	4	4	非開示	
建物管理委託費	-	-	-	0	-	0	-	-	0	0	-	-	-	-	0	0	-	-		
修繕費	0	0	3	2	2	2	2	0	0	0	15	-	-	-	-	-	-	-		
保険料・信託報酬	1	1	2	2	7	7	4	4	3	3	3	2	0	0	0	0	0	0		
その他	1	1	5	5	28	28	1	1	57	1	7	5	0	0	0	0	0	0		
③ 賃貸NOI (=①-②)	108	108	343	338	708	707	477	477	420	440	443	381	45	45	51	51	63	63	41	41
④ 減価償却費	29	29	88	88	326	329	173	175	255	252	195	176	-	-	-	-	-	-	-	-
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	78	78	254	250	382	377	303	301	165	188	247	205	45	45	51	51	63	63	41	41
⑥ 期末預り金	502	502	988	988	1,781	1,781	5,220	4,680	1,088	1,088	578	405	81	81	94	94	113	113		
敷金	502	502	988	988	1,781	1,781	900	900	1,088	1,088	578	405	81	81	94	94	113	113	非開示	
保証金	-	-	-	-	-	-	4,320	3,780	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

(注1) 当期(2015年2月期)は2014年9月1日より2015年2月28日まで(運用日数181日間)、前期(2014年8月期)は2014年3月1日より2014年8月31日まで(運用期間184日間)。

(注2) 「イオンモール神戸北」については、2014年12月5日付で準共有持分30%を譲渡しています。

各物件の収益状況⑤

(百万円)

項目	ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店		ラウンドワンスタジアム 高槻店		m-シティ豊中		郊外型 小計 (大阪・名古屋圏)	
	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	85	82	76	91			10,858	11,240
賃貸収入	82	82	76	91			8,995	9,406
その他収入	3	0	0	-			1,862	1,834
② 賃貸事業費用合計	20	16	0	1			4,108	4,140
公租公課	15	15	0	-		非開示	1,007	990
建物管理委託費	0	0	-	-			645	709
修繕費	-	-	-	-			69	57
保険料・信託報酬	0	0	0	0			50	51
その他	3	0	0	0			2,335	2,331
③ 賃貸NOI (=①-②)	65	65	75	90		157	6,749	7,099
④ 減価償却費	12	12	11	13		28	2,342	2,407
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	53	53	64	76		129	4,406	4,691
⑥ 期末預り金	124	124	137	137		300	21,765	21,590
敷金	124	124	137	137		300	17,156	17,768
保証金	-	-	-	-		-	4,609	3,822

政令指定都市・その他：都市型商業施設

(百万円)

項目	ラウンドワン 広島店		DFS T ギャラリー 沖縄		都市型 小計 (その他エリア)	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	119	119		454	119	573
賃貸収入	119	119		454	119	573
その他収入	-	-		-	-	-
② 賃貸事業費用合計	13	13		53	13	66
公租公課	12	12		0	12	12
建物管理委託費	-	-		-	-	-
修繕費	-	-		0	-	0
保険料・信託報酬	0	0		1	0	1
その他	0	0		51	0	52
③ 賃貸NOI (=①-②)	106	106		400	106	507
④ 減価償却費	18	18		119	18	138
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	87	87		281	87	368
⑥ 期末預り金				450		623
敷金	非開示			-	非開示	173
保証金				450		450

政令指定都市・その他：郊外型商業施設

(百万円)

項目	おやまゆうえん ハーヴェストウォーク		イオン仙台中山		イオンモール香椎浜		イオンモール 札幌苗穂		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
① 賃貸事業収入合計	841	826	423	417	477	477	372	372	330	339
賃貸収入	638	640	423	417	477	477	372	372	315	315
その他収入	202	186	0	0	-	-	0	0	15	24
② 賃貸事業費用合計	514	504	47	42	62	62	81	76	76	149
公租公課	34	34	36	36	52	52	52	52	54	54
建物管理委託費	94	95	-	-	0	1	-	-	-	-
修繕費	9	4	1	2	4	3	5	1	0	16
保険料・信託報酬	3	3	2	2	4	4	1	1	4	4
その他	371	365	7	1	0	0	21	20	17	73
③ 賃貸NOI (=①-②)	326	322	376	375	415	415	290	295	254	189
④ 減価償却費	191	197	75	75	84	79	108	102	70	76
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	134	125	301	299	330	335	181	193	183	113
⑥ 期末預り金	960	960	1,124	1,023	700	700	654	654	315	315
敷金	924	924	840	840	700	700	654	654	315	315
保証金	36	36	283	183	-	-	-	-	-	-

(注1) 当期(2015年2月期)は2014年9月1日より2015年2月28日まで(運用日数181日間)、前期(2014年8月期)は2014年3月1日より2014年8月31日まで(運用期間184日間)。

(注2) 前期(2014年8月期)の小計及び合計値には、前期中に売却した物件の収益も含まれています。

各物件の収益状況⑥

(百万円)

