



Appendix

JAPAN RETAIL FUND

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

2016年8月期(第29期)

証券コード

8953

米国ADR(OTC):JNRFY



● 日本リテールファンド投資法人の特徴	P. 2	● 継続鑑定評価額	P. 19
● 14年間のトラックレコード	P. 3	● 各物件の収益状況	P. 23
● 保有資産の特徴	P. 4	● 財務の状況	P. 30
● 新規取得物件のご紹介	P. 5	● キャッシュ・マネジメント方針	P. 34
- Gビル仙台一番町01		● 保有物件の動向	P. 35
- Gビル高田馬場01		● 内部規定の変更について	P. 36
● フォワード・コミットメント物件のご紹介	P. 7	● 投資主属性の分析	P. 37
- 春日井(底地)		● 投資口価格推移	P. 39
● 世界主要都市との比較	P. 8	● インデックスへの組入れ状況	P. 40
● 主要商業集積エリアの小売販売額	P. 9	● 資産運用会社の運用体制	P. 41
● ポートフォリオマップ	P. 10		
● ポートフォリオデータ	P. 11		
● ポートフォリオ一覧	P. 15		

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全体においてもトップクラスの資産規模（2016年10月3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92物件、約900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10月3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

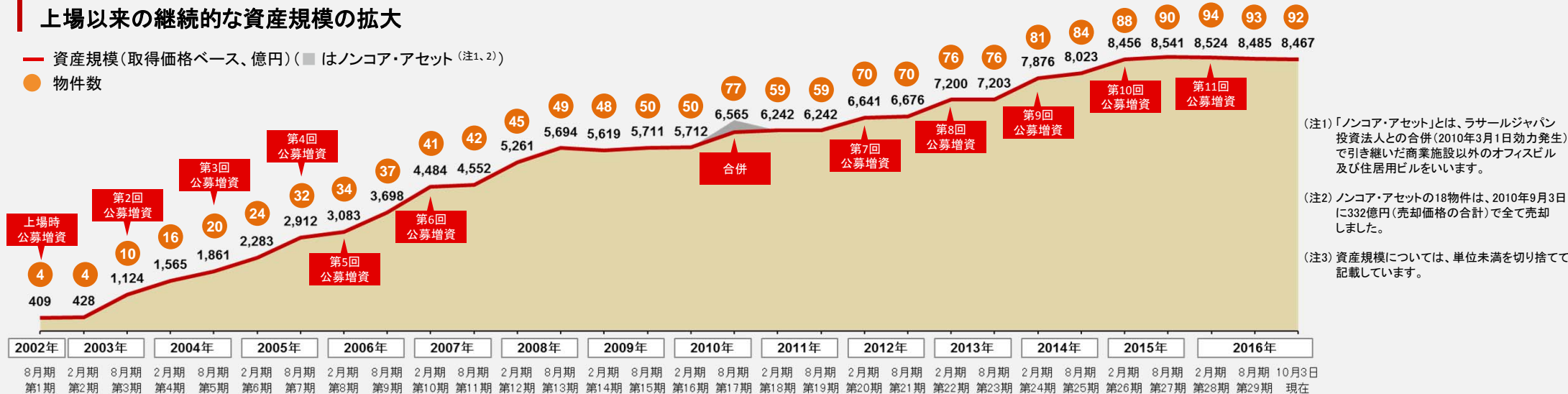
（注）2016年9月末日現在、本投資法人が株式会社格付投資情報センター（R&I）から取得している発行体格付です。

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

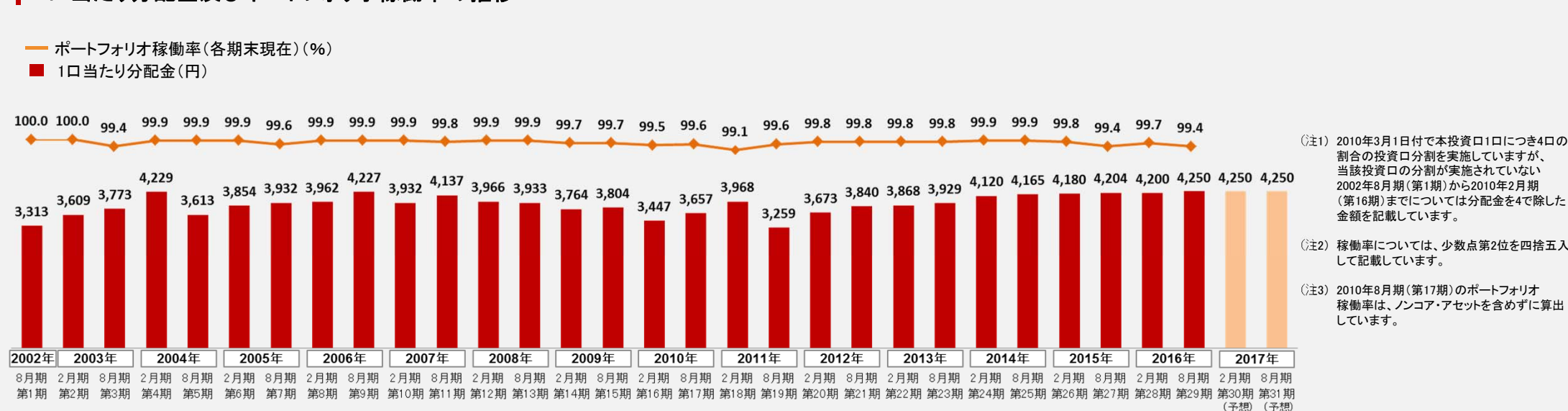
- > 総合商社の三菱商事及び三菱商事グループの物件開発力、不動産・小売業界における幅広いネットワーク
- > 世界的金融機関であり、グローバルに不動産運用事業を展開するUBSグループのネットワーク

14年間のトラックレコード

上場以来の継続的な資産規模の拡大

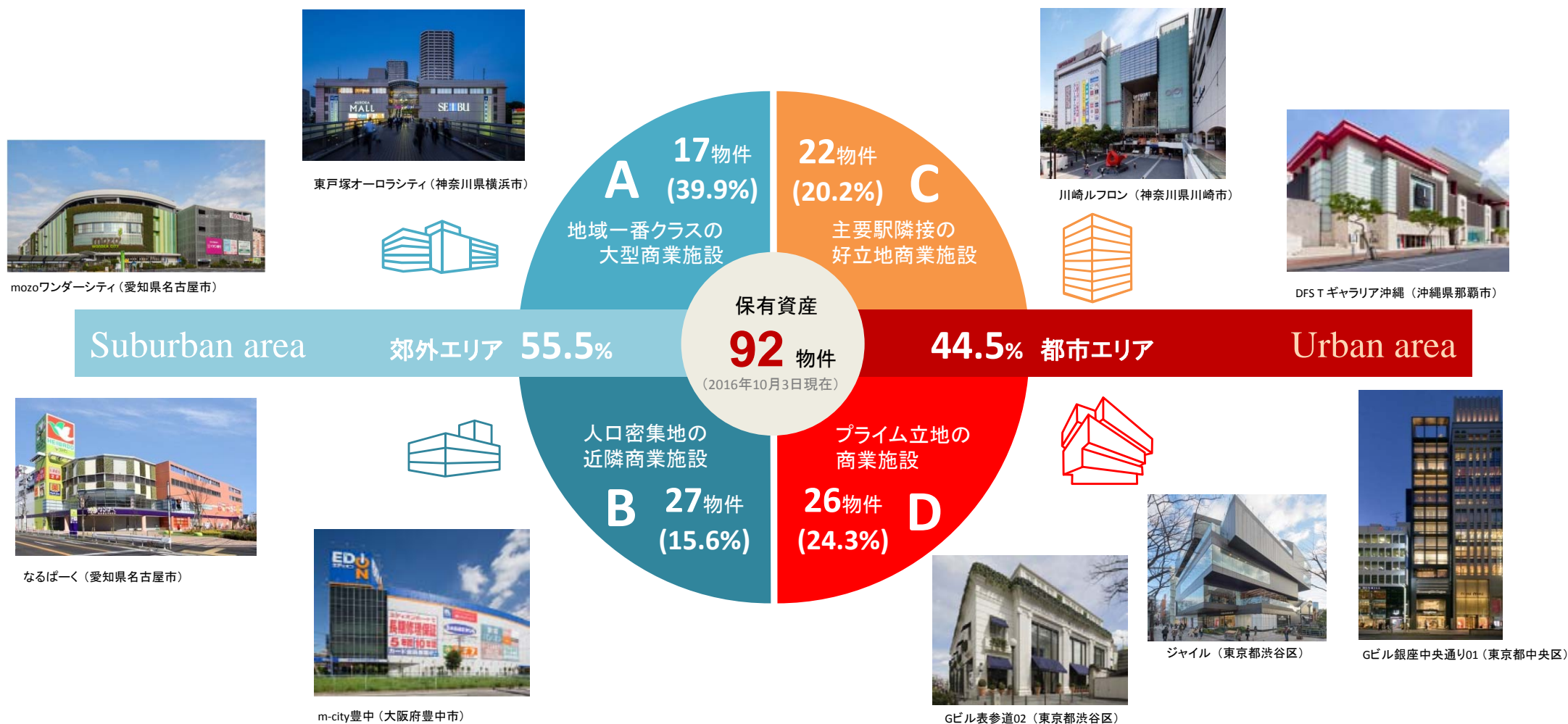


1口当たり分配金及びポートフォリオ稼働率の推移



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。



1

Gビル仙台一番町01

借地権付建物の取得



好立地の路面店及び専門店ビル

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

- 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が入居
- 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

取得価格

4,320 百万円

NOI利回り

4.4%

償却後NOI利回り

4.0%

鑑定評価額 4,610百万円

取得日 2015年12月25日、2016年9月29日

所在地 宮城県仙台市青葉区一番町三丁目5番12号

土地面積 682.33 m² 延床面積 2,191.16 m²

テナント数 1 主要テナント —(注)

(注) 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。

2 Gビル高田馬場01

土地信託受益権の準共有持分40%及び建物信託受益権の取得



主要駅隣接の好立地商業施設

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

5,945 百万円

NOI利回り

4.1%

償却後NOI利回り

3.5%

鑑定評価額	6,270 百万円		
取得日	2015年9月15日、2016年10月3日		
所在地	東京都新宿区高田馬場二丁目13番2号		
土地面積	1,010.19 m ²	延床面積	4,340.44 m ²
テナント数	15	主要テナント	成城石井、サイゼリヤ

1

春日井(底地)

2017年8月頃取得予定



人口密集地域の近隣商業施設

稼働率 100.0%

ハイライト

名古屋市北東部の住宅密集エリアに位置する
生活密着型の商業施設の底地

◇ マーケットの魅力

- 名古屋市北東部の春日井市の人口増加率は2015年/1995年比、111.1%と増加基調
- 商圏人口は1km17千人、3km161千人と、名古屋市郊外部として恵まれた人口集積

◇ 立地の魅力

- 「名古屋」駅からJR 東海中央本線で約20分に位置する「勝川駅」から徒歩7分、名古屋第二環状自動車道「勝川 IC」至近であり、名古屋市中心部へのアクセスが良好
- 隣接地では第1期158戸の大型マンションの開発が進められ、第2期開発も予定されており、今後の人口増加が期待される

◇ 施設の魅力

- 本資産の上には、中部圏を地盤とした食品スーパー、ドラッグストア、ホームセンター等を展開している一部上場企業の、食品スーパーを中心に専門店も入居する生活密着型の商業施設の建築が予定されている
- 賃借人と長期の事業用定期借地契約を締結済み

本資産の建物配置図



取得(予定)価格

6,350 百万円

NOI利回り

4.2%

償却後NOI利回り

4.2%

鑑定評価額	6,420 百万円
取得日	2017年8月頃を予定
所在地	愛知県春日井市小野町二丁目1番1号
土地面積	20,509.10 m ²
テナント数	1
主要テナント	—(注)

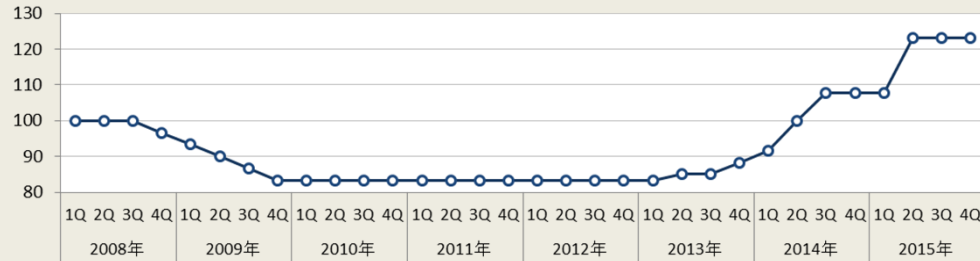
(注) 賃借人からの合意が得られないため非開示としています。

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

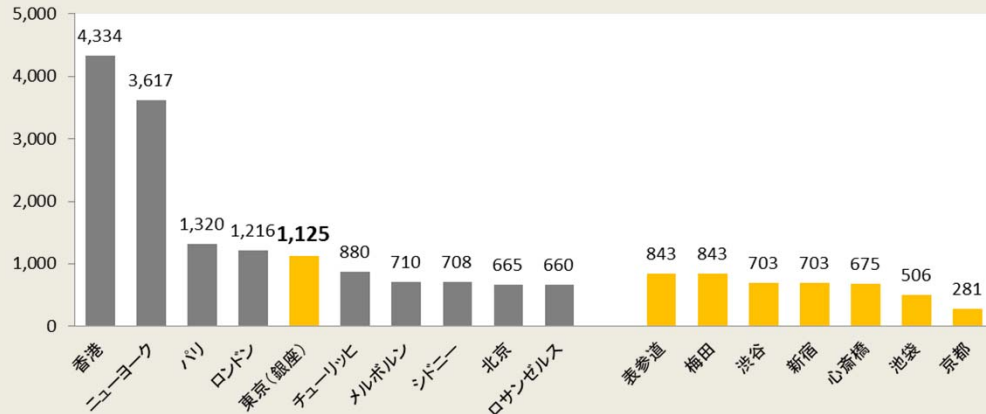
東京の主要商業エリアの賃料水準（100＝2008 1Q）



（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新ブランドを引き付けている都市

- 東京は昨年1位から3位へ順位を下げるも、新規ブランドは引き続き東京に参入
- 多くのブランドはメインストリート以外にも出店が見られる

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	香港	73
2	シンガポール	63
3	東京	53
4	台北	47
5	モスクワ	40
6	ロンドン	39
7	ドバイ	38
8	北京	37
9	ブカレスト	35
10	ドーハ	29
11	トロント	26
11	メキシコシティ	26
11	ソウル	26
12	ジャカルタ	24
13	ウィーン	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＞
「エルメネジルド ゼニア」
アジア最大のグローバルストア（銀座）

