

JAPAN RETAIL FUND

2016年2月期(第28期)

Appendix

米国ADR(OTC): JNRFY

証券コード

8953



● 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. 12
● 14年間のトラックレコード	P. 3	● ポートフォリオデータ	P. 13
● 保有資産の特徴	P. 4	● ポートフォリオ一覧	P. 17
● 新規取得物件のご紹介	P. 5	● 継続鑑定評価額	P. 21
- Gビル銀座中央通り01		● 各物件の収益状況	P. 25
- Gビル仙台一番町01		● 財務の状況	P. 32
- Gビル京都河原町01		● キャッシュ・マネジメント方針	P. 36
- Gビル吉祥寺02		● 保有物件の動向	P. 37
- Gビル心斎橋01(B館)		● 投資主属性の分析	P. 38
● 世界主要都市との比較	P. 10	● 投資口価格推移	P. 40
● 主要商業集積エリアの小売販売額	P. 11	● インデックスへの組入れ状況	P. 41
		● 資産運用会社の運用体制	P. 42

1. 資産規模と分散されたポートフォリオに支えられた安定したキャッシュ・フロー

- > 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（2016年3月末日現在）
- > 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
- > 分散投資（地域分散、立地及び商業施設のタイプの分散）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

2. 積極的なSCマネジメント

- > 運用期間約14年、保有物件96物件、約1,000にも及ぶ様々なタイプの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2016年3月末日現在）

3. 強固な財務基盤と借入金融機関の分散

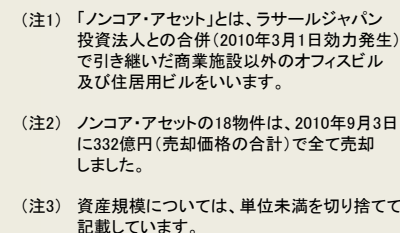
- > 発行体格付がAA-（安定的）^{（注）}であり、長期借入金を中心とした安定的な財務基盤を構築

（注）2016年3月末日現在、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。

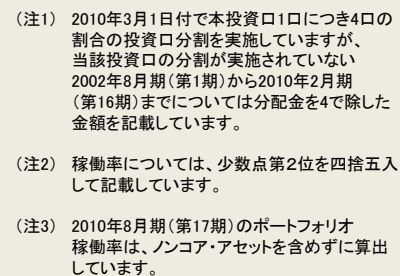
4. 三菱商事グループ及びUBSグループによるスポンサーサポート

- > 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

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



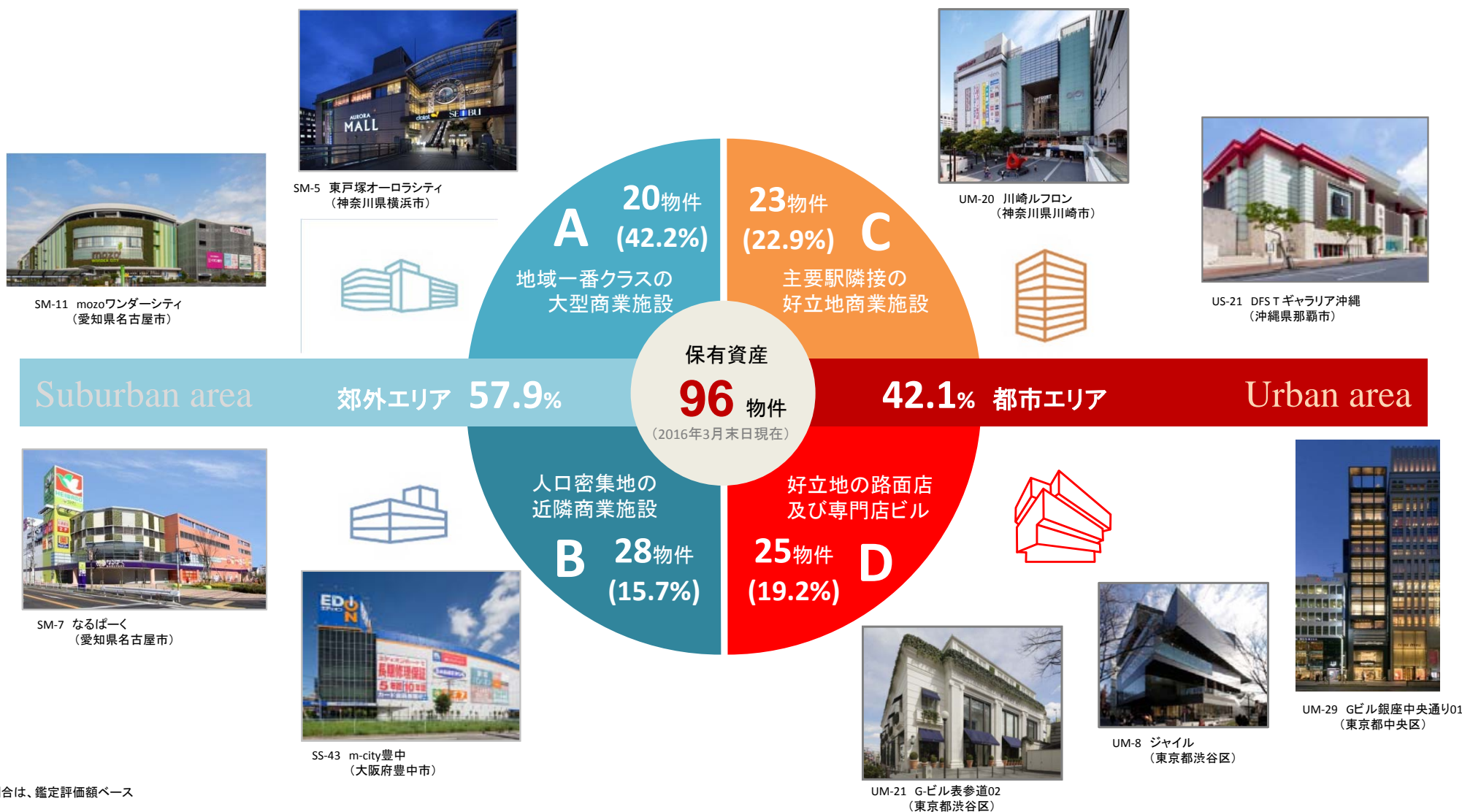
■ ポートフォリオ稼働率(各期末現在)(%)
■ 1口当たり分配金(円)



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、鑑定評価額ベース

1

Gビル銀座中央通り01

不動産信託受益権の準共有持分27.5%取得^(注1)

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

本投資法人として初となる、商業繁華性の非常に高い銀座エリアのメインストリートである銀座中央通りに面する複合商業施設

📍 マーケットの魅力

- 本物件が位置する銀座は、老舗百貨店「三越」、「松屋」や、ラグジュアリーブランドの旗艦店が集積する極めて希少性の高いエリア
- 訪日観光客が増加しており、インバウンド需要が活況、国際的にも認知度が高く、アジアを代表する情報発信拠点として高い位置付け

📍 立地の魅力

- 東京メトロ丸の内線、銀座線、日比谷線「銀座駅」徒歩約5分、有楽町線「銀座一丁目駅」徒歩約1分、アクセスの良い銀座2丁目交差点至近に立地
- 銀座中央通りは銀座エリアの中でも日本を代表するブランドストリートであり、本物件と隣接して西側にはダンヒル、東側にMiu Miu、銀座中央通りを挟んで向かい側にはティファニーが店舗

📍 施設の魅力

- 「2015年度グッドデザイン賞」を受賞、銀座中央通りからの視認性は良好で、路面店としての高いポテンシャルを有す、希少性が高い施設
- 2014年5月竣工の築浅物件であり、各フロア約70～80坪の賃貸可能面積を有し、幅広い業種・業態のテナント誘致が可能な複合型商業施設
- イタリアを代表するメンズラグジュアリーブランドであるエルメネジルド・ゼニアがアジアにおける旗艦店として入居

銀座中央通り周辺マップ



取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り
7,150百万円	2.8%	2.5%
鑑定評価額	7,315百万円	
取得日	2016年3月1日	
所在地	東京都中央区銀座二丁目6番16号	
建築時期	2014年5月30日	
土地面積 ^(注2)	394.53 m ²	延床面積 ^(注2) 4,339.92 m ²
テナント数	9	主要テナント エルメネジルド・ゼニア

(注1) 2016年2月25日付で不動産信託受益権の準共有持分50%の売買契約を締結し、うち27.5%を2016年3月1日付で取得しました。残りの22.5%は2016年4月28日又は5月末日までの売主及び本投資法人が書面にて合意するその他の日に取得することを予定しています。

(注2) 物件全体に係る数値を記載しています。

2 Gビル仙台一番町01

底地の先行取得^(注1)

好立地の路面店及び専門店ビル

インカム型

稼働率 100.0%



仙台一番町エリア



ハイライト

東北圏の商業の中心地である仙台一番町エリアに所在する都市型商業施設

① マーケットの魅力

- 仙台市内で最も商業繁華性の高い、仙台一番町エリア、中でも商業集積の高いアーケード商店街の結節点に位置し、地下鉄東西線「青葉通一番町駅」の開業により歩行者通行量の増加が見込まれる
- 仙台を代表する百貨店「藤崎本店」「藤崎大町館」「藤崎一番町館」や、衣類、宝飾品、雑貨などの路面店が集積しており、繁華性の高いエリア

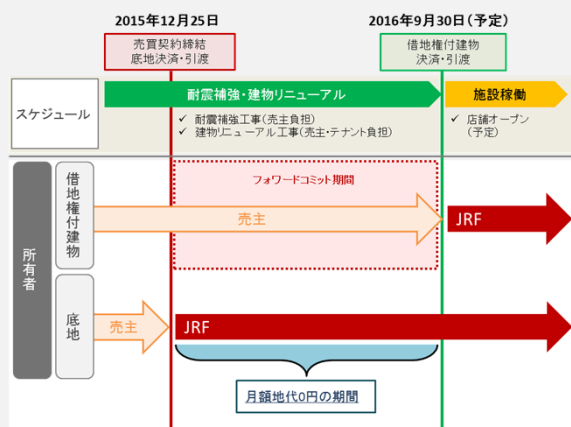
② 立地の魅力

- 2015年12月6日に開通した地下鉄東西線「青葉通一番町」駅至近。また、JR 仙台駅、地下鉄南北線広瀬通駅からも徒歩圏の距離にある、アクセスに優れた利便性の高い立地
- 商業集積の高い2つの商店街「ぶらんどーむ一番町」、「マールロードおおまち」が交差するアーケード通りの角地に位置し、二方向がアーケード通りに面していることから、歩行者からの視認性が高く、路面店としての高いポテンシャルを有す
- 2015年12月に施設前面、藤崎前の交差点にはアーケードが新設され悪天候でも雨を気にせず通行可能となり、通行利便性が向上

③ 施設の魅力

- 耐震補強工事完了後、新たに全館一棟貸しで世界的に有名なファストファッションブランドの東北エリアにおける旗艦店としての出店が決定しており、長期の定期借家契約を締結済み
- 二方向を商店街に面したほぼ整形の敷地約200坪、賃貸面積約650坪の規模を有した、希少性の高い施設であり、将来的には容積率の余剰分を活用した増床の検討も可能

取得及び耐震補強工事のスケジュール



(注1) 2015年12月25日付で底地及び借地権付建物の売買契約書を締結し、同日付で底地を取得しました。2016年9月30日付で借地権付建物(取得予定価格:1,500百万円)を取得する予定です。

(注2) 借地権付建物取得後の収支見込みです。

取得価格		鑑定評価額	
2,820 百万円		2,970 百万円	
NOI利回り ^(注2)		取得日	
4.4%		2015年12月25日	
償却後NOI利回り ^(注2)		所在地	
3.9%		宮城県仙台市青葉区一番町三丁目5番12号	
		土地面積	延床面積
		682.33 m ²	—
		テナント数	主要テナント
		1	合同会社 NKプランニング仙台

3 Gビル京都河原町01



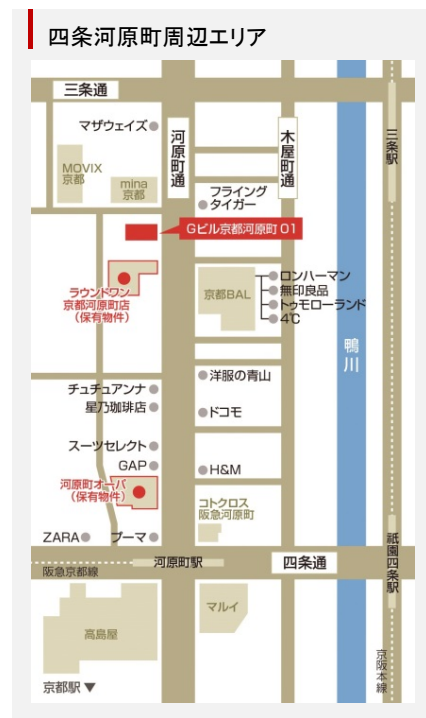
主要駅隣接の好立地商業施設

インカム型

稼働率 36.2%



本物件周辺の様子



ハイライト

本投資法人としては3件目となる、京都有数の繁華街「四条河原町エリア」河原町通に面する複合型商業施設の取得

① マーケットの魅力

- 本物件が位置する四条河原町周辺は大型商業施設、大手ファッションブランド路面店、アミューズメント施設や飲食店、ファッションビル等が集積する繁華性の高いエリア
- 近年では、外国人観光客による「インバウンド消費」が活況であるエリア

② 立地の魅力

- 阪急京都線「河原町駅」、京阪本線「三条駅」、地下鉄東西線「京都市役所前駅」からそれぞれ徒歩約5分と3路線の利用客からのアクセスの良い、利便性の高いエリア
- 四条河原町エリアのメインストリートである河原町通に面し、京都BAL、MOVIX 京都、mina 京都などの大規模客施設を結ぶ六角通との交差点至近であり、通行量が多く顧客回遊性が見込める立地

③ 施設の魅力

- 本物件は河原町通に、上層階フロア用・中層階フロア用及び1階・地下フロア用とそれぞれのエントランスがあり、来館客にストレスをかけない動線を確認
- 各フロア約80坪の賃貸可能面積を有し、幅広い業種・業態のテナント誘致が可能な複合型商業施設

なお、現時点では飲食・物販の3テナントが入居しており、稼働率36.2%となっていますが、これは竣工以来4～8階に入居していた1テナントが2015年11月末に退去したことに伴うものです。
長年の運用実績により培われた運用会社の幅広いテナントリレーションをはじめとするSCマネジメント力を活用し、本物件の立地、施設の魅力を生かす最適なテナント構成構築の実現にむけて、速やかにリーシング活動をすすめ、本物件の収益力の向上を図っていく方針です。

取得価格	鑑定評価額 2,340百万円		
2,180 百万円	取得日	2016年3月18日	
NOI利回り ^(注1)	所在地	京都府京都市中京区河原町通三条下る二丁目山崎町235番地	
4.4%	建築時期	2010年9月24日	
償却後NOI利回り ^(注1)	土地面積	379.91m ²	延床面積 2,636.43m ²
3.8%	テナント数	3	主要テナント — ^(注2)

(注1) 定常稼働時の数値を記載しています。定常稼働時のNOIは、現状の賃貸借契約及び空室部分については想定賃料での入居（マーケット賃料での入居）、4.2%の空室損失を勘案した年間収支をベースとしたものです。