項目	イオン那覇 ショッピングセンター		イオン上田		イオンモール 札幌発寒		MrMax長崎店		テックランド [*] 福岡志免本店		郊外型 小計 (その他エリア)		ポートフォリオ 合計	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	373	373	303	303	577	577					3,980	3,969	29,516	30,614
賃貸収入	360	360	303	303	577	577					3,749	3,745	26,115	27,286
その他収入	12	13	0	0	-	-					231	224	3,400	3,327
② 賃貸事業費用合計	61	60	40	40	109	97					1,019	1,059	8,768	8,809
公租公課	29	29	35	35	89	89	非開示		非開示		403	403	2,813	2,795
建物管理委託費	0	0	-	-	-	-					97	99	1,329	1,372
修繕費	2	1	0	0	10	-					37	32	217	194
保険料・信託報酬	1	1	2	2	2	2					25	25	139	141
その他	27	27	1	1	6	5					455	498	4,268	4,303
③ 賃貸NOI (=①-②)	311	313	262	262	467	479	92	93	162	162	2,960	2,910	20,748	21,805
④ 減価償却費	100	101	115	115	192	191	15	15	39	39	995	995	5,888	6,097
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	211	212	147	146	275	287	76	77	123	123	1,965	1,914	14,859	15,708
⑥ 期末預り金	2,118	2,118	-	-	573	573					7,144	7,044	61,095	60,684
敷金	2,118	2,118	-	-	573	573	非開示		非開示		6,824	6,825	47,833	48,697
保証金	-	-	-	-	-	-					319	219	13,262	11,986

(注1) 当期(2015年2月期)は2014年9月1日より2015年2月28日まで(運用日数181日間)、前期(2014年8月期)は2014年3月1日より2014年8月31日まで(運用期間184日間)。

(注2) 前期(2014年8月期)の小計及び合計値には、前期中に売却した物件の収益も含まれています。

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

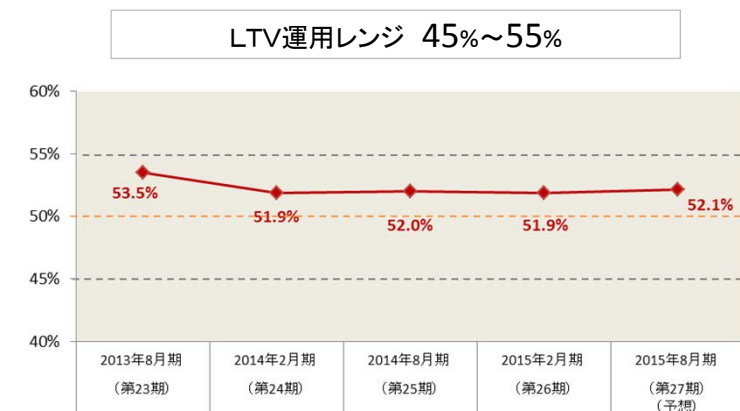
	2013年8月期 (第23期)	2014年2月期 (第24期)	2014年8月期 (第25期)	2015年2月期 (第26期)	2015年8月期 (第27期)(予想)	第27期(予想) ／第23期
① LTV (敷金・保証金含む)	53.5 %	51.9 %	52.0 %	51.9 %	52.1 %	△1.4 ポイント
有利子負債比率	44.9 %	44.0 %	44.2 %	44.6 %	44.9 %	—
時価LTV ^(注) (敷金・保証金除く)	46.7 %	44.5 %	43.8 %	43.9 %	44.2 %	△2.5 ポイント
② 長期負債比率	97.1 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	+2.9 ポイント
③ 固定金利比率	69.1 %	74.4 %	73.7 %	92.8 %	96.2 %	+27.1 ポイント
④ 平均デットコスト	1.45 %	1.39 %	1.40 %	1.36 %	1.29 %	△0.16 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8月期(第27期)(予想)の鑑定評価額は2015年2月期(第26期)末の鑑定評価額合計に2015年3月30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



財務の状況(借入金明細①) (2015年4月13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	日本政策投資銀行	11,600	2009/7/30	2016/7/30	7.0年	固定	1.81000%	0.80%	1.3年
	日本政策投資銀行	15,466	2009/7/30	2018/7/30	9.0年	固定	2.24000%	1.05%	3.0年
	アフラック	5,000	2009/9/4	2019/9/4	10.0年	固定	2.95000%	-	4.4年
	みずほ銀行	5,000	2011/2/7	2016/2/5	5.0年	固定(注3)	0.73500%	0.50%	0.8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	2011/3/31	2018/9/28	7.5年	固定(注3)	0.68125%	0.35%	3.5年
	三菱東京UFJ銀行	5,550							
	三菱UFJ信託銀行	4,710							
	三井住友信託銀行	3,740							
	三菱東京UFJ銀行	7,930	2011/3/31	2019/3/29	8.0年	固定(注3)	1.49000%	0.40%	4.0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	2011/3/31	2018/3/30	7.0年	固定(注3)	0.84725%	0.55%	3.0年
	三菱東京UFJ銀行	1,982							
	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	2011/9/22	2021/3/22	9.5年	固定(注3)	0.88175%	0.55%	5.9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	2011/9/22	2016/9/22	5.0年	固定(注3)	0.55975%	0.30%	1.4年
	三菱東京UFJ銀行	3,875							
	三菱UFJ信託銀行	3,487							
	三井住友信託銀行	2,712							
	三菱東京UFJ銀行	5,000	2011/9/22	2020/9/18	9.0年	固定(注3)	0.80550%	0.50%	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	2011/9/30	2020/9/30	9.0年	固定(注3)	0.92425%	0.62%	5.5年
	三井住友銀行	3,500							
	三井住友銀行	3,500							
	新生銀行	2,500							