「ヴェルサス ヴェルサーチ」
国内初の直営店（表参道） 他

（出所）CBRE「How Global is the Business of Retail? 2016」

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 (2.9%)
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 (10.7%)
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 (7.0%)
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)。

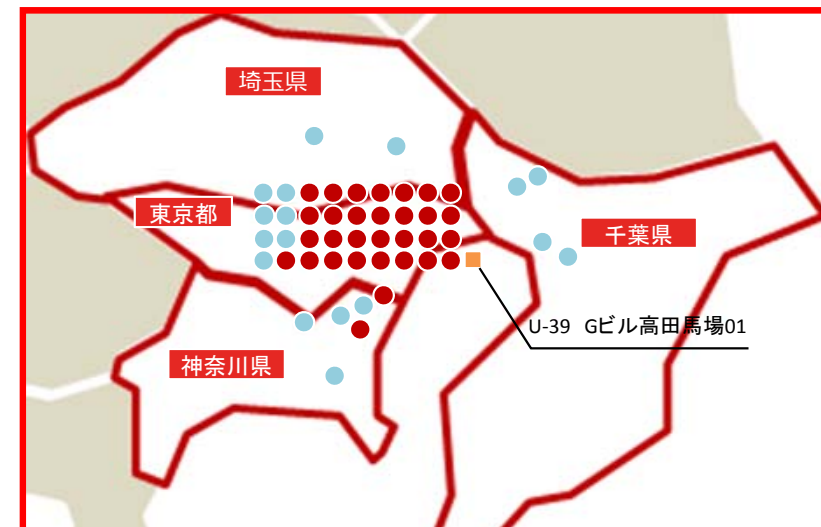
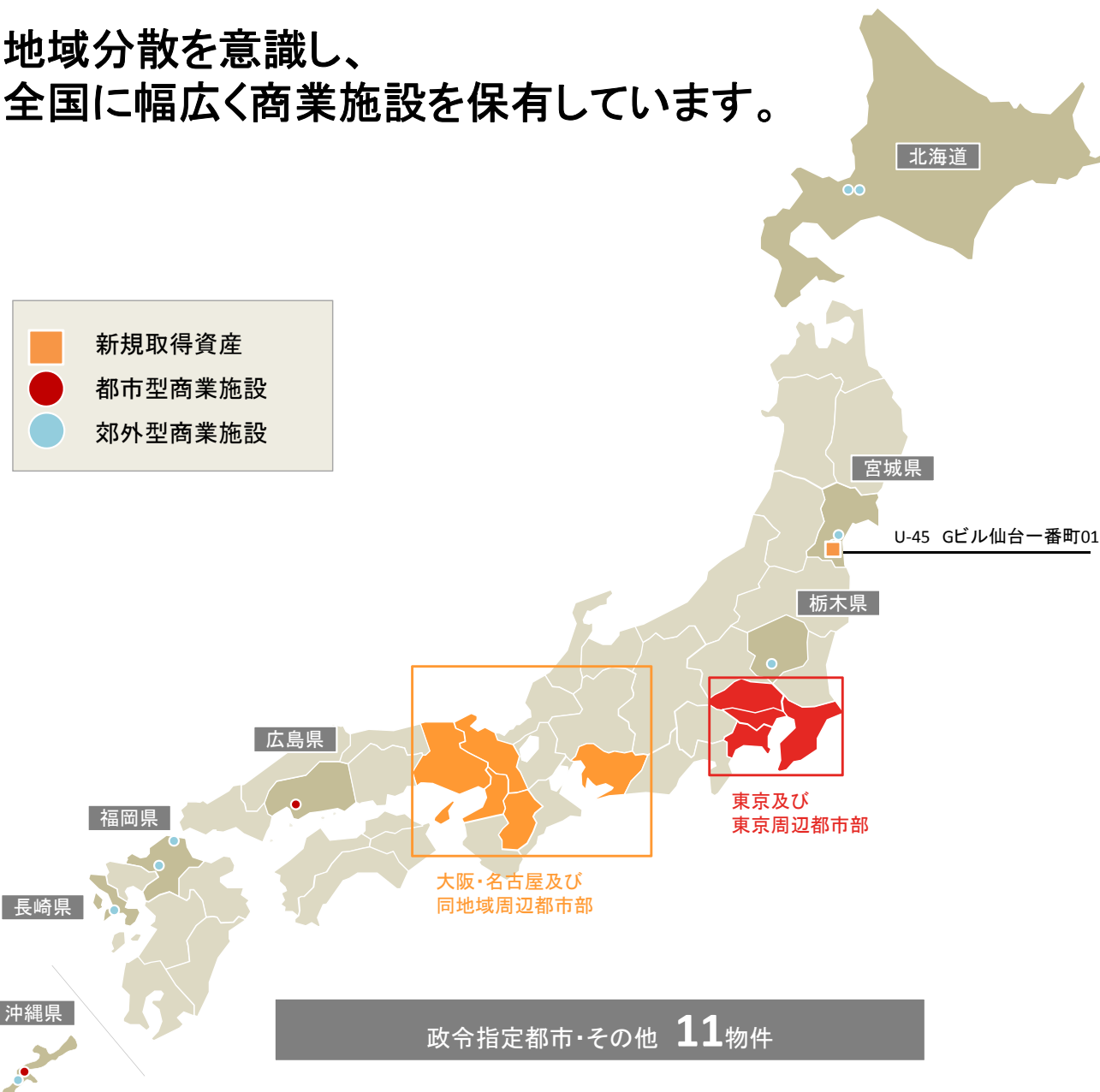
(注2) 物件数は、ポートフォリオにおける各エリアの都市型物件数。(2016年10月3日現在)

(注3) 鑑定評価額ベース。

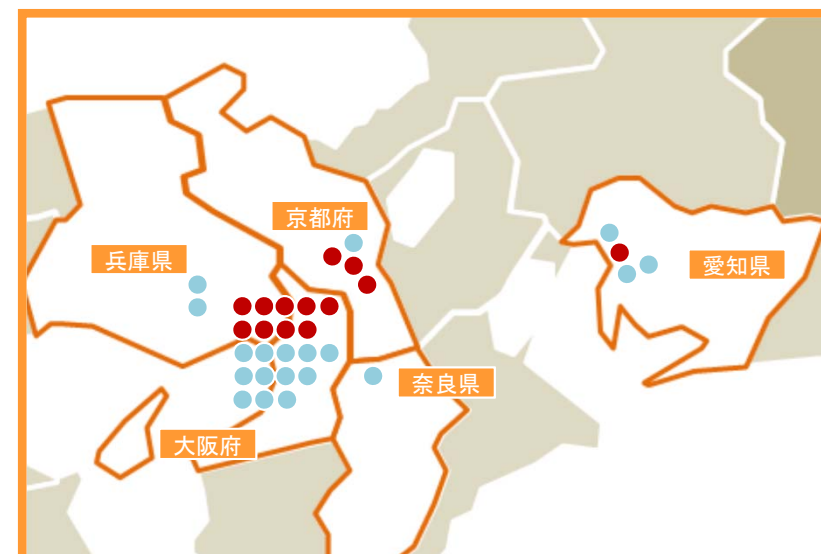
(注4) 東京都の商業集積地区における年間商品販売額。

(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。



東京及び東京周辺都市部(拡大図) **49** 物件

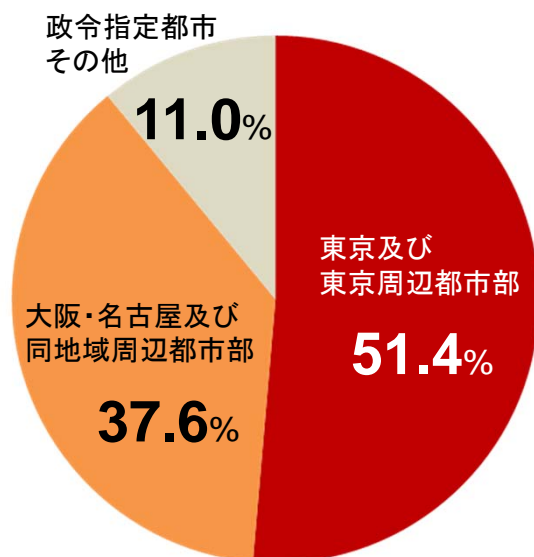


大阪・名古屋及び同地域周辺都市部(拡大図) **32** 物件

分散されたポートフォリオ

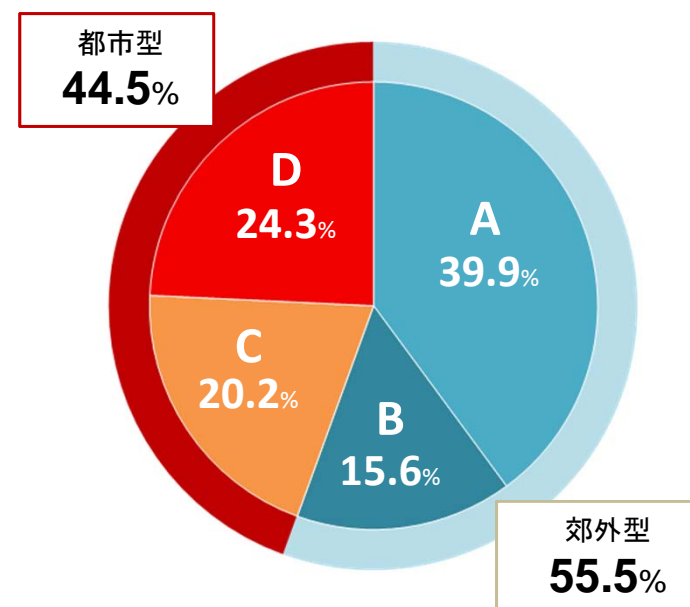
地域別分散

(鑑定評価額ベース)(注)



タイプ別分散

(鑑定評価額ベース)(注)



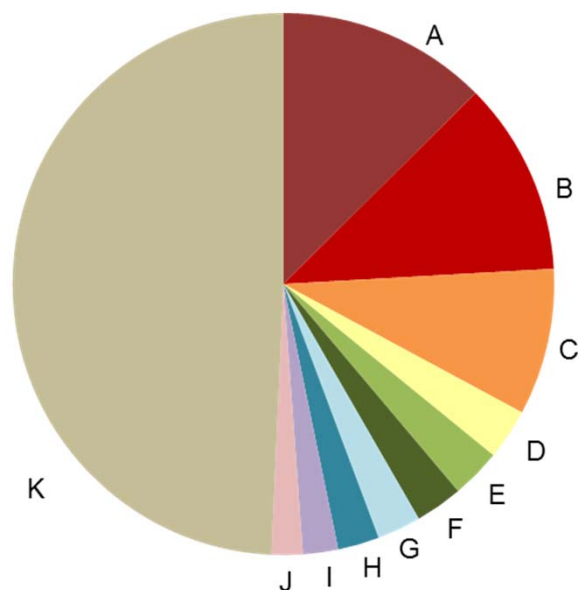
- | | |
|---|-----------------|
| A | 地域一番クラスの大規模商業施設 |
| B | 人口密集地域の近隣商業施設 |
| C | 主要駅隣接の好立地商業施設 |
| D | プライム立地の商業施設 |

(注) 2016年10月3日時点で保有している資産をベースとしています。
 2016年8月末保有資産については2016年8月末時点、2016年9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)

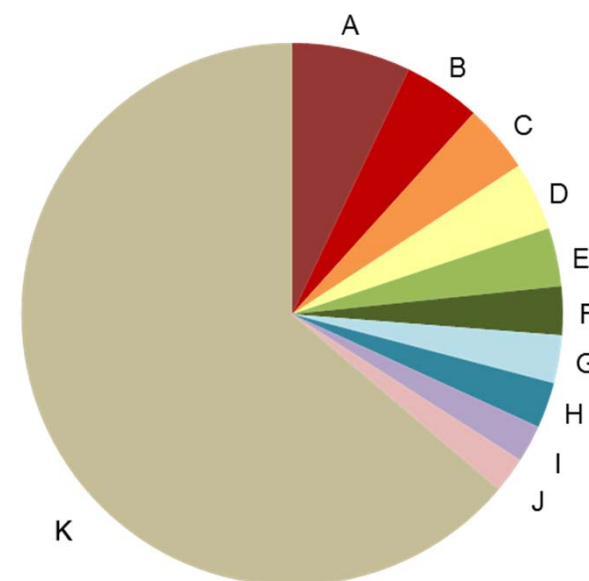


A	イオンモール	12.6%
B	イオンリテール	11.5%
C	イトーヨーカ堂	8.8%
D	ヤマダ電機	3.0%
E	ユニクロ	3.0%
F	近鉄百貨店	2.8%
G	ラウンドワン	2.6%
H	ヨドバシカメラ	2.5%
I	そごう・西武	2.1%
J	沖縄ディーエフエス	1.9%
K	その他	49.3%

(注) 2016年10月3日時点で保有している資産をベースとしています。
2016年8月末保有資産については、2016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。

規模別分散

(鑑定評価額ベース)(注)



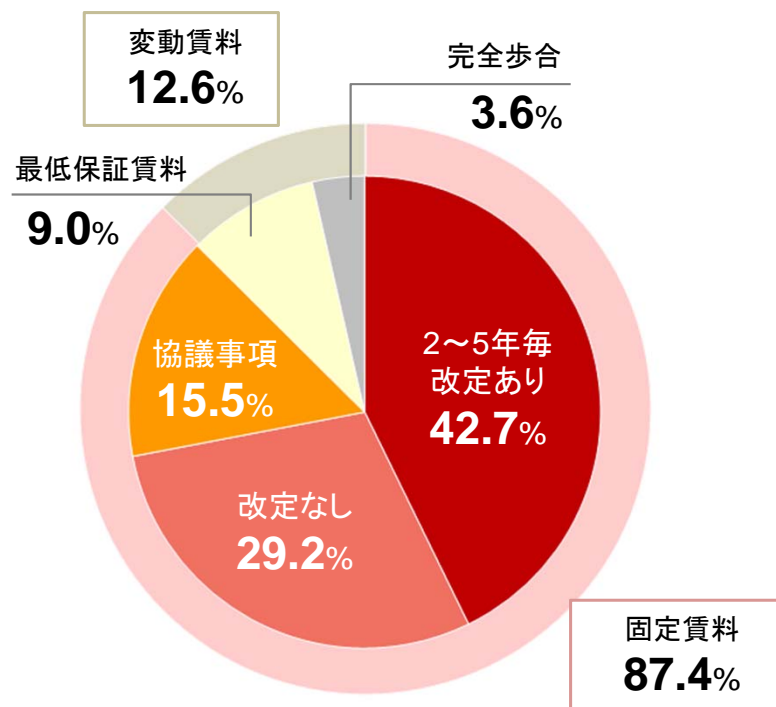
A	mozoワンダーシティ	7.1%
B	東戸塚オーロラシティ	4.7%
C	ならファミリー	4.2%
D	川崎ルフロン	4.1%
E	イオンモールむさし村山	3.5%
F	Gビル心斎橋03	3.0%
G	イオンモール鶴見緑地	2.9%
H	ジャイル	2.9%
I	Gビル表参道02	2.3%
J	イオンモール伊丹	2.2%
K	その他	63.1%

