



日本リテールファンド投資法人

JAPAN RETAIL FUND

2015年8月期(第27期)

Appendix

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	● ポートフォリオマップ	P. 17
● 13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
● 投資ターゲット	P. 5	● 継続鑑定評価額	P. 27
● 豊富なディールソース	P. 6	● 各物件の収益状況	P. 31
● SCマネジメント・サイクルと取組み	P. 7	● 財務の状況	P. 37
● 新規取得物件のご紹介	P. 8	● キャッシュ・マネジメント方針	P. 41
- Gビル南青山01(B館)		● 保有物件の動向	P. 42
- 高田馬場(底地)		● 事業環境認識	P. 43
- Gビル秋葉原01		● 商業施設を取り巻く環境	P. 44
- Gビル秋葉原02		● 投資主属性の分析	P. 45
- Gビル上野01		● 投資口価格推移	P. 47
- Gビル梅田01		● インデックスへの組入れ状況	P. 48
- Gビル阿倍野01		● 資産運用会社の運用体制	P. 49
- mozoワンダーシティ			
- Gビル心斎橋04			

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10月16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(92物件)及びテナント数(986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10月16日現在、但し28期末保有物件のテナント数は2015年8月末日時点)

4. 長期安定的な財務基盤

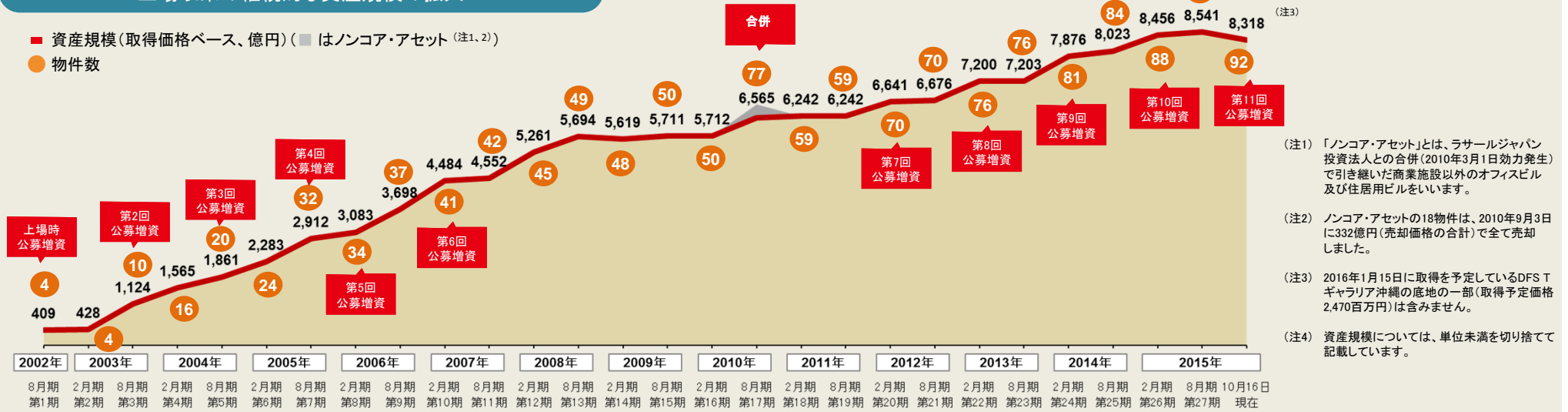
- > 発行体格付がAA-(安定的)^(注)であり、長期借入金を中心とした安定的な財務基盤を構築

(注) 2015年10月16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。



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	地域一番クラスの大規模商業施設 [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 A			主要駅隣接の好立地商業施設 [商業施設例] ● 専門店ビル ● 百貨店 ● サービス関連施設 C		
建物規模						
1,000m ² 小	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

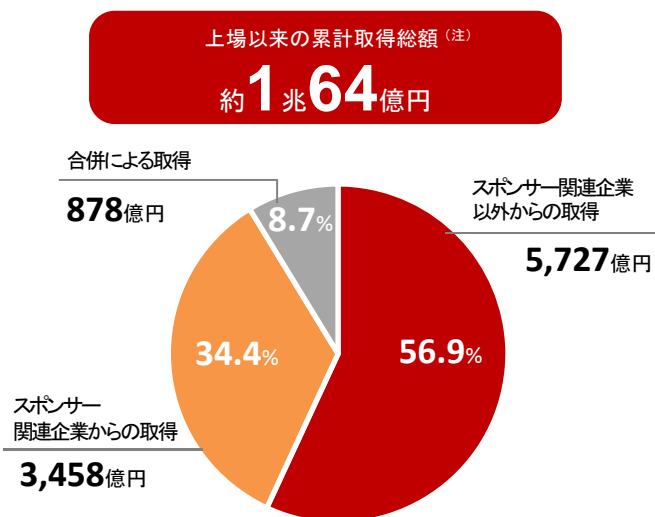
- オフバランス化のニーズ
- テナント出店ニーズ

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

■ 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



Gビル南青山01(B館)

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10月16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)

1 Gビル南青山01 (B館)



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

国内外デザイナーズブランドの路面旗艦店が立ち並ぶ、南青山エリアに位置する商業施設

🔍 マーケットの魅力

- 南青山は、みゆき通りを中心とした国内外のデザイナーズブランドの出店により、商業施設としての魅力が高まっているエリア

📍 立地の魅力

- 東京メトロ千代田線・銀座線・半蔵門線「表参道駅」徒歩約5分、みゆき通りと骨董通りを結ぶ道路に面し、みゆき通りからの良好な視認性を誇る立地

🏢 施設の魅力

- 株式会社オンワードグローバルファッションが、ファッションからアクセサリ、コスメ、書籍、飲食まで幅広く集積したセレクトショップ「PENDULE VIA BUS STOP」を展開
- 開放的な全面ガラス張りのファサードを有する希少性のある、新築の路面店舗
- 隣接する既存物件「Gビル南青山01 (A館)」との一体運営により運営コスト効率化を企図



Gビル南青山01 (A館) との一体運営



取得価格

3,650 百万円

NOI利回り

4.0%

償却後NOI利回り

3.7%

鑑定評価額	3,920 百万円		
取得日	2015年10月1日		
所在地	東京都港区南青山5丁目4番50号		
建築時期	2014年8月18日		
土地面積	618.95 m ²	延床面積	621.40 m ²
テナント数	1	主要テナント	PENDULE VIA BUS STOP

2 高田馬場(底地)

土地信託受益権の準共有持分60%取得



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

日本有数の学生街と高密度な住宅エリアに囲まれた、
早稲田通りに面する商業施設の底地

🔴 マーケットの魅力

- 高田馬場は大学・専門学校・予備校が集まる学生の多い街であり、都内有数の高密度な住宅街に囲まれたエリア

🔴 立地の魅力

- JR山手線「高田馬場駅」徒歩約6分、東京メトロ東西線「高田馬場駅」からは徒歩約1分に立地
- 「高田馬場駅」の1日当たり平均乗降客数は西武新宿線を含む3路線合計で約88万人を誇る
- 周辺は新築物件の供給が少なく、商業ポテンシャルの高いエリア内で洗練されたイメージを有する築浅の施設

🔴 施設の魅力

- 食品スーパーの「成城石井」、ファミリーレストランの「サイゼリヤ」、サービス店舗が入居し、上層階はオフィス仕様の複合型施設



取得価格

2,400 百万円

NOI利回り

3.7%

償却後NOI利回り

3.7%

鑑定評価額	2,538 百万円
取得日	2015年9月15日
所在地	東京都新宿区高田馬場2丁目13番2号
土地面積(注2)	1,010.19 m ²
テナント数	1(注3)
主要テナント	成城石井、サイゼリヤ(注4)

(注1)土地信託受益権の準共有持分60%を取得しました。
 (注2)建物は取得対象ではありません。
 (注3)定期借地権設定契約の数を記載しています。
 (注4)底地上の建物のテナント記載しています。

3 Gビル秋葉原01



主要駅隣接の好立地商業施設

インカム型

稼働率 100.0%



本物件周辺の様子



ハイライト

「秋葉原駅」至近の繁华性の高いエリアに位置する、
アミューズメント施設の旗艦店

🔴 マーケットの魅力

- 国内のみならず外国人観光客も立ち寄る観光エリア

🔴 立地の魅力

- JR、東京メトロ、首都圏新都市鉄道（つくばエクスプレス）の3社5路線が乗り入れるターミナル駅「秋葉原駅」電気街口から約100m、徒歩約2分とアクセスの良い立地
- 世界有数の電気街及びサブカルチャーの中心地として有名な「秋葉原エリア」内で、繁华性と商業集積度が最も高い中央通りに面する商業施設

🔴 施設の魅力

- アミューズメント施設事業業界大手の株式会社セガ エンタテインメント（2013年度売上業界第4位）が重要な旗艦店として入居



取得価格

4,980 百万円

NOI利回り

4.5%

償却後NOI利回り

4.2%

鑑定評価額 5,160 百万円

取得日 2015年9月15日

所在地 東京都千代田区外神田1丁目11番11号

建築時期 1975年9月9日

土地面積 430.69 m²延床面積 2,701.99 m²

テナント数 1

主要テナント クラブセガ

4 Gビル秋葉原02



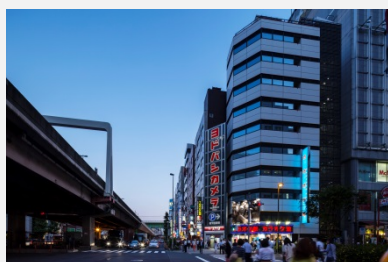
主要駅隣接の好立地商業施設

インカム型

稼働率 100.0%



本物件周辺の様子



ハイライト

様々な消費ニーズをもつ客層が訪れる「秋葉原駅」至近の立地に所在する、カラオケ店が入居する商業施設

🔴 マーケットの魅力

- 国内のみならず外国人観光客も立ち寄る観光エリア

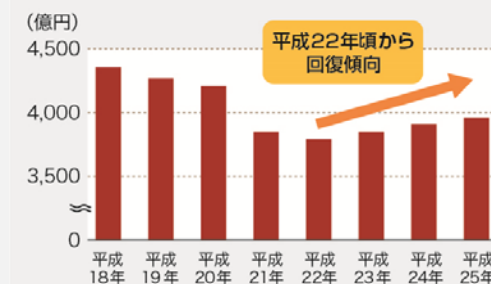
🔴 立地の魅力

- 1日当たり平均乗降客数約72万人の「秋葉原駅」から徒歩約2分
- 周辺ではオフィス再開発事業が進む、昭和通りとの角地に位置

🔴 施設の魅力

- カラオケ業界売上げ第3位のカラオケ館（株式会社ビーアンドビが運営）が入居
- 2015年4月にテナントによるリニューアルを実施済み

カラオケ市場規模の推移



Source : Japan Productivity Center "Leisure Hakusho 2014"



取得価格

2,500 百万円

NOI利回り

4.0%

償却後NOI利回り

3.6%

鑑定評価額

2,610 百万円

取得日

2015年9月18日

所在地

東京都千代田区神田松永町2丁目1番

建築時期

2005年9月28日

土地面積

133.11 m²

延床面積

1,037.33 m²

テナント数

1

主要テナント

カラオケ館

5 Gビル上野01



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

「上野駅」、「御徒町駅」から徒歩圏内の、繁华性の高いアメ横エリアに位置するアミューズメント施設

◇ マーケットの魅力

- 上野は美術館や博物館などの文化施設が多く所在し、文化の香りが漂うエリア
- 上野から御徒町にかけては様々な店が集積する非常に個性豊かなエリアであり、外国人観光客にも人気の高いエリア

◇ 立地の魅力

- 「アメ横通り」と「上野中通り」の分岐点に位置し、歩行者からも視認性が高く、路面店として高いポテンシャルを有する立地
- 成田国際空港からのアクセスが良い京成線「京成上野駅」至近で、外国人観光客にとっても利便性の高い立地

◇ 施設の魅力

- アミューズメント施設事業業界大手のアドアーズ株式会社が入居し、固定客から観光客まで幅広くターゲットした時間消費型のアミューズメント施設

本物件周辺の様子



取得価格

3,320 百万円

NOI利回り

4.0%

償却後NOI利回り

3.7%

鑑定評価額 3,540 百万円

取得日 2015年7月28日

所在地 東京都台東区上野4丁目9番14号

建築時期 2006年6月7日

土地面積 360.89 m² 延床面積 1,471.80 m²

テナント数 1 主要テナント アドアーズ

6 Gビル梅田01



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

大阪を代表するターミナル駅「梅田駅」至近の
茶屋町エリアに位置する商業施設

① マーケットの魅力

- JR「大阪駅」、大阪市営地下鉄・阪急・阪神「梅田駅」等の計12路線が乗り入れ、1日当たり平均乗降客数約233万人(大阪・梅田エリア)を誇る大阪を代表するターミナル駅
- 茶屋町エリアは「梅田駅」北東の、若年層向けの高感度ファッションブランドの路面店や飲食店が集積するエリア

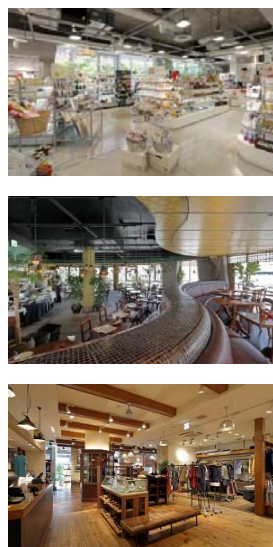
② 立地の魅力

- 「梅田駅」からの動線において高い視認性を有する角地に立地
- 近隣にはホテル・劇場等の複数の集客施設があり、「梅田駅」周辺でも繁華性の高い立地

③ 施設の魅力

- コンクリートやガラスが印象的な外観を有する、茶屋町エリアにおける象徴的な建物
- 株式会社グローバルダイニングが運営する「カフェラ・ボエム」、「モンズーンカフェ」、大阪・京都に複数のインポートセレクトショップを展開する「ロフトマン」等、ファッション・飲食・サービス系テナントが入居する複合型商業施設

近隣地域写真



取得価格

9,483 百万円

NOI利回り

4.0%

償却後NOI利回り

3.7%

鑑 定 評 価 額	10,200 百万円		
取 得 日	2015年10月8日		
所 在 地	大阪府大阪市北区茶屋町15番22号		
建 築 時 期	2006年3月28日		
土 地 面 積	1,692.71 m ²	延 床 面 積	A棟 1,730.56 m ²
			B棟 1,169.93 m ²
			C棟 1,225.20 m ²
			合計 4,125.69 m ²
テナント数	12	主要テナント	カフェ ラ・ボエム、 ロフトマン

7 Gビル阿倍野01



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

大阪の南の玄関口「天王寺駅」直結の複合型商業施設

① マーケットの魅力

- JR・大阪市営地下鉄「天王寺駅」、近鉄「大阪阿倍野橋駅」は大阪南部、奈良、和歌山等広域からのアクセスが良く、1日当たり平均乗降客数約71万人(天王寺・阿倍野エリア)を誇る大阪の南の玄関口となるターミナル駅
- 周辺は近年大型商業施設の開発により商業立地としてのポテンシャルが高いエリア

② 立地の魅力

- 「天王寺駅」とデッキで接続し、大通りに面する角地に位置した高い視認性を有する立地

③ 施設の魅力

- 学習塾大手の「能開センター」やアニメ関連グッズ販売の「アニメイト」等、駅直結のアクセスを活かせる、サービス系を含む多様なテナントが入居

本物件周辺の様子



取得価格

4,100 百万円

NOI利回り

4.4%

償却後NOI利回り

3.7%

鑑定評価額	4,350 百万円		
取得日	2015年10月1日		
所在地	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋1丁目4番7号		
建築時期	2003年11月18日		
土地面積	847.79 m ²	延床面積	7,065.56m ²
テナント数	9	主要テナント	能開センター、アニメイト

8 mozoワンダーシティ

準共有持分20%追加取得による100%保有



地域一番クラスの大規模商業施設

グロース型

稼働率 100.0% (注)