(注2) テナントからの合意が得られないため非開示としています。

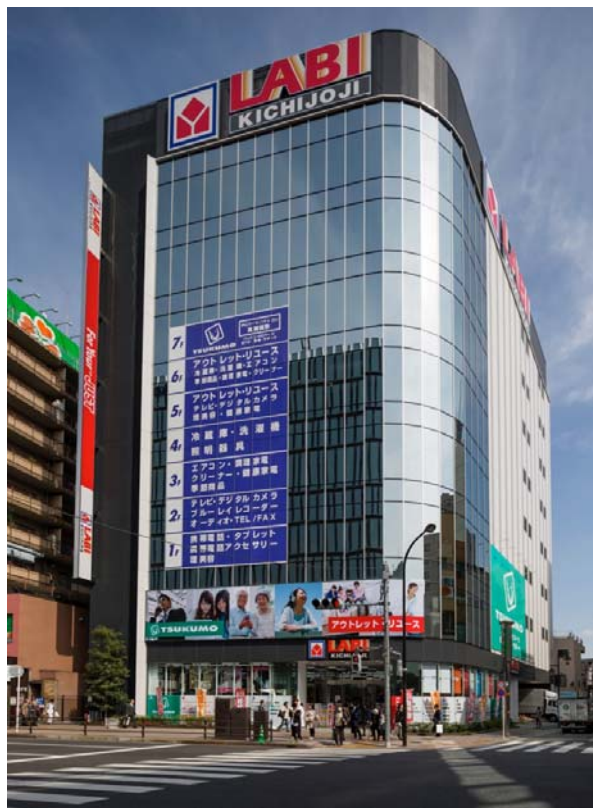
4 Gビル吉祥寺02



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

東京の主要商業エリア、吉祥寺の駅前に立地する大型商業施設の取得

① マーケットの魅力

- 武蔵野市の人口は増加傾向にあり、全国及び東京都平均を上回る所得水準
- JR中央本線、京王井の頭線「吉祥寺駅」の1日平均乗降客数は約42万人(出典:関東交通協議会ホームページ、2014年度)
- 足元商圈を中心に居住者密度が高く、恵まれたマーケットボリューム
- 吉祥寺駅を中心に大型商業施設、有名ブランド・雑貨等の路面店や飲食店が集積

② 立地の魅力

- 吉祥寺駅南側、JR中央本線改札から徒歩3分、京王井の頭線改札から徒歩1分の駅前にあり、交通利便性が高く通行量も多いことから、出店ニーズが高く希少性のある立地
- 近隣には、食品スーパーのライフ、映画館、フィットネスクラブなど、日常性、利便性、目的性のあるあらゆる業態の施設が集積

③ 施設の魅力

- 吉祥寺駅南側と北側を結ぶ吉祥寺大通りに面した角地に位置し、広くファサードを確保していることから視認性は良好
- 2014年9月竣工の築浅物件であり、1棟利用可能な大型物件は希少性が高く、物販やサービス等の業態を問わない汎用性に富む施設
- 大型家電量販店が、都市型店舗として竣工時より入居



取得価格

15,300 百万円

NOI利回り

4.1%

償却後NOI利回り

3.7%

鑑定評価額	15,800百万円		
取得日	2016年2月29日		
所在地	東京都武蔵野市吉祥寺南町二丁目3番13号		
建築時期	2014年9月11日		
土地面積	1,254.44m ²	延床面積	8,534.71m ²
テナント数	1	主要テナント	ヤマダ電機

5 Gビル心斎橋04(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

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

① 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

② 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

③ 施設の魅力

- 各フロア物販・飲食系のテナントニーズの高い約40坪～50坪の賃貸可能面積を有した複合型商業施設
- 隣接する既存物件「Gビル心斎橋04(A館)」との一体運営により運営コストを効率化

本物件周辺の様子



取得価格

820 百万円

NOI利回り

4.3%

償却後NOI利回り

4.1%

鑑定評価額	869百万円		
取得日	2016年3月31日		
所在地	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番4号		
建築時期	2000年7月10日		
土地面積	233.61m ²	延床面積	488.60m ²
テナント数	3(注1)	主要テナント	—(注2)

(注1) 3階に入居中のテナントより2016年8月末日をもって退去する旨の通知を受領しています。

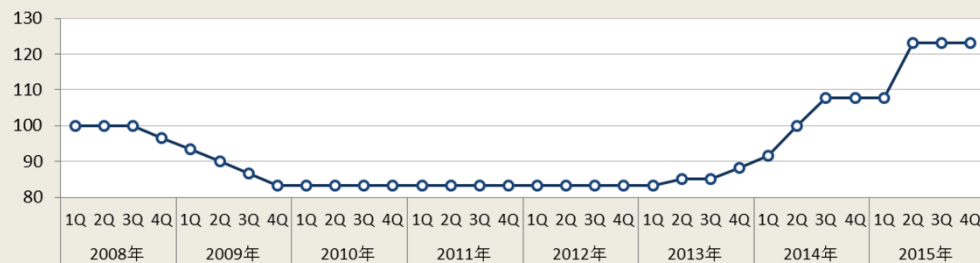
(注2) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

世界主要都市との比較

東京の都市型商業施設の賃料水準は低くアップサイドが存在

- 東京の賃料水準は、リーマンショック前の賃料水準と比較して約20%上昇
- 一方で、世界主要都市と比較すると、相対的に賃料水準は低水準に留まっている

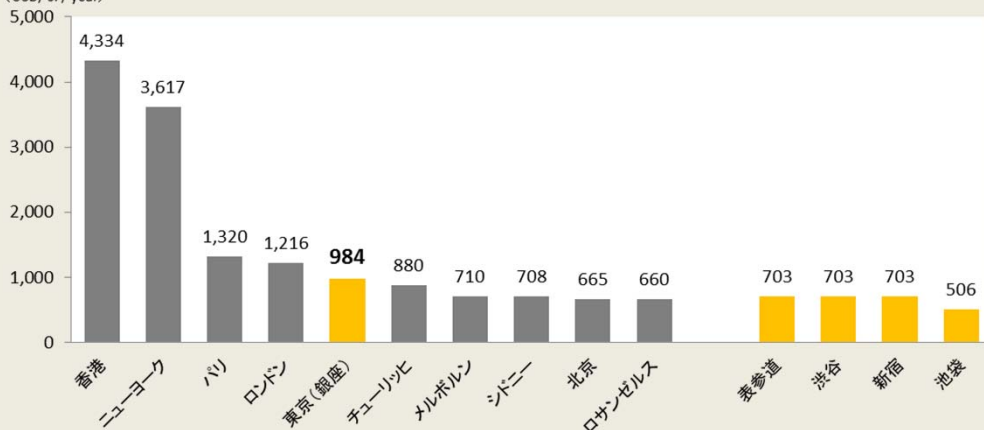
東京の主要商業エリアの賃料水準（100＝2008 1Q）



（出所）CBRE

世界主要都市の都市型商業施設の賃料水準

（USD / sf / year）



（出所）CBREの公表資料を基に運用会社作成。

グローバルにおいて東京はもっとも新ブランドを引き付けている都市

- 多くの海外ブランドが香港やシンガポールにアジアの旗艦店を配置してきたが、最近では旗艦店を東京で出店する傾向が増えている
- 香港に比べて東京の賃料に割安感があることも出店しやすい理由となっている

各主要都市の新規ブランド参入数比較

	都市	ブランド数
1	東京	63
2	シンガポール	58
3	アブダビ	55
4	台北	49
5	ドバイ	45
6	香港	45
7	モスクワ	41
8	パリ	40
9	北京	34
10	ドーハ	30
11	ベルリン	29
12	トロント	25
13	マニラ	24
14	シュトゥットガルト	21
15	イスタンブール	21

特に、銀座や表参道のメインストリートにラグジュアリーブランドの高い出店意欲

<ラグジュアリー・ブランド>
ヴァシュロン・コンスタンタン(銀座)
デルポー(表参道) 他

（出所）CBRE「How Global is the Business of Retail? 2015」

主要商業集積エリアの小売販売額

小売業年間販売額^(注1)

■ 東京都:主要商業集積エリア

エリア	年間販売額	シェア	保有物件数 ^(注2) (ポートフォリオシェア ^(注3))
新宿	10,799 億円	10.6 %	1 物件 (0.9%)
池袋	5,513 億円	5.4 %	1 物件 (0.9%)
銀座・有楽町	5,424 億円	5.3 %	3 物件 (2.1%)
渋谷	4,164 億円	4.1 %	1 物件 (0.4%)
吉祥寺	1,866 億円	1.8 %	2 物件 (2.2%)
原宿	962 億円	0.9 %	1 物件 (1.0%)
二子玉川	888 億円	0.9 %	—
自由が丘	653 億円	0.6 %	1 物件 (0.4%)
青山・表参道	560 億円	0.6 %	12 物件 (10.5%)
東京都合計 ^(注4)	101,808 億円	100.0 %	

■ 東京都以外:主要商業集積エリア

エリア	年間販売額	シェア	保有物件数 ^(注2) (ポートフォリオシェア ^(注3))
梅田(大阪)	7,105 億円	1.7 %	1 物件 (1.1%)
心斎橋・難波(大阪)	5,479 億円	1.3 %	6 物件 (6.9%)
横浜(神奈川)	5,472 億円	1.3 %	1 物件 (0.5%)
栄(愛知)	4,441 億円	1.0 %	1 物件 (0.2%)
札幌(北海道)	3,238 億円	0.8 %	—
四条河原町(京都)	3,073 億円	1.0 %	3 物件 (2.4%)
天神(福岡)	2,832 億円	0.7 %	—
仙台(宮城)	2,514 億円	0.6 %	1 物件 (0.3%)
名古屋駅前(愛知)	2,345 億円	0.5 %	—
東京都以外合計 ^(注5)	429,588 億円	100.0 %	

(出所) 経済産業省「商業統計表 立地環境特性別統計編」(2007年6月1日現在)

(注1) 商業集積地区(主に都市計画法8条に定める「用途地域」のうち商業地域及び近隣商業地域であって、商店街を形成している地区、またこの定義に合致するSCや駅ビルなども含む)における2006年4月1日から2007年3月31日までの1年間の商業事業所(小売)における有体商品の販売額(消費税含む)。

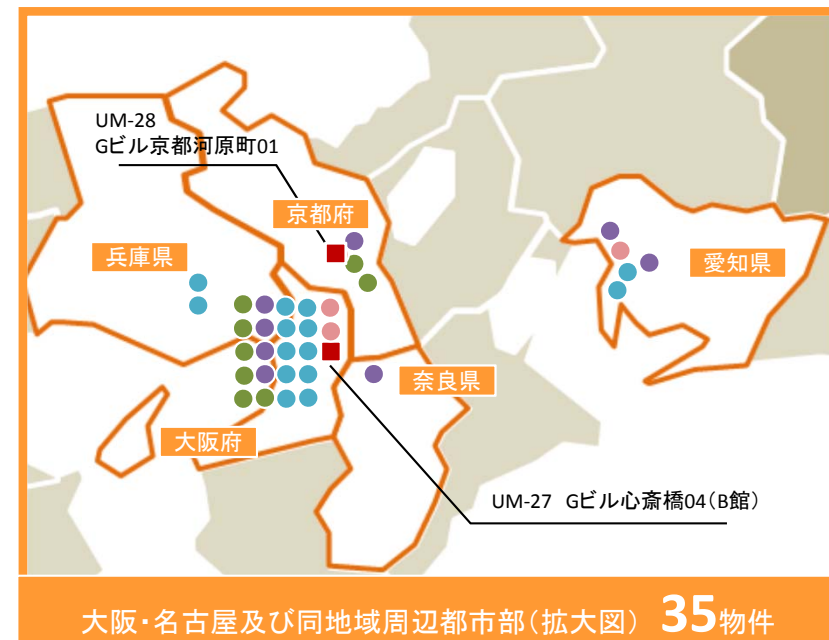
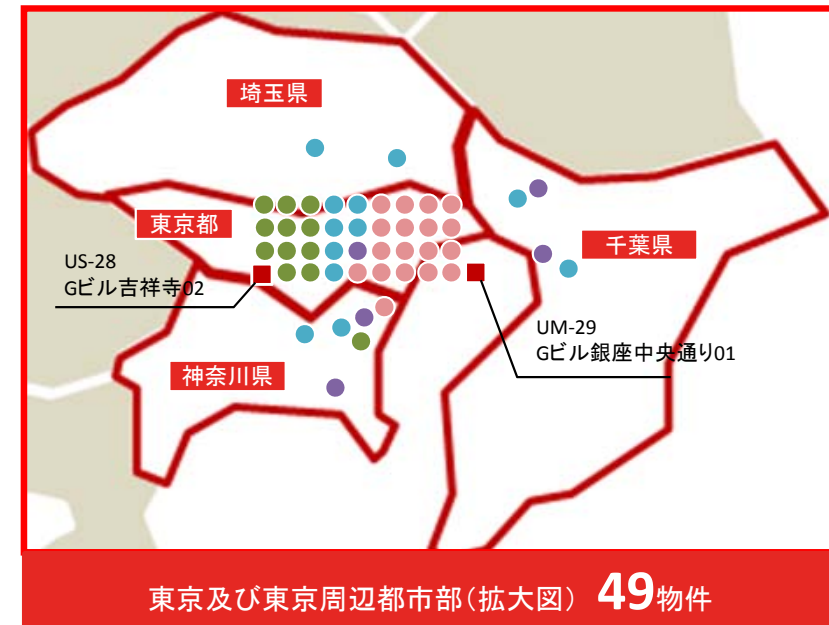
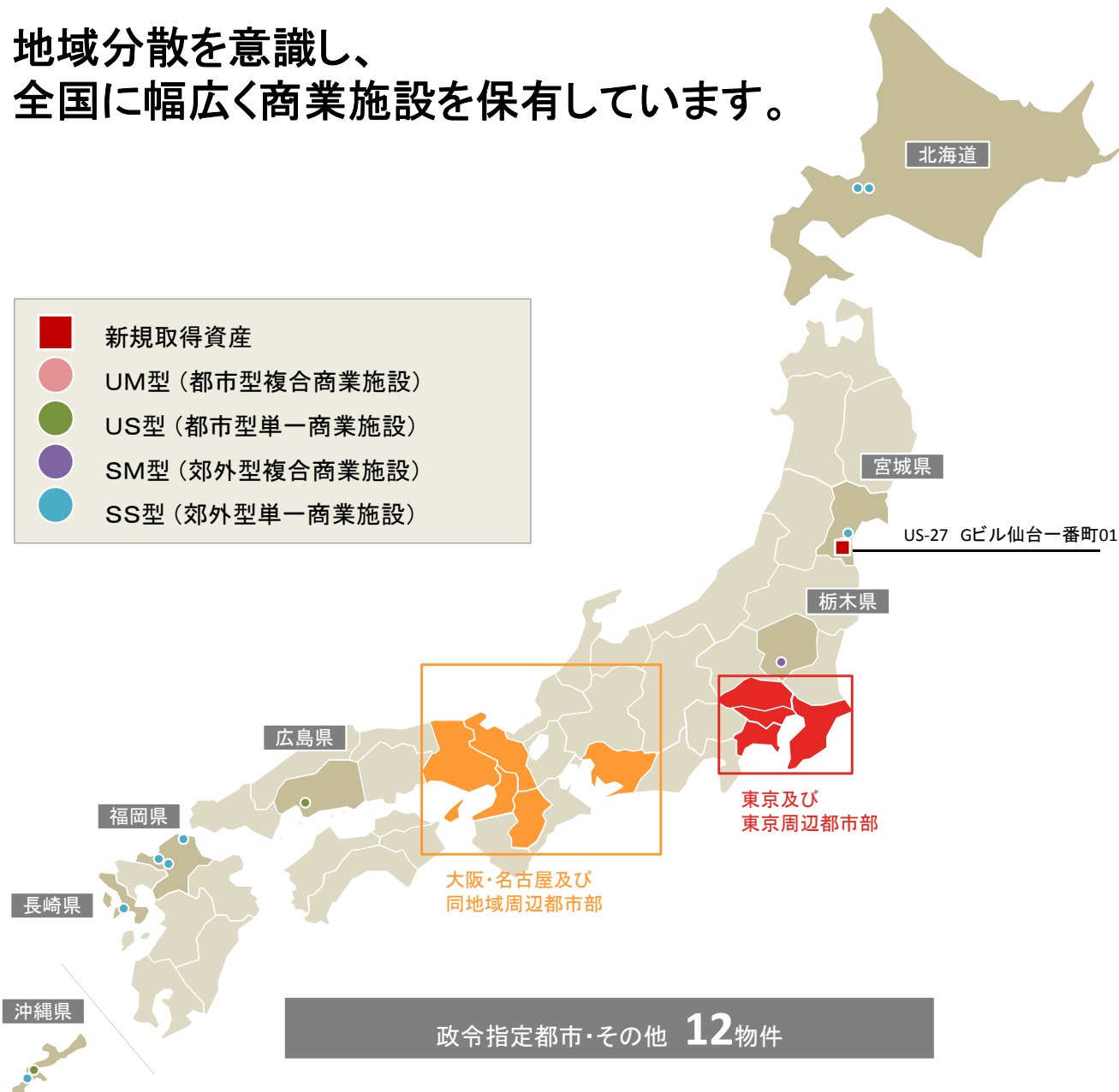
(注2) 物件数は、ポートフォリオにおける各エリアの都市型物件数。(2016年3月末日現在)