(注) 2016年10月3日時点で保有している資産をベースとしています。
2016年8月末保有資産については2016年8月末時点、2016年9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

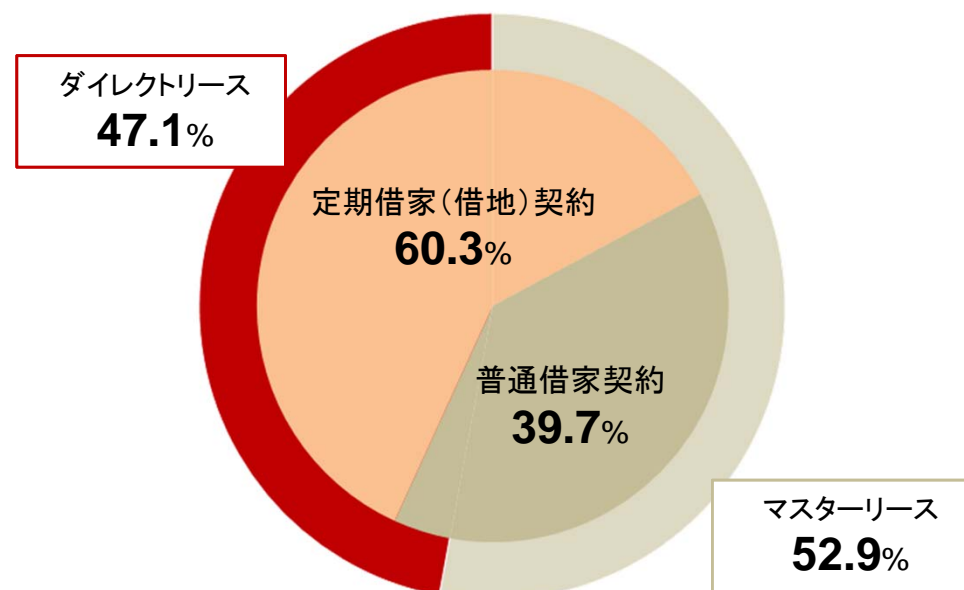
賃料の構成比

(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)

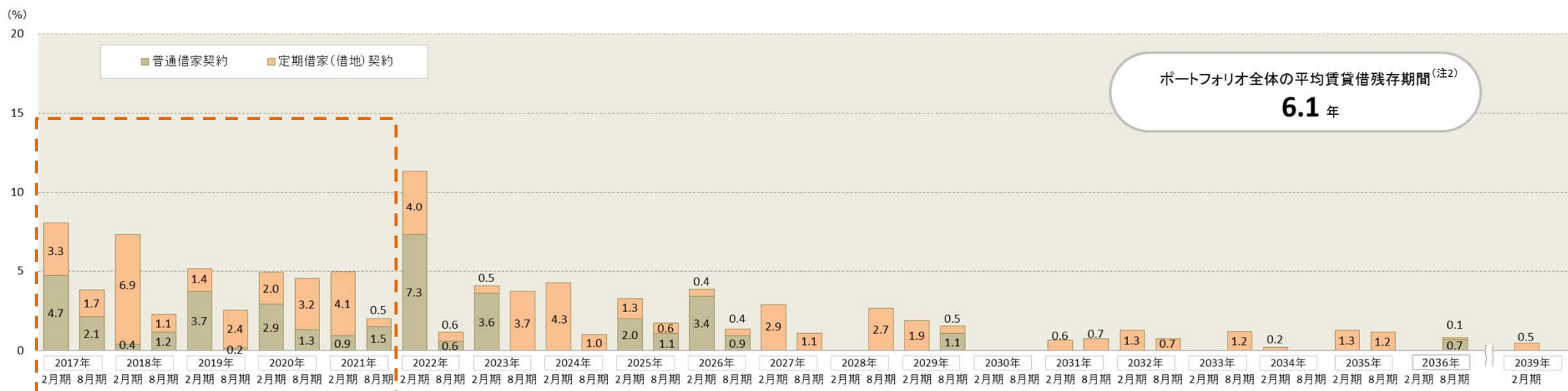


(注) 2016年10月3日時点で保有している資産をベースとしています。

2016年8月末保有資産については、2016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。

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

	2017年		2018年		2019年		2020年		2021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	1件	1件	1件	3件	1件	3件	2件	2件	1件
賃料割合	3.7%	1.2%	1.0%	1.1%	3.4%	0.6%	3.4%	3.6%	2.9%	1.5%

(注1) 2016年10月3日時点で保有している資産をベースとしています。2016年8月末保有資産については、2016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。

(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10月3日現在 92物件ベース)

(新) 物件番号	(旧) 物件番号	物件名称	投資 ターゲット (注1)	所在地	取得年月	取得価格(百万円)		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	築年数 (注2)(年)	PML (注3)(%)
							比率		比率					
東京及び東京周辺都市														
Urban Retail Properties：都市型商業施設														
U-2	UM-2	Gビル南青山02	D	東京都港区	2003年3月	5,350	0.6%	1,529.15	0.1%	100.0%	4	ヴァルカナイズ・ロンドン	14.5	13.5
U-3	US-19	Gビル代官山01	D	東京都渋谷区	2003年12月	1,235	0.1%	599.79	0.0%	100.0%	1	ファミリーマート	25.5	4.7
U-4	UM-8	ジャイル (注4)	D	東京都渋谷区	2004年3月他	22,712	2.7%	4,815.02	0.2%	100.0%	23	シャネル、表参道うかい亭	8.9	4.1
U-5	US-4	ビックカメラ立川店	C	東京都立川市	2004年9月	11,920	1.4%	20,983.43	0.8%	100.0%	2	ビックカメラ	46.1	15.5
U-6	UM-5	Gビル北青山01	C	東京都港区	2005年2月	989	0.1%	492.69	0.0%	100.0%	3	AnZie、ベストブライダル	11.6	11.4
U-7	UM-6	Gビル自由が丘01	D	東京都目黒区	2005年3月	2,589	0.3%	1,358.82	0.1%	100.0%	2	ベイクルーズ、LAVA	11.5	3.3
U-8	UM-7	チアーズ銀座	C	東京都中央区	2005年8月	4,200	0.5%	1,686.58	0.1%	100.0%	10	銀座正泰苑、まつじん	11.5	5.7
U-10	UM-9	Gビル神宮前06	C	東京都渋谷区	2007年12月	2,360	0.3%	670.43	0.0%	100.0%	4	ファミリーマート	8.8	8.0
U-11	US-8	Gビル神宮前01	D	東京都渋谷区	2008年5月	3,400	0.4%	555.75	0.0%	100.0%	2	BAPE STORE	8.9	13.2
U-12	UM-10	Gビル神宮前02	D	東京都渋谷区	2008年5月	2,233	0.3%	426.29	0.0%	100.0%	3	アナスタシア	8.4	11.2
U-13	UM-13	Gビル南青山01	D	東京都港区	2009年3月他	10,085	1.2%	1,592.90	0.1%	100.0%	4	HERNO、PENDULE VIA BUS STOP	5.3	11.3、8.3
U-14	UM-14	ラ・ポルト青山	D	東京都渋谷区	2010年3月	9,400	1.1%	4,153.44	0.2%	96.2%	23	ブノワ	11.8	2.8
U-15	US-9	Gビル新宿01	D	東京都新宿区	2010年3月	6,600	0.8%	1,093.67	0.0%	100.0%	1	ZARA	8.0	9.9
U-16	UM-15	Gビル神宮前03	C	東京都渋谷区	2010年3月	5,520	0.7%	1,676.87	0.1%	100.0%	8	ホットトイズ JAPAN、RIZAP	7.2	10.7
U-17	UM-16	Gビル南池袋01	D	東京都豊島区	2010年3月	5,800	0.7%	5,061.47	0.2%	87.1%	7	アディダス、SMBC信託銀行	41.9	5.3
U-19	UM-17	アーバンテラス神宮前	C	東京都渋谷区	2011年9月	2,797	0.3%	1,719.19	0.1%	100.0%	2	表参道TERRACE	8.5	7.4
U-22	US-11	アーカンジェル代官山(底地)	D	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	-	-
U-23	US-15	Gビル表参道01	D	東京都渋谷区	2012年10月	5,850	0.7%	1,508.03	0.1%	100.0%	1	キディランド	4.4	4.4
U-24	US-14	ラウンドワン横浜駅西口店	C	神奈川県横浜市西区	2012年10月	3,930	0.5%	6,560.09	0.3%	100.0%	1	ラウンドワン	14.4	8.4
U-25	UM-18	Gビル三軒茶屋01	C	東京都世田谷区	2012年10月	3,725	0.4%	3,471.52	0.1%	100.0%	3	ティップネス	10.8	5.1
U-26	UM-19	Gビル銀座01	D	東京都中央区	2013年10月	5,500	0.6%	1,610.54	0.1%	100.0%	8	Brioni	35.8	5.4
U-29	UM-20	川崎ルフロン	C	神奈川県川崎市川崎区	2013年10月	30,000	3.5%	56,131.21	2.2%	96.9%	67	ヨドバシカメラ、マルイ	28.5	4.9
U-31	US-20	Gビル渋谷01	D	東京都渋谷区	2014年3月	3,230	0.4%	1,582.08	0.1%	100.0%	1	ベイクルーズ	3.3	4.4
U-32	UM-21	Gビル表参道02	D	東京都渋谷区	2014年4月他	17,705	2.1%	5,555.65	0.2%	100.0%	6	—(注5)	10.8	7.3、6.9、8.1
U-33	UM-22	Gビル吉祥寺01	D	東京都武蔵野市	2014年4月他	3,460	0.4%	1,512.03	0.1%	100.0%	1	—	21.5	9.0
U-35	UM-23	Cute Cube原宿	D	東京都渋谷区	2014年10月	8,520	1.0%	1,428.54	0.1%	97.3%	9	スピンズ	3.0	6.1
U-38	US-23	Gビル上野01	C	東京都台東区	2015年7月	3,320	0.4%	1,471.80	0.1%	100.0%	1	アドアーズ	10.2	9.0
U-39	US-25	Gビル高田馬場01 NEW	C	東京都新宿区	2015年9月他	5,945	0.7%	3,569.20	0.1%	100.0%	15	成城石井、サイゼリヤ	3.8	5.5
U-40	US-24	Gビル秋葉原01	C	東京都千代田区	2015年9月	4,980	0.6%	2,701.99	0.1%	100.0%	1	クラブセガ	41.0	9.8
U-41	US-26	Gビル秋葉原02	C	東京都千代田区	2015年9月	2,500	0.3%	1,053.55	0.0%	100.0%	1	カラオケ館	10.9	3.9
U-46	US-28	Gビル吉祥寺02	C	東京都武蔵野市	2016年2月	15,300	1.8%	8,838.79	0.3%	100.0%	1	ヤマダ電機	1.9	2.7
U-47	UM-29	Gビル銀座中央通り01	D	東京都中央区	2016年3月他	13,000	1.5%	3,141.07	0.1%	100.0%	9	エルメネジルドゼニア	2.3	2.3

(注1) 投資ターゲットについては、Aを「地域一番クラスの大型商業施設」、Bを「人口密集地の近隣商業施設」、Cを「主要駅隣接の好立地商業施設」、Dを「プライム立地の商業施設」として分類しています。

(注2) 2016年8月末日時点。「Gビル高田馬場01」は追加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。

(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) 2016年9月より物件番号を変更しました。物件の立地に応じ、U型(都市型)、S型(郊外型)の2つの分類毎に取得日及び取得価格順に番号を付しています。

ポートフォリオ一覧② (2016年10月3日現在 92物件ベース)

(新) 物件番号	(旧) 物件番号	物件名称	投資 ターゲット (注1)	所在地	取得年月	取得価格(百万円)		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	築年数 (注2)(年)	PML (注3)(%)
東京及び東京周辺都市							比率		比率					
Suburban Retail Properties : 郊外型商業施設														
S-1	SM-6	イトーヨーカドー川崎店	B	神奈川県川崎市川崎区	2002年3月 他	15,329	1.8%	65,313.47	2.5%	100.0%	5	イトーヨーカドー、スポーツデポ	16.1	9.2、11.3、1.4
S-3	SM-2	あびこショッピングプラザ	B	千葉県我孫子市	2003年3月 他	10,322	1.2%	43,495.98	1.7%	99.9%	54	イトーヨーカドー	21.8	8.8、13.8
S-6	SS-5	イトーヨーカドー八柱店	B	千葉県松戸市	2003年6月	1,616	0.2%	21,308.78	0.8%	100.0%	1	イトーヨーカドー	33.9	6.1、4.9
S-7	SS-6	イトーヨーカドー上福岡東店	B	埼玉県ふじみ野市	2003年9月	6,900	0.8%	28,316.18	1.1%	100.0%	1	イトーヨーカドー	17.0	9.7
S-8	SS-7	イトーヨーカドー錦町店	B	埼玉県蕨市	2003年11月	13,212	1.6%	73,438.52	2.9%	100.0%	1	イトーヨーカドー	12.8	8.3
S-11	SS-11	イトーヨーカドー綱島店	B	神奈川県横浜市港北区	2004年6月	5,000	0.6%	16,549.50	0.6%	100.0%	1	イトーヨーカドー	34.5	12.3
S-12	SS-12	イオン板橋ショッピングセンター	A	東京都板橋区	2004年12月 他	12,411	1.5%	72,748.34	2.8%	100.0%	1	イオン	16.3	6.1
S-13	SS-13	イオンモール大和	A	神奈川県大和市	2005年2月	16,823	2.0%	85,226.68	3.3%	100.0%	1	イオン	14.8	8.0
S-15	SS-14	西友ひばりヶ丘店	B	東京都西東京市	2005年3月	6,100	0.7%	19,070.88	0.7%	100.0%	1	西友	37.9	10.4
S-20	SM-5	東戸塚オーロラシティ	A	神奈川県横浜市戸塚区	2006年3月	50,500	6.0%	109,365.50	4.3%	100.0%	4	西武百貨店、イオン	17.0	3.7
S-23	SS-25	イトーヨーカドー四街道店	A	千葉県四街道市	2007年8月 他	13,744	1.6%	59,762.30	2.3%	99.1%	2	イトーヨーカドー	11.5	5.9、7.9
S-27	SS-30	イオンモールむさし村山	A	東京都武蔵村山市	2010年3月	30,600	3.6%	137,466.97	5.4%	100.0%	1	イオン	9.9	5.7
S-32	SM-9	幕張プラザ	B	千葉県千葉市花見川区	2011年9月	5,700	0.7%	24,505.37	1.0%	100.0%	5	ヤマダ電機	18.1	10.8、10.8
S-34	SS-37	ラウンドワン町田店	B	東京都町田市	2011年9月	2,450	0.3%	6,801.89	0.3%	100.0%	1	ラウンドワン	12.1	6.6
S-35	SS-36	ラウンドワンスタジアム板橋店	B	東京都板橋区	2011年9月	2,400	0.3%	14,828.74	0.6%	100.0%	1	ラウンドワン	10.4	4.8
S-42	SS-41	サミットストア中野南台店	B	東京都中野区	2013年10月	3,100	0.4%	3,536.50	0.1%	100.0%	1	サミットストア	7.5	3.7
S-43	SM-13	コリーヌ馬事公苑	B	東京都世田谷区	2013年10月	3,100	0.4%	5,368.02	0.2%	100.0%	10	TSUTAYA	24.4	14.3、3.8
東京及び東京周辺都市 小計／平均				49 物件		425,286	50.2%	936,559.24	36.5%	99.7%	316			
		うち都市型		32 物件		225,978	26.7%	149,455.62	5.8%	98.3%	225			
		うち郊外型		17 物件		199,308	23.5%	787,103.62	30.7%	99.9%	91			