ハイライト

SCマネジメント力を活用した大規模リニューアルを実施した
日本有数の大規模郊外型ショッピングセンターを完全保有

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、中部圏郊外の豊富な人口集積

② 立地の魅力

- 主要幹線道路に囲まれ、高速道路IC至近のロケーション
- 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

- 周辺競合施設との差別化をより強固に図るため、大規模リニューアルを実施し、2015年9月にリニューアルオープン
- 大規模リニューアルによるアップサイドの享受を企図した100%保有



取得価格

11,740 百万円

NOI利回り

5.9%

償却後NOI利回り

4.1%

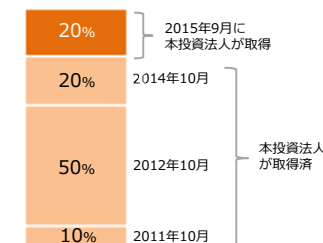
鑑定評価額	12,500 百万円		
取得日	2015年9月15日		
所在地	愛知県名古屋市西区二方町40番地1他		
建築時期	本棟: 2009年4月1日、別棟: 2007年8月6日		
土地面積	107,456.04 m ²	延床面積	本棟 229,976.30 m ² 別棟 3,630.43 m ² 合計 233,606.73 m ²
テナント数	215 (注)	主要テナント	イオン、フラクサス

(注) 2015年10月時点

信託受益権を単独で保有

2011年10月から段階的に準共有持分を取得し、
本取得により100%保有へ

本物件の保有割合



9 Gビル心斎橋04



好立地の路面店及び専門店ビル

インカム型

稼働率 100.0%



本物件周辺の様子



ハイライト

「心斎橋駅」の北側にある繁华性の高いアーケード商店街に面する
複合型商業施設

マーケットの魅力

- 心斎橋は百貨店及びファッションブランドの路面店が集積し、今後は国内外の観光客増加が期待でき、新規出店等によりエリアとしての魅力が高まる可能性を有するエリア

立地の魅力

- 大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋駅」から徒歩約4分、長堀通を起点に北に伸びるアーケード商店街に面する希少性の高い立地
- 心斎橋筋北商店街(しんきた)は紳士服、シューズ、ドラッグストア、カフェ、美容室等、様々な業種業態が並び繁华性が高く、日常買い回り品の需要を中心としていることから、安定した集客が見込める立地

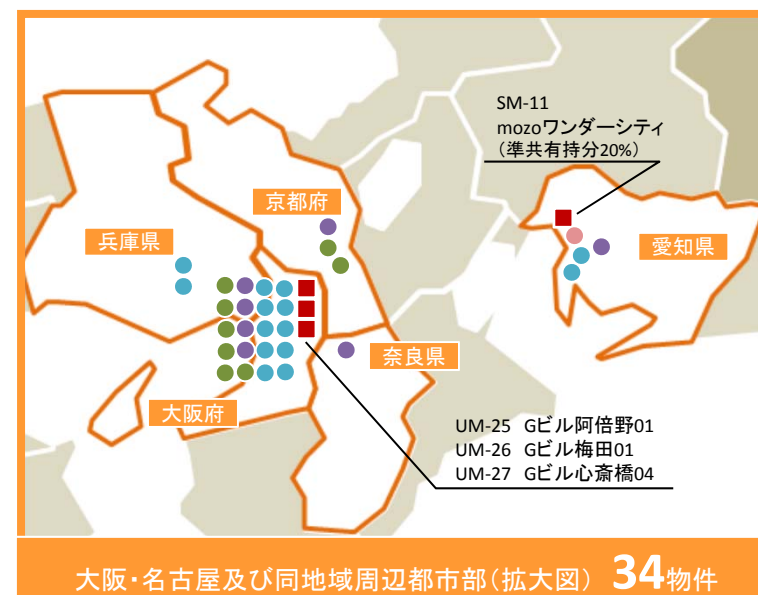
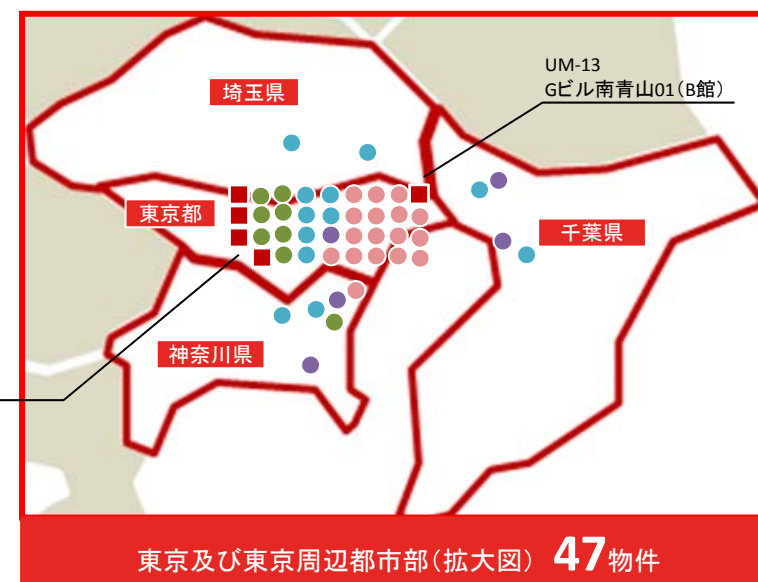
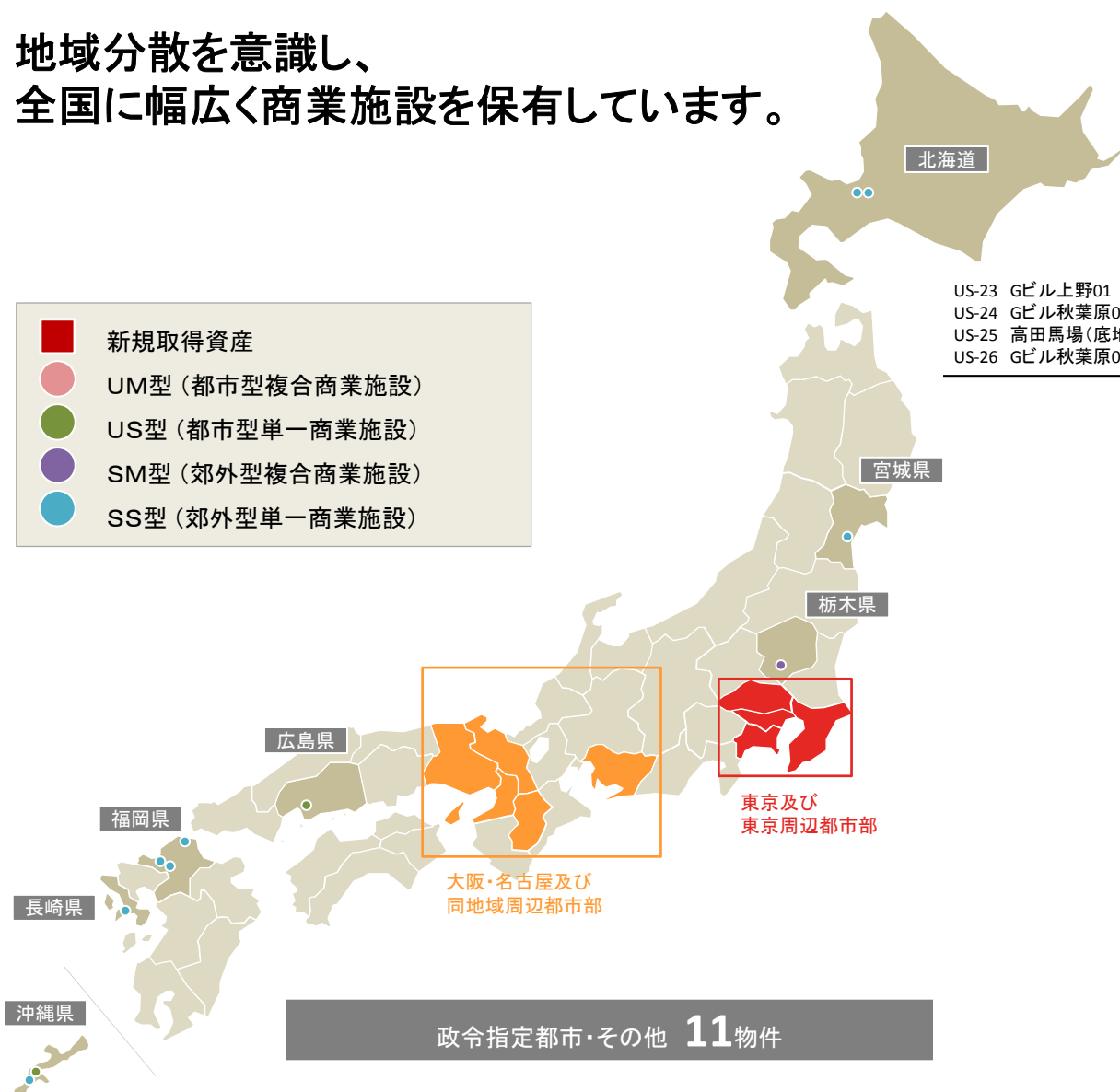
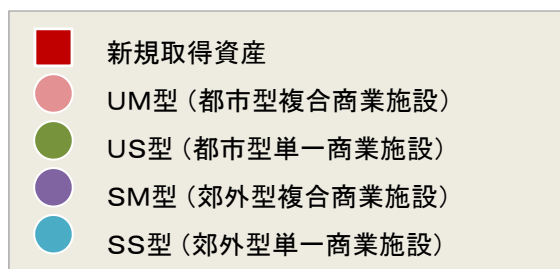
施設の魅力

- 1Fにはコナカグループが展開する「SUIT SELECT(スーツセレクト)」、上層階にはファミリーレストラン等が入居する複合型商業施設
- 1フロア約300㎡の賃貸面積と視認性の高いファサードを有し、幅広い業種・業態のテナント誘致が可能な施設



取得価格	鑑定評価額 2,480 百万円		
2,350 百万円	取 得 日	2015年10月16日	
NOI利回り	所 在 地	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番5号	
3.9%	建 築 時 期	2007年2月14日	
償却後NOI利回り	土 地 面 積	439.47 m ²	延 床 面 積 1,488.67m ²
	3.7%	テナント数 4	主要テナント スーツセレクト、ガスト

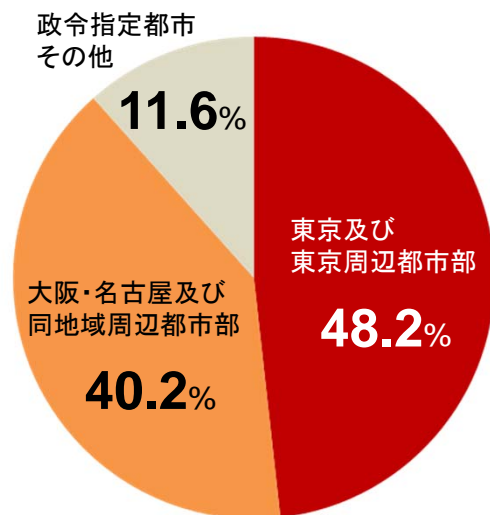
地域分散を意識し、
全国に幅広く商業施設を保有しています。



分散されたポートフォリオ

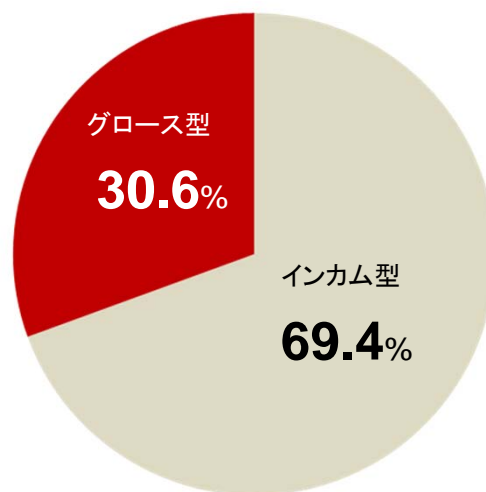
地域別分散

(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

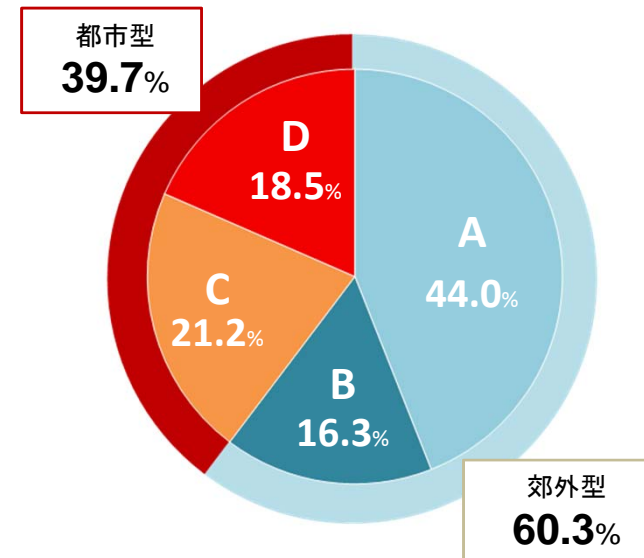
中長期にわたり安定したキャッシュ・フローが期待できる投資対象

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

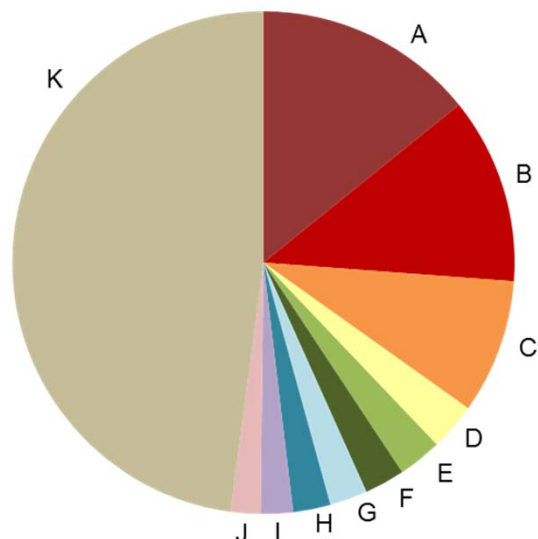
(注) 2015年10月16日時点で保有している資産をベースとしています。mozoワンダーシティを除きGビル上野01を含む2015年8月末保有資産については2015年8月末時点、第11回公募増資で取得したGビル上野01を除く7件については2015年8月1日時点(mozoワンダーシティは2015年9月15日準共有持分20%追加取得後の100%持分の鑑定評価額62,800百万円)、2015年10月16日に取得した「Gビル心斎橋04」については2015年9月1日時点の鑑定評価額をもとに算出しています。

ポートフォリオデータ② (2015年10月16日現在 92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)

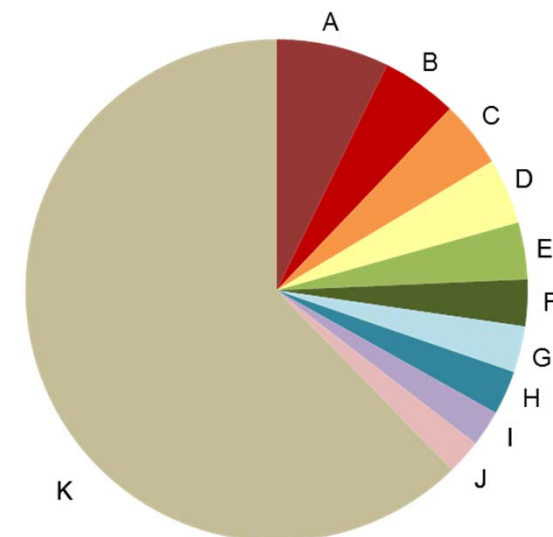


A	イオンモール	14.2%
B	イオンリテール	12.0%
C	イトーヨーカ堂	8.7%
D	ユニクロ	3.0%
E	近鉄百貨店	2.8%
F	ラウンドワン	2.6%
G	ヨドバシカメラ	2.4%
H	イオン九州	2.4%
I	そごう・西武	2.1%
J	ヤマダ電機	1.9%
K	その他	47.9%