(注3) 鑑定評価額ベース。

(注4) 東京都の商業集積地区における年間商品販売額。

(注5) 全国の商業集積地区における年間商品販売額から東京都合計を除いた数値。

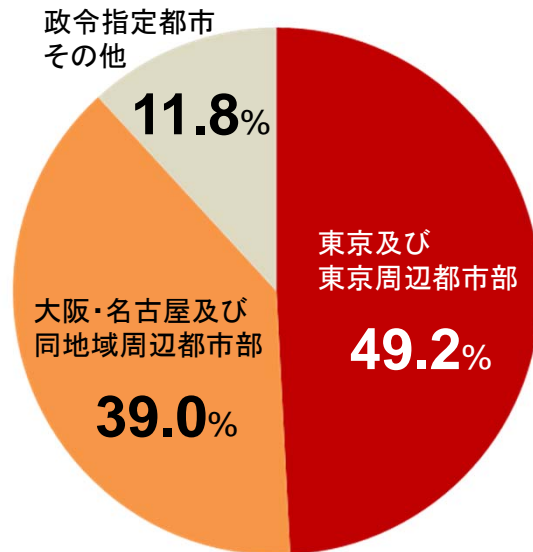
地域分散を意識し、
全国に幅広く商業施設を保有しています。



分散されたポートフォリオ

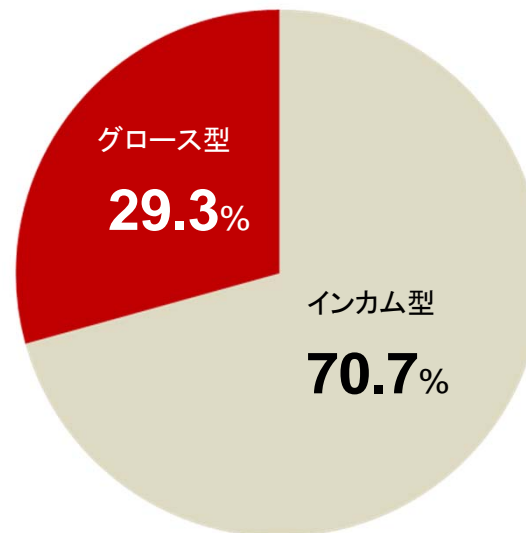
地域別分散

(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

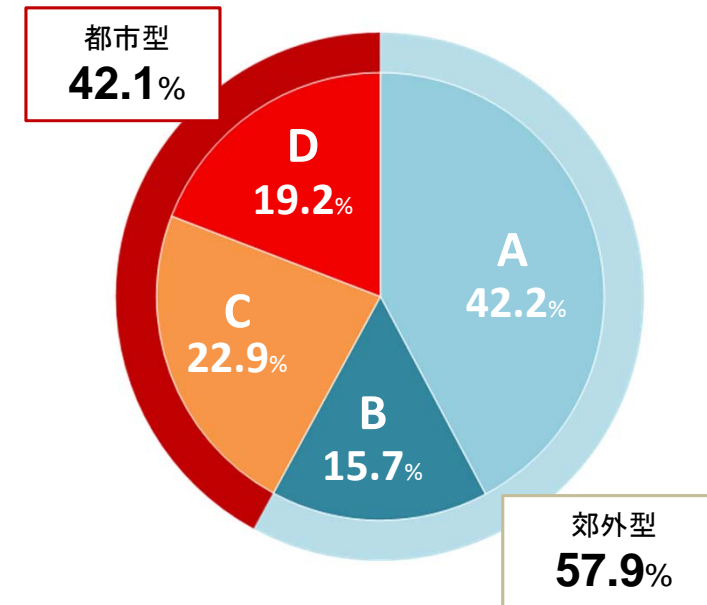
中長期にわたり安定したキャッシュ・フローが期待できる投資対象

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

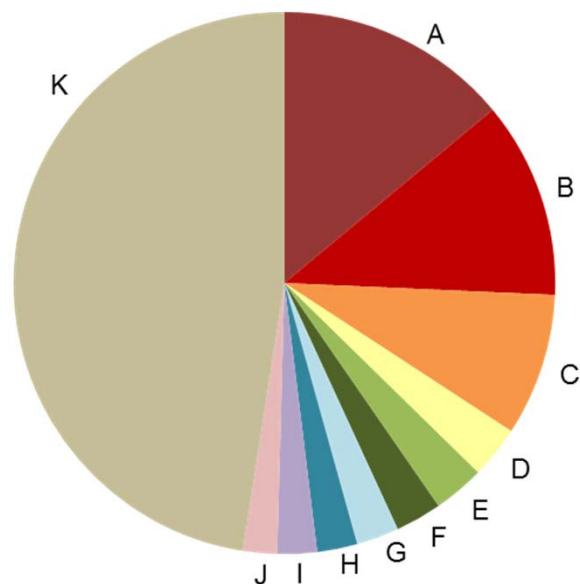
好立地の路面店及び専門店ビル

(注) 2016年3月末日時点で保有している資産をベースとしています。
2016年2月末保有資産については2016年2月末時点、2016年3月1日以降に取得した資産については、取得時点の鑑定評価額を基に算出しています。

分散されたポートフォリオ

テナント分散

(年間賃料ベース)(注)

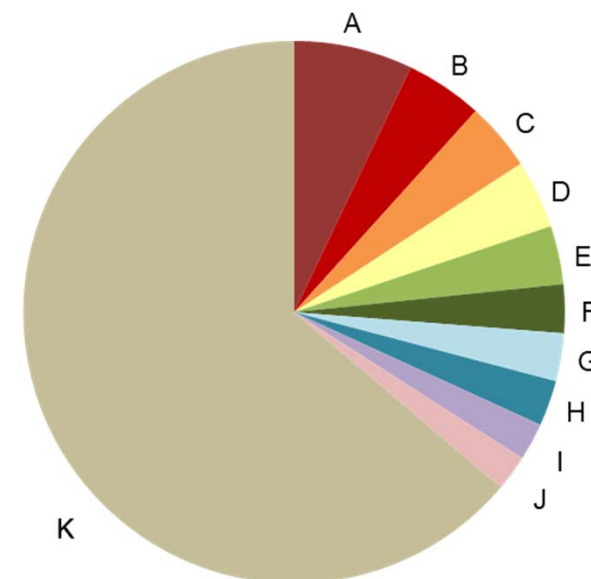


A	イオンモール	14.0%
B	イオンリテール	11.7%
C	イトーヨーカ堂	8.5%
D	ヤマダ電機	3.1%
E	ユニクロ	3.1%
F	近鉄百貨店	2.8%
G	ラウンドワン	2.5%
H	ヨドバシカメラ	2.4%
I	イオン九州	2.4%
J	そごう・西武	2.0%
K	その他	47.5%

(注) 2016年3月末日時点で保有している資産をベースとしています。
2016年2月末保有資産については、2016年2月末時点、3月1日以降に取得した資産については、取得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)



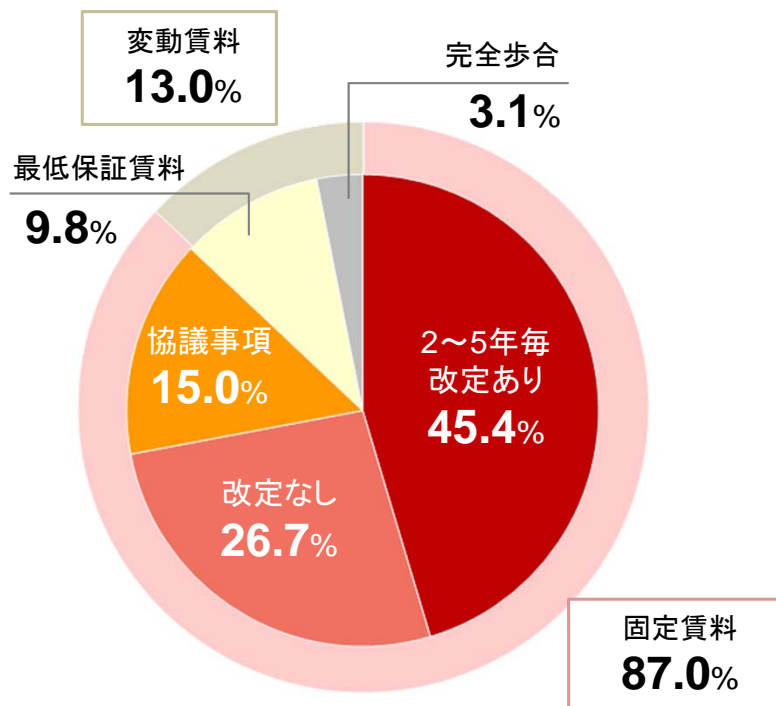
A	mozoワンダーシティ	7.1%
B	東戸塚オーロラシティ	4.6%
C	川崎ルフロン	4.1%
D	ならファミリー	4.1%
E	イオンモールむさし村山	3.5%
F	イオンモール鶴見緑地	2.9%
G	Gビル心斎橋03	2.9%
H	ジャイル	2.7%
I	Gビル表参道02	2.2%
J	イオンモール伊丹	2.1%
K	その他	63.8%

(注) 2016年3月末日時点で保有している資産をベースとしています。
2016年2月末保有資産については2016年2月末時点、2016年3月1日以降に取得した資産については、取得時点の鑑定評価額を基に算出しています。

固定賃料をベースとした安定的なポートフォリオ

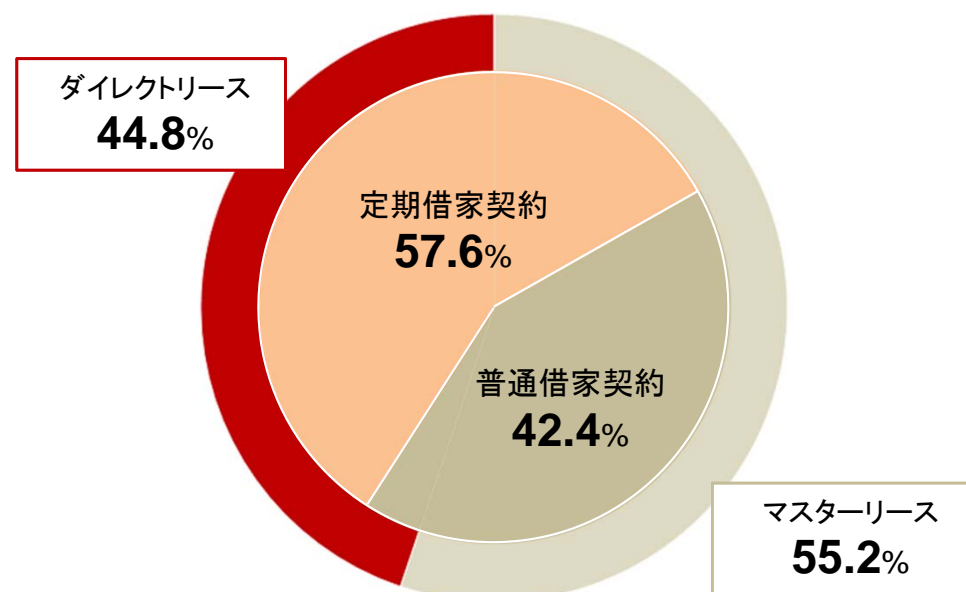
賃料の構成比

(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)

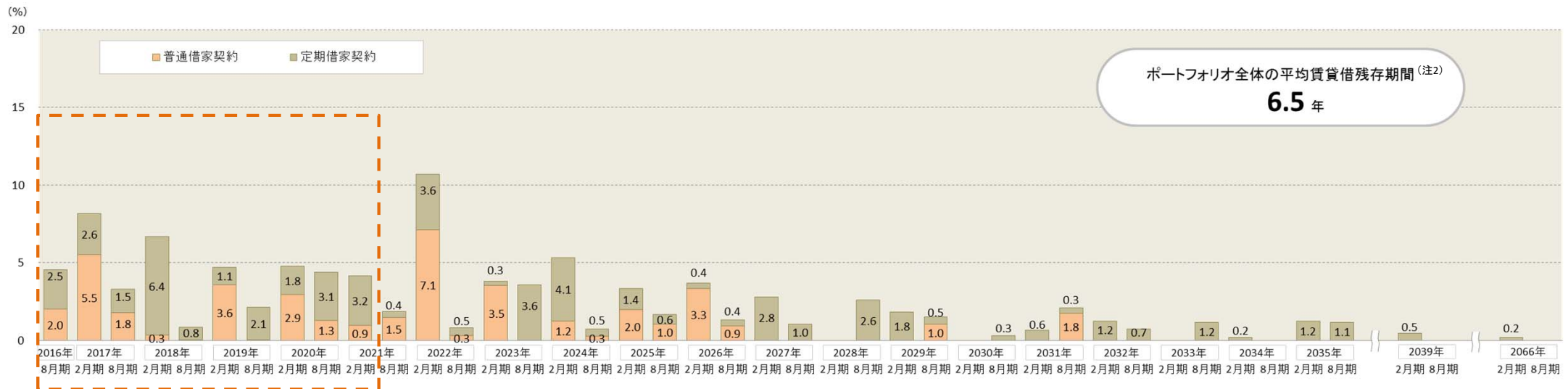


(注) 2016年3月末日時点で保有している資産をベースとしています。

2016年2月末保有資産については、2016年2月末時点、3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。

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		2021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	1件	2件	1件	1件	—	3件	1件	2件	2件	1件
賃料割合	1.1%	3.7%	1.2%	1.0%	—	3.3%	0.6%	2.8%	3.5%	1.9%

(注1) 2016年3月末日時点で保有している資産をベースとしています。2016年2月末保有資産については、2016年2月末時点、3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。

(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。

ポートフォリオ一覧① (2016年3月末日現在 96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 キャブレイト (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						
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	14.0	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、ベストプライダル	㈱オフィス・ミツキ	11.1	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	2,589	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	11.0	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㈱	11.0	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	2.6%	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㈱	8.4	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	8.3	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	7.9	11.2
UM-13	Gビル南青山01	インカム	東京都港区	2009年3月他	10,080	1.2%	4.0%	1,592.90	0.1%	100.0%	4	HERNO、PENDULE VIA BUS STOP	㈱オフィス・ミツキ	4.8	11.3、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%	96.9%	24	ブノワ	住商アーバン開発㈱	11.3	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%	92.7%	6	ホットトイズ JAPAN、RIZAP	㈱オフィス・ミツキ	6.7	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%	87.1%	7	アディダス、SMBC信託銀行	東急不動産SCマネジメント㈱	41.4	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	8.0	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	東急不動産SCマネジメント㈱	10.3	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・ラングラサル㈱	35.3	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%	56,109.52	2.0%	98.8%	67	ヨドバシカメラ、マルイ	住商アーバン開発㈱	28.0	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)	㈱オフィス・ミツキ	10.2	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	0.1%	100.0%	1	OLD NAVY	ジョーンズ・ラングラサル㈱	21.0	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	0.1%	97.3%	9	MONKI、スピンズ	住商アーバン開発㈱	2.5	6.1
UM-29	Gビル銀座中央通り01 NEW	インカム	東京都中央区	2016年3月	7,150	0.8%	2.7%	3,141.07	0.1%	100.0%	9	エルメネジルドゼニア	ジョーンズ・ラングラサル㈱	1.8	2.3
Urban Single：都市型単一商業施設															
US-4	ビックカメラ立川店	インカム	東京都立川市	2004年9月	11,920	1.4%	5.5%	20,983.43	0.7%	100.0%	2	ビックカメラ	ジョーンズ・ラングラサル㈱	45.6	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	8.4	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	7.5	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	神奈川県横浜市区西	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	13.9	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	0.1%	100.0%	1	キディランド	住商アーバン開発㈱	3.9	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	25.0	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	2.8	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	9.7	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	関電プロパティーズ㈱	40.5	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	関電プロパティーズ㈱	10.4	3.9
US-28	Gビル吉祥寺02 NEW	インカム	東京都武蔵野市	2016年2月	15,300	1.8%	4.0%	8,838.79	0.3%	100.0%	1	ヤマダ電機	三菱地所リアルマネジメント㈱	1.4	2.7