(注1) 投資ターゲットについては、Aを「地域一番クラスの大型商業施設」、Bを「人口密集地の近隣商業施設」、Cを「主要駅隣接の好立地商業施設」、Dを「プライム立地の商業施設」として分類しています。
(注2) 2016年8月末日時点。「イトーヨーカドー四街道店」は追加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) 2016年9月より物件番号を変更しました。物件の立地に応じ、U型(都市型)、S型(郊外型)の2つの分類毎に取得日及び取得価格順に番号を付しています。

ポートフォリオ一覧③ (2016年10月3日現在 92物件ベース)

(新) 物件番号	(旧) 物件番号	物件名称	投資 ターゲット (注1)	所在地	取得年月	取得価格(百万円)		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	築年数 (注2)(年)	FML (注3)(%)
							比率		比率					
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部														
Urban Retail Properties：都市型商業施設														
U-1	US-1	大阪心斎橋8953ビル	C	大阪府大阪市中央区	2002年3月	14,300	1.7%	13,666.96	0.5%	100.0%	1	東急ハンズ	17.6	6.2
U-9	US-6	河原町オーパ	D	京都府京都市中京区	2006年9月	18,500	2.2%	18,848.20	0.7%	100.0%	1	オーパ	17.8	2.8
U-18	US-10	Gビル心斎橋01	D	大阪府大阪市中央区	2010年4月	1,582	0.2%	886.46	0.0%	100.0%	2	ラオックス	21.8	12.8
U-20	US-13	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	C	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)	-	-
U-21	US-12	Gビル心斎橋02	D	大阪府大阪市中央区	2011年9月	4,380	0.5%	非開示		100.0%	1	ザ・スーツカンパニー	6.8	7.3
U-28	US-16	ラウンドワン京都河原町店	C	京都府京都市中京区	2013年10月	2,800	0.3%	8,821.66	0.3%	100.0%	1	ラウンドワン	15.5	4.2
U-30	US-18	Gビル心斎橋03	D	大阪府大阪市中央区	2013年10月	22,300	2.6%	4,631.13	0.2%	100.0%	1	ユニクロ	6.0	5.5
U-36	UM-24	Gビル名古屋栄01	D	愛知県名古屋市中区	2014年12月	1,900	0.2%	927.09	0.0%	100.0%	2	UNDER ARMOUR	2.0	5.5
U-37	US-22	エディオン京橋店(底地)	C	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	-	-
U-42	UM-25	Gビル阿倍野01	C	大阪府大阪市阿倍野区	2015年10月	4,100	0.5%	4,700.58	0.2%	100.0%	9	能開センター、アニメイト	12.8	3.9
U-43	UM-26	Gビル梅田01	D	大阪府大阪市北区	2015年10月	9,483	1.1%	3,529.51	0.1%	92.8%	11	カフェ・ラ・ボエム、ロフトマン	10.5	6.5、3.2、3.2
U-44	UM-27	Gビル心斎橋04	D	大阪府大阪市中央区	2015年10月他	3,170	0.4%	1,610.63	0.1%	73.3%	7	スーツセレクト、ガスト	11.2	7.4、5.4
U-48	UM-28	Gビル京都河原町01	C	京都府京都市中京区	2016年3月	2,180	0.3%	2,209.87	0.1%	36.2%	3	ー(注5)	6.0	4.2
Suburban Retail Properties：郊外型商業施設														
S-4	SM-7	なるばーく	B	愛知県名古屋緑区	2003年3月	8,540	1.0%	15,227.61	0.6%	98.5%	48	平和堂、ジョーシン	19.1	8.1
S-5	SM-1	ならファミリー	A	奈良県奈良市	2003年3月他	34,875	4.1%	82,791.74	3.2%	87.0%	57	近鉄百貨店、イオン	23.8	5.8
S-16	SS-16	イオン高槻	A	大阪府高槻市	2005年3月	11,700	1.4%	77,267.23	3.0%	100.0%	1	イオン	22.5	3.7
S-17	SS-17	イオン八事	B	愛知県名古屋昭和区	2005年6月	3,700	0.4%	63,778.44	2.5%	100.0%	2	イオン	23.0	4.7
S-19	SM-4	京都ファミリー	B	京都府京都市右京区	2005年12月	5,340	0.6%	19,628.00	0.8%	100.0%	64	イオン、エディオン	33.8	3.8
S-21	SS-23	イオンモール鶴見緑地	A	大阪府大阪市鶴見区	2006年11月他	29,902	3.5%	138,538.63	5.4%	100.0%	1	イオン	9.8	7.0
S-22	SS-24	イオンモール伊丹	A	兵庫県伊丹市	2006年12月他	21,488	2.5%	157,904.26	6.2%	100.0%	1	イオン	13.7	5.2
S-26	SS-29	アリオ鳳	A	大阪府堺市西区	2008年5月	19,040	2.2%	95,135.36	3.7%	100.0%	1	イトーヨーカドー	8.4	5.9
S-28	SS-31	イオンモール神戸北	A	兵庫県神戸市北区	2010年3月	10,920	1.3%	128,050.62	5.0%	100.0%	1	イオン	9.8	5.0
S-29	SS-34	ライフ岸部店(底地)	B	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	-	-
S-30	SS-33	ライフ下寺店(底地)	B	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	-	-
S-31	SS-32	ライフ太平寺店(底地)	B	大阪府東大阪市	2010年3月	1,282	0.2%	3,898.01	0.2%	100.0%	1	ライフ	-	-
S-36	SM-10	泉佐野松風台(底地)	B	大阪府泉佐野市	2011年9月	2,625	0.3%	44,009.52	1.7%	100.0%	2	ケーヨーデイツー、オークワ	-	-
S-37	SM-11	mozoワンダーシティ	A	愛知県名古屋市西区	2011年10月他	55,480	6.6%	86,727.87	3.4%	100.0%	215	イオン、フラクサス	7.4	8.1、5.8、13.4
S-38	SS-39	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	B	大阪府堺市東区	2012年10月	1,750	0.2%	17,521.46	0.7%	100.0%	1	ラウンドワン	11.7	4.8
S-39	SM-12	pivo和泉中央	B	大阪府和泉市	2012年10月	6,000	0.7%	21,182.94	0.8%	100.0%	17	ヤマダ電機、三井住友銀行	7.5	5.1、6.5
S-41	SM-14	かみしんプラザ	B	大阪府大阪市東淀川区	2013年10月	3,900	0.5%	11,930.76	0.5%	98.3%	37	平和堂フレッド・マート、三菱東京UFJ銀行	35.6	3.7
S-44	SS-42	ラウンドワンスタジアム高槻店	B	大阪府高槻市	2014年4月	2,080	0.2%	19,767.64	0.8%	100.0%	1	ラウンドワン	11.8	6.6
S-45	SS-43	m-シティ豊中	B	大阪府豊中市	2014年10月	5,570	0.7%	33,301.93	1.3%	100.0%	1	エディオン	10.4	8.9
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部 小計／平均				32 物件		326,122	38.5%	1,093,322.41	42.7%	98.8%	494			
うち都市型				13 物件		98,335	11.6%	66,799.60	2.6%	96.9%	41			
うち郊外型				19 物件		227,787	26.9%	1,026,522.81	40.1%	98.9%	453			

(注1) 投資ターゲットについては、Aを「地域一番クラスの大規模商業施設」、Bを「人口密集地の近隣商業施設」、Cを「主要駅隣接の好立地商業施設」、Dを「プライム立地の商業施設」として分類しています。

(注2) 2016年8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) 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。

(注6) 2016年9月より物件番号を変更しました。物件の立地に応じ、U型(都市型)、S型(郊外型)の2つの分類毎に取得日及び取得価格順に番号を付しています。

ポートフォリオ一覧④ (2016年10月3日現在 92物件ベース)

(新) 物件番号	(旧) 物件番号	物件名称	投資 ターゲット (注1)	所在地	取得年月	取得価格(百万円)		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	築年数 (注2)(年)	PML (注3)(%)
							比率		比率					
政令指定都市・その他														
Urban Retail Properties : 都市型商業施設														
U-27	US-17	ラウンドワン広島店	C	広島県広島市中区	2013年10月	2,970	0.4%	9,890.63	0.4%	100.0%	1	ラウンドワン	12.7	2.9
U-34	US-21	DFS T ギャラリー沖縄	C	沖縄県那覇市	2014年10月他	15,600	1.8%	42,088.14	1.6%	100.0%	1	沖縄ディーエフエス	11.8	3.0
U-45	US-27	Gビル仙台一番町01 NEW	D	宮城県仙台市青葉区	2015年12月他	4,320	0.5%	2,387.17	0.1%	100.0%	1	—(注4)	41.5	1.8
Suburban Retail Properties : 郊外型商業施設														
S-2	SS-1	イオン仙台中山	A	宮城県仙台市泉区	2002年3月	10,200	1.2%	46,248.96	1.8%	100.0%	2	イオン	20.2	2.2、2.1、0.8
S-10	SS-10	イオンモール札幌苗穂	A	北海道札幌市東区	2004年3月	9,260	1.1%	74,625.52	2.9%	100.0%	1	イオン	13.2	1.8
S-14	SS-15	イオン戸畑ショッピングセンター	B	福岡県北九州市戸畑区	2005年3月	6,290	0.7%	93,258.23	3.6%	100.0%	1	イオン	17.6	1.9
S-18	SS-18	イオン那覇ショッピングセンター	A	沖縄県那覇市	2005年6月他	10,830	1.3%	79,090.48	3.1%	100.0%	1	イオン	22.9	7.3
S-24	SM-15	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	A	栃木県小山市	2007年8月他	10,454	1.2%	59,872.65	2.3%	99.8%	71	ヨークベニマル、スーパービバホーム	9.2	3.4
S-25	SS-28	イオンモール札幌発寒	A	北海道札幌市西区	2008年3月他	18,818	2.2%	102,169.00	4.0%	100.0%	1	イオン	9.9	0.6
S-33	SS-35	MrMax 長崎店	B	長崎県長崎市	2011年9月	2,475	0.3%	12,115.09	0.5%	100.0%	2	MrMax	15.9	3.2、3.5、6.6
S-40	SS-40	テックランド福岡志免本店	B	福岡県糟屋郡志免町	2012年10月	4,150	0.5%	非開示		100.0%	1	ヤマダ電機	7.8	0.9
政令指定都市・その他 小計／平均			11 物件			95,368	11.3%	532,975.57	20.8%	100.0%	83			
うち都市型			3 物件			22,890	2.7%	54,365.94	2.1%	100.0%	3			
うち郊外型			8 物件			72,478	8.6%	478,609.63	18.7%	100.0%	80			
ポートフォリオ 合計／平均			92 物件			846,777	100.0%	2,562,857.22	100.0%	99.4%	893	-	14.3	2.1
うち都市型			48 物件			347,203	41.0%	270,621.16	10.6%	98.3%	269			
うち郊外型			44 物件			499,574	59.0%	2,292,236.06	89.4%	99.5%	624			

(注1) 投資ターゲットについては、Aを「地域一番クラスの大型商業施設」、Bを「人口密集地の近隣商業施設」、Cを「主要駅隣接の好立地商業施設」、Dを「プライム立地の商業施設」として分類しています。

(注2) 2016年8月末日時点。「Gビル仙台一番町01」は追加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) 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5) 2016年9月より物件番号を変更しました。物件の立地に応じ、U型(都市型)、S型(郊外型)の2つの分類毎に取得日及び取得価格順に番号を付しています。