(注) 2015年10月16日時点で保有している資産をベースとしています。2015年8月末保有資産については、2015年8月末時点、9月1日以降に取得した資産については、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。
mozoワンダーシティについては、2015年8月末時点での保有分(準共有持分80%)を含め、2015年8月末時点で完全保有を前提とした数値を用いています。

規模別分散

(鑑定評価額ベース)(注)



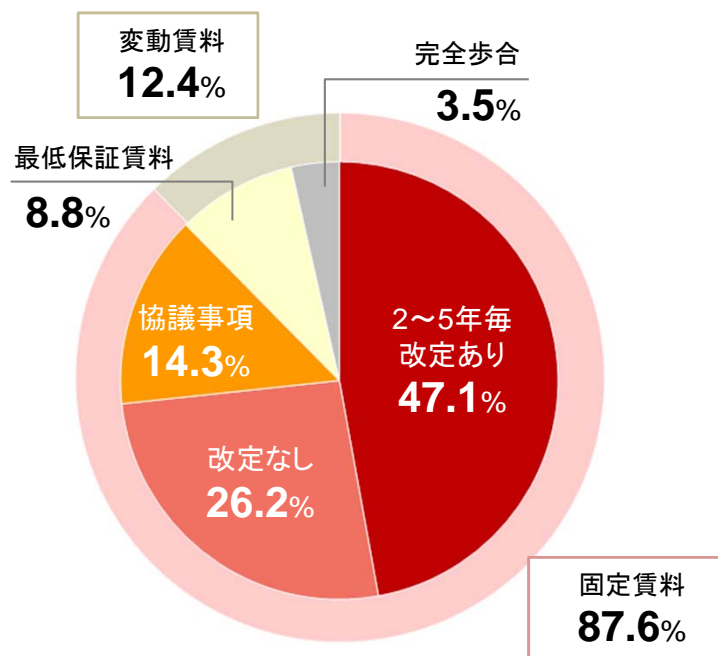
A	mozoワンダーシティ	7.3%
B	東戸塚オーロラシティ	4.9%
C	川崎ルフロン	4.3%
D	ならファミリー	4.2%
E	イオンモールむさし村山	3.7%
F	Gビル心斎橋03	3.0%
G	イオンモール鶴見緑地	3.0%
H	ジャイル	2.8%
I	Gビル表参道02	2.3%
J	イオンモール伊丹	2.2%
K	その他	62.3%

(注) 2015年10月16日時点で保有している資産をベースとしています。mozoワンダーシティを除きGビル上野01を含む2015年8月末保有資産については2015年8月末時点、第11回公募増資で取得したGビル上野01については2015年8月1日時点(mozoワンダーシティは2015年9月15日準共有持分20%追加取得後の100%持分の鑑定評価額62,800百万円)、2015年10月16日に取得した「Gビル心斎橋04」については2015年9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

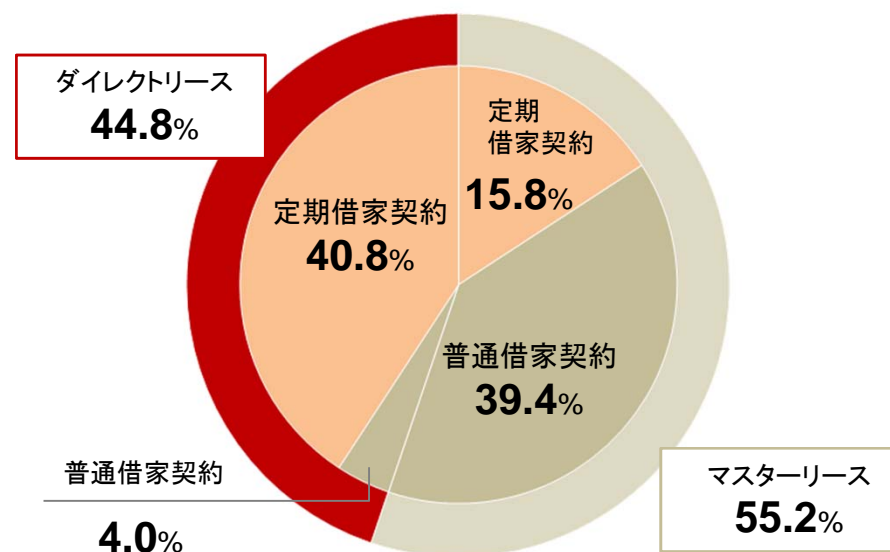
賃料の構成比

(年間賃料ベース)(注)



リース契約／契約種類の構成比率

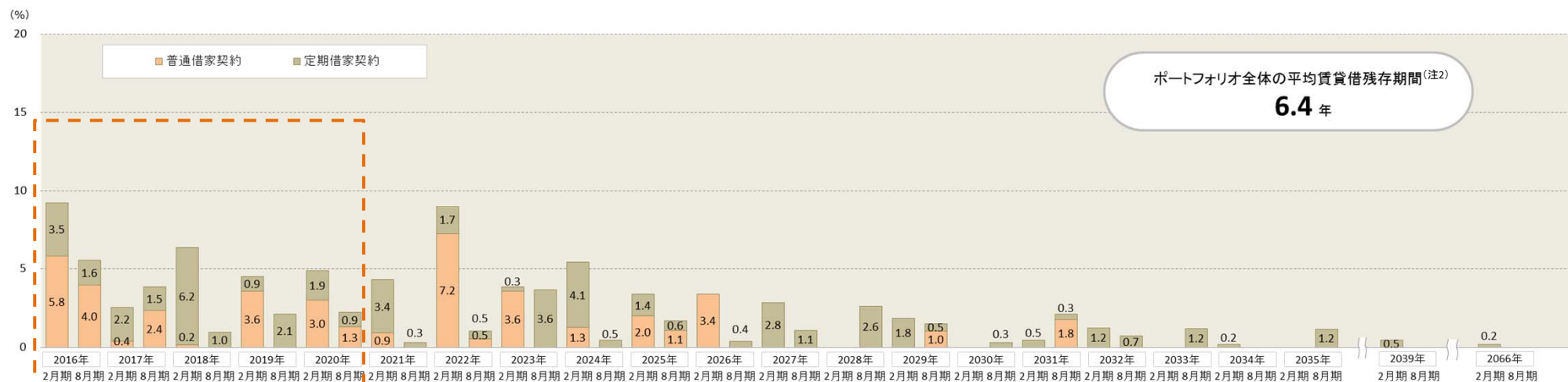
(年間賃料ベース)(注)



(注) 2015年10月16日時点で保有している資産をベースとしています。2015年8月末保有資産については、2015年8月末時点、9月1日以降に取得した資産については、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。
mozoワンダーシティについては、2015年8月末時点での保有分(準共有持分80%)を含め、2015年8月末時点で完全保有を前提とした数値を用いています。

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

	2016年		2017年		2018年		2019年		2020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	2件	2件	—	2件	1件	—	3件	1件	2件	1件
賃料割合	3.8%	2.6%	—	1.7%	1.0%	—	3.3%	0.6%	2.9%	1.3%

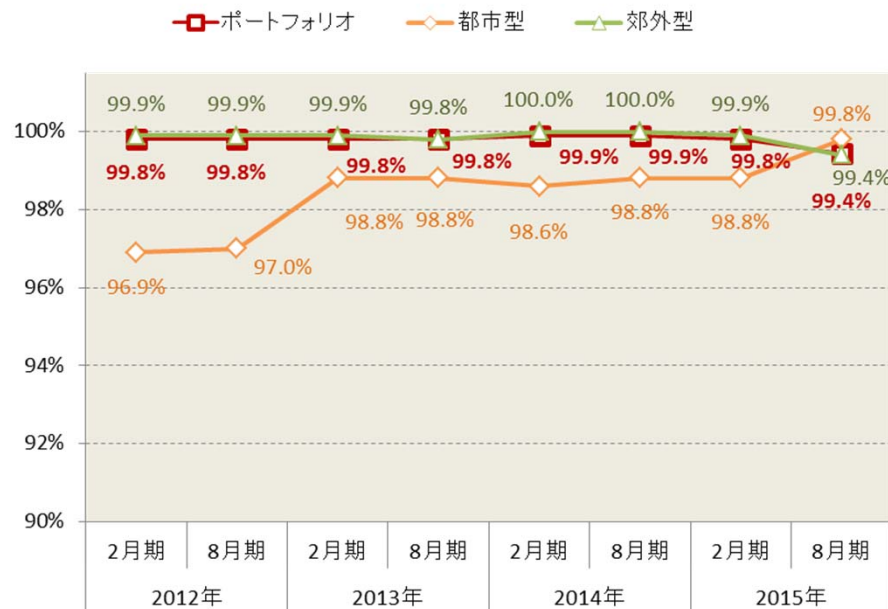
(注1) 2015年10月16日時点で保有している資産をベースとしています。2015年8月末保有資産については2015年8月末時点、2015年9月1日以降に取得した資産については取得日時点において効力を有する賃貸借契約に基づき算出しています。
mozoワンダーシティについては、2015年8月末時点での保有分(準共有持分80%)を含め、2015年8月末時点で完全保有を前提とした数値を用いています。

(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が公表する2015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10月16日現在 92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	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	0.1%	100.0%	4	ヴァルカナイズ・ロンドン	㈱ザイマックスアルファ	13.5	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	AnZie、ベストブライダル	㈱オフィス・ミツキ	10.6	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	2,589	0.3%	5.2%	1,358.82	0.0%	100.0%	2	ベイクルーズ、LAVA	㈱ザイマックスアルファ	10.3	3.3
UM-7	チアーズ銀座		インカム	東京都中央区	2005年8月	4,200	0.5%	4.3%	1,686.58	0.1%	100.0%	10	銀座正泰苑、まつじん	住商アーバン開発㈱	10.5	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%	4,815.02	0.2%	100.0%	23	シャネル、表参道うかい亭	住商アーバン開発㈱	7.9	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	7.8	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	7.4	11.2
UM-13	Gビル南青山01	A館 B館	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	6.4	11.3
					2015年10月	3,650	0.4%	3.6%	670.60	0.0%	100.0%	1	PENDULE VIA BUS STOP		1.1	8.3
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㈱	10.8	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	6.2	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㈱	40.9	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	7.8	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	東急不動産SCマネジメント㈱	9.8	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	0.7%	4.0%	1,610.54	0.1%	100.0%	8	Brioni	ジョーンズラングラサール㈱	34.8	5.4
UM-20	川崎ルフロ		グロース	神奈川県川崎市川崎区	2013年10月	30,000	3.6%	5.0%	56,095.45	2.0%	99.1%	69	ヨドバシカメラ、マルイ	住商アーバン開発㈱	27.5	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)	㈱オフィス・ミツキ	9.6	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	0.1%	100.0%	1	OLD NAVY	ジョーンズラングラサール㈱	20.5	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	0.1%	100.0%	10	MONKI、スピンズ	住商アーバン開発㈱	2.0	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ール㈱	45.1	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	7.9	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	7.0	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	㈱ザイマックスアルファ	-	-
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	13.4	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	0.1%	100.0%	1	キディランド	住商アーバン開発㈱	3.4	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	24.5	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	2.3	4.4
US-23	Gビル上野01		インカム	東京都台東区	2015年7月	3,320	0.4%	3.7%	1,471.80	0.1%	100.0%	1	アドアーズ	㈱プライムプレイス	9.2	9.0
US-24	Gビル秋葉原01		インカム	東京都千代田区	2015年9月	4,980	0.6%	4.2%	2,701.99	0.1%	100.0%	1	クラブセガ	MIDプロパティマネジメント㈱	40.0	9.8
US-25	高田馬場(底地)		インカム	東京都新宿区	2015年9月	2,400	0.3%	3.5%	1,010.19	0.0%	100.0%	1	成城石井、サイゼリヤ(注6)	㈱ザイマックスアルファ	-	-
US-26	Gビル秋葉原02		インカム	東京都千代田区	2015年9月	2,500	0.3%	3.9%	1,053.55	0.0%	100.0%	1	カラオケ館	MIDプロパティマネジメント㈱	10.0	3.9

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

(注2) 2015年8月31日時点。「Gビル南青山01(B館)」、「Gビル秋葉原01」、「高田馬場(底地)」及び「Gビル秋葉原02」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。取得時キャブレートは、借地権付建物のキャブレートであり、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。

(注6) 高田馬場(底地)における「主要テナント」は、底地上の建物のテナントとなります。

ポートフォリオ一覧② (2015年10月16日現在 92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 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%	43,548.05	1.5%	99.9%	55	イトーヨーカドー	㈱ザイマックスアルファ	20.6	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	6.1%	4.5%	109,365.50	3.9%	100.0%	4	西武百貨店、ダイエー	㈱エイムクリエイツ	15.8	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	2.3%	100.0%	5	イトーヨーカドー、スポーツデポ	㈱ザイマックスアルファ	14.9	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%	24,505.37	0.9%	100.0%	5	ヤマダ電機	㈱ザイマックスアルファ	16.9	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	23.2	14.3、3.8
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	0.8%	100.0%	1	イトーヨーカドー	㈱プライムブレイス	32.8	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	1.0%	100.0%	1	イトーヨーカドー	㈱京阪流通システムズ	16.0	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	2.6%	100.0%	1	イトーヨーカドー	㈱京阪流通システムズ	11.8	8.3
SS-11	イトーヨーカドー綱島店	インカム	神奈川県横浜市港北区	2004年6月	5,000	0.6%	6.1%	16,549.50	0.6%	100.0%	1	イトーヨーカドー	ジョーンズ・ラング・ラサール㈱	33.5	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	2.6%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスアルファ	15.3	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	3.0%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスアルファ	13.8	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	0.7%	100.0%	1	西友	シービー・アールイー㈱	36.9	10.4
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	2.1%	100.0%	1	イトーヨーカドー	㈱京阪流通システムズ	10.6	5.9
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	3.7%	5.2%	137,466.97	4.9%	100.0%	1	イオン	ジョーンズ・ラング・ラサール㈱	8.9	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㈱	9.4	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㈱	11.1	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	6.5	3.7
東京及び東京周辺都市　小計／平均					47　物件			393,291	47.3%	-	921,481.57	32.5%	99.9%	296	
うち都市型					30　物件			190,477	22.9%	-	134,210.39	4.7%	99.6%	204	
うち郊外型					17　物件			199,163	23.9%	-	786,600.58	27.8%	100.0%	91	
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	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㈱	1.0	5.5
UM-25	Gビル阿倍野01　NEW	インカム	大阪府大阪市阿倍野区	2015年10月	4,100	0.5%	4.4%	4,700.58	0.2%	100.0%	9	能開センター、アニメイト	MIDプロパティマネジメント㈱	11.9	3.9
UM-26	Gビル梅田01　NEW	インカム	大阪府大阪市北区	2015年10月	9,483	1.1%	3.9%	3,529.51	0.1%	100.0%	12	カフェ・ラ・ボエム、ロフトマン	阪急阪神ビルマネジメント㈱	9.6	6.5、3.2、3.2
UM-27	Gビル心斎橋04　NEW	インカム	大阪府大阪市中央区	2015年10月	2,350	0.3%	4.3%	1,180.39	0.0%	100.0%	4	スーツセレクト、ガスト	㈱京阪流通システムズ	8.7	7.4
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	0.5%	100.0%	1	東急ハンズ	㈱ザイマックスアルファ	16.6	6.2
US-6	河原町オーパ	インカム	京都府京都市中京区	2006年9月	18,500	2.2%	4.4%	18,848.20	0.7%	100.0%	1	オーパ	東急不動産SCマネジメント㈱	16.8	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	ラオックス	㈱ザイマックスアルファ	20.8	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	5.8	7.3
US-13	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	インカム	大阪府大阪市中央区	2011年9月	8,000	1.0%	-	1,711.63	0.1%	100.0%	1	ラウンドワン(注4)	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	14.5	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	2.7%	4.3%	4,631.13	0.2%	100.0%	1	ユニクロ	㈱京阪流通システムズ	5.0	5.5
US-22	エディオン京橋店(底地)	インカム	大阪府大阪市城東区	2015年3月	5,640	0.7%	-	4,307.16	0.2%	100.0%	1	エディオン	ジョーンズ・ラング・ラサール㈱	-	-