(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) 2016年2月末日時点。「Gビル銀座中央通り01」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。
(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 (2016年3月末日現在 96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)	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%	54	イトーヨーカドー	㈱ザイマックスアルファ	21.3	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	3.8%	100.0%	4	西武百貨店、イオン	㈱エイムクリエイツ	16.5	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	2.3%	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	15.6	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%	24,505.37	0.9%	100.0%	5	ヤマダ電機	㈱ザイマックスアルファ	17.6	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	23.9	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	0.7%	100.0%	1	イトーヨーカドー	㈱プライムブレイス	33.4	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	1.0%	100.0%	1	イトーヨーカドー	㈱京阪流通システムズ	16.5	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	1.5%	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	12.3	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	0.6%	100.0%	1	イトーヨーカドー	ジョーンズ・ラングラサル㈱	34.0	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	1.4%	5.4%	72,748.34	2.6%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスアルファ	15.8	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	3.0%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスアルファ	14.3	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	0.7%	100.0%	1	西友	シービー・アールイー㈱	37.4	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	11.1	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	3.5%	5.2%	137,466.97	4.8%	100.0%	1	イオン	ジョーンズ・ラングラサル㈱	9.4	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㈱	9.9	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㈱	11.6	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	7.0	3.7
東京及び東京周辺都市　小計／平均				49 物件		415,741	48.2%	-	933,475.50	32.8%	99.8%	300				
うち都市型				32 物件		216,577	25.1%	-	146,874.92	5.2%	98.9%	210				
うち郊外型				17 物件		199,163	23.1%	-	786,600.58	27.6%	100.0%	90				
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・ラングラサル㈱	1.5	5.5
UM-25	Gビル阿倍野01		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	関電プロパティーズ㈱	12.3	3.9
UM-26	Gビル梅田01		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㈱	10.0	6.5、3.2、3.2
UM-27	Gビル心斎橋04	A館	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	9.0	7.4
		B館 NEW			2016年3月	820	0.1%	4.3%	430.24	0.0%	100.0%	3	―(注5)		15.7	5.4
UM-28	Gビル京都河原町01 NEW		インカム	京都府京都市中京区	2016年3月	2,180	0.3%	4.4%	2,209.87	0.1%	36.2%	3	―(注5)	ジョーンズ・ラングラサル㈱	5.6	4.2
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	17.1	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	2.1%	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㈱	17.3	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	ラオックス	㈱ザイマックスアルファ	21.3	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	6.3	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(注4)	ジョーンズ・ラングラサル㈱	-	-
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	15.0	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	0.2%	100.0%	1	ユニクロ	㈱京阪流通システムズ	5.5	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・ラングラサル㈱	-	-

(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) 2016年2月末日時点。「Gビル心斎橋04(B館)」及び「Gビル京都河原町01」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。
(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③ (2016年3月末日現在 96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)	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-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	4.0%	7.4%	85,030.68	3.0%	98.7%	113	近鉄百貨店、イオン	イオンモール㈱	23.3	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%	19,641.45	0.7%	99.3%	61	イオン、エディオン	住商アーバン開発㈱	33.3	3.8	
SM-7	なるばーく		グロース	愛知県名古屋市長区	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㈱	18.6	8.1	
SM-8	岸和田カンカンベイスaidモール		グロース	大阪府岸和田市	2011年9月他	7,245	0.8%	6.6%	38,266.11	1.3%	90.4%	89	ユナイテッド・シネマ	住商アーバン開発㈱	18.0	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	1.5%	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	55,480	6.4%	5.8%	86,727.87	3.0%	100.0%	215	イオン、フラクサス	㈱ザイマックスアルファ イオンモール㈱	6.9	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	㈱ザイマックスアルファ	7.0	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%	11,943.13	0.4%	92.7%	34	三菱東京UFJ銀行	㈱ジオ・アカマツ	35.1	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	4.5%	100.0%	1	イオン	ジョーンズ・ラングラサル㈱	13.2	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	2.7%	100.0%	1	イオン	シービー・アールイー㈱	22.0	3.7	
SS-17	イオン八事		インカム	愛知県名古屋市長区	2005年6月	3,700	0.4%	7.0%	63,778.44	2.2%	100.0%	2	イオン	ジョーンズ・ラングラサル㈱	22.5	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	3.5%	4.6%	138,538.63	4.9%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスアルファ	9.3	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	5.5%	100.0%	1	イオン	㈱ザイマックスアルファ	13.2	5.2	
SS-29	アリオ鳳		インカム	大阪府堺市中区	2008年5月	19,040	2.2%	4.6%	95,135.36	3.3%	100.0%	1	イトーヨーカドー	ジョーンズ・ラングラサル㈱	7.9	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	4.5%	100.0%	1	イオン	ジョーンズ・ラングラサル㈱	9.3	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	0.1%	-	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	大阪府堺市中区	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	11.2	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	0.7%	100.0%	1	ラウンドワン	東洋プロパティ㈱	11.3	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	0.6%	5.4%	33,301.93	1.2%	100.0%	1	エディオン	㈱京阪流通システムズ	9.9	8.9	
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部 小計／平均			35 物件			343,644	39.8%	-	1,274,408.05	44.7%	99.4%	637					
			うち都市型			13 物件	98,335	11.4%	-	66,799.60	2.3%	97.9%	42				
			うち郊外型			22 物件	245,309	28.4%	-	1,207,608.45	42.4%	99.5%	595				
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	㈱ザイマックスアルファ	12.2	2.9	
US-21	DFS T ギャリアア沖縄(注4)		インカム	沖縄県那覇市	2014年10月他	15,600	1.8%	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	11.3	3.0	
US-27	Gビル仙台一番町01 NEW		インカム	宮城県仙台市	2015年12月	2,820	0.3%	-	682.33	0.0%	100.0%	1	ー	三菱地所リテールマネジメント㈱	-	-	
Suburban Multi：郊外型複合商業施設																	
SM-15	おやまゆうえんハーヴェストウォーク		グロース	栃木県小山市	2007年8月他	10,454	1.2%	5.4%	59,872.65	2.1%	100.0%	72	ヨーク・ニマル、スーパー・ビバホーム	㈱ザイマックスアルファ	8.7	3.4	

(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) 2016年2月末日時点。
(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（2016年3月末日現在 96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)	PML (注3)(%)
						比率			比率						
政令指定都市・その他															
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	(株)ザイマックスアルファ	19.7	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	3.8%	100.0%	1	イオン	(株)ザイマックスアルファ	12.3	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	2.6%	100.0%	1	イオン	(株)ザイマックスアルファ	12.7	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	3.3%	100.0%	1	イオン	(株)ザイマックスアルファ	17.0	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	2.8%	100.0%	1	イオン	ジョーンズ'ラング'ラサール(株)	22.4	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	2.2%	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(株)	9.4	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	(株)ザイマックスアルファ	15.4	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	(株)三好不動産	7.3	0.9
政令指定都市・その他 小計／平均		12 物件			103,178	12.0%	-	640,887.45	22.5%	100.0%	85				
	うち都市型	3 物件			21,390	2.5%	-	52,661.10	1.8%	100.0%	3				
	うち郊外型	9 物件			81,788	9.5%	-	588,226.35	20.6%	100.0%	82				
ポートフォリオ 合計／平均		96 物件			862,564	100.0%	-	2,848,771.00	100.0%	99.7%	1,022	-	-	14.3	2.1
	うち都市型	48 物件			336,302	39.0%	-	266,335.62	9.3%	98.9%	255				
	うち郊外型	48 物件			526,261	61.0%	-	2,582,435.38	90.7%	99.8%	767				

(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) 2016年2月末日時点。
(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。

継続鑑定評価額① (2016年3月末日現在 96物件ベース)

物件 番号	物件名称		帳簿価額 (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8月	2016年2月	増減	2015年8月	2016年2月	増減	2015年8月	2016年2月	増減	2015年8月	2016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		5,241	+148	5,370	5,390	+20	3.6%	3.5%	△0.1 ポイント	3.7%	3.6%	△0.1 ポイント	3.8%	3.7%	△0.1 ポイント
UM-5	Gビル北青山01		945	+574	1,480	1,520	+40	3.7%	3.6%	△0.1 ポイント	3.5%	3.4%	△0.1 ポイント	3.9%	3.8%	△0.1 ポイント
UM-6	Gビル自由が丘01	A館	2,576	+1,247	2,890	2,970	+80	4.1%	4.0%	△0.1 ポイント	3.9%	3.8%	△0.1 ポイント	4.3%	4.2%	△0.1 ポイント
		B館			805	854	+49	4.0%	3.9%	△0.1 ポイント	3.8%	3.7%	△0.1 ポイント	4.2%	4.1%	△0.1 ポイント
UM-7	チアーズ銀座		3,976	+213	4,080	4,190	+110	3.6%	3.5%	△0.1 ポイント	3.5%	3.4%	△0.1 ポイント	3.8%	3.7%	△0.1 ポイント
UM-8	ジャイル		21,904	+2,795	24,500	24,700	+200	3.3%	3.3%	-	3.0%	3.0%	-	3.2%	3.2%	-
UM-9	Gビル神宮前06		2,351	+178	2,480	2,530	+50	3.6%	3.5%	△0.1 ポイント	3.7%	3.6%	△0.1 ポイント	3.8%	3.7%	△0.1 ポイント
UM-10	Gビル神宮前02		2,296	△596	1,690	1,700	+10	3.9%	3.7%	△0.2 ポイント	3.7%	3.6%	△0.1 ポイント	3.8%	3.7%	△0.1 ポイント
UM-13	Gビル南青山01(注1)		10,120	△1,320	8,690	8,800	+110	3.5%	3.4%	△0.1 ポイント	3.6%	3.5%	△0.1 ポイント	3.7%	3.6%	△0.1 ポイント
UM-14	ラ・ポルト青山		9,365	+834	9,910	10,200	+290	3.7%	3.6%	△0.1 ポイント	3.8%	3.7%	△0.1 ポイント	3.9%	3.8%	△0.1 ポイント
UM-15	Gビル神宮前03		5,484	△1,414	4,160	4,070	△90	3.8%	3.7%	△0.1 ポイント	3.5%	3.4%	△0.1 ポイント	3.9%	3.8%	△0.1 ポイント
UM-16	Gビル南池袋01		6,206	+1,723	7,930	7,930	-	4.3%	4.3%	-	4.2%	4.2%	-	4.6%	4.6%	-
UM-17	アーバンテラス神宮前		2,774	+2,005	4,660	4,780	+120	4.0%	3.9%	△0.1 ポイント	3.9%	3.8%	△0.1 ポイント	4.0%	3.9%	△0.1 ポイント
UM-18	Gビル三軒茶屋01		3,689	+2,220	5,750	5,910	+160	4.4%	4.3%	△0.1 ポイント	4.2%	4.1%	△0.1 ポイント	4.6%	4.5%	△0.1 ポイント
UM-19	Gビル銀座01		5,587	+2,222	6,440	7,810	+1,370	3.5%	3.4%	△0.1 ポイント	3.3%	3.2%	△0.1 ポイント	3.7%	3.6%	△0.1 ポイント
UM-20	川崎ルフロン		30,363	+6,736	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		17,838	+2,411	20,150	20,250	+100	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.3%	3.3%	-
UM-22	Gビル吉祥寺01		3,587	+402	3,990	3,990	-	4.2%	4.2%	-	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-
UM-23	Cute Cube原宿		8,572	+727	9,120	9,300	+180	3.5%	3.4%	△0.1 ポイント	3.3%	3.2%	△0.1 ポイント	3.7%	3.6%	△0.1 ポイント
UM-29	Gビル銀座中央通り01(注2) NEW		7,150	+165	-	7,315	-	-	2.7%	-	-	2.5%	-	-	2.7%	-
Urban Single：都市型単一商業施設																
US-4	ビックカメラ立川店		12,699	+5,100	16,500	17,800	+1,300	5.6%	5.5%	△0.1 ポイント	4.8%	4.7%	△0.1 ポイント	5.8%	5.7%	△0.1 ポイント
US-8	Gビル神宮前01		3,399	+550	3,850	3,950	+100	3.7%	3.6%	△0.1 ポイント	3.8%	3.7%	△0.1 ポイント	3.8%	3.7%	△0.1 ポイント
US-9	Gビル新宿01		6,593	+1,346	7,750	7,940	+190	4.0%	3.9%	△0.1 ポイント	3.6%	3.5%	△0.1 ポイント	4.2%	4.1%	△0.1 ポイント
US-11	アーカンジェル代官山(底地)		1,842	+587	2,420	2,430	+10	-	-	-	3.7%	3.6%	△0.1 ポイント	3.9%	3.8%	△0.1 ポイント
US-14	ラウンドワン横浜駅西口店		3,853	+1,136	4,870	4,990	+120	4.1%	4.0%	△0.1 ポイント	4.2%	4.1%	△0.1 ポイント	4.3%	4.2%	△0.1 ポイント
US-15	Gビル表参道01		5,882	+1,627	7,290	7,510	+220	3.3%	3.2%	△0.1 ポイント	3.1%	3.0%	△0.1 ポイント	3.5%	3.4%	△0.1 ポイント
US-19	Gビル代官山01		1,224	+255	1,450	1,480	+30	4.2%	4.1%	△0.1 ポイント	4.0%	3.9%	△0.1 ポイント	4.4%	4.3%	△0.1 ポイント
US-20	Gビル渋谷01		3,219	+790	3,900	4,010	+110	3.8%	3.7%	△0.1 ポイント	3.6%	3.5%	△0.1 ポイント	4.0%	3.9%	△0.1 ポイント
US-23	Gビル上野01		3,453	+76	3,530	3,530	-	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
US-24	Gビル秋葉原01(注1)		5,031	+258	5,160	5,290	+130	4.2%	4.1%	△0.1 ポイント	3.9%	3.8%	△0.1 ポイント	4.3%	4.2%	△0.1 ポイント
US-25	高田馬場(底地)(注1)		2,509	+28	2,538	2,538	-	3.5%	3.5%	-	3.5%	3.5%	-	3.5%	3.5%	-
US-26	Gビル秋葉原02(注1)		2,525	+144	2,610	2,670	+60	3.9%	3.8%	△0.1 ポイント	3.7%	3.6%	△0.1 ポイント	4.1%	4.0%	△0.1 ポイント
US-28	Gビル吉祥寺02(注3) NEW		15,423	+376	15,800	15,800	-	4.0%	4.0%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-

(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ビル銀座中央通り01の帳簿価額は取得価格の数値を使用しています。2016年2月期末鑑定評価額の基準日は2016年1月15日時点。

(注3) Gビル吉祥寺02の2016年2月期末鑑定評価額の基準日は2016年2月19日時点。

(注4) 期末鑑定評価額、直接還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士(シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所)による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