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	新生銀行	4,000	2011/9/30	2018/9/28	7.0年	固定(注3)	0.83125%	0.50%	3.5年
	りそな銀行	2,500	2011/9/30	2016/9/30	5.0年	固定(注3)	0.56125%	0.30%	1.5年
	七十七銀行	1,000	2011/9/30	2016/9/30	5.0年	固定(注3)	0.56125%	0.30%	1.5年
	三菱東京UFJ銀行	3,172	2011/12/21	2019/12/20	8.0年	固定(注3)	0.66275%	0.40%	4.7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	2011/12/21	2019/6/21	7.5年	固定(注3)	0.58800%	0.35%	4.2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	2011/12/21	2016/12/21	5.0年	固定(注3)	0.77900%	0.30%	1.7年
	りそな銀行	2,000	2011/12/21	2016/12/21	5.0年	固定(注3)	0.77900%	0.30%	1.7年
	三菱東京UFJ銀行	2,180	2012/5/22	2022/5/20	10.0年	固定(注3)	1.04995%	0.60%	7.1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	2012/5/22	2022/5/20	10.0年	固定(注3)	1.05065%	0.60%	7.1年
	三菱東京UFJ銀行	3,570	2012/5/22	2017/11/22	5.5年	固定(注3)	0.58623%	0.30%	2.6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	2012/5/22	2017/11/22	5.5年	固定(注3)	0.58623%	0.30%	2.6年
	中国銀行	2,000	2012/5/22	2017/11/22	5.5年	固定(注3)	0.58623%	0.30%	2.6年
	福岡銀行	3,000	2012/9/14	2017/9/14	5.0年	固定(注3)	0.47000%	0.20%	2.4年
	三菱東京UFJ銀行	2,000	2012/9/28	2017/9/29	5.0年	固定	0.52000%	0.20%	2.5年
	福岡銀行	1,000	2012/10/2	2017/10/2	5.0年	固定(注3)	0.47125%	0.20%	2.5年
	日本政策投資銀行	1,000	2012/10/2	2024/10/1	12.0年	固定	1.64000%	0.60%	9.5年
	日本政策投資銀行	3,000	2012/10/2	2020/10/1	8.0年	固定	1.03500%	0.40%	5.5年
	三菱東京UFJ銀行	1,000	2012/10/2	2022/10/2	10.0年	固定	1.20000%	-	7.5年
	三井住友銀行	2,000	2012/10/2	2020/10/2	8.0年	固定(注3)	1.01875%	0.40%	5.5年
	三菱東京UFJ銀行	1,190	2012/10/2	2020/10/2	8.0年	固定(注3)	1.01875%	0.40%	5.5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、2015年4月13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、2015年4月13日を基準日として算出しています。
(注3) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っています。

財務の状況(借入金明細②) (2015年4月13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	固定(注3)	0.62700%	0.35%	5.0 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	固定(注3)	0.62700%	0.35%	5.0 年
	三菱東京UFJ銀行	2,974	2012/10/2	2019/10/2	7.0 年	固定(注3)	0.54900%	0.30%	4.5 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%	2.5 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%	2.7 年
	群馬銀行	500	2012/12/28	2018/12/28	6.0 年	固定(注3)	0.63250%	0.20%	3.7 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%	6.9 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%	7.0 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%	8.0 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%	13.5 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%	9.0 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%	8.5 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%	8.5 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%	8.0 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%	8.0 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%	7.5 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%	7.5 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%	7.5 年
	山口銀行	1,000	2013/10/7	2021/10/7	8.0 年	固定	0.99000%	0.30%	6.5 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	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%	6.5 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%	6.0 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	2013/10/7	2020/10/7	7.0 年	固定	0.82000%	0.22%	5.5 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%	5.0 年
	常陽銀行	1,000	2013/10/7	2020/4/7	6.5 年	固定(注3)	0.75425%	0.20%	5.0 年
	福岡銀行	1,000	2013/10/7	2019/10/7	6.0 年	固定(注3)	0.68550%	0.18%	4.5 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%	4.5 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%	11.0 年
	三菱東京UFJ銀行	1,586	2014/4/1	2017/2/28	2.9 年	変動	0.43000%	0.30%	1.9 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	2014/4/1	2025/3/31	11.0 年	固定(注3)	1.48875%	0.50%	10.0 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%	10.5 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%	9.5 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%	9.5 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%	7.5 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%	7.5 年
	山口銀行	1,000	2014/10/1	2022/9/30	8.0 年	固定	0.77000%	0.25%	7.5 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%	7.0 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%	6.5 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%	6.5 年

(注1) 適用利率は、2015年4月13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、2015年4月13日を基準日として算出しています。
(注3) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っています。

財務の状況(借入金明細③、レンダーフォーメーション) (2015年4月13日時点)