(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8月31日時点。「Gビル阿倍野01」、「Gビル梅田01」及び「Gビル心斎橋04」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) ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)における「主要テナント」は、底地上の建物のテナントとなります。

ポートフォリオ一覧③ (2015年10月16日現在 92物件ベース)

物件 番号	物件名称		投資 スタイル	所在地	取得年月	取得価格(百万円)		取得時 キャプレート (注1)	総賃貸可能面積(㎡)(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)(%)
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部						比率		比率								
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	4.2%	7.4%	85,030.68	3.0%	99.5%	123	近鉄百貨店、イオン	イオンモール㈱	22.6	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%	19,738.93	0.7%	100.0%	70	イオン、エディオン	住商アーバン開発㈱	32.8	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%	15,227.61	0.5%	99.5%	49	平和堂、ジョーシン	ジョーンズラングラサル㈱	18.1	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%	38,266.16	1.4%	94.9%	102	イズミヤ、ユナイテッド・シネマ	住商アーバン開発㈱	17.3	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	1.6%	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 <div>NEW</div>		グロース	愛知県名古屋市区	2011年10月他	43,740	5.3%	5.8%	86,654.68	3.1%	83.2%	151	イオン、フラクサス	㈱ザイマックスアルファ イオンモール㈱	6.3	8.1、5.8、13.4
					2015年9月	11,740	1.4%	5.2%								
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	㈱ザイマックスアルファ	6.5	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%	97.4%	42	KOHOYO、三菱東京UFJ銀行	㈱ジオ・アカマツ	34.4	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	4.6%	100.0%	1	イオン	ジョーンズラングラサル㈱	12.5	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	2.7%	100.0%	1	イオン	シービーアールイー㈱	21.5	3.7
SS-17	イオン八事		インカム	愛知県名古屋昭和区	2005年6月	3,700	0.4%	7.0%	63,778.44	2.3%	100.0%	2	イオン	ジョーンズラングラサル㈱	22.0	4.7
SS-23	イオンモール鶴見緑地		インカム	大阪府大阪市鶴見区	2006年11月他	29,902	3.6%	4.6%	138,538.63	4.9%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスアルファ	8.8	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	2.6%	5.1%	157,904.26	5.6%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスアルファ	12.5	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	2.3%	4.6%	95,135.36	3.4%	100.0%	1	イトーヨーカドー	ジョーンズラングラサル㈱	7.4	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	10,920	1.3%	5.7%	128,050.62	4.5%	100.0%	1	イオン	ジョーンズラングラサル㈱	8.8	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	0.2%	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	ー	㈱ザイマックスアルファ	-	-
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	10.7	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	0.3%	5.6%	19,767.64	0.7%	100.0%	1	ラウンドワン	東洋プロパティ㈱	10.8	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	1.2%	100.0%	1	エディオン	㈱京阪流通システムズ	9.4	8.9
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部 小計／平均			34 物件			340,644	41.0%	-	1,271,658.84	44.9%	98.6%	607				
うち都市型			12 物件			95,335	11.5%	-	64,159.49	2.3%	100.0%	36				
うち郊外型			22 物件			233,569	28.1%	-	1,207,499.35	42.6%	98.6%	571				
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	㈱ザイマックスアルファ	11.7	2.9
US-21	DFS T ギャラリー沖縄(注4)		インカム	沖縄県那覇市	2014年10月	13,130	1.6%	4.9%	42,088.14	1.5%	100.0%	1	沖縄ディーエフエス	㈱エヌ・ティ・ディ	10.8	3.0
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ォーク		グロース	栃木県小山市	2007年8月他	10,454	1.3%	5.4%	59,872.64	2.1%	99.6%	71	ヨークベニマル、スーパービバホーム	㈱ザイマックスアルファ	8.1	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8月31日時点。

(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10月16日現在 92物件ベース)

物件 番号	物件名称	投資 スタイル	所在地	取得年月	取得価格(百万円)		取得時 キャプレート (注1)	総賃貸可能面積(㎡)(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)(%)
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	1.6%	100.0%	2	イオン	㈱ザイマックスアルファ	19.0	2.2、2.1、0.8
SS-9	イオンモール香椎浜(注4)	インカム	福岡県福岡市東区	2004年1月	9,310	1.1%	6.2%	109,616.72	3.9%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスアルファ	11.8	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	2.6%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスアルファ	12.2	1.8
SS-15	イオン戸畑ショッピングセンター	インカム	福岡県北九州市戸畑区	2005年3月	6,290	0.8%	6.6%	93,258.23	3.3%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスアルファ	16.5	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	2.8%	100.0%	1	イオン	ジョーンズ・ラング・ラサール㈱	21.9	7.3
SS-28	イオンモール札幌発寒	インカム	北海道札幌市西区	2008年3月他	18,818	2.3%	4.7%	102,169.00	3.6%	100.0%	1	イオン	ジョーンズ・ラング・ラサール㈱	8.9	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	㈱ザイマックスアルファ	14.7	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	6.8	0.9
政令指定都市・その他 小計／平均			11 物件		97,888	11.8%	-	640,205.11	22.6%	100.0%	83				
うち都市型			2 物件		16,100	1.9%	-	51,978.77	1.8%	100.0%	2				
うち郊外型			9 物件		81,788	9.8%	-	588,226.34	20.8%	100.0%	81				
ポートフォリオ 合計／平均			92 物件		831,824	100.0%	-	2,833,345.52	100.0%	99.4%	986	-	-	14.7	2.1
うち都市型			44 物件		301,912	36.3%	-	250,348.65	8.8%	99.8%	242				
うち郊外型			48 物件		514,521	61.9%	-	2,582,326.27	91.1%	99.3%	743				

<売却物件>(注5)

物件 番号	物件名称	投資 スタイル	所在地	取得年月	取得価格(百万円)		取得時 キャップレート (注1)	総賃貸可能面積(m ²)(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							
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	3.7%	4.0%	132,294.48	4.7%	100.0%	1	イオン	大和情報サービス㈱	10.5	6.7
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	2.2%	100.0%	1	イオン	ジョーンズ・ラング・ラサール㈱	11.2	3.4
SS-19	イオン西大津	インカム	滋賀県大津市	2005年12月	13,100	1.6%	5.2%	62,717.26	2.2%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスアルファ	18.8	5.1
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	2.7%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスアルファ	14.9	8.5
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	3.9%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスアルファ	11.8	0.9
			5 物件		72,822	8.8%	-	441,322.43	15.6%	100.0%	5				

(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8月31日時点。

(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) イオンモール香椎浜は、2015年10月15日に不動産信託受益権の準共有持分30%を譲渡したため、取得価格は当初取得価格×0.7を記載しています。

(注5) 2015年10月15日付にて譲渡契約を締結した5物件(イオンモール香椎浜は100%持分)について、記載しています。

継続鑑定評価額① (2015年10月16日現在 92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			2015年2月	2015年8月	増減	2015年2月	2015年8月	増減	2015年2月	2015年8月	増減	2015年2月	2015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		5,249	+120	5,370	5,370	-	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦
UM-5	Gビル北青山01		949	+530	1,450	1,480	+30	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦
UM-6	Gビル自由が丘01	A館	2,426	+1,268	2,760	2,890	+130	4.3%	4.1%	△0.2 ㊦	4.1%	3.9%	△0.2 ㊦	4.5%	4.3%	△0.2 ㊦
		B館			639	805	+166	4.6%	4.0%	△0.6 ㊦	4.4%	3.8%	△0.6 ㊦	4.8%	4.2%	△0.6 ㊦
UM-7	チアーズ銀座		3,982	+97	4,000	4,080	+80	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦
UM-8	ジャイル		21,947	+2,552	23,400	24,500	+1,100	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.1%	3.0%	△0.1 ㊦	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦
UM-9	Gビル神宮前06		2,354	+125	2,410	2,480	+70	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦
UM-10	Gビル神宮前02		2,300	△610	1,680	1,690	+10	4.5%	3.9%	△0.6 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	4.1%	3.8%	△0.3 ㊦
UM-13	Gビル南青山01	A館	6,438	△1,668	5,070	4,770	△300	3.9%	3.5%	△0.4 ㊦	3.6%	3.6%	-	3.7%	3.7%	-
		B館(注1) NEW	3,650	+270	-	3,920	-	-	3.6%	-	-	3.4%	-	-	3.8%	-
UM-14	ラ・ポルト青山		9,346	+563	9,850	9,910	+60	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦
UM-15	Gビル神宮前03		5,501	△1,341	4,250	4,160	△90	4.0%	3.8%	△0.2 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦
UM-16	Gビル南池袋01		6,220	+1,709	7,690	7,930	+240	4.4%	4.3%	△0.1 ㊦	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦	4.7%	4.6%	△0.1 ㊦
UM-17	アーバンテラス神宮前		2,780	+1,879	4,550	4,660	+110	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦
UM-18	Gビル三軒茶屋01		3,697	+2,052	5,610	5,750	+140	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦	4.7%	4.6%	△0.1 ㊦
UM-19	Gビル銀座01		5,594	+845	6,280	6,440	+160	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦
UM-20	川崎ルフロ		30,411	+6,688	37,100	37,100	-	4.7%	4.7%	-	4.7%	4.7%	-	4.9%	4.9%	-
UM-21	Gビル表参道02		17,844	+2,305	19,500	20,150	+650	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦
UM-22	Gビル吉祥寺01		3,595	+394	3,840	3,990	+150	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦
UM-23	Cute Cube原宿		8,584	+535	8,950	9,120	+170	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦
Urban Single：都市型単一商業施設																
US-4	ビックカメラ立川店		11,993	+4,506	12,600	16,500	+3,900	5.4%	5.6%	+0.2 ㊦	5.0%	4.8%	△0.2 ㊦	5.3%	5.8%	+0.5 ㊦
US-8	Gビル神宮前01		3,401	+448	3,750	3,850	+100	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦
US-9	Gビル新宿01		6,603	+1,146	7,440	7,750	+310	4.2%	4.0%	△0.2 ㊦	3.8%	3.6%	△0.2 ㊦	4.4%	4.2%	△0.2 ㊦
US-11	アーカンジェル代官山(底地)		1,842	+577	2,330	2,420	+90	-	-	-	3.9%	3.7%	△0.2 ㊦	4.1%	3.9%	△0.2 ㊦
US-14	ラウンドワン横浜駅西口店		3,863	+1,006	4,880	4,870	△10	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-	4.3%	4.3%	-
US-15	Gビル表参道01		5,892	+1,397	7,130	7,290	+160	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦
US-19	Gビル代官山01		1,221	+228	1,430	1,450	+20	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦
US-20	Gビル渋谷01		3,232	+667	3,840	3,900	+60	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦
US-23	Gビル上野01(注2) NEW		3,457	+72	3,540	3,530	△10	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
US-24	Gビル秋葉原01(注1) NEW		4,980	+179	-	5,160	-	-	4.2%	-	-	3.9%	-	-	4.3%	-
US-25	高田馬場(底地)(注1) NEW		2,400	+138	-	2,538	-	-	3.5%	-	-	3.5%	-	-	3.5%	-
US-26	Gビル秋葉原02(注1) NEW		2,500	+110	-	2,610	-	-	3.9%	-	-	3.7%	-	-	4.1%	-

(注1) Gビル南青山01(B館)、Gビル秋葉原01、高田馬場(底地)、Gビル秋葉原02の帳簿価格は取得価格の数値を使用しています。2015年8月期末鑑定評価額の基準日は2015年8月1日時点。

(注2) Gビル上野01の2015年2月期末鑑定評価額の基準日は2015年6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 (2015年10月16日現在 92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				2015年2月	2015年8月	増減	2015年2月	2015年8月	増減	2015年2月	2015年8月	増減	2015年2月	2015年8月	増減	
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		9,587	+2,912	12,500	12,500	-	5.9%	5.9%	-	5.6%	5.6%	-	6.1%	6.1%	-
SM-5	東戸塚オーロラシティ		47,180	△4,980	41,100	42,200	+1,100	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦	4.4%	4.3%	△0.1 ㊦	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦
SM-6	イトーヨーカドー川崎店	本棟	13,916	△476	10,700	10,700	-	5.3%	5.3%	-	4.9%	4.9%	-	5.6%	5.6%	-
		アネックス棟			2,700	2,740	+40	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	5.5%	5.4%	△0.1 ㊦	6.0%	5.9%	△0.1 ㊦
SM-9	幕張プラザ		5,520	+1,259	6,670	6,780	+110	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦
SM-13	コリーヌ馬事公苑		3,157	+602	3,730	3,760	+30	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦	4.7%	4.6%	△0.1 ㊦
Suburban Single：郊外型単一商業施設																
SS-5	イトーヨーカドー八柱店		1,365	+574	1,920	1,940	+20	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		6,085	△315	5,750	5,770	+20	6.0%	6.0%	-	5.5%	5.5%	-	6.0%	6.0%	-
SS-7	イトーヨーカドー錦町店		10,754	+3,445	14,100	14,200	+100	5.1%	5.1%	-	5.1%	5.1%	-	5.3%	5.3%	-
SS-11	イトーヨーカドー綱島店		4,702	+227	4,910	4,930	+20	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		11,092	+1,907	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		15,563	+1,836	17,300	17,400	+100	5.3%	5.3%	-	4.9%	4.9%	-	5.4%	5.4%	-
SS-14	西友ひばりヶ丘店		4,969	+1,870	6,820	6,840	+20	6.5%	6.5%	-	6.3%	6.3%	-	6.8%	6.8%	-
SS-25	イトーヨーカドー四街道店		12,826	△2,126	10,600	10,700	+100	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦
SS-30	イオンモールむさし村山		27,380	+4,319	31,100	31,700	+600	5.0%	4.9%	△0.1 ㊦	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦
SS-36	ラウンドワンスタジアム板橋店		2,312	+817	3,130	3,130	-	5.0%	5.0%	-	5.0%	5.0%	-	5.2%	5.2%	-
SS-37	ラウンドワン町田店		2,380	+649	2,960	3,030	+70	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦
SS-41	サミットストア中野南台店		3,103	+146	3,180	3,250	+70	4.9%	4.8%	△0.1 ㊦	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦
東京及び東京周辺都市 小計			376,166	+41,466	389,969	417,633	+27,664									
うち都市型			194,265	+28,797	197,799	223,063	+25,264									
うち郊外型			181,900	+12,669	192,170	194,570	+2,400									
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		1,976	+53	1,990	2,030	+40	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦
UM-25	Gビル阿倍野01(注1) NEW		4,100	+250	-	4,350	-	-	4.4%	-	-	4.0%	-	-	4.4%	-
UM-26	Gビル梅田01(注1) NEW		9,483	+717	-	10,200	-	-	3.9%	-	-	3.6%	-	-	4.0%	-
UM-27	Gビル心斎橋04(注2) NEW		2,350	+130	-	2,480	-	-	4.3%	-	-	3.8%	-	-	4.2%	-
Urban Single：都市型単一商業施設																
US-1	大阪心斎橋8953ビル		12,531	+2,468	14,700	15,000	+300	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦	4.4%	4.3%	△0.1 ㊦	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦
US-6	河原町オーバ		18,405	△2,705	15,600	15,700	+100	4.7%	4.4%	△0.3 ㊦	4.1%	3.9%	△0.2 ㊦	4.4%	4.2%	△0.2 ㊦
US-10	Gビル心斎橋01		1,600	+829	1,950	2,430	+480	4.4%	4.1%	△0.3 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦
US-12	Gビル心斎橋02		4,353	+1,326	5,410	5,680	+270	4.3%	4.1%	△0.2 ㊦	3.9%	3.7%	△0.2 ㊦	4.4%	4.2%	△0.2 ㊦