継続鑑定評価額②（2016年3月末日現在 96物件ベース）

物件 番号	物件名称		帳簿価額 (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8月	2016年2月	増減	2015年8月	2016年2月	増減	2015年8月	2016年2月	増減	2015年8月	2016年2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		9,528	+3,071	12,500	12,600	+100	5.9%	5.7%	△0.2 ㊦	5.6%	5.4%	△0.2 ㊦	6.1%	5.9%	△0.2 ㊦		
SM-5	東戸塚オーロラシティ		46,940	△5,040	42,200	41,900	△300	4.5%	4.5%	-	4.3%	4.3%	-	4.7%	4.7%	-		
SM-6	イトーヨーカドー川崎店	本棟	14,090	△600	10,700	10,700	-	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	4.9%	4.8%	△0.1 ㊦	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦		
		アネックス棟			2,740	2,790	+50	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦		
SM-9	幕張プラザ		5,591	+1,188	6,780	6,780	-	5.3%	5.3%	-	5.3%	5.3%	-	5.5%	5.5%	-		
SM-13	コリーヌ馬事公苑		3,159	+810	3,760	3,970	+210	4.4%	4.3%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	4.6%	4.5%	△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		1,351	+628	1,940	1,980	+40	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦	6.2%	6.1%	△0.1 ㊦		
SS-6	イトーヨーカドー上福岡東店		6,063	△203	5,770	5,860	+90	6.0%	5.9%	△0.1 ㊦	5.5%	5.4%	△0.1 ㊦	6.0%	5.9%	△0.1 ㊦		
SS-7	イトーヨーカドー錦町店		10,659	+3,540	14,200	14,200	-	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		4,679	+330	4,930	5,010	+80	6.0%	5.9%	△0.1 ㊦	5.5%	5.4%	△0.1 ㊦	6.0%	5.9%	△0.1 ㊦		
SS-12	イオン板橋ショッピングセンター		10,994	+2,005	13,000	13,000	-	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦	5.5%	5.4%	△0.1 ㊦		
SS-13	イオンモール大和		15,469	+2,330	17,400	17,800	+400	5.3%	5.1%	△0.2 ㊦	4.9%	4.8%	△0.1 ㊦	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦		
SS-14	西友ひばりヶ丘店		4,923	+2,136	6,840	7,060	+220	6.5%	6.3%	△0.2 ㊦	6.3%	6.1%	△0.2 ㊦	6.8%	6.6%	△0.2 ㊦		
SS-25	イトーヨーカドー四街道店		12,767	△1,867	10,700	10,900	+200	5.2%	5.2%	-	5.0%	5.0%	-	5.2%	5.2%	-		
SS-30	イオンモールむさし村山		27,111	+4,588	31,700	31,700	-	4.9%	4.9%	-	4.4%	4.4%	-	5.0%	5.0%	-		
SS-36	ラウンドワンスタジアム板橋店		2,296	+833	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		2,367	+722	3,030	3,090	+60	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦		
SS-41	ザミットストア中野南台店		3,095	+224	3,250	3,320	+70	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦	5.0%	4.9%	△0.1 ㊦		
東京及び東京周辺都市 小計			398,786	+48,250	433,433	447,037	+13,604											
うち都市型			217,694	+33,552	238,863	251,247	+12,384											
うち郊外型			181,091	+14,698	194,570	195,790	+1,220											
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		1,970	+59	2,030	2,030	-	4.4%	4.4%	-	3.9%	3.9%	-	4.4%	4.4%	-		
UM-25	Gビル阿倍野01(注1)		4,327	+22	4,350	4,350	-	4.4%	4.4%	-	4.0%	4.0%	-	4.4%	4.4%	-		
UM-26	Gビル梅田01(注1)		9,817	+382	10,200	10,200	-	3.9%	3.9%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-		
UM-27	Gビル心斎橋04	A館	2,446	+33	2,480	2,480	-	4.3%	4.3%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-		
		B館(注2) NEW	820	+49	-	869	-	-	4.3%	-	-	3.8%	-	-	4.3%	-		
UM-28	Gビル京都河原町01(注2) NEW		2,180	+160	-	2,340	-	-	4.4%	-	-	4.2%	-	-	4.6%	-		
Urban Single：都市型単一商業施設																		
US-1	大阪心斎橋8953ビル		12,458	+2,841	15,000	15,300	+300	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦	4.4%	4.3%	△0.1 ㊦		
US-6	河原町オーパ		18,371	△2,571	15,700	15,800	+100	4.4%	4.3%	△0.1 ㊦	3.9%	3.9%	-	4.2%	4.2%	-		

(注1) Gビル阿倍野01、Gビル梅田01の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(B館)、Gビル京都河原町01における帳簿価額は取得価格の数値を使用しています。2016年2月期末鑑定評価額の基準日はそれぞれ2016年3月15日、2016年1月22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 (2016年3月末日現在 96物件ベース)

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (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8月	2016年2月	増減	2015年8月	2016年2月	増減	2015年8月	2016年2月	増減	2015年8月	2016年2月	増減	
Urban Single : 都市型単一商業施設																
US-10	Gビル心斎橋01	1,599	+900	2,430	2,500	+70	4.1%	4.0%	Δ0.1 ポイント	4.1%	4.0%	Δ0.1 ポイント	4.5%	4.4%	Δ0.1 ポイント	
US-12	Gビル心斎橋02	4,343	+1,336	5,680	5,680	-	4.1%	4.1%	-	3.7%	3.7%	-	4.2%	4.2%	-	
US-13	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	8,091	+1,778	9,330	9,870	+540	-	-	-	4.0%	3.9%	Δ0.1 ポイント	4.2%	4.1%	Δ0.1 ポイント	
US-16	ラウンドワン京都河原町店	2,781	+748	3,380	3,530	+150	4.7%	4.5%	Δ0.2 ポイント	4.7%	4.5%	Δ0.2 ポイント	4.9%	4.7%	Δ0.2 ポイント	
US-18	Gビル心斎橋03	22,297	+3,702	26,000	26,000	-	3.8%	3.8%	-	3.6%	3.6%	-	3.8%	3.8%	-	
US-22	エディオン京橋店(底地)	5,756	+13	5,760	5,770	+10	-	-	-	4.4%	4.4%	-	-	-	-	
Suburban Multi : 郊外型複合商業施設																
SM-1	ならファミリー	32,933	+4,166	36,600	37,100	+500	6.2%	6.1%	Δ0.1 ポイント	5.7%	5.6%	Δ0.1 ポイント	6.5%	6.4%	Δ0.1 ポイント	
SM-4	京都ファミリー	6,586	Δ1,336	5,210	5,250	+40	6.1%	6.0%	Δ0.1 ポイント	5.6%	5.5%	Δ0.1 ポイント	6.6%	6.5%	Δ0.1 ポイント	
SM-7	なるばーく	7,648	Δ2,688	4,950	4,960	+10	6.0%	5.9%	Δ0.1 ポイント	5.7%	5.6%	Δ0.1 ポイント	6.2%	6.1%	Δ0.1 ポイント	
SM-8	岸和田カンカンベイサイドモール	7,305	Δ2,405	6,400	4,900	Δ1,500	6.4%	6.6%	+0.2 ポイント	6.1%	6.1%	-	6.4%	6.4%	-	
SM-10	泉佐野松風台(底地)	2,657	+172	2,820	2,830	+10	-	-	-	5.4%	5.3%	Δ0.1 ポイント	-	-	-	
SM-11	mozoワンダーシティ(注1)	55,371	+9,128	-	64,500	-	5.2%	5.2%	-	5.3%	5.3%	-	5.4%	5.4%	-	
SM-12	pivo和泉中央	pivo棟	5,749	+1,120	6,850	6,870	+20	5.7%	5.7%	-	5.5%	5.5%	-	5.9%	5.9%	-
		テックランド棟						5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.8%	5.8%	-
SM-14	かみしんプラザ	4,033	+636	4,290	4,670	+380	5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.8%	5.8%	-	
Suburban Single : 郊外型単一商業施設																
SS-8	イオンモール東浦	7,154	+3,445	10,500	10,600	+100	5.9%	5.8%	Δ0.1 ポイント	5.5%	5.4%	Δ0.1 ポイント	6.2%	6.1%	Δ0.1 ポイント	
SS-16	イオン高槻	10,207	+492	10,400	10,700	+300	6.5%	6.3%	Δ0.2 ポイント	6.4%	6.2%	Δ0.2 ポイント	6.7%	6.5%	Δ0.2 ポイント	
SS-17	イオン八事	3,397	+142	3,480	3,540	+60	6.3%	6.2%	Δ0.1 ポイント	5.9%	5.8%	Δ0.1 ポイント	6.2%	6.1%	Δ0.1 ポイント	
SS-23	イオンモール鶴見緑地	25,235	+1,064	25,800	26,300	+500	5.4%	5.3%	Δ0.1 ポイント	5.1%	5.0%	Δ0.1 ポイント	5.6%	5.5%	Δ0.1 ポイント	
SS-24	イオンモール伊丹	19,321	+78	19,400	19,400	-	4.8%	4.8%	-	4.6%	4.6%	-	5.0%	5.0%	-	
SS-29	アリオ鳳	15,933	Δ133	15,500	15,800	+300	5.6%	5.5%	-	5.4%	5.3%	Δ0.1 ポイント	5.9%	5.8%	Δ0.1 ポイント	
SS-31	イオンモール神戸北	9,426	+2,683	11,970	12,110	+140	5.4%	5.3%	Δ0.1 ポイント	5.0%	4.9%	Δ0.1 ポイント	5.5%	5.4%	Δ0.1 ポイント	
SS-32	ライフ太平寺店(底地)	1,304	+45	1,350	1,350	-	-	-	-	4.9%	4.8%	Δ0.1 ポイント	-	-	-	
SS-33	ライフ下寺店(底地)	1,717	+92	1,790	1,810	+20	-	-	-	4.7%	4.6%	Δ0.1 ポイント	-	-	-	
SS-34	ライフ岸部店(底地)	1,942	+107	2,040	2,050	+10	-	-	-	4.7%	4.6%	Δ0.1 ポイント	-	-	-	
SS-38	寝屋川(底地)	1,154	+555	1,710	1,710	-	-	-	-	5.0%	5.0%	-	-	-	-	
SS-39	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1,702	+687	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	2,070	+749	2,820	2,820	-	5.3%	5.3%	-	5.5%	5.5%	-	5.5%	5.5%	-	
SS-43	m-シティ豊中	5,539	+660	6,190	6,200	+10	5.2%	5.2%	-	5.0%	5.0%	-	5.4%	5.4%	-	
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部 小計		325,656	+28,922	347,600	354,579	+6,979										
うち都市型		97,262	+9,456	102,340	106,719	+4,379										
うち郊外型		228,394	+19,465	245,260	247,860	+2,600										

(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%保有となりました。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（2016年3月末日現在 96物件ベース）

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (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8月	2016年2月	増減	2015年8月	2016年2月	増減	2015年8月	2016年2月	増減	2015年8月	2016年2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	2,918	+981	3,820	3,900	+80	5.5%	5.4%	Δ0.1 ポイント	5.5%	5.4%	Δ0.1 ポイント	5.7%	5.6%	Δ0.1 ポイント	
US-21	DFS T ギャラリー沖縄	15,941	+1,658	14,500	17,600	+3,100	-	4.8%	-	4.9%	4.5%	Δ0.4 ポイント	-	6.8%	-	
US-27	Gビル仙台一番町01(注1)	NEW	2,949	+50	2,970	3,000	+30	-	-	-	4.0%	4.0%	-	-	-	
Suburban Multi : 郊外型複合商業施設																
SM-15	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	8,940	+319	9,050	9,260	+210	6.7%	6.5%	Δ0.2 ポイント	6.5%	6.3%	Δ0.2 ポイント	7.0%	6.8%	Δ0.2 ポイント	
Suburban Single : 郊外型単一商業施設																
SS-1	イオン仙台中山	8,852	+2,047	10,900	10,900	-	6.7%	6.6%	Δ0.1 ポイント	6.1%	6.1%	-	6.6%	6.6%	-	
SS-9	イオンモール香椎浜(注2)	8,173	+1,976	10,150	10,150	-	5.6%	5.6%	-	5.8%	5.8%	-	5.8%	5.8%	-	
SS-10	イオンモール札幌苗穂	6,697	+2,092	8,660	8,790	+130	6.5%	6.4%	Δ0.1 ポイント	6.1%	6.0%	Δ0.1 ポイント	6.7%	6.6%	Δ0.1 ポイント	
SS-15	イオン戸畑ショッピングセンター	5,600	+989	6,400	6,590	+190	7.1%	6.9%	Δ0.2 ポイント	6.5%	6.3%	Δ0.2 ポイント	7.6%	7.4%	Δ0.2 ポイント	
SS-18	イオン那覇ショッピングセンター	10,171	+628	10,600	10,800	+200	5.7%	5.6%	Δ0.1 ポイント	5.5%	5.4%	Δ0.1 ポイント	6.0%	5.9%	Δ0.1 ポイント	
SS-28	イオンモール札幌発寒	16,186	+2,013	18,100	18,200	+100	5.2%	5.2%	-	5.0%	5.0%	-	5.4%	5.4%	-	
SS-35	MrMax 長崎店	2,488	+721	3,150	3,210	+60	6.0%	5.9%	Δ0.1 ポイント	5.7%	5.6%	Δ0.1 ポイント	6.1%	6.0%	Δ0.1 ポイント	
SS-40	テックランド福岡志免本店	3,928	+1,261	5,190	5,190	-	6.0%	6.0%	-	6.0%	6.0%	-	6.2%	6.2%	-	
政令指定都市・その他 小計		92,849	+14,740	103,490	107,590	+4,100										
	うち都市型	21,810	+2,689	21,290	24,500	+3,210										
	うち郊外型	71,039	+12,050	82,200	83,090	+890										
ポートフォリオ合計		817,291	+91,914	884,523	909,206	+24,683										
	うち都市型	336,766	+45,699	362,493	382,466	+19,973										
	うち郊外型	480,525	+46,214	522,030	526,740	+4,710										

(注1) Gビル仙台一番町の2015年8月期末鑑定評価額の基準日は2015年12月1日時点。
(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。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) 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		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 (注2)		ラ・ポルト青山		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	82	90	34	34	80	72	102	102	550	584	54	53	29	30	50	116	291	288	81	82
賃貸収入	75	83	33	33	72	66	72	85	467	489	49	49	27	29	48	114	238	222	77	75
その他収入	7	6	1	1	7	5	29	17	82	94	4	3	1	1	2	2	53	65	4	6
② 賃貸事業費用合計	21	21	6	6	127	59	35	32	199	224	8	7	5	5	11	15	100	107	18	20
公租公課	8	8	2	2	5	5	6	6	65	64	2	2	1	1	5	5	29	29	7	7
建物管理委託費	1	1	0	0	2	1	2	3	28	28	0	0	0	0	1	2	15	14	3	3
修繕費	0	0	-	0	3	45	0	0	3	1	-	0	-	-	0	0	6	22	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	0	0	0
その他	9	8	2	2	114	6	24	21	98	125	4	4	2	2	4	7	48	39	7	9
③ 賃貸NOI (=①-②)	60	69	28	28	-46	12	67	70	350	359	45	45	23	25	39	101	190	181	63	62
④ 減価償却費	9	9	3	3	13	11	17	17	95	96	3	3	3	3	7	11	33	34	14	14
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	51	59	25	24	-60	0	49	52	255	263	42	42	19	21	31	89	156	146	49	47
⑥ 期末預り金	67	67	38	38	49	86	117	117	519	520	75	75	37	37	68	166	229	224	80	73
敷金	67	67	38	38	49	49	117	117	519	520	75	75	37	37	68	166	217	212	80	73
保証金	-	-	-	-	-	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	12	-	-
⑦ 資本的支出	4	1	1	-	21	-	14	12	19	56	-	0	1	-	0	0	28	53	0	1

(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		川崎ルフロン		Gビル表参道02		Gビル吉祥寺01		Cute Cube原宿		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	265	282	101	99	147	156	145	149	1,823	1,807	371	371			210	196	382	357	82	82
賃貸収入	223	211	93	93	119	132	133	137	1,508	1,503	357	357			192	185	352	327	82	82
その他収入	42	70	7	6	28	23	12	11	314	303	14	13			17	10	30	30	-	0
② 賃貸事業費用合計	69	63	15	14	45	41	31	31	837	811	50	49			35	33	72	73	3	3
公租公課	13	13	6	6	8	8	14	14	144	144	30	30	非開示		14	14	40	39	2	2
建物管理委託費	14	14	1	1	3	3	3	3	196	190	7	7			5	5	28	28	0	0
修繕費	0	1	0	0	0	0	0	1	8	28	0	1			0	-	0	1	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	41	34	7	5	32	28	13	12	484	444	11	10			14	12	2	2	0	0
③ 賃貸NOI (=①-②)	196	218	85	85	102	115	113	117	986	995	320	321	72	79	174	162	310	284	79	79
④ 減価償却費	39	40	6	6	16	17	7	7	177	175	9	9	8	8	11	11	63	66	2	2
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	156	177	78	79	85	97	106	110	808	820	311	311	64	71	162	151	246	217	76	76
⑥ 期末預り金	413	377	99	99	219	266	274	158	2,348	2,339	152	152			210	196	639	639	135	135
敷金	413	377	99	99	219	266	274	158	2,348	2,339	152	152	非開示		210	196	639	639	135	135
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-
⑦ 資本的支出	84	26	0	0	9	9	32	-	123	98	0	4	56	0	1	-	31	31	-	0

(注1) 当期(2016年2月期)は2015年9月1日より2016年2月末日まで(運用日数182日間)、前期(2015年8月期)は2015年3月1日より2015年8月末日まで(運用日数184日間)。