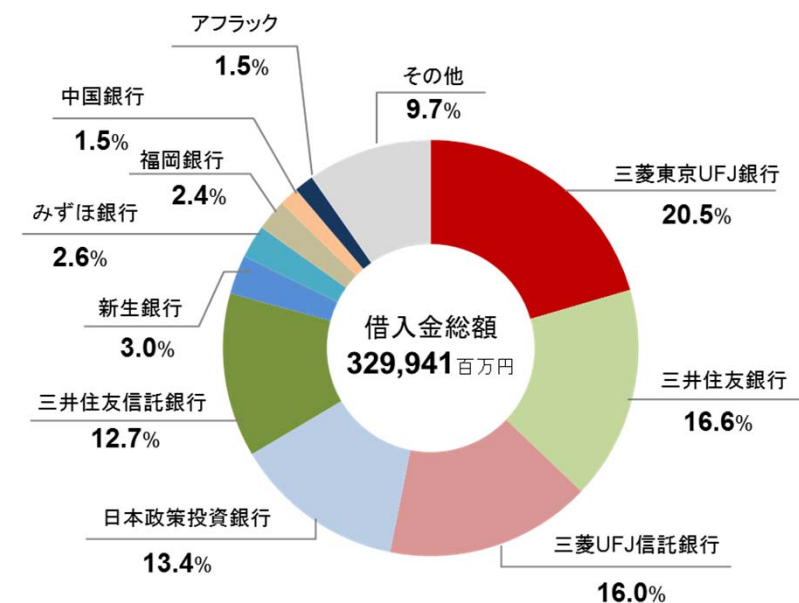
	区分	借入残高(百万円)		借入日	返済期限	ローン 年数	固定/変動	適用利率 (注1)	スプレッド	残存年数 (注2)
	借入先	内訳	合計							
長期借入金	三井住友銀行	3,000	3,000	2014/10/1	2021/4/1	6.5 年	固定(注3)	0.57100%	0.18%	6.0 年
	福岡銀行	1,000	1,000	2014/10/1	2021/4/1	6.5 年	固定(注3)	0.57100%	0.18%	6.0 年
	三菱東京UFJ銀行	1,189	3,000	2014/10/1	2017/2/28	2.4 年	変動	0.36000%	0.23%	1.9 年
	三菱UFJ信託銀行	1,009								
	三井住友信託銀行	801								
	かんぽ生命保険	1,000	1,200	2015/2/2	2025/1/31	10.0 年	固定	0.96000%	-	9.8 年
	三井住友信託銀行	200								
	三菱東京UFJ銀行	1,571	4,000	2015/2/5	2024/2/5	9.0 年	固定(注3)	0.82290%	0.35%	8.8 年
	三菱UFJ信託銀行	1,357								
	三井住友信託銀行	1,071								
	三菱東京UFJ銀行	1,571	4,000	2015/2/5	2023/2/3	8.0 年	固定(注3)	0.67130%	0.27%	7.8 年
	三菱UFJ信託銀行	1,357								
	三井住友信託銀行	1,071								
	三井住友銀行	1,000	1,000	2015/3/2	2029/3/30	14.1 年	固定(注3)	1.59175%	0.65%	14.0 年
	三井住友銀行	7,000	7,000	2015/3/2	2025/3/31	10.1 年	固定(注3)	1.00975%	0.42%	10.0 年
	三井住友銀行	6,000	6,000	2015/3/2	2024/3/29	9.1 年	固定(注3)	0.86550%	0.35%	9.0 年
	三井住友銀行	6,000	6,000	2015/3/2	2023/3/31	8.1 年	固定(注3)	0.70700%	0.27%	8.0 年
	三井住友銀行	4,300	4,300	2015/3/2	2016/3/31	1.1 年	変動	0.27906%	0.15%	1.0 年
	三菱東京UFJ銀行	2,180	5,500	2015/3/30	2016/3/31	1.0 年	変動	0.30500%	0.175%	1.0 年
	三菱UFJ信託銀行	1,850								
	三井住友信託銀行	1,468								
		合計	329,941							
合計 / 平均		329,941								5.0年

(注1) 適用利率は、2015年4月13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、2015年4月13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。

レンダーフォーメーション (2015年4月13日時点)



財務の状況(投資法人債明細、格付状況)

■ 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)
第9回無担保投資法人債	7,000	2015年2月5日	2025年2月5日	10年	0.765%	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。

■ 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 (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)

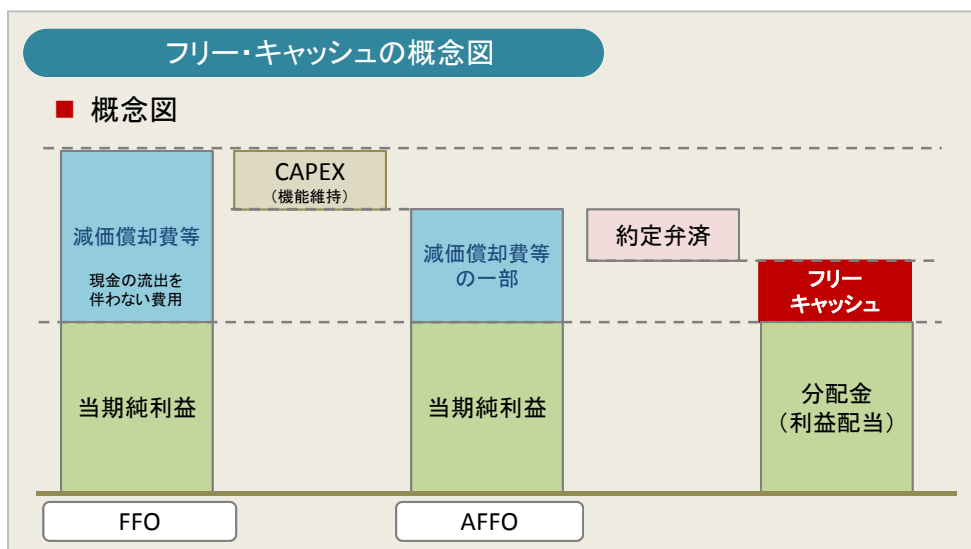
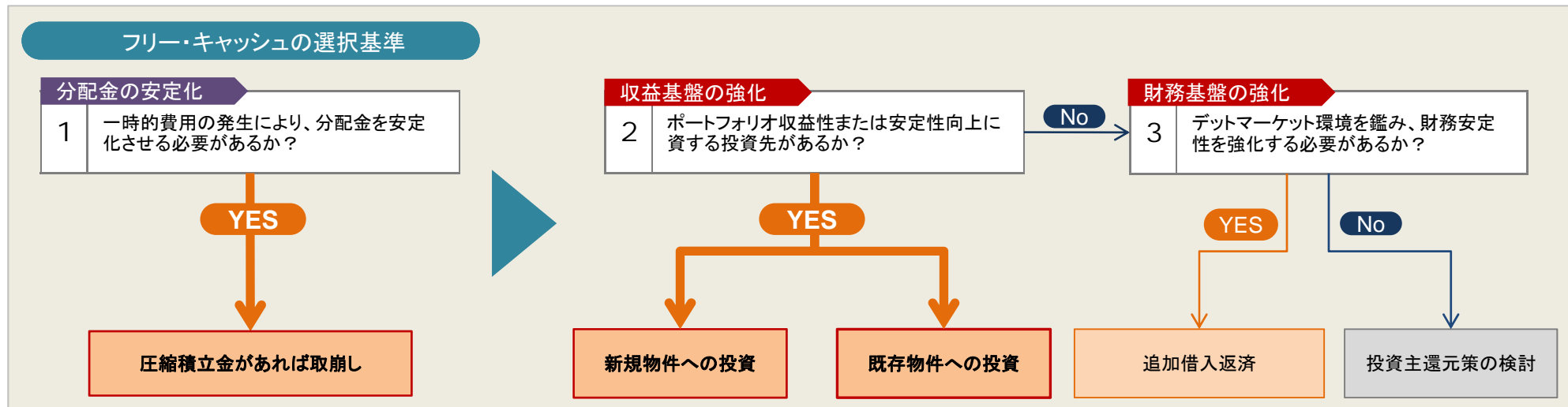
(注) 長期発行体格付について記載しています。なお、上記のほか、短期発行体格付として A-1 を取得しています。