(注1) Gビル阿倍野01、Gビル梅田01における帳簿価格は取得価格の数値を使用しています。2015年8月期末鑑定評価額の基準日は2015年8月1日時点。

(注2) Gビル心斎橋04における帳簿価格は取得価格の数値を使用しています。2015年8月期末鑑定評価額の基準日は2015年9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10月16日現在 92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				2015年2月	2015年8月	増減	2015年2月	2015年8月	増減	2015年2月	2015年8月	増減	2015年2月	2015年8月	増減	
Urban Single : 都市型単一商業施設																
US-13	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)		8,091	+1,238	9,190	9,330	+140	-	-	-	4.1%	4.0%	Δ0.1 ㊦	4.3%	4.2%	Δ0.1 ㊦
US-16	ラウンドワン京都河原町店		2,793	+586	3,310	3,380	+70	4.8%	4.7%	Δ0.1 ㊦	4.8%	4.7%	Δ0.1 ㊦	5.0%	4.9%	Δ0.1 ㊦
US-18	Gビル心斎橋03		22,341	+3,658	24,700	26,000	+1,300	4.0%	3.8%	Δ0.2 ㊦	3.8%	3.6%	Δ0.2 ㊦	4.0%	3.8%	Δ0.2 ㊦
US-22	エディオン京橋店(底地)		5,756	+3	5,760	5,760	-	-	-	-	4.4%	4.4%	-	-	-	-
Suburban Multi : 郊外型複合商業施設																
SM-1	ならファミリー		33,200	+3,399	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		6,677	Δ1,467	5,750	5,210	Δ540	6.2%	6.1%	Δ0.1 ㊦	5.6%	5.6%	-	6.6%	6.6%	-
SM-7	なるばーく		7,733	Δ2,783	4,950	4,950	-	6.0%	6.0%	-	5.7%	5.7%	-	6.2%	6.2%	-
SM-8	岸和田カンカンベイサイドモール		7,336	Δ936	6,520	6,400	Δ120	6.5%	6.4%	Δ0.1 ㊦	6.2%	6.1%	Δ0.1 ㊦	6.5%	6.4%	Δ0.1 ㊦
SM-10	泉佐野松風台(底地)		2,657	+162	2,800	2,820	+20	-	-	-	5.5%	5.4%	Δ0.1 ㊦	-	-	-
SM-11	mozoワンダーシティ(注1) NEW		54,322	+8,477	-	62,800	-	-	5.2%	-	-	5.3%	-	-	5.4%	-
SM-12	pivo和泉中央	pivo棟	5,804	+1,045	6,730	6,850	+120	5.8%	5.7%	Δ0.1 ㊦	5.6%	5.5%	Δ0.1 ㊦	6.0%	5.9%	Δ0.1 ㊦
		テックランド棟						5.7%	5.6%	Δ0.1 ㊦	5.5%	5.4%	Δ0.1 ㊦	5.9%	5.8%	Δ0.1 ㊦
SM-14	かみしんプラザ		4,002	+287	4,260	4,290	+30	5.7%	5.6%	Δ0.1 ㊦	5.5%	5.4%	Δ0.1 ㊦	5.9%	5.8%	Δ0.1 ㊦
Suburban Single : 郊外型単一商業施設																
SS-8	イオンモール東浦		7,277	+3,222	10,400	10,500	+100	5.9%	5.9%	-	5.5%	5.5%	-	6.2%	6.2%	-
SS-16	イオン高槻		10,256	+143	9,750	10,400	+650	6.3%	6.5%	+0.2 ㊦	6.4%	6.4%	-	6.7%	6.7%	-
SS-17	イオン八事		3,426	+53	3,420	3,480	+60	6.4%	6.3%	Δ0.1 ㊦	6.0%	5.9%	Δ0.1 ㊦	6.3%	6.2%	Δ0.1 ㊦
SS-23	イオンモール鶴見緑地		25,512	+287	25,700	25,800	+100	5.4%	5.4%	-	5.1%	5.1%	-	5.6%	5.6%	-
SS-24	イオンモール伊丹		19,344	+55	19,000	19,400	+400	4.9%	4.8%	Δ0.1 ㊦	4.7%	4.6%	Δ0.1 ㊦	5.1%	5.0%	Δ0.1 ㊦
SS-29	アリオ鳳		16,178	Δ678	15,500	15,500	-	5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.9%	5.9%	-
SS-31	イオンモール神戸北		9,547	+2,422	11,760	11,970	+210	5.5%	5.4%	Δ0.1 ㊦	5.1%	5.0%	Δ0.1 ㊦	5.6%	5.5%	Δ0.1 ㊦
SS-32	ライフ太平寺店(底地)		1,304	+45	1,350	1,350	-	-	-	-	5.0%	4.9%	Δ0.1 ㊦	-	-	-
SS-33	ライフ下寺店(底地)		1,717	+72	1,780	1,790	+10	-	-	-	4.8%	4.7%	Δ0.1 ㊦	-	-	-
SS-34	ライフ岸部店(底地)		1,942	+97	2,040	2,040	-	-	-	-	4.8%	4.7%	Δ0.1 ㊦	-	-	-
SS-38	寝屋川(底地)		1,154	+555	1,660	1,710	+50	-	-	-	5.1%	5.0%	Δ0.1 ㊦	-	-	-
SS-39	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店		1,714	+675	2,390	2,390	-	5.3%	5.3%	-	5.4%	5.4%	-	5.5%	5.5%	-
SS-42	ラウンドワンスタジアム高槻店		2,083	+736	2,820	2,820	-	5.3%	5.3%	-	5.5%	5.5%	-	5.5%	5.5%	-
SS-43	m-シティ豊中		5,573	+616	6,060	6,190	+130	5.3%	5.2%	Δ0.1 ㊦	5.1%	5.0%	Δ0.1 ㊦	5.5%	5.4%	Δ0.1 ㊦
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部 小計			322,555	+25,044	311,860	347,600	+35,740									
うち都市型			93,783	+8,556	82,610	102,340	+19,730									
うち郊外型			228,771	+16,488	229,250	245,260	+16,010									

(注1) mozoワンダーシティは、2015年9月15日に持分20%を追加取得し100%完全保有となりました。帳簿価格は80%持分の2015年8月末簿価と20%持分の取得価格の合計。2015年8月期末鑑定評価額は基準日2015年8月1日時点の100%完全保有の鑑定評価額。

(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④ (2015年10月16日現在 92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				2015年2月	2015年8月	増減	2015年2月	2015年8月	増減	2015年2月	2015年8月	増減	2015年2月	2015年8月	増減	
Urban Single：都市型単一商業施設																
US-17	ラウンドワン広島店	2,937	+882	3,820	3,820	-	5.5%	5.5%	-	5.5%	5.5%	-	5.7%	5.7%		
US-21	DFS T ギャラリー沖縄(注1)	13,500	+999	14,400	14,500	+100	-	-	-	5.0%	4.9%	△0.1 ㊦	-	-		
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ォーク	9,089	△39	8,790	9,050	+260	6.9%	6.7%	△0.2 ㊦	6.7%	6.5%	△0.2 ㊦	7.2%	7.0%	△0.2 ㊦	
Suburban Single：郊外型単一商業施設																
SS-1	イオン仙台中山	8,923	+1,976	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(注2)	8,224	+1,925	14,500	10,150	△4,350	5.6%	5.6%	-	5.8%	5.8%	-	5.8%	5.8%		
SS-10	イオンモール札幌苗穂	6,719	+1,940	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	5,667	+732	6,320	6,400	+80	7.3%	7.1%	△0.2 ㊦	6.7%	6.5%	△0.2 ㊦	7.8%	7.6%	△0.2 ㊦	
SS-18	イオン那覇ショッピングセンター	10,253	+346	10,400	10,600	+200	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	6.1%	6.0%	△0.1 ㊦	
SS-28	イオンモール札幌寒寒	16,362	+1,737	17,800	18,100	+300	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	5.5%	5.4%	△0.1 ㊦	
SS-35	MrMax 長崎店	2,462	+687	3,050	3,150	+100	6.2%	6.0%	△0.2 ㊦	5.9%	5.7%	△0.2 ㊦	6.3%	6.1%	△0.2 ㊦	
SS-40	テックランド福岡志免本店	3,967	+1,222	5,110	5,190	+80	6.1%	6.0%	△0.1 ㊦	6.1%	6.0%	△0.1 ㊦	6.3%	6.2%	△0.1 ㊦	
政令指定都市・その他 小計		88,108	+12,411	103,750	100,520	△3,230										
うち都市型		16,437	+1,882	18,220	18,320	+100										
うち郊外型		71,671	+10,528	85,530	82,200	△3,330										
ポートフォリオ合計		786,830	+78,922	805,579	865,753	+60,174										
うち都市型		304,487	+39,235	298,629	343,723	+45,094										
うち郊外型		482,343	+39,686	506,950	522,030	+15,080										

【参考】

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					
2015年2月	2015年8月	増減	2015年2月	2015年8月	増減	2015年2月	2015年8月	増減	2015年2月	2015年8月	増減				
＜売却物件＞(注3)															
SS-27	イオンモール八千代緑が丘	28,011	△4,311	23,300	23,700	+400	5.1%	4.9%	△0.2 ㊦	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦
SS-22	イオン上田	8,033	△63	7,790	7,970	+180	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦	6.2%	6.1%	△0.1 ㊦
SS-19	イオン西大津	12,148	△948	11,000	11,200	+200	6.3%	6.2%	△0.1 ㊦	6.2%	6.1%	△0.1 ㊦	6.4%	6.3%	△0.1 ㊦
SS-20	イオン大宮	5,758	△158	5,700	5,600	△100	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	6.9%	6.8%	△0.1 ㊦
SS-9	イオンモール香椎浜	11,749	+2,750	14,500	14,500	-	5.6%	5.6%	-	5.8%	5.8%	-	5.8%	5.8%	-
＜mozoワンダーシティ準共有持分80%＞															
SM-11	mozoワンダーシティ(注4)	42,582	+6,917	48,010	49,500	+1,490	5.2%	5.3%	+0.1 ㊦	5.3%	5.4%	+0.1 ㊦	5.4%	5.5%	+0.1 ㊦

(注1) 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2) イオンモール香椎浜は、2015年10月15日に準共有持分30%を売却しました。帳簿価格は、2015年8月末現在の帳簿価格×0.7、2015年8月期末鑑定評価額は、2015年8月末時点の鑑定評価額×0.7の数値を記載しています。

(注3) 2015年10月15日付にて譲渡契約を締結した5物件(イオンモール香椎浜は100%持分)について、記載しています。

(注4) 2015年8月末時点のmozoワンダーシティ準共有持分80%の数値。

(注5) 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(シーピ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		チアーズ銀座		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	86	82	35	34	88	80	96	102	506	550	54	54	29	29	50	50	278	291	79	81
賃貸収入	78	75	33	33	80	72	78	72	430	467	49	49	27	27	48	48	231	238	75	77
その他収入	7	7	1	1	8	7	17	29	76	82	4	4	1	1	2	2	46	53	3	4
② 賃貸事業費用合計	21	21	6	6	18	127	33	35	206	199	8	8	5	5	11	11	90	100	18	18
公租公課	8	8	2	2	5	5	6	6	60	65	2	2	1	1	5	5	28	29	7	7
建物管理委託費	1	1	0	0	2	2	2	2	29	28	0	0	0	0	1	1	14	15	3	3
修繕費	0	0	0	-	0	3	1	0	7	3	0	-	-	-	0	0	2	6	0	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	9	9	3	2	9	114	22	24	105	98	5	4	2	2	4	4	43	48	7	7
③ 賃貸NOI (=①-②)	65	60	28	28	70	-46	62	67	300	350	45	45	23	23	39	39	187	190	60	63
④ 減価償却費	9	9	3	3	14	13	16	17	95	95	3	3	3	3	7	7	32	33	14	14
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	55	51	25	25	56	-60	46	49	205	255	41	42	19	19	31	31	154	156	46	49
⑥ 期末預り金	67	67	38	38	136	49	87	117	498	519	75	75	37	37	68	68	229	229	80	80
敷金	67	67	38	38	125	49	87	117	498	519	75	75	37	37	68	68	170	217	80	80
保証金	-	-	-	-	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58	12	-	-

(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		川崎ルフロ		Gビル表参道02 (注2)		Gビル吉祥寺01 (注3)		Cute Cube原宿 (注4)		ビックカメラ立川店		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	262	265	100	101	147	147	145	145	1,812	1,823	352	371			164	210	388	382	76	82
賃貸収入	222	223	93	93	119	119	134	133	1,516	1,508	339	357			153	192	357	352	76	82
その他収入	40	42	7	7	27	28	11	12	295	314	13	14			10	17	30	30	-	-
② 賃貸事業費用合計	69	69	15	15	45	45	30	31	836	837	21	50			17	35	77	72	2	3
公租公課	13	13	6	6	8	8	14	14	139	144	0	30	非開示		0	14	40	40	1	2
建物管理委託費	15	14	1	1	4	3	3	3	202	196	7	7			5	5	29	28	0	0
修繕費	1	0	0	0	0	0	0	0	23	8	1	0			0	0	4	0	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	0
その他	38	41	7	7	32	32	12	13	468	484	12	11			11	14	2	2	0	0
③ 賃貸NOI (=①-②)	193	196	85	85	101	102	114	113	976	986	331	320	8	72	146	174	310	310	73	79
④ 減価償却費	35	39	6	6	16	16	6	7	174	177	9	9	4	8	9	11	62	63	2	2
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	158	156	78	78	84	85	108	106	802	808	322	311	3	64	136	162	248	246	70	76
⑥ 期末預り金	413	413	99	99	219	219	274	274	2,352	2,348	152	152			193	210	699	639	135	135
敷金	413	413	99	99	219	219	274	274	2,352	2,348	152	152	非開示		193	210	699	639	135	135
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-

(注1) 当期(2015年8月期)は2015年3月1日より2015年8月31日まで(運用日数184日間)、前期(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)。

(注2) 「Gビル表参道02」については、2014年10月1日付で準共有持分15%を追加取得しました。

(注3) 「Gビル吉祥寺01」については、2015年1月30日付で準共有持分50%を追加取得しました。

(注4) 「Cute Cube原宿」については、2014年10月1日付で取得しました。

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		Gビル上野01 (注2)		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	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	161	161			114	114	135	135	42	42			14		5,374	5,585
賃貸収入	160	160			114	114	135	135	36	36			14		4,698	4,850
その他収入	0	0			-	-	-	-	6	5			-		675	734
② 賃貸事業費用合計	7	7			15	10	12	12	11	10			0		1,608	1,767
公租公課	5	5	非開示		9	9	11	12	2	2	非開示		0		385	451
建物管理委託費	-	-			-	-	-	-	0	0			-		331	325
修繕費	-	-			4	-	-	-	-	0			-		55	26
保険料・信託報酬	1	1			0	0	0	0	0	0			0		20	21
その他	0	0			0	0	0	0	7	7			0		815	943
③ 賃貸NOI (=①-②)	153	153	51	51	99	103	122	122	31	31	81	75	13		3,766	3,817
④ 減価償却費	9	9	-	-	19	19	9	9	3	3	12	12	1		584	603
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	144	144	51	51	80	84	113	112	27	27	68	62	12		3,181	3,213
⑥ 期末預り金	268	-			172	172	236	236	48	48			100		6,811	6,610
敷金	-	-	非開示		172	172	236	236	48	48	非開示		100		6,474	6,598
保証金	268	-			-	-	-	-	-	-			-		337	12

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		イトーヨーカドー 川崎店		幕張プラザ		コリス馬事公苑		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		イトーヨーカドー 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	710	653	1,360	1,358	491	492	215	214	141	143	78	78	217	217	444	444	168	168	650	656
賃貸収入	455	448	1,323	1,318	488	488	205	204	114	114	78	78	217	217	444	444	168	168	640	652
その他収入	255	205	37	40	2	3	10	9	26	29	-	-	-	-	-	-	-	-	9	3
② 賃貸事業費用合計	329	319	329	323	92	90	29	27	55	59	16	15	47	44	61	66	21	20	317	310
公租公課	32	31	150	147	78	77	13	13	12	13	13	13	38	37	54	53	17	16	39	39
建物管理委託費	107	107	100	98	3	3	1	1	12	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	6	4	2	5	2	1	1	0	1	0	0	-	4	2	3	10	-	0	9	2
保険料・信託報酬	1	1	5	5	4	4	0	0	0	0	1	0	1	1	1	1	2	2	1	1
その他	181	174	70	66	3	3	11	11	28	32	1	1	3	2	1	0	2	1	266	267
③ 賃貸NOI (=①-②)	380	334	1,031	1,035	398	401	186	187	86	84	62	63	170	173	383	378	146	147	333	345
④ 減価償却費	95	96	344	348	106	139	44	45	12	13	17	17	47	48	111	112	22	22	108	104
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	285	238	687	686	291	261	141	141	73	71	45	46	122	125	271	266	124	124	225	241
⑥ 期末預り金	800	804	3,619	3,619	3,262	3,046	214	213	162	162	450	450	1,366	1,301	590	590	232	232	754	754
敷金	799	802	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	1	1	-	-	2,191	1,975	1	0	-	-	-	-	591	526	-	-	-	-	-	-