(注2) 「Gビル南青山01」は、B館を2015年10月1日付で追加取得しました。

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		Gビル秋葉原01 (注2)		高田馬場 (底地)(注3)		Gビル秋葉原02 (注2)	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	161	161			114	114	135	135	42	41			14	75				44		
賃貸収入	160	160			114	114	135	135	36	36			14	75				-		
その他収入	0	0			-	-	-	-	5	5			-	-				44		
② 賃貸事業費用合計	7	7			10	10	12	12	10	10			0	1				0		
公租公課	5	5	非開示		9	9	12	12	2	2	非開示		0	-	非開示			0	非開示	
建物管理委託費	-	-			-	-	-	-	0	0			-	-				-		
修繕費	-	-			-	-	-	-	0	0			-	-				-		
保険料・信託報酬	1	1			0	0	0	0	0	0			0	0				0		
その他	0	0			0	0	0	0	7	6			0	0				0		
③ 賃貸NOI (=①-②)	153	153	51	51	103	103	122	122	31	31	75	75	13	73		111		44		48
④ 減価償却費	9	9	-	-	19	19	9	9	3	3	12	12	1	4		6		-		4
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	144	144	51	51	84	84	112	112	27	27	62	62	12	68		105		44		43
⑥ 期末預り金	-	-					236	236	48	48			100	100				-		
敷金	-	-	非開示		非開示		236	236	48	48	非開示		100	100	非開示			-	非開示	
保証金	-	-					-	-	-	-			-	-				-		
⑦ 資本的支出	-	0	-	-	-	9	-	-	1	6	0	0	-	0		0		-		-

(百万円)

項目	Gビル吉祥寺02 (注2)		都市型 小計 (東京圏)	
	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計			5,585	5,933
賃貸収入			4,850	5,142
その他収入			734	791
② 賃貸事業費用合計			1,767	1,699
公租公課	非開示		451	451
建物管理委託費			325	321
修繕費			26	104
保険料・信託報酬			21	21
その他			943	800
③ 賃貸NOI (=①-②)		1	3,817	4,234
④ 減価償却費		5	603	630
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)		△3	3,213	3,604
⑥ 期末預り金			6,610	7,547
敷金	非開示		6,598	7,318
保証金			12	229
⑦ 資本的支出		-	433	314

(注1) 当期(2016年2月期)は2015年9月1日より2016年2月末日まで(運用日数182日間)、前期(2015年8月期)は2015年3月1日より2015年8月末日まで(運用日数184日間)。

(注2) 「Gビル秋葉原01」は、2015年9月15日付、「Gビル秋葉原02」は、2015年9月18日付、「Gビル吉祥寺02」は、2016年2月29日付で取得しました。

(注3) 「高田馬場(底地)」は、不動産信託受益権の準共有持分60%を2015年9月15日付で取得しました。

各物件の収益状況③

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		幕張フアラザ		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	653	648	1,358	1,355	492	486	214	212	143	143	78	78	217	217	444	444	168	168	656	648
賃貸収入	448	444	1,318	1,315	488	483	204	204	114	115	78	78	217	217	444	444	168	168	652	648
その他収入	205	203	40	39	3	2	9	8	29	28	-	-	-	-	-	-	-	-	3	0
② 賃貸事業費用合計	319	315	323	329	90	91	27	26	59	51	15	16	44	59	66	61	20	22	310	309
公租公課	31	31	147	147	77	77	13	13	13	12	13	13	37	37	53	53	16	16	39	39
建物管理委託費	107	107	98	99	3	3	1	1	11	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	4	13	5	8	1	2	0	0	0	0	-	1	2	18	10	5	0	-	2	1
保険料・信託報酬	1	1	5	5	4	4	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	2	2	1	1
その他	174	160	66	67	3	3	11	10	32	26	1	1	2	2	0	0	1	3	267	267
③ 賃貸NOI (=①-②)	334	332	1,035	1,025	401	395	187	186	84	92	63	62	173	158	378	383	147	145	345	339
④ 減価償却費	96	98	348	351	139	143	45	43	13	13	17	17	48	48	112	112	22	22	104	99
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	238	234	686	674	261	251	141	143	71	78	46	44	125	109	266	270	124	123	241	240
⑥ 期末預り金	804	786	3,619	3,619	3,046	712	213	212	162	162	450	450	1,301	1,237	590	590	232	232	754	715
敷金	802	784	3,619	3,619	1,070	616	212	212	162	162	450	450	774	774	590	590	232	232	754	715
保証金	1	1	-	-	1,975	96	0	-	-	-	-	-	526	462	-	-	-	-	-	-
⑦ 資本的支出	67	36	121	112	163	317	23	113	35	15	3	3	16	26	39	17	0	-	9	0

(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 (注2)		イトーヨーカドー 四街道店		イオンモール(注2) 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		ザットストア 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	259	194	46	290	289	691	167	935	943	95	95	90	90	84	84	7,606	6,916
賃貸収入	536	536	261	259	192	46	289	288	691	167	935	934	95	95	90	90	84	84	7,312	6,623
その他収入	-	-	0	0	1	0	0	0	-	-	-	9	0	0	0	0	-	-	294	293
② 賃貸事業費用合計	59	60	16	16	53	29	47	43	100	54	142	143	14	14	10	10	6	6	1,727	1,662
公租公課	50	50	13	13	48	27	38	38	92	52	137	137	13	13	9	9	5	5	853	792
建物管理委託費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	222	225
修繕費	4	5	-	-	1	-	4	1	3	-	0	1	-	-	-	-	-	-	41	59
保険料・信託報酬	2	2	0	0	1	1	2	2	3	0	3	3	0	0	0	0	0	0	35	33
その他	2	2	1	1	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	574	551
③ 賃貸NOI (=①-②)	476	475	245	243	141	17	242	246	590	112	792	800	80	80	79	79	77	77	5,878	5,254
④ 減価償却費	111	108	46	46	52	17	88	84	213	69	302	303	17	17	13	13	8	8	1,800	1,619
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	365	366	199	196	88	0	154	162	377	43	490	496	62	62	65	65	69	69	4,078	3,634
⑥ 期末預り金	1,068	1,068	300	300	440	-	4,101	451	684	-	1,861	1,861	非開示		95	95	140	140	20,021	12,790
敷金	1,068	1,068	300	300	440	-	429	429	684	-	1,861	1,861			95	95	140	140	13,844	12,208
保証金	-	-	-	-	-	-	3,672	22	-	-	-	-			-	-	-	-	6,176	582
⑦ 資本的支出	27	14	-	-	17	3	16	13	11	1	30	34	-	1	-	-	-	-	585	714

(注1) 当期(2016年2月期)は2015年9月1日より2016年2月末日まで(運用日数182日間)、前期(2015年8月期)は2015年3月1日より2015年8月末日まで(運用日数184日間)。

(注2) 「イオン大宮」と「イオンモール八千代緑が丘」は、2015年10月15日付で譲渡しました。

各物件の収益状況④

大阪・名古屋及び同地域周辺都市部：都市型商業施設

(百万円)

項目	Gビル名古屋栄01		Gビル阿倍野01 (注2)		Gビル梅田01 (注2)		Gビル心斎橋04 (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	
	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	47	47		117		185		45	364	364	358	359	67	73			240	240	104	104
賃貸収入	46	46		101		169		39	364	364	358	359	57	71			-	-	104	104
その他収入	0	0		15		15		5	0	0	0	0	9	2			240	240	-	-
② 賃貸事業費用合計	3	3		33		24		7	35	34	49	50	20	12			14	14	20	20
公租公課	2	2		0		0		0	29	29	38	38	4	4	非開示		13	13	20	20
建物管理委託費	0	0		17		5		1	-	-	1	1	4	2			-	-	-	-
修繕費	-	-		0		0		0	1	0	1	1	6	0			-	-	-	-
保険料・信託報酬	0	0		0		0		0	3	3	1	1	0	0			0	0	0	0
その他	0	0		15		18		5	1	1	5	6	4	4			0	0	0	0
③ 賃貸NOI (=①-②)	43	43		83		160		37	329	330	309	309	46	61	113	113	225	225	83	83
④ 減価償却費	5	5		12		9		2	80	79	60	60	2	2	9	9	-	-	12	12
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	37	37		71		150		35	249	250	249	248	44	58	103	103	225	225	71	71
⑥ 期末預り金	85	85		134		335		93	798	798	1,561	1,056	71	71			320	320		
敷金	85	85		134		81		93	798	798	1,056	1,056	71	71	非開示		320	320	非開示	
保証金	-	-		0		254		-	-	-	505	-	-	-			-	-	-	-
⑦ 資本的支出	-	-		1		4		0	2	6	13	26	2	0	-	-	-	-	-	-

(百万円)

項目	Gビル心斎橋03		エディオン京橋店 (底地)		都市型 小計 (大阪・名古屋圏)	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計					1,964	2,295
賃貸収入					1,561	1,885
その他収入					402	409
② 賃貸事業費用合計					178	234
公租公課	非開示		非開示		136	136
建物管理委託費					7	28
修繕費					9	1
保険料・信託報酬					7	8
その他					18	58
③ 賃貸NOI (=①-②)	482	483	151	128	1,785	2,061
④ 減価償却費	44	44	-	-	214	239
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	438	439	151	128	1,570	1,821
⑥ 期末預り金			471	471	4,606	4,665
敷金	非開示		471	471	4,101	4,410
保証金			-	-	505	254
⑦ 資本的支出	-	-	-	-	18	40

(注1) 当期(2016年2月期)は2015年9月1日より2016年2月末日まで(運用日数182日間)、前期(2015年8月期)は2015年3月1日より2015年8月末日まで(運用日数184日間)。

(注2) 「Gビル阿倍野01」は2015年10月1日付、「Gビル梅田01」は2015年10月8日付、「Gビル心斎橋04」は2015年10月16日付で取得しました。

各物件の収益状況⑤

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		岸和田カンパニサイドモール		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	1,927	1,896	584	584	342	340	724	670			2,593	3,452			275	256	480	480	414	401
賃貸収入	1,593	1,572	440	443	255	254	469	439			1,711	2,657			215	204	480	480	413	401
その他収入	333	324	144	141	87	86	255	231			882	794			60	52	-	-	0	0
② 賃貸事業費用合計	795	756	373	371	182	160	538	475			1,336	1,806			146	161	158	156	55	68
公租公課	83	83	26	26	33	33	56	56	非開示		140	140	非開示		18	18	49	49	50	50
建物管理委託費	168	164	83	86	44	44	140	140			222	314			33	33	-	-	-	-
修繕費	6	5	4	6	1	0	5	5			44	65			11	42	6	2	0	3
保険料・信託報酬	4	4	4	4	2	2	1	1			6	8			0	0	3	5	2	2
その他	532	498	253	246	101	80	333	271			922	1,277			82	66	99	99	1	11
③ 賃貸NOI (=①-②)	1,131	1,139	211	213	159	179	186	194	95	95	1,257	1,646	201	199	129	95	321	324	358	333
④ 減価償却費	283	419	119	119	97	98	119	123	-	-	516	557	54	54	28	32	154	155	68	69
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	848	720	91	93	61	81	66	71	95	95	740	1,089	147	145	101	62	166	168	289	264
⑥ 期末預り金	4,587	4,493	680	664	257	258	798	763			1,552	2,611			221	228	598	598	1,232	1,232
敷金	4,587	4,493	680	664	257	258	796	762	非開示		1,552	2,611	非開示		221	228	598	598	1,232	1,232
保証金	-	-	-	-	-	-	1	1			-	-			-	-	-	-	-	-
⑦ 資本的支出	357	13	32	28	41	14	126	91	-	-	240	1,758	2	-	44	51	34	32	36	19

(百万円)

項目	イオン八事		イオン西大津 (注2)		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		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	90	895	896	581	579	558	549	405	405	48	48	56	56	68	68		
賃貸収入	126	126	375	90	895	895	581	579	549	549	405	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	17	18	38	17	186	183	104	107	113	103	87	87	2	2	4	4	4	4		
公租公課	14	14	24	14	146	146	96	96	96	96	76	76	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	4	1	2	0	2	4	2	1	4	4	-	-	-	-	-	-		
保険料・信託報酬	1	1	2	0	7	7	4	4	3	3	2	2	0	0	0	0	0	0		
その他	1	1	5	1	29	28	1	1	9	1	3	3	0	0	0	0	0	0		
③ 賃貸NOI (=①-②)	109	108	337	72	709	712	476	472	444	446	318	317	45	45	51	51	63	63	40	41
④ 減価償却費	29	29	89	30	285	285	167	166	252	252	137	138	-	-	-	-	-	-	-	-
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	79	78	247	42	423	426	309	305	192	193	180	179	45	45	51	51	63	63	40	41
⑥ 期末預り金	502	502	988	-	1,781	1,781	4,680	4,140	1,088	1,088	405	405	81	81	94	94	113	113		
敷金	502	502	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	3,240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
⑦ 資本的支出	1	0	5	75	4	7	125	144	20	8	11	16	-	-	-	-	-	-	-	-

(注1) 当期(2016年2月期)は2015年9月1日より2016年2月末日まで(運用日数182日間)、前期(2015年8月期)は2015年3月1日より2015年8月末日まで(運用日数184日間)。

(注2) 「イオン西大津」については、2015年10月15日付で譲渡しました。

各物件の収益状況⑥

(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	82	82	91	91			11,234	11,679
賃貸収入	82	82	91	91			9,122	9,709
その他収入	0	0	-	-			2,112	1,969
② 賃貸事業費用合計	16	16	14	14			4,282	4,622
公租公課	15	15	13	13	非開示		1,021	1,010
建物管理委託費	-	-	-	-			710	800
修繕費	-	-	-	-			97	149
保険料・信託報酬	0	0	0	0			52	52
その他	0	0	0	0			2,400	2,609
③ 賃貸NOI (=①-②)	65	66	77	77	158	158	6,952	7,057
④ 減価償却費	12	12	13	13	34	34	2,467	2,594
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	53	53	63	63	124	124	4,485	4,462
⑥ 期末預り金			137	137	300	300	20,849	20,241
敷金	非開示		137	137	300	300	17,067	17,000
保証金			-	-	-	-	3,781	3,241
⑦ 資本的支出	-	-	-	-	-	-	1,086	2,263

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 (注2)		Gビル仙台一番町01 (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	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	119	119	497	497	-	-	617	617
賃貸収入	119	119	497	497	-	-	617	617
その他収入	-	-	-	0	-	-	-	0
② 賃貸事業費用合計	12	13	84	80	0	0	97	93
公租公課	11	11	21	21	0	0	33	33
建物管理委託費	-	0	-	-	-	-	-	0
修繕費	-	-	0	0	-	-	0	0
保険料・信託報酬	0	0	1	2	0	0	2	2
その他	0	0	61	56	0	0	61	57
③ 賃貸NOI (=①-②)	106	106	412	417	0	0	519	523
④ 減価償却費	18	18	143	142	-	-	162	160
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	88	88	268	275	0	0	356	362
⑥ 期末預り金			450	400	66	66	623	639
敷金	非開示		-	-	66	66	173	239
保証金			450	400	-	-	450	400
⑦ 資本的支出	-	-	6	4	-	-	6	4

(注1) 当期(2016年2月期)は2015年9月1日より2016年2月末日まで(運用日数182日間)、前期(2015年8月期)は2015年3月1日より2015年8月末日まで(運用日数184日間)。

(注2) 「DFS T ギャラリー沖縄」は、2016年1月15日に底地の一部(取得価格2,470百万円)の取得決済を行いました。

(注3) 「Gビル仙台一番町01」は、2015年12月25日付で底地を取得しました。2016年9月30日付で借地権付建物(取得予定価格1,500百万円)を取得する予定です。