■ 配当積立金(負ののれん)

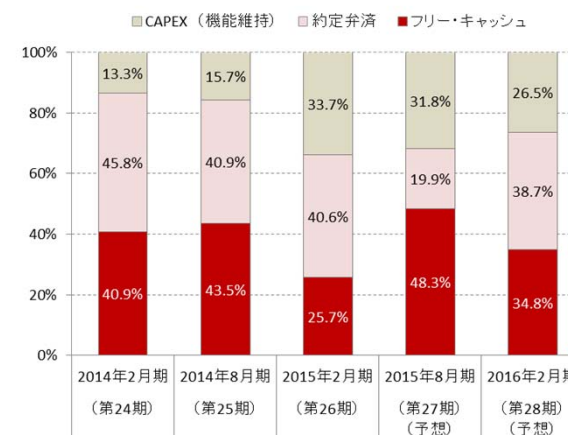
配当積立金(負ののれん): 2,430百万円

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

分配金安定化、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・キャッシュの推移



現時点における判断

(2015年4月13日現在)

1 一時的費用の発生により、分配金を安定化させる必要があるか？

YES

- 第27期、第28期において圧縮積立金の取崩し

2 収益基盤強化に資する投資先があるか？

YES

- mozoワンダーシティ等の既存物件へのリニューアル投資
- 新規物件取得のための投資

都市型プライム立地の賃料は増額の兆し、郊外型の売上げは横ばい

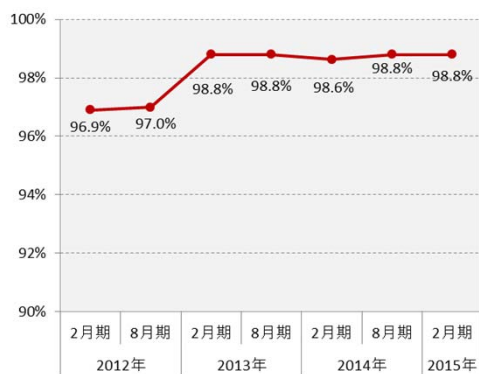
賃貸マーケット

- 都市部プライム立地の物件においては、低層階を中心に契約更改に伴う賃料増額の事例が散見
- 都市型物件の稼働率は高い状態を維持

テナント売上動向

- 都市型の一部テナントにおいてはインバウンド需要の影響が顕著
- 郊外型物件の売上げは、消費増税の影響からの回復は見られるものの全般的に横ばい
- GMSは改善を模索中も、苦戦継続
- テナントによる売上げの好不調の二極化傾向は継続

■ 都市型物件の稼働率推移

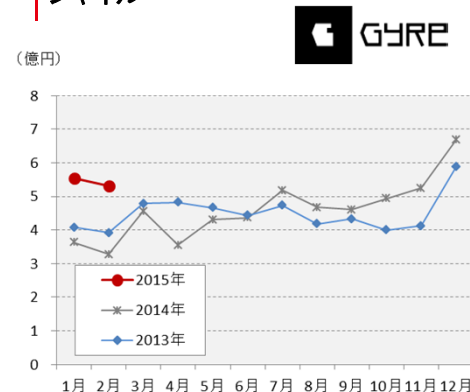
■ 郊外型商業施設の
前年同月比売上高推移

(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)

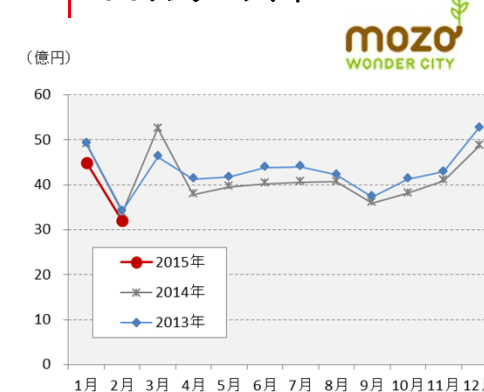
(注2) ベンチマークは、商業販売統計の大型小売店業態別販売額(既存店)の前年比を使用しています。但し、消費税込の数値のため、2014年4月以降は増税分(+3%)が含まれています。

■ 保有物件における売上推移

ジャイル



mozoワンダーシティ



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

2014年10～12月期は3四半期ぶりにプラス、
前期比+0.4%
(景気先行き判断DIは上昇傾向)