(注1) 当期(2015年8月期)は2015年3月1日より2015年8月31日まで(運用日数184日間)、前期(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)。

(注2) 「Gビル上野01」については、2015年7月28日付で取得しました。

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	936	935	95	95	90	90	84	84	7,659	7,606
賃貸収入	536	536	261	261	192	192	289	289	691	691	935	935	95	95	90	90	84	84	7,314	7,312
その他収入	0	-	0	0	2	1	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	-	345	294
② 賃貸事業費用合計	62	59	17	16	54	53	46	47	102	100	147	142	15	14	10	10	6	6	1,763	1,727
公租公課	50	50	14	13	49	48	39	38	93	92	138	137	14	13	9	9	5	5	868	853
建物管理委託費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	225	222
修繕費	4	4	-	-	1	1	3	4	3	3	4	0	-	-	-	-	-	-	48	41
保険料・信託報酬	2	2	0	0	1	1	2	2	3	3	3	0	0	0	0	0	0	0	35	35
その他	3	2	2	1	1	1	1	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	585	574
③ 賃貸NOI (=①-②)	474	476	243	245	139	141	243	242	589	590	788	792	79	80	79	79	77	77	5,896	5,878
④ 減価償却費	108	111	46	46	52	52	87	88	211	213	301	302	17	17	13	13	8	8	1,757	1,800
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	366	365	197	199	87	88	155	154	377	377	486	490	62	62	65	65	69	69	4,138	4,078
⑥ 期末預り金	1,068	1,068	300	300	440	440	4,295	4,101	684	684	1,861	1,861			95	95	140	140	20,492	20,021
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	13,841	13,844
保証金	-	-	-	-	-	-	3,865	3,672	-	-	-	-			-	-	-	-	6,651	6,176

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 (注2)		大阪心斎橋 8953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		エディオン京橋店 (底地) (注3)		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	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	20	47	382	364	358	358	60	67			240	240	104	104					1,796	1,964
賃貸収入	15	46	382	364	358	358	57	57			-	-	104	104					1,548	1,561
その他収入	4	0	0	0	0	0	3	9			240	240	-	-					248	402
② 賃貸事業費用合計	0	3	38	35	50	49	14	20			14	14	21	20					171	178
公租公課	0	2	29	29	39	38	4	4	非開示		13	13	20	20	非開示		非開示		135	136
建物管理委託費	0	0	-	-	2	1	4	4			-	-	-	-					7	7
修繕費	-	-	0	1	0	1	0	6			-	-	-	-					1	9
保険料・信託報酬	0	0	2	3	1	1	0	0			0	0	0	0					6	7
その他	0	0	5	1	6	5	4	4			0	0	0	0					20	18
③ 賃貸NOI (=①-②)	19	43	343	329	308	309	46	46	113	113	225	225	82	83	484	482	151	151	1,625	1,785
④ 減価償却費	2	5	80	80	60	60	2	2	9	9	-	-	12	12	44	44	-	-	212	214
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	16	37	263	249	248	249	44	44	104	103	225	225	70	71	439	438	151	151	1,412	1,570
⑥ 期末預り金	85	85	798	798	1,561	1,561	58	71			320	320							4,121	4,606
敷金	85	85	798	798	1,056	1,056	58	71	非開示		320	320	非開示		非開示				3,615	4,101
保証金	-	-	-	-	505	505	-	-			-	-							505	505

(注1) 当期(2015年8月期)は2015年3月1日より2015年8月31日まで(運用日数184日間)、前期(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)。(注3) 「エディオン京橋店(底地)」については、2015年3月30日付で取得しました。

(注2) 「Gビル名古屋栄01」については、2014年12月26日付で取得しました。

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		岸和田カンパイスイトモール		泉佐野松風台(底地)		mozo(注2)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	2,006	1,927	584	584	363	342	719	724			2,460	2,593			275	275	481	480	414	414
賃貸収入	1,674	1,593	443	440	258	255	472	469			1,849	1,711			215	215	480	480	413	413
その他収入	331	333	140	144	105	87	246	255			610	882			60	60	0	-	0	0
② 賃貸事業費用合計	813	795	368	373	180	182	547	538			1,208	1,336			132	146	159	158	57	55
公租公課	87	83	27	26	34	33	57	56	非開示		107	140	非開示		18	18	51	49	50	50
建物管理委託費	166	168	83	83	46	44	149	140			210	222			35	33	-	-	-	-
修繕費	4	6	4	4	1	1	21	5			3	44			4	11	5	6	2	0
保険料・信託報酬	4	4	4	4	2	2	1	1			6	6			0	0	3	3	2	2
その他	551	532	247	253	95	101	317	333			880	922			74	82	99	99	1	1
③ 賃貸NOI(=①-②)	1,192	1,131	215	211	183	159	172	186	95	95	1,252	1,257	196	201	142	129	321	321	356	358
④ 減価償却費	272	283	118	119	96	97	118	119	-	-	389	516	54	54	26	28	153	154	68	68
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	919	848	96	91	86	61	54	66	95	95	863	740	141	147	115	101	167	166	287	289
⑥ 期末預り金	4,619	4,587	679	680	252	257	808	798			2,209	1,552			228	221	598	598	1,273	1,232
敷金	4,619	4,587	679	680	252	257	806	796	非開示		2,209	1,552	非開示		228	221	598	598	1,232	1,232
保証金	-	-	-	-	-	-	1	1			-	-			-	-	-	-	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3)		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	375	375	895	895	582	581	544	558	495	405	48	48	56	56	68	68		
賃貸収入	126	126	375	375	895	895	582	581	544	549	495	405	-	-	-	-	-	-		
その他収入	0	0	0	0	0	0	0	0	-	8	0	0	48	48	56	56	68	68		
② 賃貸事業費用合計	18	17	36	38	187	186	105	104	103	113	113	87	2	2	5	4	4	4	非開示	
公租公課	14	14	25	24	149	146	98	96	97	96	104	76	2	2	4	4	4	4	非開示	
建物管理委託費	-	-	0	-	0	0	-	-	0	0	-	0	-	-	0	-	-	-	非開示	
修繕費	0	-	2	4	2	2	0	2	0	2	-	4	-	-	-	-	-	-	非開示	
保険料・信託報酬	1	1	2	2	7	7	4	4	3	3	2	2	0	0	0	0	0	0	非開示	
その他	1	1	5	5	28	29	1	1	1	9	5	3	0	0	0	0	0	0	非開示	
③ 賃貸NOI(=①-②)	108	109	338	337	707	709	477	476	440	444	381	318	45	45	51	51	63	63	41	40
④ 減価償却費	29	29	88	89	329	285	175	167	252	252	176	137	-	-	-	-	-	-	-	-
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	78	79	250	247	377	423	301	309	188	192	205	180	45	45	51	51	63	63	41	40
⑥ 期末預り金	502	502	988	988	1,781	1,781	4,680	4,680	1,088	1,088	405	405	81	81	94	94	113	113	非開示	
敷金	502	502	988	988	1,781	1,781	900	900	1,088	1,088	405	405	81	81	94	94	113	113	非開示	
保証金	-	-	-	-	-	-	3,780	3,780	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	非開示	

(注1) 当期(2015年8月期)は2015年3月1日より2015年8月31日まで(運用日数184日間)、前期(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)。

(注2) 「mozoワンダーシティ」については、2014年10月1日付で準共有持分20%を取得しました。

(注3) 「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%を譲渡しました。

各物件の収益状況⑤

(百万円)

項目	ラウト'ワンスタジアム 堺中央環状店		ラウト'ワンスタジアム 高槻店		m-シティ豊中 (注2)		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	82	82	91	91			11,240	11,234
賃貸収入	82	82	91	91			9,406	9,122
その他収入	0	0	-	-			1,834	2,112
② 賃貸事業費用合計	16	16	1	14			4,140	4,282
公租公課	15	15	-	13	非開示		990	1,021
建物管理委託費	0	-	-	-			709	710
修繕費	-	-	-	-			57	97
保険料・信託報酬	0	0	0	0			51	52
その他	0	0	0	0			2,331	2,400
③ 賃貸NOI (=①-②)	65	65	90	77	157	158	7,099	6,952
④ 減価償却費	12	12	13	13	28	34	2,407	2,467
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	53	53	76	63	129	124	4,691	4,485
⑥ 期末預り金			137	137	300	300	21,590	20,849
敷金	非開示		137	137	300	300	17,768	17,067
保証金			-	-	-	-	3,822	3,781

政令指定都市・その他：都市型商業施設

(百万円)

項目	ラウト'ワン 広島店		DFS T ギャラリーA 沖縄 (注3)		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	497	573	617
賃貸収入	119	119	454	497	573	617
その他収入	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	13	12	53	84	66	97
公租公課	12	11	0	21	12	33
建物管理委託費	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	0	0	0	0
保険料・信託報酬	0	0	1	1	1	2
その他	0	0	51	61	52	61
③ 賃貸NOI (=①-②)	106	106	400	412	507	519
④ 減価償却費	18	18	119	143	138	162
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	87	88	281	268	368	356
⑥ 期末預り金			450	450	623	623
敷金	非開示		-	-	173	173
保証金			450	450	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	826	834	417	420	477	477	372	371	339	315
賃貸収入	640	641	417	420	477	477	372	371	315	315
その他収入	186	193	0	0	-	-	0	0	24	-
② 賃貸事業費用合計	504	516	42	43	62	64	76	78	149	68
公租公課	34	38	36	35	52	51	52	51	54	53
建物管理委託費	95	97	-	-	1	0	-	-	-	-
修繕費	4	9	2	3	3	7	1	3	16	7
保険料・信託報酬	3	3	2	2	4	4	1	1	4	4
その他	365	366	1	1	0	0	20	20	73	3
③ 賃貸NOI (=①-②)	322	318	375	377	415	413	295	293	189	246
④ 減価償却費	197	198	75	75	79	79	102	102	76	74
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	125	120	299	301	335	333	193	190	113	171
⑥ 期末預り金	960	963	1,023	1,023	700	700	654	654	315	315
敷金	924	927	840	840	700	700	654	654	315	315
保証金	36	36	183	183	-	-	-	-	-	-

(注1) 当期(2015年8月期)は2015年3月1日より2015年8月31日まで(運用日数184日間)、前期(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)。

(注2) 「m-シティ豊中」については、2014年10月1日付で取得しました。

(注2) 「DFS T ギャラリーA」については、2014年10月1日付で取得しました。

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					3,969	3,954	30,614	30,962
賃貸収入	360	360	303	303	577	577					3,745	3,748	27,286	27,212
その他収入	13	12	0	0	-	-					224	205	3,327	3,750
② 賃貸事業費用合計	60	59	40	38	97	100					1,059	994	8,809	9,048
公租公課	29	29	35	33	89	88	非開示		非開示		403	401	2,795	2,896
建物管理委託費	0	0	-	-	-	-					99	100	1,372	1,365
修繕費	1	1	0	0	-	3					32	37	194	214
保険料・信託報酬	1	1	2	2	2	2					25	25	141	143
その他	27	27	1	1	5	5					498	429	4,303	4,427
③ 賃貸NOI (=①-②)	313	313	262	264	479	476	93	95	162	162	2,910	2,960	21,805	21,914
④ 減価償却費	101	102	115	106	191	192	15	15	39	39	995	988	6,097	6,236
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	212	210	146	157	287	284	77	79	123	123	1,914	1,972	15,708	15,677
⑥ 期末預り金	2,118	2,118	-	-	573	573					7,044	7,047	60,684	59,758
敷金	2,118	2,118	-	-	573	573	非開示		非開示		6,825	6,827	48,697	48,613
保証金	-	-	-	-	-	-					219	219	11,986	11,145

(注1) 当期(2015年8月期)は2015年3月1日より2015年8月31日まで(運用日数184日間)、前期(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)。

財務の状況(借入金明細①)(2015年10月16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							
短期借入金	みずほ銀行(注4)	2,000	2,000	2015/7/28	2016/6/29	0.9年	変動	0.25000%	0.12%	0.7年
	みずほ信託銀行(注4)	1,000	1,000	2015/7/28	2016/6/29	0.9年	変動	0.25000%	0.12%	0.7年
	三井住友銀行(注4)	2,500	2,500	2015/9/18	2016/9/16	1.0年	変動	0.27910%	0.14%	0.9年
	福岡銀行(注4)	1,000	1,000	2015/10/1	2016/9/30	1.0年	変動	0.24909%	0.12%	1.0年
	りそな銀行(注4)	1,000	1,000	2015/10/1	2016/9/30	1.0年	変動	0.24738%	0.12%	1.0年
	小計		7,500							

	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	日本政策投資銀行	11,300	11,300	2009/7/30	2016/7/30	7.0年	固定	1.81000%	0.80%	0.8年
	日本政策投資銀行	15,066	15,066	2009/7/30	2018/7/30	9.0年	固定	2.24000%	1.05%	2.8年
	アフラック	5,000	5,000	2009/9/4	2019/9/4	10.0年	固定	2.95000%	-	3.9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%	0.3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%	3.0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%	3.5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%	2.5年
	三菱東京UFJ銀行	1,982	5,000	2011/9/22	2021/9/22	10.0年	固定(注3)	0.96175%	0.60%	5.9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	固定(注3)	0.88175%	0.55%	5.4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%	0.9年

	区分	借入残高(百万円)		借入日	返済期限	ローン 年数	固定/変動	適用利率 (注1)	スプレッド	残存年数 (注2)
	借入先	内訳	合計							
長期借入金	三菱東京UFJ銀行	3,875	10,075	2011/9/22	2020/9/18	9.0年	固定(注3)	0.80550%	0.50%	4.9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	固定(注3)	0.72500%	0.45%	4.4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	固定(注3)	0.92425%	0.62%	5.0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%	2.5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%	3.0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%	3.0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%	1.0年
	七十七銀行	1,000	1,000	2011/9/30	2016/9/30	5.0年	固定(注3)	0.56125%	0.30%	1.0年
	三菱東京UFJ銀行	3,172	8,000	2011/12/21	2019/12/20	8.0年	固定(注3)	0.66275%	0.40%	4.2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	固定(注3)	0.58800%	0.35%	3.7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%	1.2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%	1.2年
	三菱東京UFJ銀行	2,180	5,500	2012/5/22	2022/5/20	10.0年	固定(注3)	1.04995%	0.60%	6.6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3)	1.05065%	0.60%	6.6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%	2.1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%	2.1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%	2.1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%	1.9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%	2.0年

(注1) 適用利率は、2015年10月16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10月16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) 2015年10月30日に期限前弁済を実行する予定です。