各物件の収益状況⑦

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 (注2)		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		イオン那覇 ショッピングセンター		イオン上田 (注3)		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	
	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	834	811	420	415	477	368	371	371	315	315	373	373	303	73	577	577				
賃貸収入	641	641	420	415	477	368	371	371	315	315	360	360	303	73	577	577				
その他収入	193	169	0	0	-	-	0	0	-	-	12	12	0	0	-	-				
② 賃貸事業費用合計	516	499	43	46	64	51	78	80	68	60	59	61	38	23	100	102				
公租公課	38	38	35	35	51	44	51	51	53	53	29	29	33	19	88	88	非開示		非開示	
建物管理委託費	97	97	-	-	0	0	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-				
修繕費	9	6	3	5	7	2	3	4	7	0	1	2	0	3	3	5				
保険料・信託報酬	3	4	2	2	4	3	1	1	4	4	1	1	2	0	2	2				
その他	366	351	1	3	0	0	20	21	3	0	27	28	1	0	5	6				
③ 賃貸NOI (=①-②)	318	311	377	369	413	317	293	291	246	254	313	312	264	49	476	474	95	92	162	162
④ 減価償却費	198	189	75	75	79	63	102	103	74	73	102	103	106	35	192	192	15	16	39	39
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	120	122	301	293	333	253	190	188	171	181	210	208	157	13	284	281	79	75	123	123
⑥ 期末預り金	963	965	1,023	923	700	700	654	654	315	315	2,118	2,118	-	-	573	573				
敷金	927	929	840	840	700	700	654	654	315	315	2,118	2,118	-	-	573	573	非開示		非開示	
保証金	36	36	183	83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
⑦ 資本的支出	8	39	15	5	7	4	14	80	5	6	44	21	9	-	13	16	61	43	-	-

(百万円)

項目	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
① 賃貸事業収入合計	3,954	3,586	30,962	31,028
賃貸収入	3,748	3,404	27,212	27,382
その他収入	205	182	3,750	3,646
② 賃貸事業費用合計	994	949	9,048	9,261
公租公課	401	380	2,896	2,803
建物管理委託費	100	100	1,365	1,476
修繕費	37	30	214	346
保険料・信託報酬	25	22	143	141
その他	429	415	4,427	4,493
③ 賃貸NOI (=①-②)	2,960	2,637	21,914	21,767
④ 減価償却費	988	894	6,236	6,138
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	1,972	1,742	15,677	15,628
⑥ 期末預り金	7,047	6,948	59,758	52,833
敷金	6,827	6,829	48,613	48,005
保証金	219	119	11,145	4,827
⑦ 資本的支出	181	218	2,312	3,556

(注1) 当期(2016年2月期)は2015年9月1日より2016年2月末日まで(運用日数182日間)、前期(2015年8月期)は2015年3月1日より2015年8月末日まで(運用日数184日間)。

(注2) 「イオンモール香椎浜」は、2015年10月15日付で不動産信託受益権の準共有持分30%を譲渡しました。また、準共有持分19%を2016年8月末日に、準共有持分51%を2016年9月末日に譲渡する予定です。

(注3) 「イオン上田」については、2015年10月15日付で譲渡をしました。

財務の状況（借入金明細①）（2016年3月末日時点）

	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	1,000	1,000	2016/2/3	2017/1/31	1.0 年	変動	0.19545%	0.12%	0.8 年
	三井住友銀行	2,500	2,500	2016/3/1	2017/1/31	0.9 年	変動	0.21405%	0.14%	0.8 年
	小計	3,500								

	区分	借入残高(百万円)		借入日	返済期限	ローン 年数	固定/変動	適用利率 (注1)	スプレッド	残存年数 (注2)
	借入先	内訳	合計							
長期 借入金	日本政策投資銀行	11,000	11,000	2009/7/30	2016/7/30	7.0 年	固定	1.81000%	0.80%	0.3 年
	日本政策投資銀行	14,666	14,666	2009/7/30	2018/7/30	9.0 年	固定	2.24000%	1.05%	2.3 年
	アフラック	5,000	5,000	2009/9/4	2019/9/4	10.0 年	固定	2.95000%	-	3.4 年
	三菱東京UFJ銀行	5,550	14,000	2011/3/31	2018/9/28	7.5 年	固定(注3)	0.68125%	0.35%	2.5 年
	三菱UFJ信託銀行	4,710								
	三井住友信託銀行	3,740	20,000	2011/3/31	2019/3/29	8.0 年	固定(注3)	1.49000%	0.40%	3.0 年
	三菱東京UFJ銀行	7,930								
	三菱UFJ信託銀行	6,730	5,340	2011/3/31	2018/3/30	7.0 年	固定(注3)	0.84725%	0.55%	2.0 年
	三井住友信託銀行	5,340								
	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%	5.5 年
	三菱UFJ信託銀行	1,682								
	三井住友信託銀行	1,335	10,000	2011/9/22	2021/3/22	9.5 年	固定(注3)	0.88175%	0.55%	5.0 年
	三菱東京UFJ銀行	3,965								
	三菱UFJ信託銀行	3,365	13,000	2011/9/22	2020/3/19	8.5 年	固定(注3)	0.72500%	0.45%	4.0 年
	三井住友信託銀行	2,670								
	福岡銀行	2,000	10,075	2011/9/22	2020/9/18	9.0 年	固定(注3)	0.80550%	0.50%	4.5 年
	三菱東京UFJ銀行	3,875								
	三菱UFJ信託銀行	3,487	5,000	2011/9/22	2020/9/30	9.0 年	固定(注3)	0.92425%	0.62%	4.5 年
	三井住友信託銀行	2,712								
	三菱東京UFJ銀行	5,000	2,000	2011/9/30	2018/3/30	6.5 年	固定(注3)	0.74725%	0.45%	2.0 年
	三菱UFJ信託銀行	4,500								
	三井住友信託銀行	3,500	2,500	2011/9/30	2018/9/28	7.0 年	固定(注3)	0.83125%	0.50%	2.5 年
	三井住友銀行	2,000								
	三井住友銀行	3,500	2,500	2011/9/30	2018/9/28	7.0 年	固定(注3)	0.83125%	0.50%	2.5 年
	新生銀行	2,500								

(注1) 適用利率は、2016年3月末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、2016年3月末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。

	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	4,000	2011/9/30	2018/9/28	7.0 年	固定(注3)	0.83125%	0.50%	2.5 年
	りそな銀行	2,500	2,500	2011/9/30	2016/9/30	5.0 年	固定(注3)	0.56125%	0.30%	0.5 年
	七十七銀行	1,000	1,000	2011/9/30	2016/9/30	5.0 年	固定(注3)	0.56125%	0.30%	0.5 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%	3.7 年
	三菱UFJ信託銀行	2,692								
	三井住友信託銀行	2,136								
	三菱東京UFJ銀行	2,775	7,000	2011/12/21	2019/6/21	7.5 年	固定(注3)	0.58800%	0.35%	3.2 年
	三菱UFJ信託銀行	2,355								
	三井住友信託銀行	1,869								
	中国銀行	3,000	3,000	2011/12/21	2016/12/21	5.0 年	固定(注3)	0.77900%	0.30%	0.7 年
	りそな銀行	2,000	2,000	2011/12/21	2016/12/21	5.0 年	固定(注3)	0.77900%	0.30%	0.7 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%	6.1 年
	三菱UFJ信託銀行	1,850								
	三井住友信託銀行	1,470								
	新生銀行	3,500	3,500	2012/5/22	2022/5/20	10.0 年	固定(注3)	1.05065%	0.60%	6.1 年
	三菱東京UFJ銀行	3,570	9,000	2012/5/22	2017/11/22	5.5 年	固定(注3)	0.58623%	0.30%	1.6 年
	三菱UFJ信託銀行	3,030								
	三井住友信託銀行	2,400								
	常陽銀行	1,000	1,000	2012/5/22	2017/11/22	5.5 年	固定(注3)	0.58623%	0.30%	1.6 年
	中国銀行	2,000	2,000	2012/5/22	2017/11/22	5.5 年	固定(注3)	0.58623%	0.30%	1.6 年
	福岡銀行	3,000	3,000	2012/9/14	2017/9/14	5.0 年	固定(注3)	0.47000%	0.20%	1.5 年
	三菱東京UFJ銀行	2,000	2,000	2012/9/28	2017/9/29	5.0 年	固定	0.52000%	0.20%	1.5 年
	福岡銀行	1,000	1,000	2012/10/2	2017/10/2	5.0 年	固定(注3)	0.47125%	0.20%	1.5 年
	日本政策投資銀行	1,000	1,000	2012/10/2	2024/10/1	12.0 年	固定	1.64000%	0.60%	8.5 年
	日本政策投資銀行	3,000	3,000	2012/10/2	2020/10/1	8.0 年	固定	1.03500%	0.40%	4.5 年
	三菱東京UFJ銀行	1,000	1,000	2012/10/2	2022/10/2	10.0 年	固定	1.20000%	-	6.5 年
	三井住友銀行	2,000	2,000	2012/10/2	2020/10/2	8.0 年	固定(注3)	1.01875%	0.40%	4.5 年
	三菱東京UFJ銀行	1,190	3,000	2012/10/2	2020/10/2	8.0 年	固定(注3)	1.01875%	0.40%	4.5 年
	三菱UFJ信託銀行	1,010								
	三井住友信託銀行	800								

財務の状況（借入金明細②）（2016年3月末日時点）

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%	4.0 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%	4.0 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%	3.5 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%	1.5 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%	1.7 年
	群馬銀行	500	2012/12/28	2018/12/28	6.0 年	固定(注3)	0.63250%	0.20%	2.7 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%	5.9 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%	6.0 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%	7.0 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%	12.5 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%	8.0 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%	7.5 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%	7.5 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%	7.0 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%	7.0 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%	6.5 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%	6.5 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%	6.5 年
	山口銀行	1,000	2013/10/7	2021/10/7	8.0 年	固定	0.99000%	0.30%	5.5 年

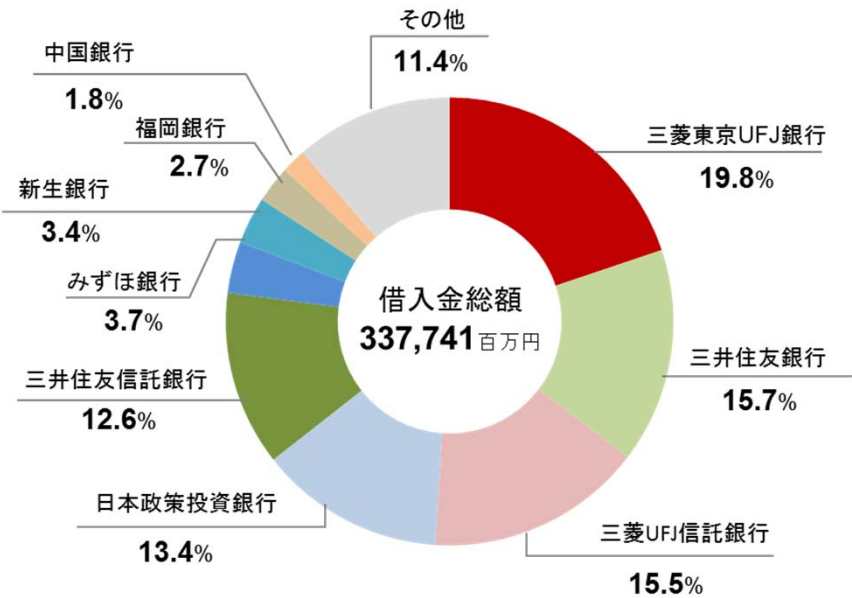
(注1) 適用利率は、2016年3月末日時点で適用されている金利に基づき表示しています。
(注2) 残存年数は、2016年3月末日を基準日として算出しています。
(注3) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っています。

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%	5.5 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%	5.0 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%	4.5 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%	4.0 年
	常陽銀行	1,000	2013/10/7	2020/4/7	6.5 年	固定(注3)	0.75425%	0.20%	4.0 年
	福岡銀行	1,000	2013/10/7	2019/10/7	6.0 年	固定(注3)	0.68550%	0.18%	3.5 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%	3.5 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%	10.0 年
	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%	9.0 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%	9.5 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%	8.5 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%	8.5 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%	6.5 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%	6.5 年
	山口銀行	1,000	2014/10/1	2022/9/30	8.0 年	固定	0.77000%	0.25%	6.5 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%	6.0 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%	5.5 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%	5.5 年
	三井住友銀行	3,000	2014/10/1	2021/4/1	6.5 年	固定(注3)	0.57100%	0.18%	5.0 年
	福岡銀行	1,000	2014/10/1	2021/4/1	6.5 年	固定(注3)	0.57100%	0.18%	5.0 年
	かんぽ生命保険	1,000	2015/2/2	2025/1/31	10.0 年	固定	0.96000%	0.40%	8.8 年
	三井住友信託銀行	200							

財務の状況（借入金明細③、レンダーフォーメーション）（2016年3月末日時点）

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	1,571	2015/2/5	2024/2/5	9.0 年	固定(注3)	0.82290%	0.35%	7.9 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	2015/2/5	2023/2/3	8.0 年	固定(注3)	0.67130%	0.27%	6.8 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	2015/3/2	2029/3/30	14.1 年	固定(注3)	1.59175%	0.65%	13.0 年
	三井住友銀行	7,000	2015/3/2	2025/3/31	10.1 年	固定(注3)	1.00975%	0.42%	9.0 年
	三井住友銀行	6,000	2015/3/2	2024/3/29	9.1 年	固定(注3)	0.86550%	0.35%	8.0 年
	三井住友銀行	6,000	2015/3/2	2023/3/31	8.1 年	固定(注3)	0.70700%	0.27%	7.0 年
	みずほ銀行	6,000	2016/2/18	2026/1/30	10.0 年	固定(注3)	0.64500%	0.35%	9.8 年
	三井住友信託銀行	1,000	2016/2/18	2026/1/30	10.0 年	固定(注3)	0.64500%	0.35%	9.8 年
	福岡銀行	1,000	2016/2/18	2026/1/30	10.0 年	固定(注3)	0.64500%	0.35%	9.8 年
	りそな銀行	1,000	2016/2/18	2024/7/31	8.5 年	固定(注3)	0.45000%	0.25%	8.3 年
	みずほ信託銀行	1,000	2016/2/18	2026/1/30	10.0 年	固定(注3)	0.64500%	0.35%	9.8 年
	三菱東京UFJ銀行	396	2016/3/1	2026/3/31	10.1 年	固定(注3)	0.53260%	0.35%	10.0 年
	三菱UFJ信託銀行	336							
	三井住友信託銀行	267							
	三菱東京UFJ銀行	3,965	2016/3/1	2017/7/31	1.4 年	変動	0.22406%	0.15%	1.3 年
	三菱UFJ信託銀行	3,365							
	三井住友信託銀行	2,670							
	日本政策投資銀行	2,500	2016/3/1	2018/3/31	2.1 年	変動	0.22406%	0.15%	2.0 年
	みずほ銀行	2,000	2016/3/1	2025/3/31	9.1 年	固定(注3)	0.43110%	0.30%	9.0 年
	新生銀行	1,500	2016/3/1	2024/3/29	8.1 年	固定(注3)	0.30550%	0.225%	8.0 年
	中国銀行	1,000	2016/3/1	2024/3/29	8.1 年	固定(注3)	0.30480%	0.225%	8.0 年
	信金中央金庫	1,000	2016/3/1	2024/3/29	8.1 年	固定	0.29500%	0.225%	8.0 年
	農林中央金庫	1,500	2016/3/1	2024/3/29	8.1 年	固定(注3)	0.30480%	0.225%	8.0 年
	西日本シティ銀行	1,000	2016/3/18	2025/3/31	9.0 年	固定(注3)	0.47800%	0.30%	9.0 年
	みずほ信託銀行	1,000	2016/3/18	2025/3/31	9.0 年	固定(注3)	0.47800%	0.30%	9.0 年
	七十七銀行	1,000	2016/3/31	2026/3/31	10.0 年	固定	0.53000%	0.35%	10.0 年
	小計	334,241							
合計 / 平均		337,741							4.5 年

レンダーフォーメーション（2016年3月末日時点）



(注1) 適用利率は、2016年3月末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、2016年3月末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（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	37,500					