継続鑑定評価額①（2016年8月末日現在 93物件ベース）

(新) 物件 番号	(旧) 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				2016年2月	2016年8月	増減	2016年2月	2016年8月	増減	2016年2月	2016年8月	増減	2016年2月	2016年8月	増減		
Urban Retail Properties：都市型商業施設																	
U-2	UM-2	Gビル南青山02		5,231	+158	5,390	5,390	-	3.5%	3.5%	-	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦
U-3	US-19	Gビル代官山01		1,221	+258	1,480	1,480	-	4.1%	4.1%	-	3.9%	3.9%	-	4.3%	4.3%	-
U-4	UM-8	ジャイル		21,832	+3,967	24,700	25,800	+1,100	3.3%	3.1%	△0.2 ㊦	3.0%	2.9%	△0.1 ㊦	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦
U-5	US-4	ビックカメラ立川店		13,234	+6,465	17,800	19,700	+1,900	5.5%	5.4%	△0.1 ㊦	4.7%	4.6%	△0.1 ㊦	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦
U-6	UM-5	Gビル北青山01		942	+577	1,520	1,520	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-
U-7	UM-6	Gビル自由が丘01	A館 B館	2,566	+1,284	2,970	2,970	-	4.0%	4.0%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-
						854	881	+27	3.9%	3.9%	-	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-
U-8	UM-7	チアーズ銀座		3,961	+258	4,190	4,220	+30	3.5%	3.5%	-	3.4%	3.4%	-	3.7%	3.7%	-
U-10	UM-9	Gビル神宮前06		2,347	+252	2,530	2,600	+70	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.6%	3.3%	△0.3 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦
U-11	US-8	Gビル神宮前01		3,396	+633	3,950	4,030	+80	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦
U-12	UM-10	Gビル神宮前02		2,292	△592	1,700	1,700	-	3.7%	3.5%	△0.2 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦
U-13	UM-13	Gビル南青山01		10,115	△1,255	8,800	8,860	+60	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦
U-14	UM-14	ラ・ポルト青山		9,331	+1,268	10,200	10,600	+400	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦
U-15	US-9	Gビル新宿01		6,584	+1,365	7,940	7,950	+10	3.9%	3.9%	-	3.5%	3.5%	-	4.1%	4.1%	-
U-16	UM-15	Gビル神宮前03		5,470	△1,500	4,070	3,970	△100	3.7%	3.7%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-
U-17	UM-16	Gビル南池袋01		6,173	+1,786	7,930	7,960	+30	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦
U-19	UM-17	アーバンテラス神宮前		2,768	+2,131	4,780	4,900	+120	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦
U-22	US-11	アーカンジェル代官山(底地)		1,842	+697	2,430	2,540	+110	-	-	-	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦
U-23	US-15	Gビル表参道01		5,872	+1,647	7,510	7,520	+10	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.0%	-	3.4%	3.4%	-
U-24	US-14	ラウンドワン横浜駅西口店		3,838	+1,151	4,990	4,990	-	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-
U-25	UM-18	Gビル三軒茶屋01		3,676	+2,233	5,910	5,910	-	4.3%	4.3%	-	4.1%	4.1%	-	4.5%	4.5%	-
U-26	UM-19	Gビル銀座01		5,580	+3,489	7,810	9,070	+1,260	3.4%	3.6%	+0.2 ㊦	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
U-29	UM-20	川崎ルフロン		30,309	+6,990	37,100	37,300	+200	4.7%	4.6%	△0.1 ㊦	4.7%	4.6%	△0.1 ㊦	4.9%	4.8%	△0.1 ㊦
U-31	US-20	Gビル渋谷01		3,206	+823	4,010	4,030	+20	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
U-32	UM-21	Gビル表参道02		17,829	+3,220	20,250	21,050	+800	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	3.1%	3.0%	△0.1 ㊦	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦
U-33	UM-22	Gビル吉祥寺01		3,579	+370	3,990	3,950	△40	4.2%	4.3%	+0.1 ㊦	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-
U-35	UM-23	Cute Cube原宿		8,561	+968	9,300	9,530	+230	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
U-38	US-23	Gビル上野01		3,448	+181	3,530	3,630	+100	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦
U-39	US-25	高田馬場(底地)		2,509	+28	2,538	2,538	-	3.5%	3.5%	-	3.5%	3.5%	-	3.5%	3.5%	-
U-40	US-24	Gビル秋葉原01		5,025	+264	5,290	5,290	-	4.1%	4.1%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-
U-41	US-26	Gビル秋葉原02		2,521	+148	2,670	2,670	-	3.8%	3.8%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
U-46	US-28	Gビル吉祥寺02(注1)		15,420	+779	15,800	16,200	+400	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦
U-47	UM-29	Gビル銀座中央通り01(注2)		13,121	+178	7,315	13,300	-	2.7%	2.7%	-	2.5%	2.5%	-	2.7%	2.7%	-

(注1) Gビル吉祥寺02の2016年2月末鑑定評価額の基準日は2016年2月19日時点。

(注2) Gビル銀座中央通り01の2016年2月末鑑定評価額の基準日は2016年1月15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。

(注4) 2016年9月より物件番号を変更しました。物件の立地に応じ、U型(都市型)、S型(郊外型)の2つの分類毎に取得日及び取得価格順に番号を付しています。

継続鑑定評価額②（2016年8月末日現在 93物件ベース）

(新) 物件 番号	(旧) 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							2016年2月	2016年8月	増減	2016年2月	2016年8月	増減	2016年2月	2016年8月	増減	2016年2月	2016年8月	増減	
Suburban Retail Properties：郊外型商業施設																			
S-1	SM-6	イトーヨーカドー川崎店	本棟	13,999	Δ439	10,700	10,700	-	5.2%	5.2%	-	4.8%	4.8%	-	5.5%	5.5%	-		
			アネックス棟			2,790	2,860	+70	5.6%	5.5%	Δ0.1 ポイント	5.3%	5.2%	Δ0.1 ポイント	5.8%	5.7%	Δ0.1 ポイント		
S-3	SM-2	あびこショッピングプラザ		9,457	+3,242	12,600	12,700	+100	5.7%	5.6%	Δ0.1 ポイント	5.4%	5.3%	Δ0.1 ポイント	5.9%	5.8%	Δ0.1 ポイント		
S-6	SS-5	イトーヨーカドー八柱店		1,339	+640	1,980	1,980	-	5.8%	5.8%	-	5.6%	5.6%	-	6.1%	6.1%	-		
S-7	SS-6	イトーヨーカドー上福岡東店		6,026	Δ176	5,860	5,850	Δ10	5.9%	5.9%	-	5.4%	5.4%	-	5.9%	5.9%	-		
S-8	SS-7	イトーヨーカドー錦町店		10,567	+3,632	14,200	14,200	-	5.1%	5.1%	-	5.1%	5.1%	-	5.3%	5.3%	-		
S-11	SS-11	イトーヨーカドー綱島店		4,657	+352	5,010	5,010	-	5.9%	5.9%	-	5.4%	5.4%	-	5.9%	5.9%	-		
S-12	SS-12	イオン板橋ショッピングセンター		10,899	+2,000	13,000	12,900	Δ100	5.1%	5.1%	-	4.7%	4.7%	-	5.4%	5.4%	-		
S-13	SS-13	イオンモール大和		15,474	+2,425	17,800	17,900	+100	5.1%	5.1%	-	4.8%	4.8%	-	5.3%	5.3%	-		
S-15	SS-14	西友ひばりヶ丘店		4,877	+2,412	7,060	7,290	+230	6.3%	6.1%	Δ0.2 ポイント	6.1%	5.9%	Δ0.2 ポイント	6.6%	6.4%	Δ0.2 ポイント		
S-20	SM-5	東戸塚オーロラシティ		46,666	Δ3,866	41,900	42,800	+900	4.5%	4.4%	Δ0.1 ポイント	4.3%	4.2%	Δ0.1 ポイント	4.7%	4.6%	Δ0.1 ポイント		
S-23	SS-25	イトーヨーカドー四街道店		12,823	Δ1,623	10,900	11,200	+300	5.2%	5.1%	Δ0.1 ポイント	5.0%	4.9%	Δ0.1 ポイント	5.2%	5.1%	Δ0.1 ポイント		
S-27	SS-30	イオンモールむさし村山		26,844	+4,455	31,700	31,300	Δ400	4.9%	4.8%	Δ0.1 ポイント	4.4%	4.3%	Δ0.1 ポイント	5.0%	4.9%	Δ0.1 ポイント		
S-32	SM-9	幕張プラザ		5,552	+1,217	6,780	6,770	Δ10	5.3%	5.3%	-	5.3%	5.3%	-	5.5%	5.5%	-		
S-34	SS-37	ラウンドワン町田店		2,353	+796	3,090	3,150	+60	5.0%	4.9%	Δ0.1 ポイント	5.0%	4.9%	Δ0.1 ポイント	5.2%	5.1%	Δ0.1 ポイント		
S-35	SS-36	ラウンドワンスタジアム板橋店		2,279	+920	3,130	3,200	+70	5.0%	4.9%	Δ0.1 ポイント	5.0%	4.9%	Δ0.1 ポイント	5.2%	5.1%	Δ0.1 ポイント		
S-42	SS-41	サミットストア中野南台店		3,087	+302	3,320	3,390	+70	4.7%	4.6%	Δ0.1 ポイント	4.4%	4.3%	Δ0.1 ポイント	4.9%	4.8%	Δ0.1 ポイント		
S-43	SM-13	コリーヌ馬事公苑		3,184	+805	3,970	3,990	+20	4.3%	4.3%	-	4.0%	4.0%	-	4.5%	4.5%	-		
東京及び東京周辺都市 小計				403,903	+57,335	447,037	461,239	+14,202											
うち都市型				223,813	+40,235	251,247	264,049	+12,802											
うち郊外型				180,089	+17,100	195,790	197,190	+1,400											

(注1) 期末鑑定評価額、直接還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士(シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所)による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。
(注2) 2016年9月より物件番号を変更しました。物件の立地に応じ、U型(都市型)、S型(郊外型)の2つの分類毎に取得日及び取得価格順に番号を付しています。

継続鑑定評価額③（2016年8月末日現在 93物件ベース）

(新) 物件 番号	(旧) 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					2016年2月	2016年8月	増減	2016年2月	2016年8月	増減	2016年2月	2016年8月	増減	2016年2月	2016年8月	増減	
Urban Retail Properties：都市型商業施設																	
U-1	US-1	大阪心斎橋8953ビル	12,379	+3,320	15,300	15,700	+400	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦	
U-9	US-6	河原町オーパ	18,334	△2,534	15,800	15,800	-	4.3%	4.3%	-	3.9%	3.9%	-	4.2%	4.2%	-	
U-18	US-10	Gビル心斎橋01	1,596	+923	2,500	2,520	+20	4.0%	4.0%	-	4.0%	4.0%	-	4.4%	4.4%	-	
U-20	US-13	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	8,091	+2,108	9,870	10,200	+330	-	-	-	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	
U-21	US-12	Gビル心斎橋02	4,334	+1,005	5,680	5,340	△340	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦	
U-28	US-16	ラウンドワン京都河原町店	2,768	+841	3,530	3,610	+80	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦	4.7%	4.6%	△0.1 ㊦	
U-30	US-18	Gビル心斎橋03	22,252	+4,747	26,000	27,000	+1,000	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	
U-36	UM-24	Gビル名古屋栄01	1,965	+64	2,030	2,030	-	4.4%	4.4%	-	3.9%	3.9%	-	4.4%	4.4%	-	
U-37	US-22	エディオン京橋店(底地)	5,756	+13	5,770	5,770	-	-	-	-	4.4%	4.4%	-	-	-	-	
U-42	UM-25	Gビル阿倍野01	4,319	+200	4,350	4,520	-	4.4%	4.4%	-	4.0%	4.0%	-	4.4%	4.4%	-	
U-43	UM-26	Gビル梅田01	9,806	+493	10,200	10,300	-	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	
U-44	UM-27	Gビル心斎橋04(注1)	3,309	+50	2,480	3,360	-	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-	
U-48	UM-28	Gビル京都河原町01(注2)	2,209	+140	2,340	2,350	-	4.4%	4.3%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦	
Suburban Retail Properties：郊外型商業施設																	
S-4	SM-7	なるばーく	7,581	△2,531	4,960	5,050	+90	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	6.1%	6.0%	△0.1 ㊦	
S-5	SM-1	ならファミリー	34,360	+3,439	37,100	37,800	+700	6.1%	6.3%	+0.2 ㊦	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	6.4%	6.3%	△0.1 ㊦	
S-16	SS-16	イオン高槻	10,146	+653	10,700	10,800	+100	6.3%	6.2%	△0.1 ㊦	6.2%	6.1%	△0.1 ㊦	6.5%	6.4%	△0.1 ㊦	
S-17	SS-17	イオン八事	3,369	+220	3,540	3,590	+50	6.2%	6.1%	△0.1 ㊦	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	6.1%	6.0%	△0.1 ㊦	
S-19	SM-4	京都ファミリー	6,515	△1,175	5,250	5,340	+90	6.0%	5.9%	△0.1 ㊦	5.5%	5.4%	△0.1 ㊦	6.5%	6.4%	△0.1 ㊦	
S-21	SS-23	イオンモール鶴見緑地	24,967	+1,432	26,300	26,400	+100	5.3%	5.3%	-	5.0%	5.0%	-	5.5%	5.5%	-	
S-22	SS-24	イオンモール伊丹	19,165	+734	19,400	19,900	+500	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦	5.0%	4.9%	△0.1 ㊦	
S-26	SS-29	アリオ鳳	15,711	+88	15,800	15,800	-	5.5%	5.5%	-	5.3%	5.3%	-	5.8%	5.8%	-	
S-28	SS-31	イオンモール神戸北	9,316	+2,373	12,110	11,690	△420	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	4.9%	4.8%	△0.1 ㊦	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	
S-29	SS-34	ライフ岸部店(底地)	1,942	+117	2,050	2,060	+10	-	-	-	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦	-	-	-	
S-30	SS-33	ライフ下寺店(底地)	1,717	+112	1,810	1,830	+20	-	-	-	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦	-	-	-	
S-31	SS-32	ライフ太平寺店(底地)	1,304	+35	1,350	1,340	△10	-	-	-	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦	-	-	-	
S-36	SM-10	泉佐野松風台(底地)	2,657	+172	2,830	2,830	-	-	-	-	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	-	-	-	
S-37	SM-11	mozoワンダーシティ	54,816	+9,683	-	64,500	-	5.2%	5.2%	-	5.3%	5.3%	-	5.4%	5.4%	-	
S-38	SS-39	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1,689	+700	2,390	2,390	-	5.3%	5.3%	-	5.4%	5.4%	-	5.5%	5.5%	-	
S-39	SM-12	pivo和泉中央	5,697	+1,292	6,870	6,990	+120	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦	5.5%	5.4%	△0.1 ㊦	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦	
		テックランド棟						5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	
S-41	SM-14	かみしんプラザ	4,290	+499	4,670	4,790	+120	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	
S-44	SS-42	ラウンドワンスタジアム高槻店	2,056	+763	2,820	2,820	-	5.3%	5.3%	-	5.5%	5.5%	-	5.5%	5.5%	-	
S-45	SS-43	m-シティ豊中	5,504	+815	6,200	6,320	+120	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	5.0%	4.9%	△0.1 ㊦	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部 小計			309,939	+30,800	336,500	340,740	+4,240										
うち都市型			97,124	+11,375	105,850	108,500	+2,650										
うち郊外型			212,814	+19,425	230,650	232,240	+1,590										

(注1) Gビル心斎橋04の2016年2月末鑑定評価額はA館(基準日:2016年2月末時点)とB館(基準日:2016年3月15日時点)の合計値です。

(注2) Gビル京都河原町01の2016年2月末鑑定評価額の基準日は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。