財務の状況(借入金明細②) (2015年10月16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	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%	2.0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%	9.0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%	5.0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%	-	7.0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%	5.0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%	5.0年
	三菱UFJ信託銀行	1,010 3,000							
	三井住友信託銀行	800							
	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%	4.5年
	三菱UFJ信託銀行	1,514 4,500							
	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	固定(注3)	0.62700%	0.35%	4.5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%	4.0年
	三菱UFJ信託銀行	2,524 7,500							
	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%	2.0年
	足利銀行	1,000 3,000							
	横浜銀行	500							
	信金中央金庫	2,500 2,500	2012/12/28	2017/12/29	5.0年	固定	0.53000%	0.18%	2.2年
	群馬銀行	500	2012/12/28	2018/12/28	6.0年	固定(注3)	0.63250%	0.20%	3.2年
	山口銀行	500 1,500							
	東日本銀行	500							
	三井住友銀行	5,000 5,000	2013/2/28	2022/2/28	9.0年	固定(注3)	1.20194%	0.50%	6.4年
	三井住友銀行	5,000 5,000	2013/3/29	2022/3/31	9.0年	固定(注3)	1.21578%	0.50%	6.5年
	日本政策投資銀行	3,000 3,000	2013/9/30	2023/4/7	9.5年	固定	1.28000%	0.43%	7.5年
	三菱東京UFJ銀行	1,000 1,000	2013/10/7	2028/10/6	15.0年	固定(注3)	2.24175%	0.90%	13.0年
	日本政策投資銀行	1,500 1,500	2013/10/7	2024/4/5	10.5年	固定	1.45000%	0.53%	8.5年
	三菱東京UFJ銀行	1,000 1,000	2013/10/7	2023/10/6	10.0年	固定	1.33000%	0.48%	8.0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%	8.0年
	三菱UFJ信託銀行	1,009 3,000							
	三井住友信託銀行	801							

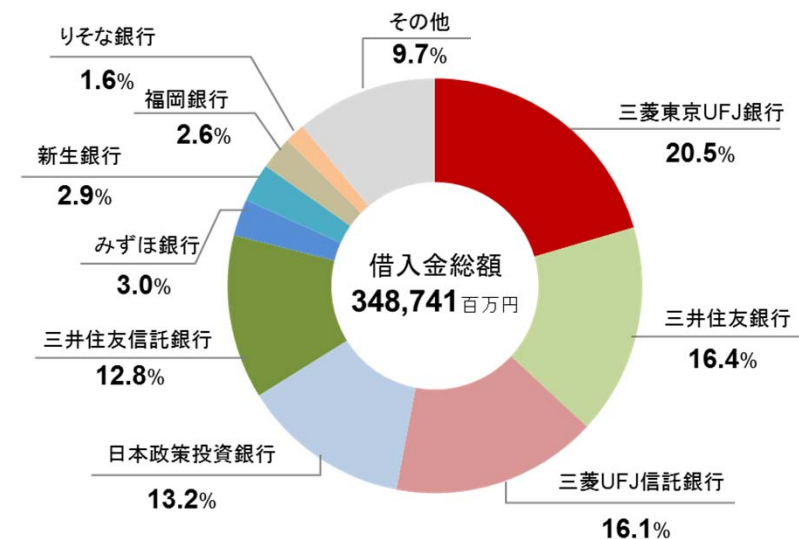
区分	借入残高(百万円)		借入日	返済期限	ローン 年数	固定/変動	適用利率 (注1)	スプレッド	残存年数 (注2)
	借入先	内訳 合計							
長期 借入金	三菱東京UFJ銀行	1,387	2013/10/7	2023/4/7	9.5年	固定(注3)	1.26050%	0.43%	7.5年
	三菱UFJ信託銀行	1,177 3,500							
	三井住友信託銀行	934	2013/10/7	2023/4/7	9.5年	固定	1.26000%	0.43%	7.5年
	日本政策投資銀行	1,500 1,500							
	みずほ銀行	1,500 1,500	2013/10/7	2022/10/7	9.0年	固定(注3)	1.18425%	0.40%	7.0年
	みずほ信託銀行	1,000 1,000	2013/10/7	2022/10/7	9.0年	固定(注3)	1.18425%	0.40%	7.0年
	三井住友銀行	2,000 2,000	2013/10/7	2022/10/7	9.0年	固定(注3)	1.18425%	0.40%	7.0年
	山口銀行	1,000 1,000	2013/10/7	2021/10/7	8.0年	固定	0.99000%	0.30%	6.0年
	西日本シティ銀行	1,000 1,000	2013/10/7	2021/10/7	8.0年	固定(注3)	0.98800%	0.30%	6.0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%	5.5年
	三菱UFJ信託銀行	1,009 3,000							
	三井住友信託銀行	801							
	信金中央金庫	1,500 1,500	2013/10/7	2020/10/7	7.0年	固定	0.82000%	0.22%	5.0年
	農林中央金庫	1,500 1,500	2013/10/7	2020/4/7	6.5年	固定(注3)	0.75425%	0.20%	4.5年
	常陽銀行	1,000 1,000	2013/10/7	2020/4/7	6.5年	固定(注3)	0.75425%	0.20%	4.5年
	福岡銀行	1,000 1,000	2013/10/7	2019/10/7	6.0年	固定(注3)	0.68550%	0.18%	4.0年
	七十七銀行	1,000 1,000	2013/10/7	2019/10/7	6.0年	固定(注3)	0.68550%	0.18%	4.0年
	日本政策投資銀行	4,000 4,000	2014/3/31	2026/3/31	12.0年	固定	1.66000%	0.60%	10.5年
	三菱東京UFJ銀行(注4)	1,586	2014/4/1	2017/2/28	2.9年	変動	0.43000%	0.30%	1.4年
	三菱UFJ信託銀行(注4)	1,346 4,000							
	三井住友信託銀行(注4)	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%	9.5年
	三菱UFJ信託銀行	504 1,500							
	三井住友信託銀行	400	2014/10/1	2025/10/1	11.0年	固定	1.28000%	0.50%	10.0年
	日本政策投資銀行	3,000 3,000							
	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%	9.0年
	三菱UFJ信託銀行	673 2,000							
	三井住友信託銀行	534	2014/10/1	2024/10/1	10.0年	固定	1.06400%	0.42%	9.0年
	三菱東京UFJ銀行	800 800							
	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%	7.0年
	三菱UFJ信託銀行	1,009 3,000							
	三井住友信託銀行	801							

(注1) 適用利率は、2015年10月16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10月16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) 2015年10月30日に期限前弁済を実行する予定です。

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10月16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	西日本シティ銀行	1,000	1,000	2014/10/1	2022/9/30	8.0年	固定(注3)	0.75580%	0.25%	7.0年
	山口銀行	1,000	1,000	2014/10/1	2022/9/30	8.0年	固定	0.77000%	0.25%	7.0年
	みずほ銀行	2,000	2,000	2014/10/1	2022/4/1	7.5年	固定(注3)	0.68955%	0.225%	6.5年
	三菱東京UFJ銀行	1,387	3,500	2014/10/1	2021/10/1	7.0年	固定(注3)	0.65710%	0.23%	6.0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	1,500	2014/10/1	2021/10/1	7.0年	固定(注3)	0.62425%	0.20%	6.0年
	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%	5.5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%	5.5年
	三菱東京UFJ銀行(注4)	1,189	3,000	2014/10/1	2017/2/28	2.4年	変動	0.36000%	0.23%	1.4年
	三菱UFJ信託銀行(注4)	1,009								
	三井住友信託銀行(注4)	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%	0.40%	9.3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%	8.3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%	7.3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%	13.5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%	9.5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%	8.5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%	7.5年
	三井住友銀行(注4)	4,300	4,300	2015/3/2	2016/3/31	1.1年	変動	0.28000%	0.15%	0.5年
	三菱東京UFJ銀行(注4)	2,180	5,500	2015/3/30	2016/3/31	1.0年	変動	0.30500%	0.175%	0.5年
	三菱UFJ信託銀行(注4)	1,850								
	三井住友信託銀行(注4)	1,468								
	日本政策投資銀行(注4)	2,500	2,500	2015/10/1	2018/9/28	3.0年	変動	0.27909%	0.15%	3.0年
	三菱東京UFJ銀行(注4)	3,766	9,500	2015/10/8	2017/3/31	1.5年	変動	0.27214%	0.150%	1.5年
	三菱UFJ信託銀行(注4)	3,196								
	三井住友信託銀行(注4)	2,536								
	小計	341,241								
合計 / 平均		348,741								4.3年

■ レンダーフォーメーション (2015年10月16日時点)



(注1) 適用利率は、2015年10月16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10月16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) 2015年10月30日に期限前弁済を実行する予定です。

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					

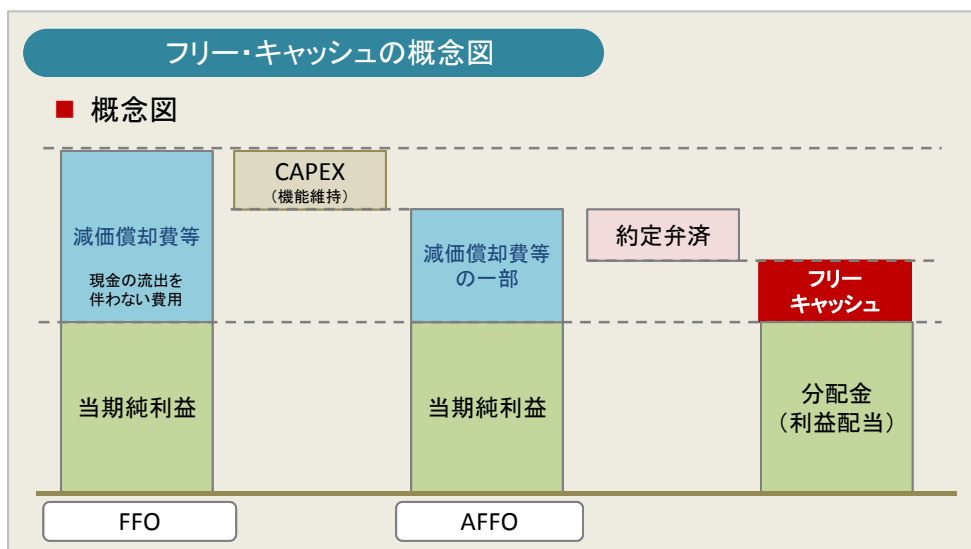
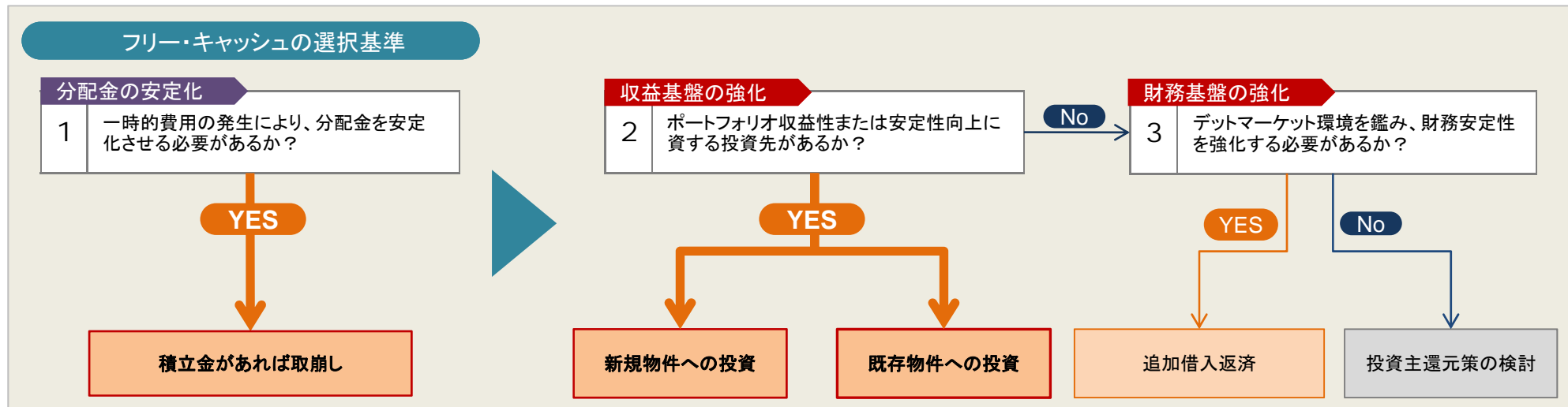
(注) 払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっています。

■ 格付状況

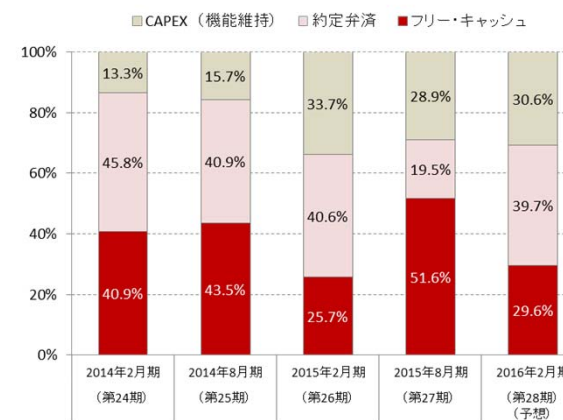
	発行体格付	長期債務格付
株式会社格付投資情報センター(R&I)	AA- (安定的)	AA- (安定的)
スタンダード&プアーズ・レーティングズ・サービス (S&P)	A ^(注) (安定的)	A (安定的)
ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's)	A3 (安定的)	A3 (安定的)

(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。

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10月16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29期において積立金の取崩し

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

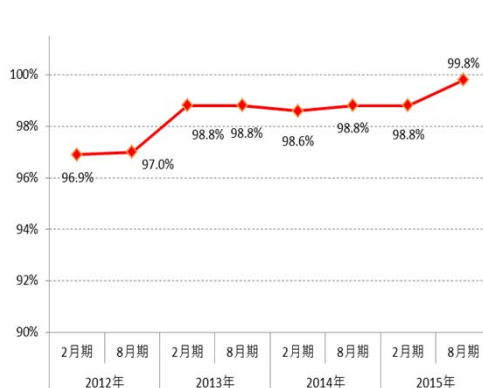
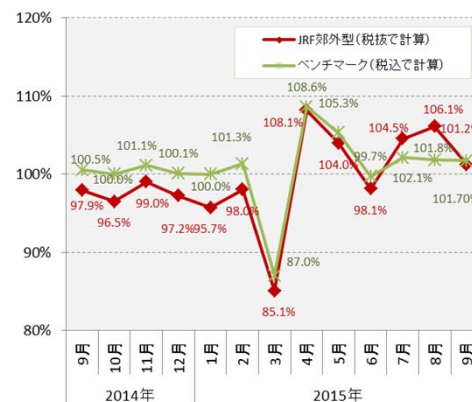
賃貸マーケット

- 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、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

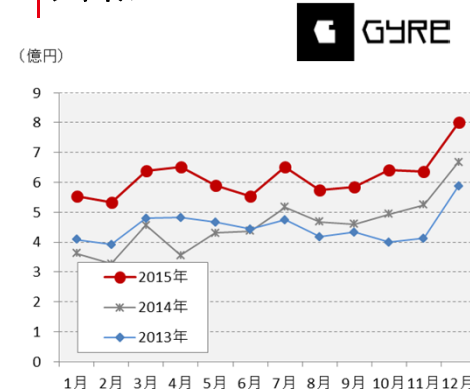
■ 郊外型商業施設の
前年同月比売上高推移

(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)

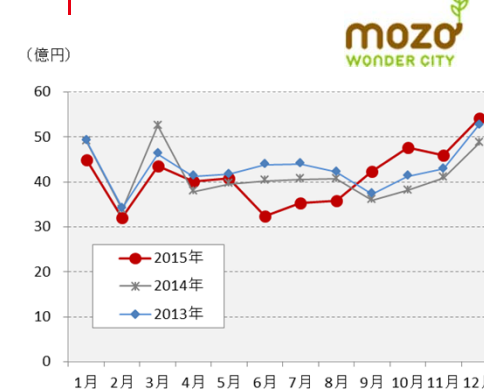
(注2) ベンチマークは、商業販売統計の大型小売店業態別販売額(既存店)の前年比を使用しています。但し、消費税込の数値のため、2014年4月以降は増税分(+3%)が含まれています。

■ 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

2015年4～6月期は前期比△0.3%と
3四半期ぶりのマイナス成長

CPI(消費者物価指数(生鮮食品は除く))

前年同月比は0.1%の下落(2015年8月)

現金給与総額

前年同月比は2か月連続プラス(2015年8月)

→ 今後の海外経済の影響や国内のCPIや
賃金動向を注視

ポイント

- ✓ 金融政策の動向

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

2015年1月～8月のJ-REITによる取得実績は
約1.2兆円(前年1～12月実績約1.6兆円)