CPI(消費者物価指数(生鮮食品は除く))

前年同月比で2.0%の上昇(2015年2月)

現金給与総額

前年同月比は3か月連続プラス(2015年2月)

➡ 消費増税の反動減からの回復の兆しが見られるも、今後のCPIや賃金動向を注視

ポイント

- ✓ 政府経済政策パッケージの効果

小売環境

小売販売額

消費税増税後の反動からの回復速度に、
地域や業種などによりばらつき

百貨店販売額

東京や大阪等の大都市では回復傾向、
地方都市は苦戦

スーパーマーケット売上

地域格差はあるものの、消費増税後の反動から緩やかに回復傾向

➡ GMSの動向や都市部を中心としたインバウンドの影響を注視

ポイント

- ✓ 長期的な小売り動向
- ✓ 主要小売事業者の業績

不動産環境

J-REITによる不動産取得額

2014年は過去3番目となる約1.6兆円の
取得実績

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継続、大都市圏の郊外においても取得キャップレートの低下

都市部リーシング

出店意欲増加傾向により、都市部ではリーシング状況改善

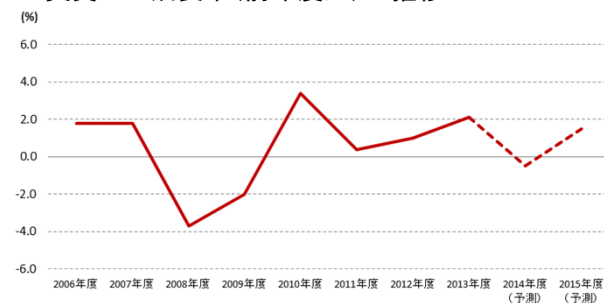
➡ 上昇基調にあるマーケット動向の見極め

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。2015年2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) 2015年3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) 2015年2月現在。

■ 現金給与総額の推移



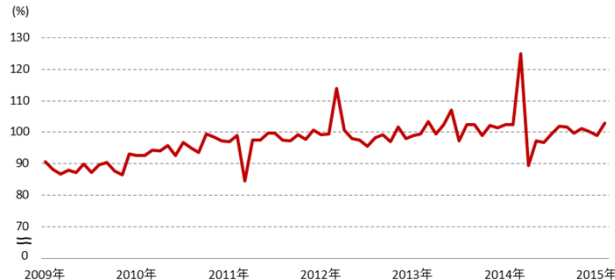
(出所) 厚生労働省「毎月勤労統計調査」
(注) 2015年2月現在。

■ 小売販売額(前年同月比)の推移



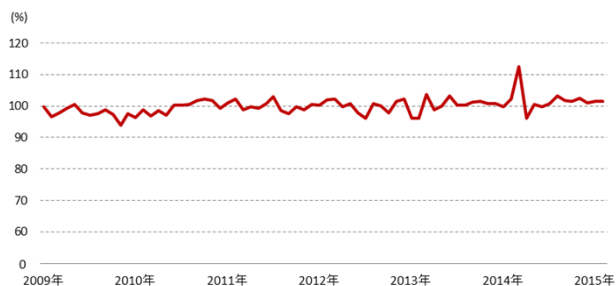
(出所) 経済産業省「商業動態統計調査」
(注1) 2015年2月現在。ただし、自動車小売業及び燃料小売業の販売額を除きます。
(注2) 12か月移動平均(月次)前年同月比ベース。

■ 百貨店販売額の推移



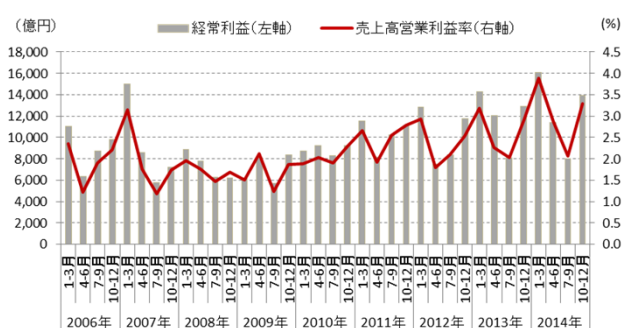
(出所) 経済産業省「商業動態統計調査」
(注) 2015年2月現在。

■ 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) 2015年2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12月現在。

投資主属性の分析①

2015年2月末現在のにおける上位20投資主

順位	氏名又は名称	2015年2月末(第26期末)		2014年8月末(第25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)	430,332	17.70%	466,552	20.21%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	191,123	7.86%	170,003	7.36%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	165,909	6.82%	156,198	6.76%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	111,032	4.56%	120,611	5.22%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	90,259	3.71%	70,748	3.06%
6	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	71,526	2.94%	58,788	2.54%
7	CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITARY -LISTED REAL ESTATE PF FUND	42,763	1.75%	25,463	1.10%
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY	41,049	1.68%	34,662	1.50%
9	STATE STREET BANK WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT	38,320	1.57%	32,191	1.39%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	34,855	1.43%	27,962	1.21%
11	みずほ証券株式会社	31,064	1.27%	39,904	1.72%
12	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	27,013	1.11%	24,737	1.07%
13	SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK	24,114	0.99%	21,040	0.91%
14	MELLON BANK, N.A. AS AGENT FOR ITS CLIENT MELLON OMNIBUS US PENSION	23,845	0.98%	19,294	0.83%
15	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	22,039	0.90%	17,650	0.76%
16	三菱商事株式会社	20,900	0.86%	20,900	0.90%
17	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	17,923	0.73%	17,846	0.77%
18	三菱UFJ信託銀行株式会社	17,563	0.72%	16,439	0.71%
19	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140030	17,233	0.70%	19,516	0.84%
20	株式会社常陽銀行	15,099	0.62%	12,101	0.52%
合計		1,433,961	59.00%	1,372,605	59.46%