(注4) 2016年9月より物件番号を変更しました。物件の立地に応じ、U型(都市型)、S型(郊外型)の2つの分類毎に取得日及び取得価格順に番号を付しています。

継続鑑定評価額④（2016年8月末日現在 93物件ベース）

(新) 物件 番号	(旧) 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					2016年2月	2016年8月	増減	2016年2月	2016年8月	増減	2016年2月	2016年8月	増減	2016年2月	2016年8月	増減	
Urban Retail Properties : 都市型商業施設																	
U-27	US-17	ラウンドワン広島店	2,899	+1,070	3,900	3,970	+70	5.4%	5.3%	Δ0.1 ㊦	5.4%	5.3%	Δ0.1 ㊦	5.6%	5.5%	Δ0.1 ㊦	
U-34	US-21	DFS T ギャラリーア沖縄	15,815	+1,784	17,600	17,600	-	4.8%	4.8%	-	4.5%	4.5%	-	6.8%	6.8%	-	
U-45	US-27	Gビル仙台一番町01(底地)	2,953	+116	3,000	3,070	+70	-	-	-	4.0%	4.0%	-	-	-	-	
Suburban Retail Properties : 郊外型商業施設																	
S-2	SS-1	イオン仙台中山	8,782	+2,117	10,900	10,900	-	6.6%	6.6%	-	6.1%	6.1%	-	6.6%	6.6%	-	
S-9	SS-9	イオンモール香椎浜(注1)	5,915	+1,479	10,150	7,395	Δ2,755	5.6%	5.6%	-	5.8%	5.8%	-	5.8%	5.8%	-	
S-10	SS-10	イオンモール札幌苗穂	6,629	+2,160	8,790	8,790	-	6.4%	6.4%	-	6.0%	6.0%	-	6.6%	6.6%	-	
S-14	SS-15	イオン戸畑ショッピングセンター	5,534	+1,075	6,590	6,610	+20	6.9%	6.9%	-	6.3%	6.3%	-	7.4%	7.4%	-	
S-18	SS-18	イオン那覇ショッピングセンター	10,099	+700	10,800	10,800	-	5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.9%	5.9%	-	
S-24	SM-15	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	8,795	+724	9,260	9,520	+260	6.5%	6.4%	Δ0.1 ㊦	6.3%	6.2%	Δ0.1 ㊦	6.8%	6.7%	Δ0.1 ㊦	
S-25	SS-28	イオンモール札幌発寒	16,004	+2,195	18,200	18,200	-	5.2%	5.2%	-	5.0%	5.0%	-	5.4%	5.4%	-	
S-33	SS-35	MrMax 長崎店	2,475	+784	3,210	3,260	+50	5.9%	5.8%	Δ0.1 ㊦	5.6%	5.5%	Δ0.1 ㊦	6.0%	5.9%	Δ0.1 ㊦	
S-40	SS-40	テックランド福岡志免本店	3,888	+1,301	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			89,794	+15,510	107,590	105,305	Δ2,285										
うち都市型			21,669	+2,970	24,500	24,640	+140										
うち郊外型			68,125	+12,539	83,090	80,665	Δ2,425										
ポートフォリオ合計			803,637	+103,646	891,127	907,284	+16,157										
うち都市型			342,608	+54,580	381,597	397,189	+15,592										
うち郊外型			461,029	+49,065	509,530	510,095	+565										

(注1) イオンモール香椎浜は、2016年8月31日に準共有持分19%を売却し準共有持分51%を保有しています。また、準共有持分51%を2016年9月末日に譲渡しました。

(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。

(注3) 2016年9月より物件番号を変更しました。物件の立地に応じ、U型(都市型)、S型(郊外型)の2つの分類毎に取得日及び取得価格順に番号を付しています。

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ビル代官山01		ジャイル		ビックカラ立川店		Gビル北青山01		Gビル自由が丘01		アース銀座		Gビル神宮前06		Gビル神宮前01		Gビル神宮前02	
	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	90	75	41	40	584	563	357	357	34	34	72	71	102	103	53	53	82	82	30	30
賃貸収入	83	69	36	36	489	485	327	327	33	33	66	66	85	85	49	49	82	82	29	29
その他収入	6	6	5	4	94	77	30	30	1	1	5	5	17	18	3	3	0	0	1	1
② 賃貸事業費用合計	21	21	10	8	224	196	73	71	6	5	59	13	32	32	7	7	3	3	5	5
公租公課	8	8	2	2	64	66	39	39	2	2	5	4	6	6	2	2	2	2	1	1
建物管理委託費	1	1	0	0	28	29	28	28	0	0	1	1	3	2	0	0	0	0	0	0
修繕費	0	1	0	0	1	4	1	1	0	-	45	-	0	0	0	0	0	0	-	-
保険料・信託報酬	1	1	0	0	3	3	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1
その他	8	7	6	4	125	92	2	1	2	2	6	6	21	22	4	4	0	0	2	2
③ 賃貸NOI (=①-②)	69	54	31	31	359	367	284	285	28	28	12	58	70	71	45	45	79	79	25	25
④ 減価償却費	9	9	3	3	96	91	66	65	3	3	11	11	17	17	3	3	2	2	3	3
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	59	44	27	28	263	276	217	220	24	24	0	46	52	54	42	42	76	76	21	21
⑥ 期末預り金	67	67	48	48	520	514	639	639	38	38	86	86	117	117	75	75	135	135	37	37
敷金	67	67	48	48	520	514	639	639	38	38	49	49	117	117	75	75	135	135	37	37
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37	37	-	-	-	-	-	-	-	-
⑦ 資本的支出	1	0	6	-	56	18	31	8	-	0	-	0	12	2	0	0	0	-	-	-

(百万円)

項目	Gビル南青山01 (注2)		ラ・ポルト青山		Gビル新宿01		Gビル神宮前03		Gビル南池袋01		アーバンテラス 神宮前		アーカンジェル代官山 (底地)		Gビル表参道01		ラウンドワン 横浜駅西口店		Gビル三軒茶屋01	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	116	129	288	282	161	161	82	78	282	233	99	100			135	135	114	114	156	180
賃貸収入	114	127	222	233	160	160	75	71	211	199	93	93			135	135	114	114	132	151
その他収入	2	2	65	48	0	0	6	6	70	34	6	6			-	-	-	-	23	28
② 賃貸事業費用合計	15	17	107	95	7	7	20	17	63	63	14	14			12	12	10	11	41	46
公租公課	5	10	29	29	5	5	7	7	13	13	6	6	非開示		12	12	9	9	8	8
建物管理委託費	2	2	14	14	-	-	3	3	14	14	1	1			-	-	-	-	3	3
修繕費	0	0	22	2	-	-	-	-	1	1	0	-			-	-	-	-	0	0
保険料・信託報酬	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	0	0			0	0	0	0	0	0
その他	7	3	39	47	0	0	9	6	34	32	5	6			0	0	0	1	28	32
③ 賃貸NOI (=①-②)	101	112	181	187	153	153	62	61	218	170	85	85	51	51	122	122	103	103	115	134
④ 減価償却費	11	12	34	36	9	9	14	14	40	41	6	6	-	-	9	9	19	19	17	17
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	89	99	146	151	144	144	47	46	177	129	79	79	51	51	112	112	84	83	97	117
⑥ 期末預り金	166	166	224	218	-	-	73	73	377	377	99	99			236	236			266	266
敷金	166	166	212	205	-	-	73	73	377	377	99	99	非開示		236	236	非開示		266	266
保証金	-	-	12	12	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-			-	-
⑦ 資本的支出	0	0	53	9	0	-	1	0	26	8	0	0	-	-	-	-	9	3	9	4

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

(注2) 「Gビル南青山01」は、2016年7月15日付で隣地の一部を追加取得しました。

各物件の収益状況②

(百万円)

項目	Gビル銀座01		川崎ルフロン		Gビル渋谷01		Gビル表参道02		Gビル吉祥寺01		Cute Cube原宿		Gビル上野01		高田馬場 (底地)		Gビル秋葉原01		Gビル秋葉原02	
	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	149	173	1,807	1,772			371	370			196	194	75	75	44	48				
賃貸収入	137	161	1,503	1,491			357	358			185	183	75	75	-	-				
その他収入	11	12	303	281			13	12			10	11	-	-	44	48				
② 賃貸事業費用合計	31	30	811	776			49	51			33	32	1	8	0	3				
公租公課	14	14	144	151	非開示		30	33	非開示		14	14	-	6	0	3	非開示		非開示	
建物管理委託費	3	3	190	195			7	7			5	5	-	-	-	-				
修繕費	1	0	28	10			1	0			-	0	-	-	-	-				
保険料・信託報酬	0	0	2	2			0	0			0	0	0	0	0	0				
その他	12	11	444	416			10	9			12	11	0	0	0	0				
③ 賃貸NOI (=①-②)	117	143	995	995	75	75	321	319	79	78	162	162	73	66	44	44	111	108	48	50
④ 減価償却費	7	7	175	174	12	12	9	9	8	8	11	11	4	4	-	-	6	6	4	4
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	110	136	820	820	62	63	311	309	71	70	151	150	68	61	44	44	105	102	43	45
⑥ 期末預り金	158	158	2,339	2,310			152	152			196	196	100	100	-	-				
敷金	158	158	2,339	2,310	非開示		152	152	非開示		196	196	100	100	-	-	非開示		非開示	
保証金	-	-	-	-			-	-			-	-	-	-	-	-				
⑦ 資本的支出	-	-	98	118	0	-	4	0	0	0	-	-	0	0	-	-	0	-	-	-

(百万円)

項目	Gビル吉祥寺02		Gビル(注2) 銀座中央通り01		都市型 小計 (東京圏)	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計				180	5,933	6,397
賃貸収入				168	5,142	5,679
その他収入				11	791	717
② 賃貸事業費用合計				9	1,699	1,617
公租公課	非開示			0	451	492
建物管理委託費				2	321	332
修繕費				-	104	25
保険料・信託報酬				0	21	21
その他				6	800	746
③ 賃貸NOI (=①-②)	1	333		170	4,234	4,779
④ 減価償却費	5	33		13	630	667
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	△3	300		157	3,604	4,112
⑥ 期末預り金				325	7,547	7,831
敷金	非開示			325	7,318	7,602
保証金				-	229	229
⑦ 資本的支出	-	-		-	314	179

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

(注2) 「Gビル銀座中央通り01」は、2016年3月1日付で不動産信託受益権の準共有持分27.5%を、2016年4月28日付で不動産信託受益権の準共有持分22.5%を取得しました。

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	イトーヨーカドー 川崎店		あびこ ショッピングプラザ*		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		イオンモール大和		西友 ひばりヶ丘店		東戸塚 オーロラシティ	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	486	475	648	632	78	78	217	217	444	444	168	168	648	656	536	536	259	249	1,355	1,358
賃貸収入	483	472	444	440	78	78	217	217	444	444	168	168	648	655	536	536	259	249	1,315	1,321
その他収入	2	2	203	191	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	0	0	39	37
② 賃貸事業費用合計	91	90	315	306	16	15	59	45	61	59	22	23	309	312	60	65	16	15	329	319
公租公課	77	77	31	31	13	13	37	37	53	53	16	16	39	39	50	50	13	13	147	147
建物管理委託費	3	3	107	105	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99	99
修繕費	2	1	13	5	1	-	18	3	5	3	-	-	1	3	5	9	-	-	8	8
保険料・信託報酬	4	4	1	1	0	0	1	0	1	1	2	2	1	1	2	2	0	0	5	3
その他	3	3	160	162	1	1	2	2	0	1	3	4	267	268	2	3	1	1	67	59
③ 賃貸NOI (=①-②)	395	384	332	325	62	63	158	172	383	384	145	144	339	343	475	470	243	233	1,025	1,039
④ 減価償却費	143	147	98	97	17	17	48	49	112	112	22	22	99	99	108	109	46	46	351	353
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	251	237	234	227	44	45	109	123	270	271	123	122	240	244	366	361	196	187	674	685
⑥ 期末預り金	712	702	786	786	450	450	1,237	1,172	590	590	232	232	715	715	1,068	1,068	300	300	3,619	3,619
敷金	616	616	784	784	450	450	774	774	590	590	232	232	715	715	1,068	1,068	300	300	3,619	3,619
保証金	96	86	1	1	-	-	462	397	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
⑦ 資本的支出	317	55	36	28	3	5	26	11	17	21	-	-	0	3	14	116	-	-	112	79

(百万円)

項目	イトーヨーカドー 四街道店 (注2)		イオンモール むさし村山		幕張プラザ*		ラウンドワン町田店		ラウンドワンスタジアム 板橋店		サミットストア 中野南台店		コリヌ馬事公苑		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
① 賃貸事業収入合計	289	294	943	934	212	211	90	90	95	95	84	84	143	143	6,702	6,670
賃貸収入	288	289	934	934	204	203	90	90	95	95	84	84	115	115	6,409	6,395
その他収入	0	4	9	-	8	8	0	0	0	0	-	-	28	28	293	274
② 賃貸事業費用合計	43	51	143	143	26	25	10	10	14	14	6	6	51	50	1,578	1,557
公租公課	38	38	137	137	13	13	9	9	13	13	5	5	12	12	712	711
建物管理委託費	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	12	9	225	219
修繕費	1	10	1	0	0	0	-	-	-	-	-	0	0	1	59	47
保険料・信託報酬	2	2	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31	27
その他	0	0	0	2	10	9	0	0	0	0	0	0	26	26	550	551
③ 賃貸NOI (=①-②)	246	242	800	791	186	185	79	79	80	80	77	77	92	92	5,124	5,112
④ 減価償却費	84	79	303	305	43	41	13	13	17	17	8	8	13	13	1,532	1,534
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	162	163	496	485	143	144	65	65	62	62	69	69	78	79	3,591	3,578
⑥ 期末預り金	451	451	1,861	1,861	212	212	95	95	非開示		140	140	162	162	12,790	12,716
敷金	429	451	1,861	1,861	212	212	95	95			140	140	162	162	12,208	12,230
保証金	22	-	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-	582	485
⑦ 資本的支出	13	7	34	38	113	1	-	-	1	-	-	-	15	40	709	410

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

(注2) 「イトーヨーカドー四街道店」は、2016年7月29日付で増築棟を追加取得しました。

各物件の収益状況④

大阪・名古屋及び同地域周辺都市部：都市型商業施設

(百万円)