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

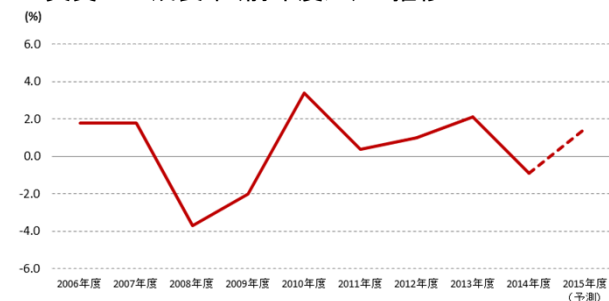
→ 過熱感のあるマーケット動向の
見極め

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

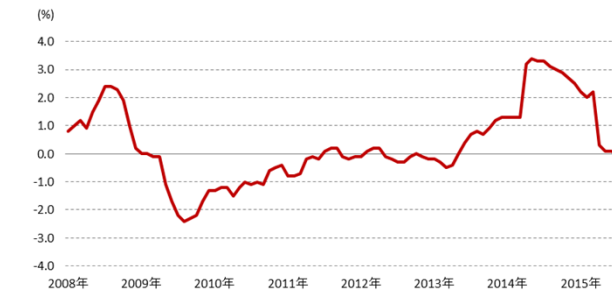
■ 実質GDP成長率(前年度比)の推移



■ 景気ウォッチャー判断指数の推移



■ CPI(消費者物価指数(生鮮食品は除く))の推移



■ 現金給与総額の推移



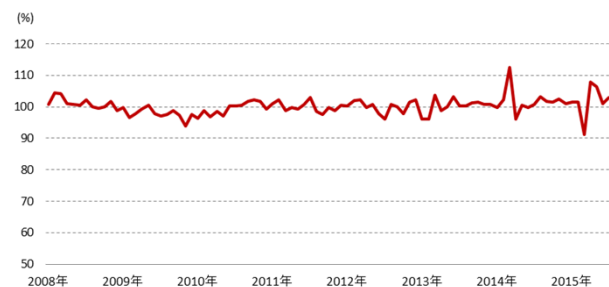
■ 小売販売額(前年同月比)の推移



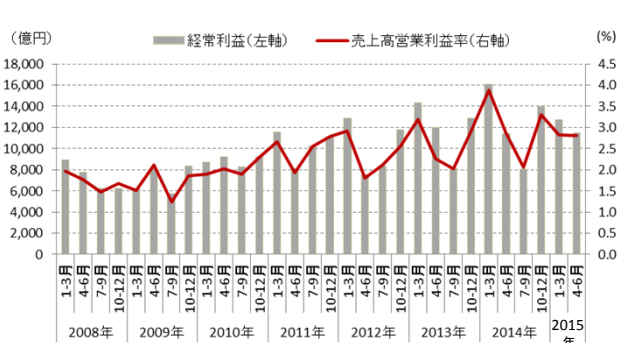
■ 百貨店販売額の推移



■ スーパーマーケット売上の推移



■ 小売業の企業業績の推移



投資主属性の分析①

2015年8月末現在のおける上位20投資主

順位	氏名又は名称	2015年8月末(第27期末)		2015年2月末(第26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)	384,794	15.83%	430,332	17.70%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	190,224	7.82%	191,123	7.86%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	170,744	7.02%	165,909	6.82%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	96,554	3.97%	111,032	4.56%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	87,697	3.60%	90,259	3.71%
6	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	75,778	3.11%	71,526	2.94%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	47,240	1.94%	41,049	1.68%
8	みずほ証券株式会社	42,864	1.76%	31,064	1.27%
9	CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITARY -LISTED REAL ESTATE PF FUND	42,763	1.75%	42,763	1.75%
10	STATE STREET BANK WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	41,549	1.70%	38,320	1.57%
11	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	34,502	1.41%	27,013	1.11%
12	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	33,369	1.37%	34,855	1.43%
13	野村證券株式会社	33,333	1.37%	1,938	0.07%
14	MELLON BANK, N.A. AS AGENT FOR ITS CLIENT MELLON OMNIBUS US PENSION	30,329	1.24%	23,845	0.98%
15	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	26,991	1.11%	11,699	0.48%
16	SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK	24,381	1.00%	24,114	0.99%
17	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	22,087	0.90%	22,039	0.90%
18	三菱商事株式会社	20,900	0.86%	20,900	0.86%
19	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	17,663	0.72%	17,923	0.73%
20	三菱UFJ信託銀行株式会社	16,963	0.69%	17,563	0.72%
合計		1,440,725	59.28%	1,415,266	58.23%

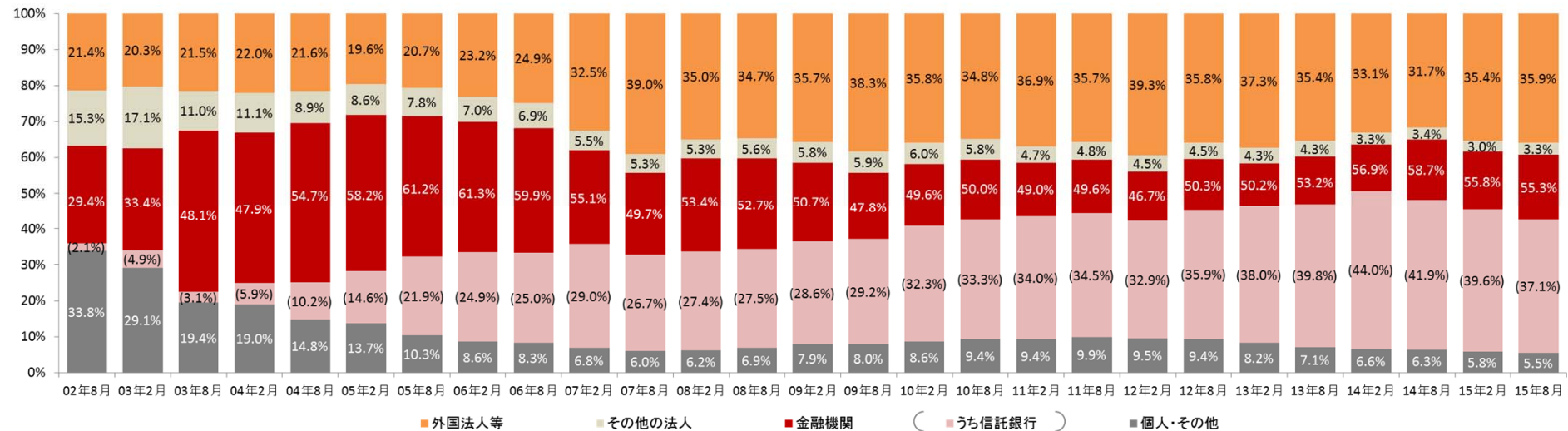
(注)発行済投資口数

2015年8月期(第27期末): 2,430,198口

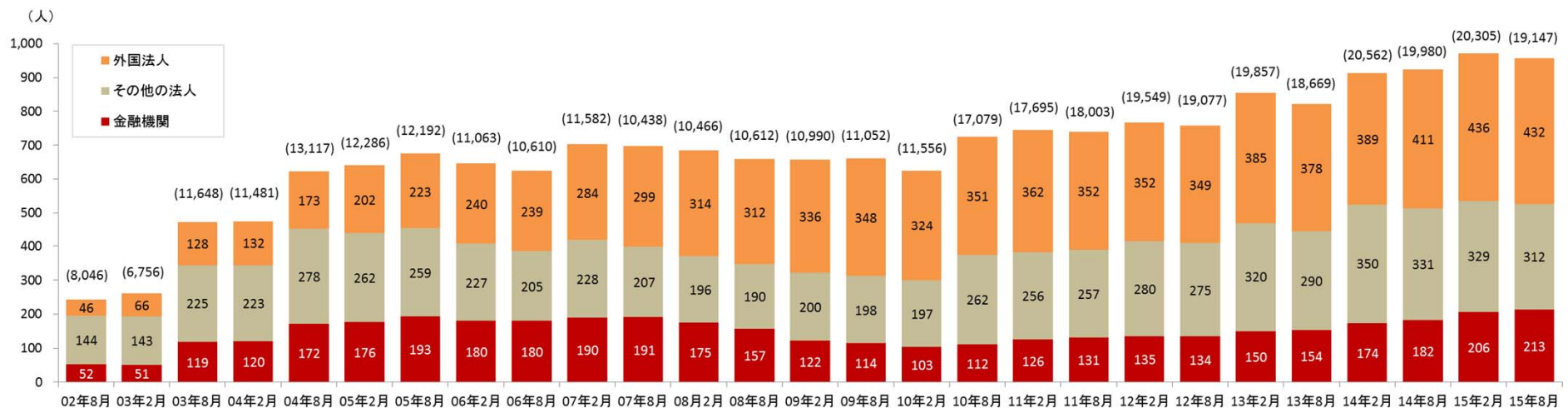
2015年2月期(第26期末): 2,430,198口

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



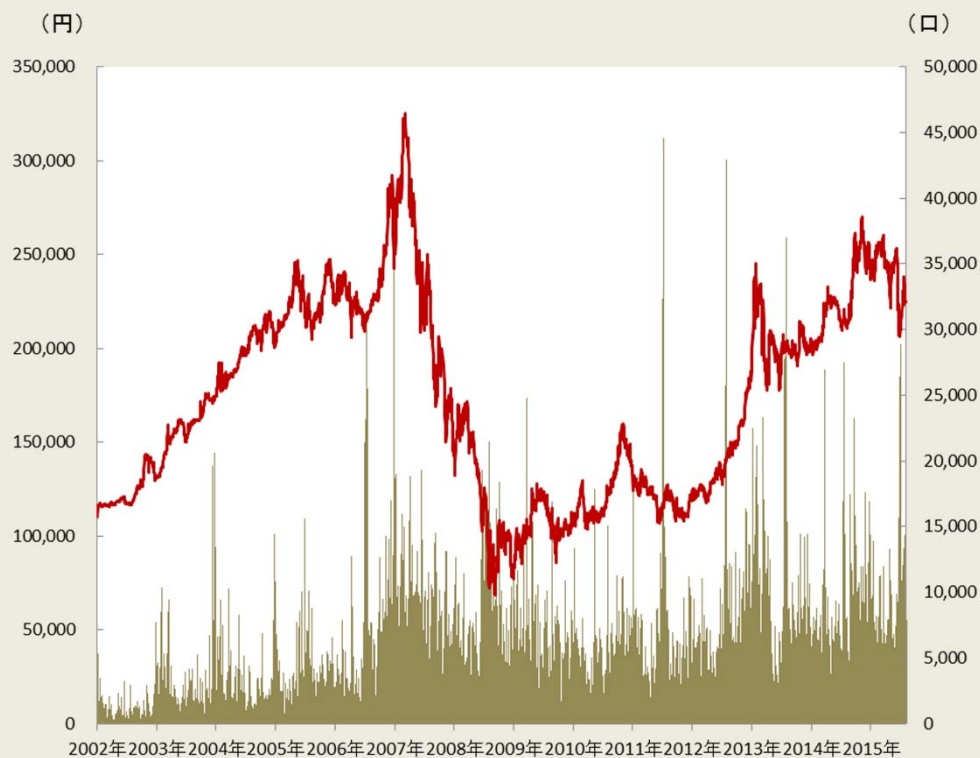
(注1) 個人その他を除く。

(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10月14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9月2日～2015年10月14日)



(注1) 終値ベース

(注2) 2013年9月2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

132%

129%

126%

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数です。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 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。

Thomson Reuters/GPR/APREA Investable 100 Index

トムソン・ロイター (Thomson Reuters)、グローバル・プロパティ・リサーチ (GPR) 及びアジア太平洋不動産協会 (APREA) が協力して開発した、アジア太平洋地域を代表する100銘柄の上場不動産会社 (REIT を含みます。) によって構成されたインデックスです。本投資法人は、同社が作成・公表する Thomson Reuters/GPR/APREA Investable 100 Index に組み入れられています。

S&P Global REIT Index/ S&P Developed REIT Index

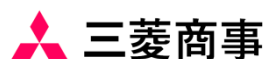
スタンダード・プアーズ (Standard & Poor's) (S&P) が作成・公表するインデックスです。S&P Global REIT Index とは、S&P Global Property Index に組み入れられている先進国、新興国を含む41か国の不動産会社775銘柄のうち、REIT のみで構成されたインデックスです。S&P Developed REIT Index とは、S&P Global REIT Index に組み入れられている390銘柄のうち、S&P Dow Jones 社が定義する先進国における銘柄のみで構成されたインデックスです。

Russell Global Index

ラッセル・インベストメント・グループが作成・公表するインデックスです。Russell Global Index とは、世界の投資可能な株式市場の98%を網羅するインデックスで、全世界の約10,000銘柄によって構成されています。

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9月30日現在

本資産運用会社の役職員数

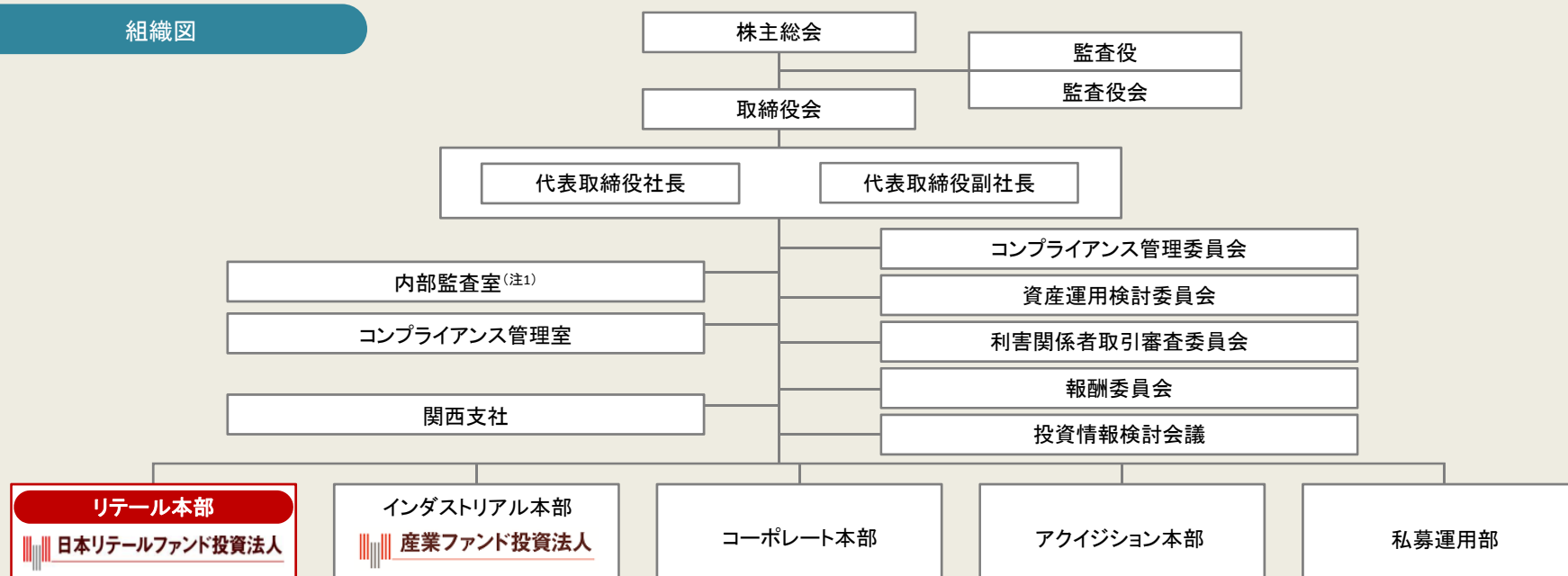
資産運用会社 : 役職員数 **110名** (非常勤役職員を除く)

うち有資格者数 :

宅地建物取引士	43名
不動産証券化協会 (ARES) 認定マスター	37名
一級建築士	9名
不動産鑑定士	6名
日本証券アナリスト協会検定会員	5名
税理士	1名
MBA(米・英を含む)	3名

(注) 2015年10月1日現在

組織図



(注1) 内部監査室長は、副社長が兼任しています。

(注2) 2015年10月1日現在



ディスクレーマー

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

（金融商品取引業者関東財務局長（金商）第403号、一般社団法人投資信託協会会員）