(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・キャッシュの選択基準

分配金の安定化

- 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

積立金があれば取崩し

収益基盤の強化

- 2 ポートフォリオ収益性または安定性向上に資する投資先があるか？

YES

新規物件への投資

既存物件への投資

財務基盤の強化

- 3 デットマーケット環境を鑑み、財務安定性を強化する必要があるか？

YES

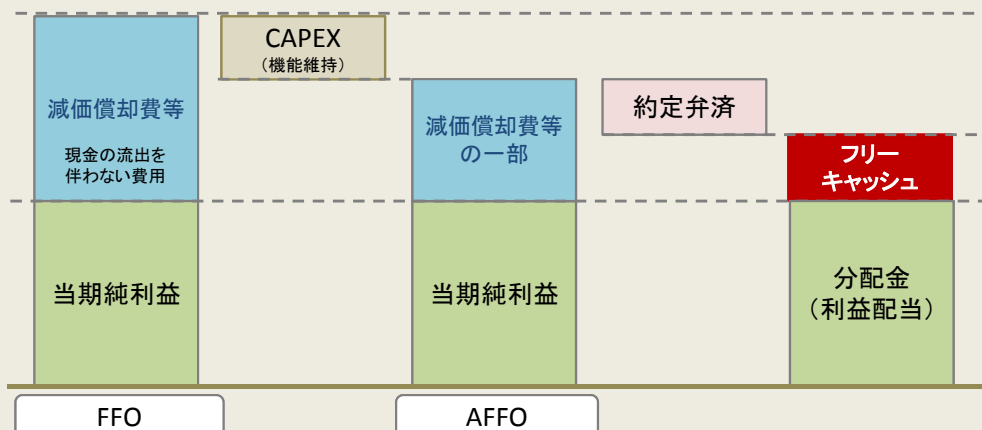
追加借入返済

No

投資主還元策の検討

フリー・キャッシュの概念図

■ 概念図



■ 現時点における判断 (2016年3月末日現在)

- 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

- ならファミリー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

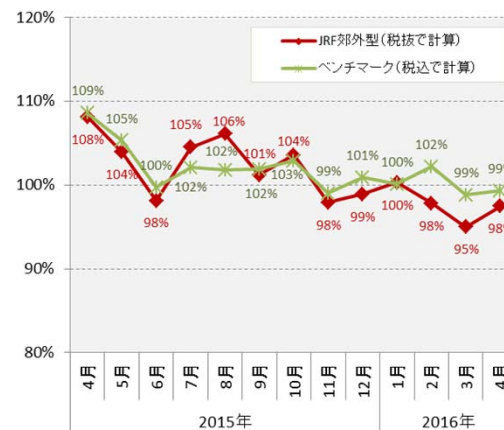
賃貸マーケット

- 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

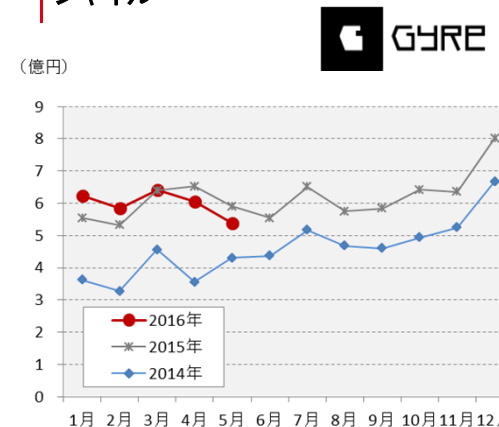
■ 郊外型商業施設の
前年同月比売上高推移

(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)

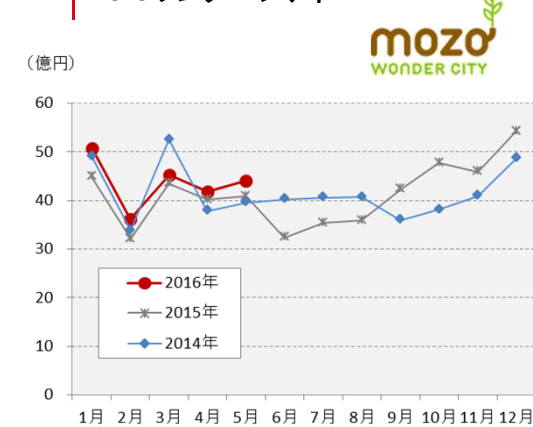
(注2) ベンチマークは、商業販売統計の大型小売店業態別販売額(既存店)の前年比を使用しています。但し、消費税込の数値のため、2014年4月以降は増税分(+3%)が含まれています。

■ 保有物件における売上推移

ジャイル



mozoワンダーシティ



投資主属性の分析①

2016年2月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	2016年2月末(第28期末)		2015年8月末(第27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)	450,419	17.64%	384,794	15.83%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	196,185	7.68%	190,224	7.82%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	172,635	6.76%	170,744	7.02%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	100,103	3.92%	96,554	3.97%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	84,357	3.30%	87,697	3.60%
6	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	70,899	2.77%	75,778	3.11%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	54,196	2.12%	47,240	1.94%
8	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	43,833	1.71%	41,549	1.70%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385628	42,212	1.65%	-	-
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	40,357	1.58%	33,369	1.37%
11	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	34,242	1.34%	3,935	0.16%
12	野村証券株式会社自己振替口	29,000	1.13%	-	-
13	SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK	26,207	1.02%	24,381	1.00%
14	MELLON BANK, N.A. AS AGENT FOR ITS CLIENT MELLON OMNIBUS US PENSION	26,082	1.02%	30,329	1.24%
15	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	25,021	0.98%	34,502	1.41%
16	みずほ証券株式会社	24,310	0.95%	42,864	1.76%
17	三菱商事株式会社	20,900	0.81%	20,900	0.86%
18	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	19,843	0.77%	26,991	1.11%
19	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	19,642	0.76%	22,087	0.90%
20	CBLDN STICHTING PENSIOENFONDS METAAL ENTECHNIEK	19,342	0.75%	5,107	0.21%
合計		1,499,785	58.76%	1,339,045	55.10%

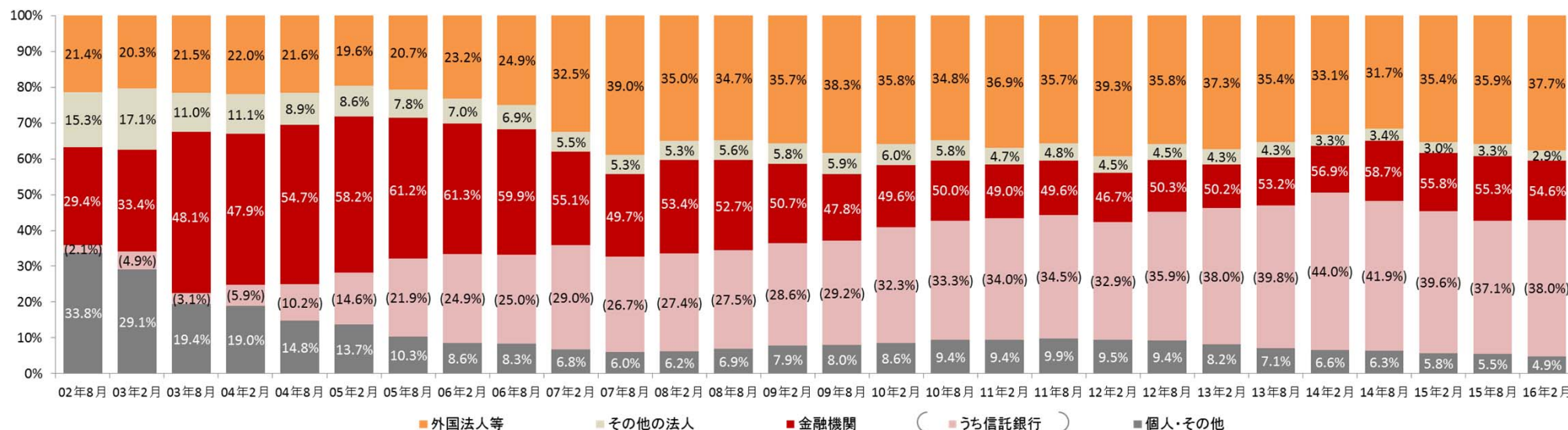
(注)発行済投資口数

2016年2月期(第28期末): 2,552,198口

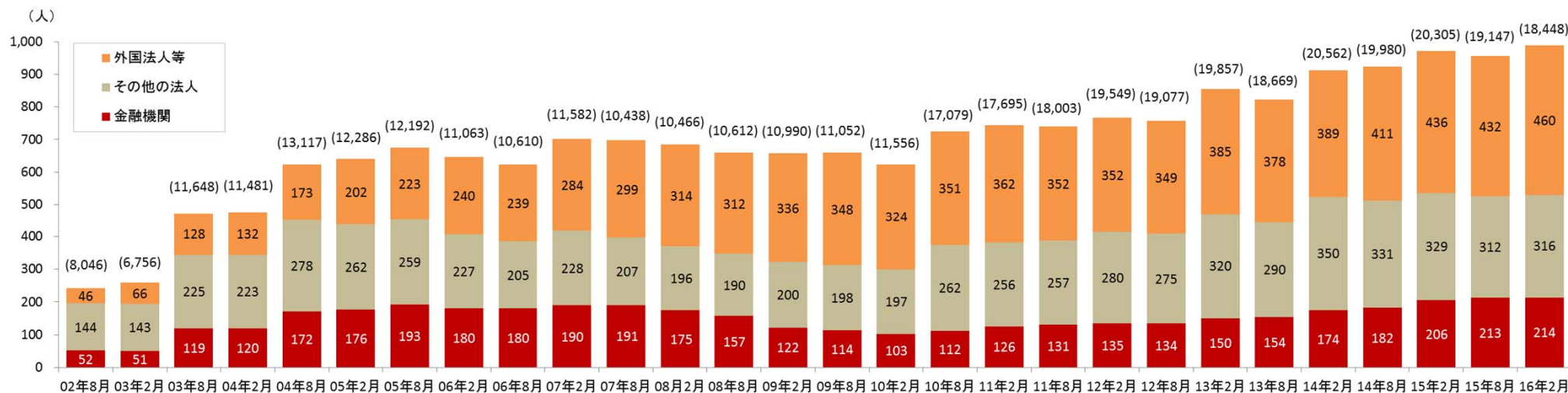
2015年8月期(第27期末): 2,430,198口

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

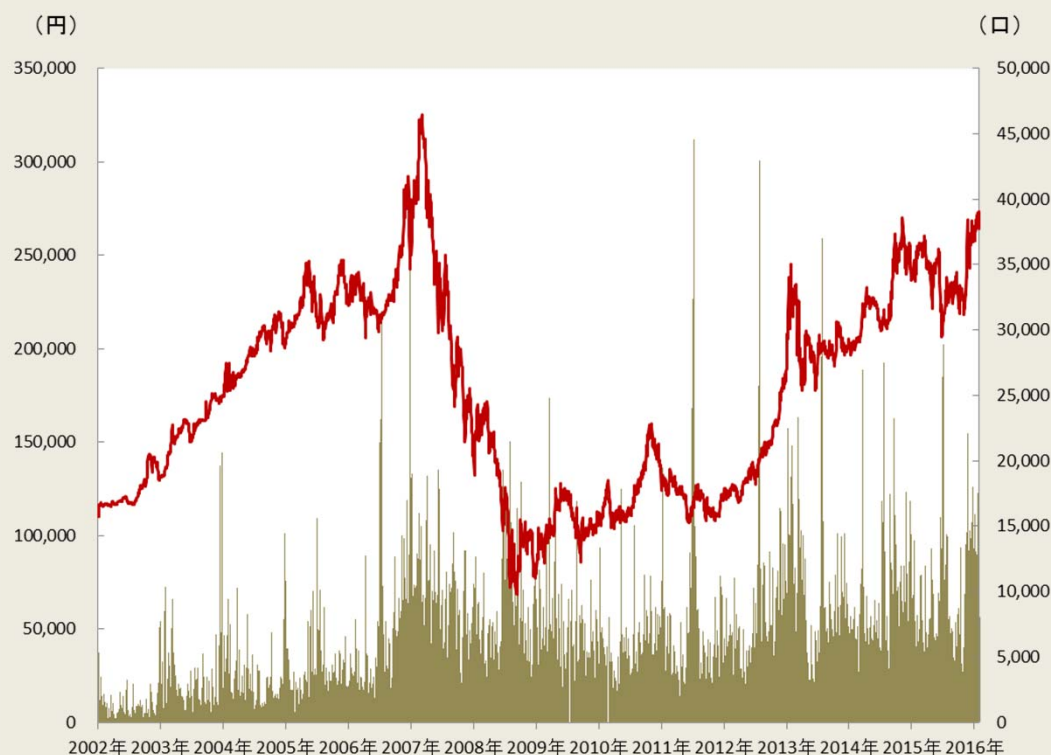


(注1) 個人その他を除く。

(注2) ()内は個人その他を含めた全投資主数。

上場来投資口価格及び出来高推移

(2002年3月12日～2016年4月8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

(2014年3月3日～2016年4月8日)



(注1) 終値ベース
 (注2) 2014年3月3日の終値を100%とした相対的な投資口の価格推移を示しています。
 (出所) ブルームバーグ

インデックスへの組入れ状況

インデックスへの組入れ

MSCI World Index

MSCI World Index とは、モルガン・スタンレー・キャピタル・インターナショナル (Morgan Stanley Capital International) (MSCI) が作成・公表する、先進国23か国に上場する大・中型株を対象にした、投資可能なインデックスです。23の先進国から約1,650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800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398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) 2016年3月末日現在

本資産運用会社の役職員数

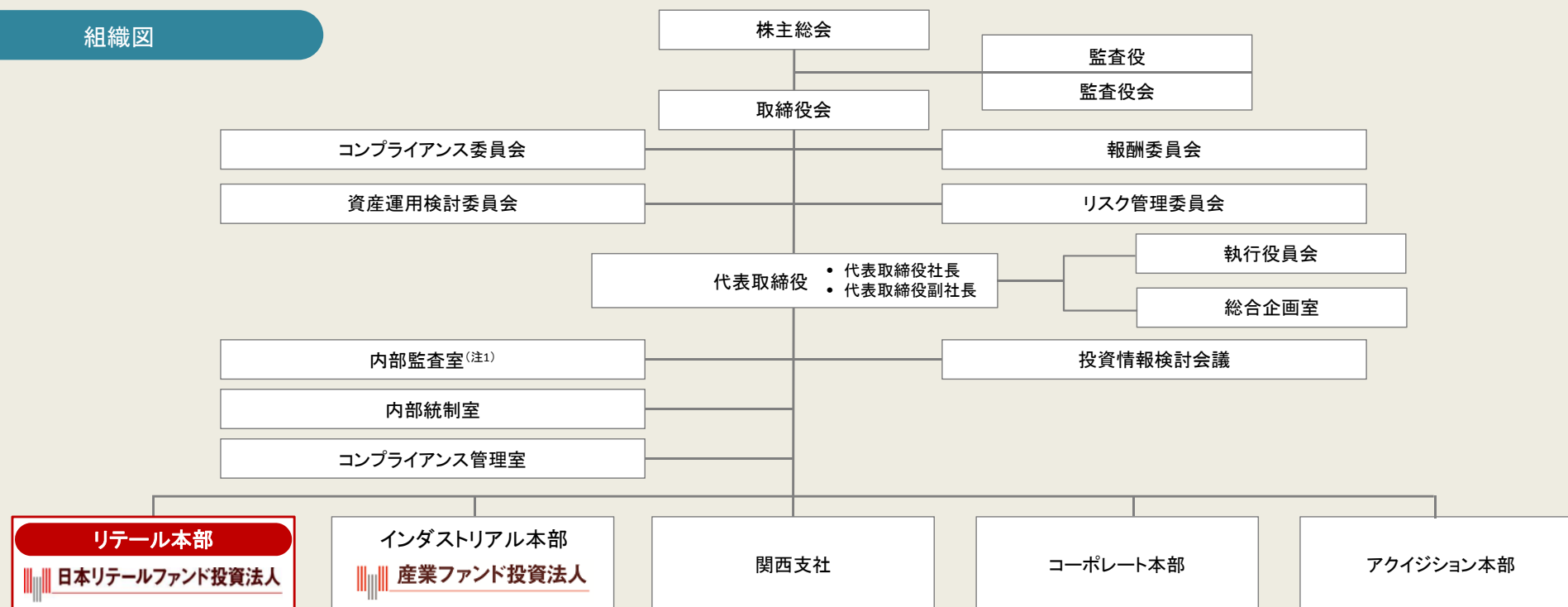
資産運用会社 : 役職員数 **115名** (非常勤役職員を除く)

うち有資格者数 :

宅地建物取引士	43名
不動産証券化協会 (ARES) 認定マスター	36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	4名
税理士	1名
MBA (米・英を含む)	3名

(注) 2016年4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) 2016年5月1日時点。



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）