項目	大阪心斎橋 8953ビル		河原町オーハ		Gビル心斎橋01		ラウンドワンスタジアム 千日前店(底地)		Gビル心斎橋02		ラウンドワン 京都河原町店		Gビル心斎橋03		Gビル名古屋栄01		エディオン京橋店 (底地)		Gビル阿倍野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	364	364	359	370	73	73	240	240			104	104			47	47			117	142
賃貸収入	364	364	359	370	71	71	-	-			104	104			46	46			101	121
その他収入	0	0	0	0	2	2	240	240			-	-			0	0			15	21
② 賃貸事業費用合計	34	34	50	45	12	11	14	14			20	20			3	3			33	51
公租公課	29	29	38	37	4	4	13	13	非開示		20	20	非開示		2	1	非開示		0	9
建物管理委託費	-	-	1	1	2	1	-	-			-	-			0	0			17	21
修繕費	0	0	1	-	0	0	-	-			-	-			-	-			0	0
保険料・信託報酬	3	2	1	1	0	0	0	0			0	0			0	0			0	0
その他	1	1	6	3	4	4	0	0			0	0			0	0			15	20
③ 賃貸NOI (=①-②)	330	330	309	325	61	62	225	225	113	113	83	83	483	484	43	43	128	122	83	90
④ 減価償却費	79	79	60	61	2	2	-	-	9	9	12	12	44	44	5	5	-	-	12	15
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	250	250	248	264	58	59	225	225	103	104	71	71	439	439	37	37	128	122	71	75
⑥ 期末預り金	798	798	1,056	1,056	71	73	320	320							85	85	471	471	134	134
敷金	798	798	1,056	1,056	71	73	320	320	非開示		非開示		非開示		85	85	471	471	134	134
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-							-	-	-	-	0	0
⑦ 資本的支出	6	1	26	24	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	6

(百万円)

項目	Gビル梅田01		Gビル心斎橋04 (注2)		Gビル京都河原町01 (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
① 賃貸事業収入合計	185	219	45	77		25	2,295	2,425
賃貸収入	169	200	39	66		19	1,885	1,993
その他収入	15	19	5	11		6	409	431
② 賃貸事業費用合計	24	44	7	18		9	234	292
公租公課	0	12	0	3		0	136	167
建物管理委託費	5	6	1	2		3	28	36
修繕費	0	0	0	0		-	1	1
保険料・信託報酬	0	0	0	0		0	8	8
その他	18	24	5	12		5	58	77
③ 賃貸NOI (=①-②)	160	175	37	58		16	2,061	2,132
④ 減価償却費	9	11	2	3		6	239	253
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	150	163	35	55		9	1,821	1,879
⑥ 期末預り金	335	291	93	122		22	4,665	4,673
敷金	81	57	93	122		22	4,410	4,439
保証金	254	234	-	-		-	254	234
⑦ 資本的支出	4	1	0	1		-	40	34

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

(注2) 「Gビル心斎橋04」は、B館を2016年3月31日付で追加取得しました。

(注3) 「Gビル京都河原町01」は、2016年3月18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	なるばーく		ならファミリー		イオン高槻		イオン八事		京都ファミリー		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		ライフ岸部店 (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	340	331	1,896	1,746	401	399	126	126	584	577	896	892	579	581	549	549	405	405	68	68
賃貸収入	254	252	1,572	1,327	401	398	126	126	443	443	895	892	579	581	549	549	405	405	-	-
その他収入	86	78	324	418	0	0	0	0	141	133	0	0	0	0	-	-	0	0	68	68
② 賃貸事業費用合計	160	168	756	996	68	63	18	18	371	368	183	183	107	101	103	106	87	91	4	4
公租公課	33	33	83	83	50	50	14	14	26	26	146	146	96	96	96	96	76	76	4	4
建物管理委託費	44	44	164	174	-	-	-	-	86	84	0	0	-	-	0	0	-	-	-	-
修繕費	0	0	5	86	3	0	0	-	6	7	0	1	4	0	1	5	4	7	-	-
保険料・信託報酬	2	1	4	4	2	2	1	1	4	2	7	6	4	3	3	3	2	2	0	0
その他	80	88	498	647	11	10	1	2	246	247	28	28	1	1	1	1	3	4	0	0
③ 賃貸NOI (=①-②)	179	163	1,139	750	333	335	108	108	213	209	712	709	472	479	446	442	317	314	63	63
④ 減価償却費	98	98	419	423	69	68	29	29	119	119	285	284	166	168	252	253	138	139	-	-
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	81	64	720	326	264	266	78	78	93	89	426	424	305	311	193	189	179	174	63	63
⑥ 期末預り金	258	256	4,493	4,016	1,232	1,232	502	502	664	666	1,781	1,781	4,140	4,140	1,088	1,088	405	405	113	113
敷金	258	256	4,493	4,016	1,232	1,232	502	502	664	666	1,781	1,781	900	900	1,088	1,088	405	405	113	113
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,240	3,240	-	-	-	-	-	-
⑦ 資本的支出	14	33	13	384	19	7	0	1	28	48	7	17	144	12	8	31	16	29	-	-

(百万円)

項目	ライフ下寺店 (底地)		ライフ太平寺店 (底地)		泉佐野松風台 (底地)		mozo ワンダーシティ		ラウンド'ワンスタジアム 堺中央環状店		pivo和泉中央		かみしん'プラザ		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	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	56	56	48	48			3,452	3,316	82	82			256	252	91	91			10,390	10,080
賃貸収入	-	-	-	-			2,657	2,571	82	82			204	206	91	91			8,699	8,366
その他収入	56	56	48	48			794	745	0	0			52	45	-	-			1,690	1,713
② 賃貸事業費用合計	4	4	2	2			1,806	1,643	16	16			161	139	14	14			3,965	4,019
公租公課	4	4	2	2	非開示		140	177	15	15	非開示		18	18	13	13	非開示		884	920
建物管理委託費	-	-	-	-			314	294	-	-			33	39	-	-			660	653
修繕費	-	-	-	-			65	3	-	-			42	0	-	-			140	114
保険料・信託報酬	0	0	0	0			8	7	0	0			0	0	0	0			44	39
その他	0	0	0	0			1,277	1,160	0	0			66	80	0	0			2,236	2,291
③ 賃貸NOI (=①-②)	51	51	45	45	95	95	1,646	1,673	66	66	199	202	95	113	77	77	158	158	6,424	6,060
④ 減価償却費	-	-	-	-	-	-	557	557	12	12	54	54	32	35	13	13	34	34	2,284	2,292
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	51	51	45	45	95	95	1,089	1,115	53	53	145	147	62	77	63	63	124	124	4,139	3,767
⑥ 期末預り金	94	94	81	81			2,611	2,611					228	248	137	137	300	300	18,802	18,345
敷金	94	94	81	81	非開示		2,611	2,611	非開示		非開示		228	248	137	137	300	300	15,562	15,105
保証金	-	-	-	-			-	-					-	-	-	-	-	-	3,240	3,240
⑦ 資本的支出	-	-	-	-	-	-	1,758	19	-	-	-	2	51	307	-	-	-	-	2,063	896

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

各物件の収益状況⑥

政令指定都市・その他：都市型商業施設

項目	ラウンドワン 広島店		DFS T キャリア 沖縄		GE'ル 仙台一番町01		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	13	12	80	62	0	4	93	80
公租公課	11	11	21	21	0	4	33	37
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	2	1	0	0	2	1
その他	0	0	56	39	0	0	57	40
③ 賃貸NOI (=①-②)	106	106	417	434	0	△4	523	536
④ 減価償却費	18	18	142	131	-	-	160	150
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	88	88	275	302	0	△4	362	386
⑥ 期末預り金	非開示		400	400	66	66	639	639
敷金			-	-	66	66	239	239
保証金			400	400	-	-	400	400
⑦ 資本的支出	-	-	4	5	-	-	4	5

政令指定都市・その他：郊外型商業施設

(百万円)

項目	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		おやまゆうえん ハーヴェストウオーク		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)	
	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	415	415	368	333	371	371	315	315	373	373	811	812	577	577					3,513	3,481
賃貸収入	415	414	368	333	371	371	315	315	360	360	641	646	577	577					3,331	3,300
その他収入	0	0	-	-	0	0	-	-	12	12	169	166	-	-					182	180
② 賃貸事業費用合計	46	40	51	43	80	83	60	58	61	60	499	478	102	102					926	894
公租公課	35	35	44	39	51	51	53	53	29	29	38	38	88	88	非開示		非開示		360	353
建物管理委託費	-	-	0	0	-	-	-	-	0	0	97	97	-	-					100	101
修繕費	5	1	2	-	4	9	0	-	2	2	6	8	5	4					27	28
保険料・信託報酬	2	2	3	2	1	1	4	4	1	1	4	3	2	2					22	19
その他	3	1	0	0	21	20	0	0	28	27	351	330	6	6					415	391
③ 賃貸NOI (=①-②)	369	374	317	290	291	287	254	256	312	313	311	334	474	474	92	93	162	162	2,587	2,587
④ 減価償却費	75	75	63	55	103	104	73	73	103	104	189	179	192	192	16	17	39	39	858	843
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	293	298	253	234	188	183	181	182	208	208	122	154	281	281	75	75	123	123	1,728	1,744
⑥ 期末預り金	923	923	700	700	654	654	315	315	2,118	2,118	965	957	573	573					6,948	6,941
敷金	840	840	700	700	654	654	315	315	2,118	2,118	929	925	573	573	非開示		非開示		6,829	6,825
保証金	83	83	-	-	-	-	-	-	-	-	36	32	-	-					119	115
⑦ 資本的支出	5	5	4	1	80	36	6	7	21	32	39	29	16	10	43	3	-	-	218	127

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

(注2) 「イオンモール香椎浜」は、2016年8月31日付で不動産信託受益権の準共有持分19%を譲渡しました。また、準共有持分51%を2016年9月末日に譲渡しました。

各物件の収益状況⑦

(百万円)

項目	ポートフォリオ合計 (売却物件除く)	
	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	29,452	29,671
賃貸収入	26,085	26,353
その他収入	3,367	3,317
② 賃貸事業費用合計	8,497	8,462
公租公課	2,577	2,682
建物管理委託費	1,336	1,343
修繕費	334	219
保険料・信託報酬	130	117
その他	4,118	4,099
③ 賃貸NOI (=①-②)	20,955	21,208
④ 減価償却費	5,706	5,741
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	15,248	15,467
⑥ 期末預り金	51,393	51,147
敷金	46,567	46,441
保証金	4,826	4,705
⑦ 資本的支出	3,351	1,653

(百万円)

項目	岸和田カンカン ペイサイドモール ^(注2)		イオンモール東浦 ^(注3)		寝屋川 (底地) ^(注4)		当期売却物件合計	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	670	736	480	404			1,198	1,180
賃貸収入	439	215	480	404			919	619
その他収入	231	520	-	-			278	560
② 賃貸事業費用合計	475	424	156	144	非開示		638	576
公租公課	56	67	49	57			111	131
建物管理委託費	140	121	-	0			140	121
修繕費	5	5	2	2			7	7
保険料・信託報酬	1	1	5	1			7	3
その他	271	228	99	83			371	312
③ 賃貸NOI (=①-②)	194	311	324	259	41	32	559	603
④ 減価償却費	123	124	155	151	-	-	279	275
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	71	187	168	108	41	32	280	327
⑥ 期末預り金	763	-	598	-	非開示		1,439	-
敷金	762	-	598	-			1,438	-
保証金	1	-	-	-			1	-
⑦ 資本的支出	91	10	32	11	-	-	124	21

(百万円)

ポートフォリオ合計 (売却物件含む)	
前期	当期
30,651	30,851
27,005	26,972
3,645	3,878
9,135	9,038
2,689	2,814
1,476	1,464
341	227
138	120
4,489	4,411
21,515	21,812
5,986	6,017
15,529	15,795
52,833	51,147
48,005	46,441
4,827	4,705
3,475	1,675

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

(注2) 「岸和田カンカンペイサイドモール」は、2016年8月5日付で譲渡しました。

(注3) 「イオンモール東浦」は、2016年8月2日付で譲渡しました。

(注4) 「寝屋川(底地)」は、2016年8月2日付で譲渡しました。

財務の状況（借入金明細①）（2016年9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	0.15182%	0.12%	0.3 年
	三井住友銀行	2,500	2,500	2016/3/1	2017/1/31	0.9 年	変動	0.17182%	0.14%	0.3 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	14,266	14,266	2009/7/30	2018/7/30	9.0 年	固定	2.24000%	1.05%	1.8 年
	アフラック	5,000	5,000	2009/9/4	2019/9/4	10.0 年	固定	2.95000%	-	2.9 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%	2.0 年
	三菱UFJ信託銀行	4,710								
	三井住友信託銀行	3,740								
	三菱東京UFJ銀行	7,930	20,000	2011/3/31	2019/3/29	8.0 年	固定(注3)	1.49000%	0.40%	2.5 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%	1.5 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%	5.0 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%	4.5 年
	三菱UFJ信託銀行	3,365								
	三井住友信託銀行	2,670								
	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%	4.0 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%	3.5 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%	4.0 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%	1.5 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%	2.0 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%	2.0 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%	3.2 年
	三菱UFJ信託銀行	2,692								
	三井住友信託銀行	2,136								

(注1) 適用利率は、2016年9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9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	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%	2.7 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%	0.2 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%	0.2 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%	5.6 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%	5.6 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%	1.1 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%	1.1 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%	1.1 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%	1.0 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%	1.0 年
	福岡銀行	1,000	1,000	2012/10/2	2017/10/2	5.0 年	固定(注3)	0.47125%	0.20%	1.0 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%	8.0 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%	4.0 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%	-	6.0 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%	4.0 年
	三菱東京UFJ銀行	1,190	3,000	2012/10/2	2020/10/2	8.0 年	固定(注3)	1.01875%	0.40%	4.0 年
	三菱UFJ信託銀行	1,010								
	三井住友信託銀行	800								
	三菱東京UFJ銀行	1,784	4,500	2012/10/2	2020/4/2	7.5 年	固定(注3)	0.62700%	0.35%	3.5 年
	三菱UFJ信託銀行	1,514								
	三井住友信託銀行	1,202								
	三井住友銀行	3,000	3,000	2012/10/2	2020/4/2	7.5 年	固定(注3)	0.62700%	0.35%	3.5 年
	三菱東京UFJ銀行	2,974	7,500	2012/10/2	2019/10/2	7.0 年	固定(注3)	0.54900%	0.30%	3.0 年
	三菱UFJ信託銀行	2,524								
	三井住友信託銀行	2,002								
	第四銀行	1,500	3,000	2012/10/2	2017/10/2	5.0 年	固定(注3)	0.47125%	0.20%	1.0 年
	足利銀行	1,000								
	横浜銀行	500								