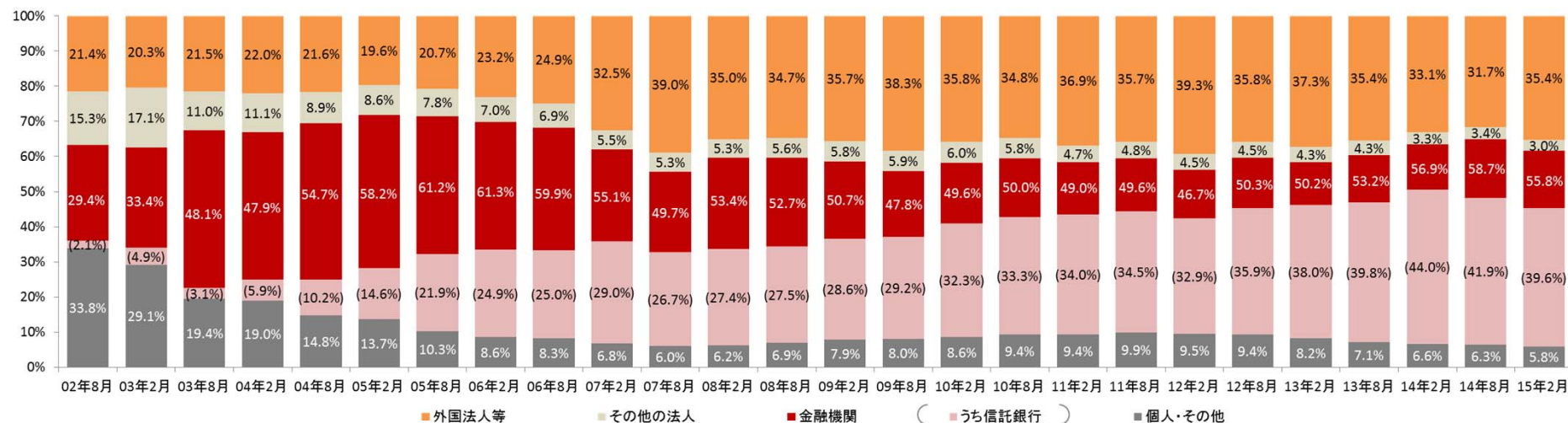
(注)発行済投資口数

2015年2月期(第26期末): 2,430,198口

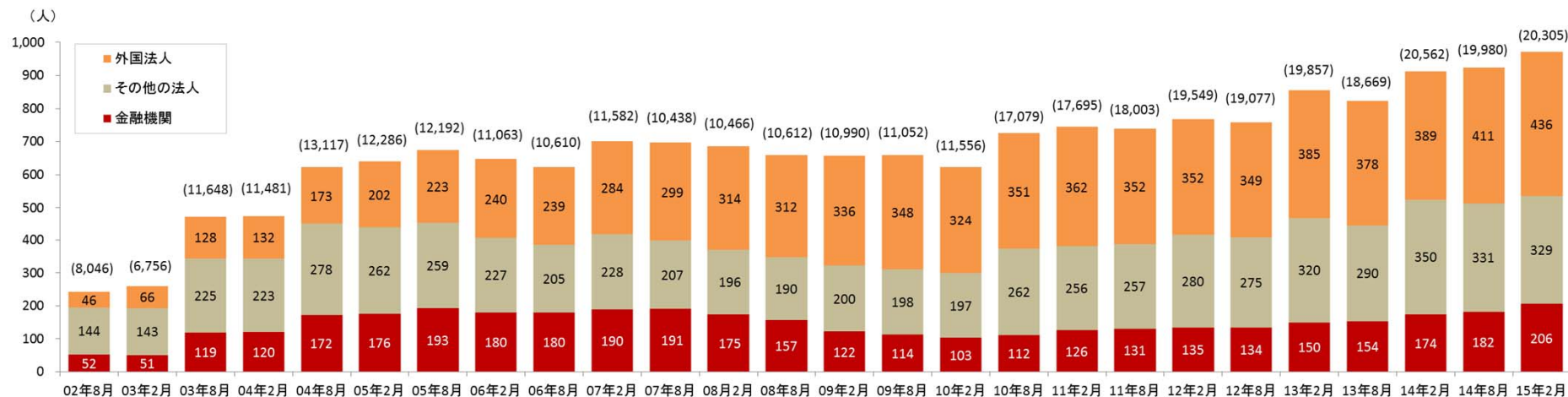
2014年8月期(第25期末): 2,308,198口

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



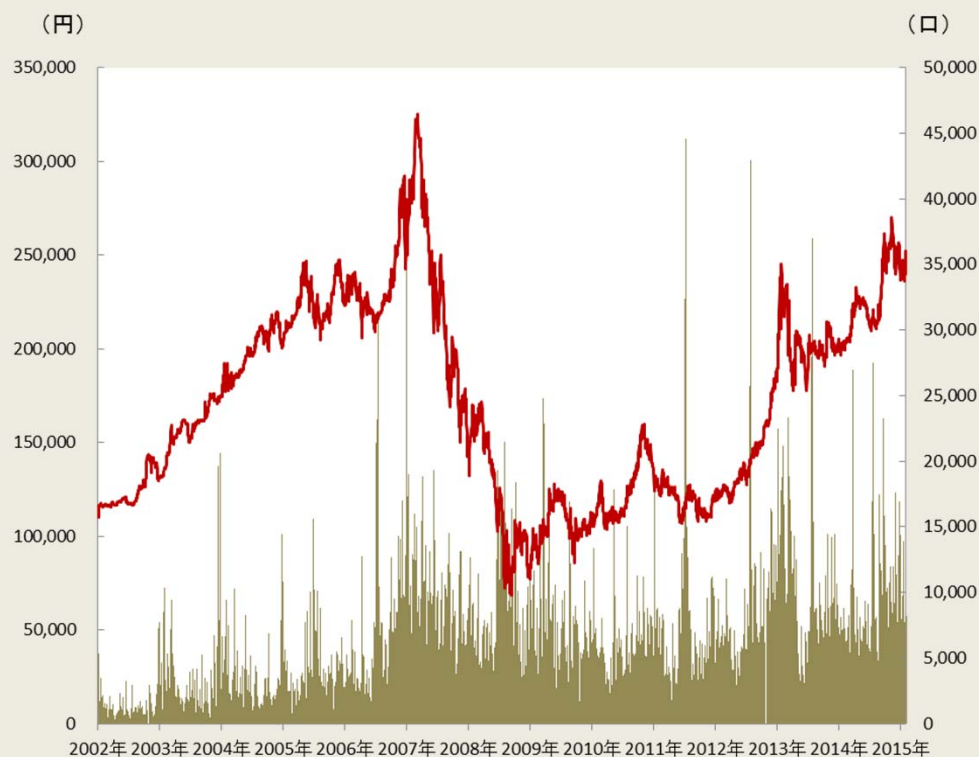
(注1) 個人その他を除く。

(注2) ()内は個人その他を含めた全投資主数。

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～2015年4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

(2013年4月1日～2015年4月10日)



(注1) 終値ベース
 (注2) 2013年4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

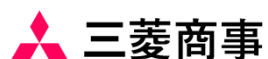
ユービーエス・エイ・ジー(UBS AG)が作成・公表するインデックスです。
UBS Global Real Estate Index とは、世界中の上場不動産会社(REITも含みます。)について、組入れ基準をクリアしている銘柄によって構成されたインデックスです。
UBS Global Real Estate Investors Index とは、UBS Global Real Estate Index に組み入れられている銘柄のうち、デベロッパーを除く銘柄のみで構成されたインデックスです。

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) 2015年3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 **115名** (非常勤役職員を除く)

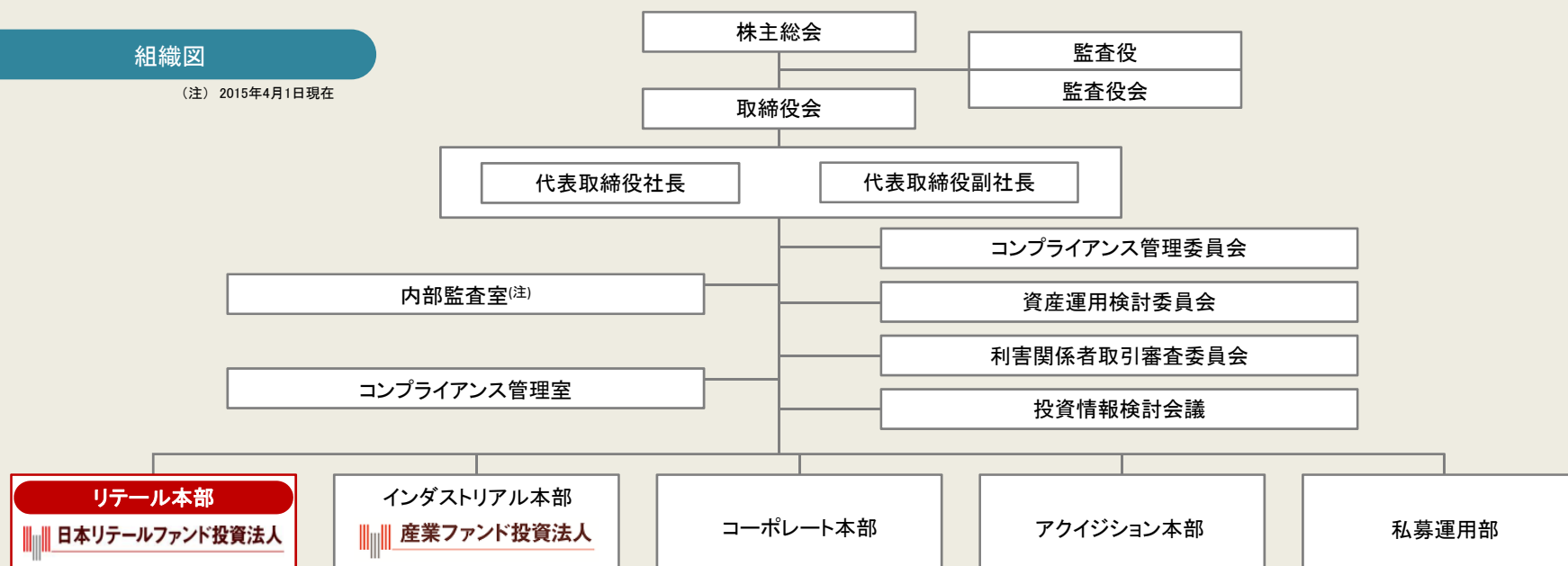
うち有資格者数 :

宅地建物取引主任者	46名
不動産証券化協会 (ARES) 認定マスター	32名
一級建築士	9名
不動産鑑定士	6名
CFA認定証券アナリスト	1名
日本証券アナリスト協会検定会員	6名
税理士	2名
MBA (米・英を含む)	2名

(注) 2015年4月1日現在

組織図

(注) 2015年4月1日現在



(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）