財務の状況（借入金明細②）（2016年9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	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%	1.2 年
	群馬銀行	500	1,500	2012/12/28	2018/12/28	6.0 年	固定(注3)	0.63250%	0.20%	2.2 年
	山口銀行	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%	5.4 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%	5.5 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%	6.5 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%	12.0 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%	7.5 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%	7.0 年
	三菱東京UFJ銀行	1,189	3,000	2013/10/7	2023/10/6	10.0 年	固定(注3)	1.35675%	0.48%	7.0 年
	三菱UFJ信託銀行	1,009								
	三井住友信託銀行	801								
	三菱東京UFJ銀行	1,387	3,500	2013/10/7	2023/4/7	9.5 年	固定(注3)	1.26050%	0.43%	6.5 年
	三菱UFJ信託銀行	1,177								
	三井住友信託銀行	934								
	日本政策投資銀行	1,500	1,500	2013/10/7	2023/4/7	9.5 年	固定	1.26000%	0.43%	6.5 年
	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%	6.0 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%	6.0 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%	6.0 年
	山口銀行	1,000	1,000	2013/10/7	2021/10/7	8.0 年	固定	0.99000%	0.30%	5.0 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%	5.0 年
	三菱東京UFJ銀行	1,189	3,000	2013/10/7	2021/4/7	7.5 年	固定(注3)	0.94425%	0.30%	4.5 年
	三菱UFJ信託銀行	1,009								
	三井住友信託銀行	801								
	信金中央金庫	1,500	1,500	2013/10/7	2020/10/7	7.0 年	固定	0.82000%	0.22%	4.0 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%	3.5 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%	3.5 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%	3.0 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%	3.0 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%	9.5 年
	三菱東京UFJ銀行	594	1,500	2014/4/1	2025/3/31	11.0 年	固定(注3)	1.48875%	0.50%	8.5 年
	三菱UFJ信託銀行	504								
	三井住友信託銀行	400								

(注1) 適用利率は、2016年9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9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。

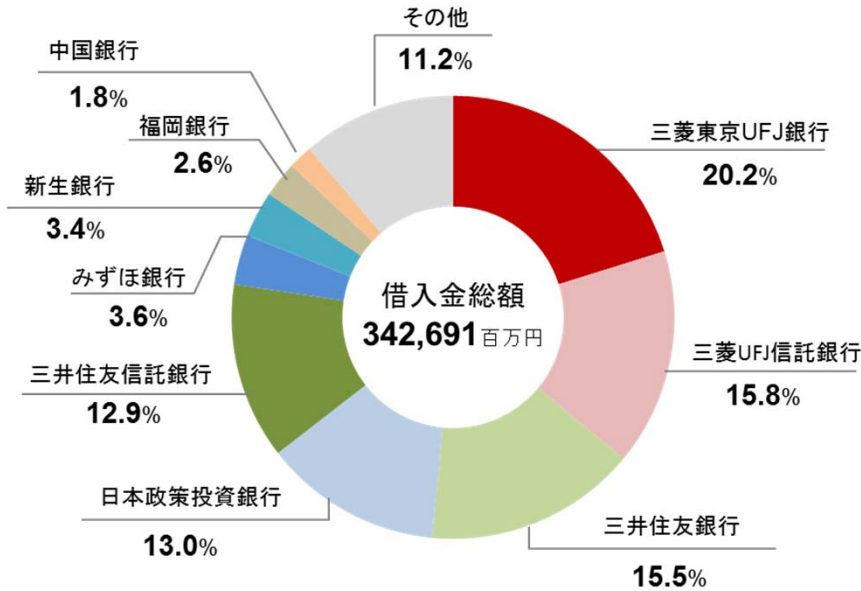
区分	借入残高(百万円)		借入日	返済期限	ローン 年数	固定/変動	適用利率 (注1)	スプレッド	残存年数 (注2)	
	借入先	内訳 合計								
長期 借入金	日本政策投資銀行	3,000	3,000	2014/10/1	2025/10/1	11.0 年	固定	1.28000%	0.50%	9.0 年
	三菱東京UFJ銀行	793	2,000	2014/10/1	2024/10/1	10.0 年	固定(注3)	1.10260%	0.42%	8.0 年
	三菱UFJ信託銀行	673								
	三井住友信託銀行	534								
	三菱東京UFJ銀行	800	800	2014/10/1	2024/10/1	10.0 年	固定	1.06400%	0.42%	8.0 年
	三菱東京UFJ銀行	1,189	3,000	2014/10/1	2022/9/30	8.0 年	固定(注3)	0.77580%	0.27%	6.0 年
	三菱UFJ信託銀行	1,009								
	三井住友信託銀行	801								
	西日本シティ銀行	1,000	1,000	2014/10/1	2022/9/30	8.0 年	固定(注3)	0.75580%	0.25%	6.0 年
	山口銀行	1,000	1,000	2014/10/1	2022/9/30	8.0 年	固定	0.77000%	0.25%	6.0 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%	5.5 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%	5.0 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%	5.0 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%	4.5 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%	4.5 年
	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%	8.3 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%	7.4 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%	6.3 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%	12.5 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%	8.5 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%	7.5 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%	6.5 年
	みずほ銀行	6,000	6,000	2016/2/18	2026/1/30	10.0 年	固定(注3)	0.64500%	0.35%	9.3 年
	三井住友信託銀行	1,000	1,000	2016/2/18	2026/1/30	10.0 年	固定(注3)	0.64500%	0.35%	9.3 年
	福岡銀行	1,000	1,000	2016/2/18	2026/1/30	10.0 年	固定(注3)	0.64500%	0.35%	9.3 年
	りそな銀行	1,000	1,000	2016/2/18	2024/7/31	8.5 年	固定(注3)	0.45000%	0.25%	7.8 年
	みずほ信託銀行	1,000	1,000	2016/2/18	2026/1/30	10.0 年	固定(注3)	0.64500%	0.35%	9.3 年

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9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	396	2016/3/1	2026/3/31	10.1 年	固定（注3）	0.53260%	0.35%	9.5 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	0.18182%	0.15%	0.8 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	0.18182%	0.15%	1.5 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%	8.5 年
	新生銀行	1,500	2016/3/1	2024/3/29	8.1 年	固定（注3）	0.30550%	0.225%	7.5 年
	中国銀行	1,000	2016/3/1	2024/3/29	8.1 年	固定（注3）	0.30480%	0.225%	7.5 年
	信金中央金庫	1,000	2016/3/1	2024/3/29	8.1 年	固定	0.29500%	0.225%	7.5 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%	7.5 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%	8.5 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%	8.5 年
	七十七銀行	1,000	2016/3/31	2026/3/31	10.0 年	固定	0.53000%	0.35%	9.5 年
	三菱東京UFJ銀行	2,180	2016/4/28	2024/9/30	8.4 年	固定	0.50977%	0.25%	8.0 年
	三菱UFJ信託銀行	1,850							
	三井住友信託銀行	1,468							
	日本政策投資銀行	10,850	2016/7/29	2027/7/30	11.0 年	固定	0.40800%	0.40%	10.8 年
	福岡銀行	2,000	2016/9/21	2026/9/30	10.0 年	固定	0.49400%	0.35%	10.0 年
	七十七銀行	1,000	2016/9/30	2026/9/30	10.0 年	固定	0.44100%	0.35%	10.0 年
	りそな銀行	2,500	2016/9/30	2026/9/30	10.0 年	固定	0.46120%	0.195%	10.0 年
	小計	339,191							
合計 / 平均		342,691							

（注1） 適用利率は、2016年9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9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。

レンダーフォーメーション（2016年9月末日時点）



財務の状況（投資法人債明細、格付状況）

投資法人債明細

銘柄	発行額 (百万円)	発行年月日	償還期限	年限	利率	償還方法
第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

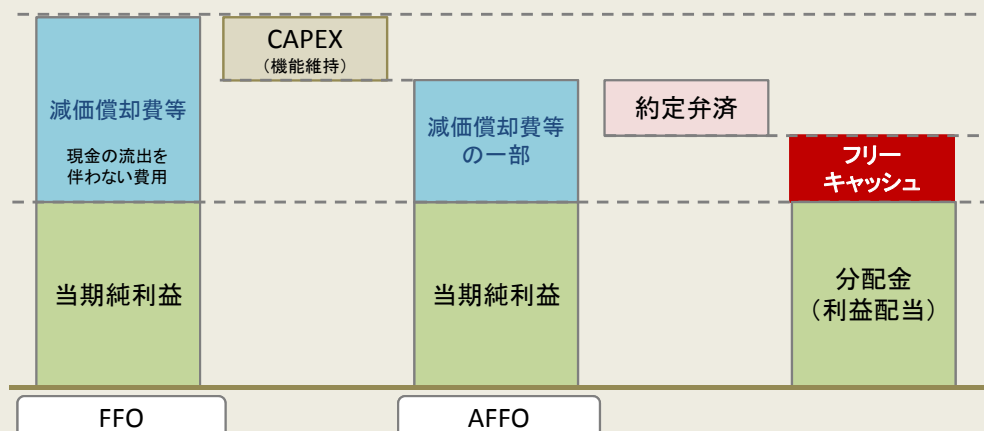
追加借入返済

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10月13日現在)

- 1 一時的費用の発生により、分配金を安定化させる必要があるか？

YES

- 第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

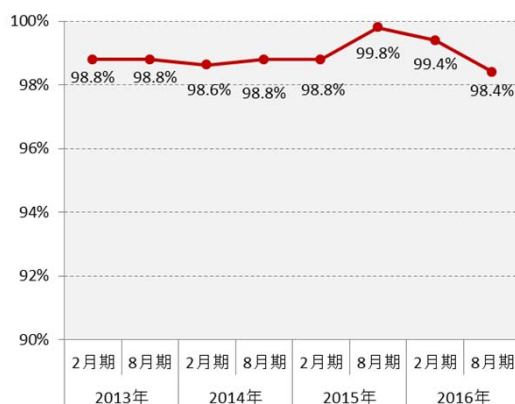
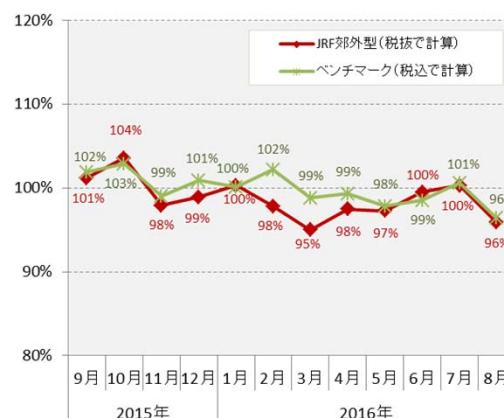
賃貸マーケット

- 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

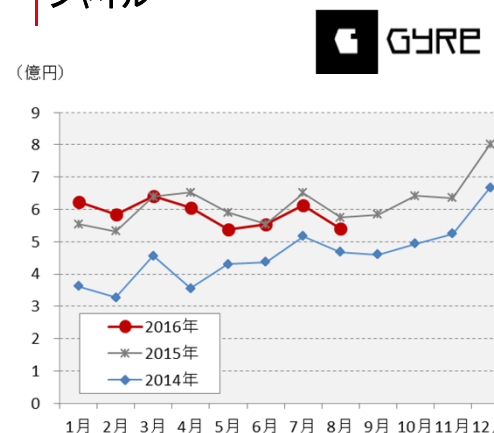
■ 郊外型商業施設の
前年同月比売上高推移

(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)

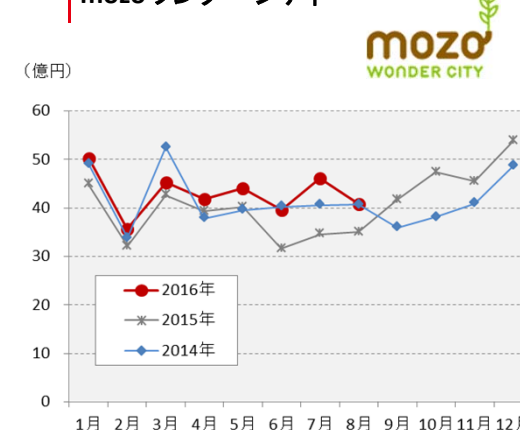
(注2) ベンチマークは、商業販売統計の大型小売店業態別販売額(既存店)の前年比を使用しています。(消費税込)

■ 保有物件における売上推移

ジャイル



mozoワンダーシティ



中長期的な運用を見据え、小売環境の変化に適合したポートフォリオ実現のための変更

概要

内部規定	<ul style="list-style-type: none"> 運用管理ガイドライン(投資法人) 資産管理計画書(資産運用会社)
変更日	2016年8月29日

変更理由

- 従来の目標ポートフォリオを含めたポートフォリオ運用方針は、制定当時の特定テナントに依拠したポートフォリオ運営を前提として作成されており、現状の外部環境や運営とギャップが生じている
- 小売環境や商業施設環境の変化に適合したポートフォリオを実現するために、中長期的な運用を見据えた内容に変更

主な変更内容

目標ポートフォリオ

- ✓ 「商業施設の業態」、「地域による分散」、「賃借人の属性」を総合し、目標とする保有資産の構成割合の記載を廃止
- ✓ 環境の変化に応じた現状の運営(投資ターゲットに基づく資産構成)に合わせた見直し

LTV

- ✓ LTVを実態の運営方針に合わせる修正(運用レンジ目安 **45%~55%**)

投資法人規約の変更に伴う追加

- ✓ 将来的に海外不動産への投資を検討する場合の方針を追加

投資主属性の分析①

2016年8月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	2016年8月末(第29期末)		2016年2月末(第28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)	418,694	16.40%	450,419	17.64%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	189,008	7.40%	196,185	7.68%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	165,606	6.48%	172,635	6.76%
4	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	107,541	4.21%	84,357	3.30%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	105,824	4.14%	100,103	3.92%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	63,950	2.50%	54,196	2.12%
7	JP MORGAN CHASE BANK 385628	59,962	2.34%	42,212	1.65%
8	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	54,775	2.14%	70,899	2.77%
9	STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	46,467	1.82%	43,833	1.71%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	45,847	1.79%	40,357	1.58%
11	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	43,533	1.70%	34,242	1.34%
12	SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK	27,323	1.07%	26,207	1.02%
13	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	26,388	1.03%	25,021	0.98%
14	野村證券株式会社自己振替口	26,000	1.01%	29,000	1.13%
15	三菱商事株式会社	20,900	0.81%	20,900	0.81%
16	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	19,796	0.77%	19,642	0.76%
17	CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	17,603	0.68%	219	0.00%
18	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	17,173	0.67%	17,653	0.69%
19	JP MORGAN CHASE BANK 380634	17,013	0.66%	16,275	0.63%
20	株式会社千葉銀行	16,872	0.66%	17,507	0.68%
合計		1,490,275	58.39%	1,461,862	57.27%

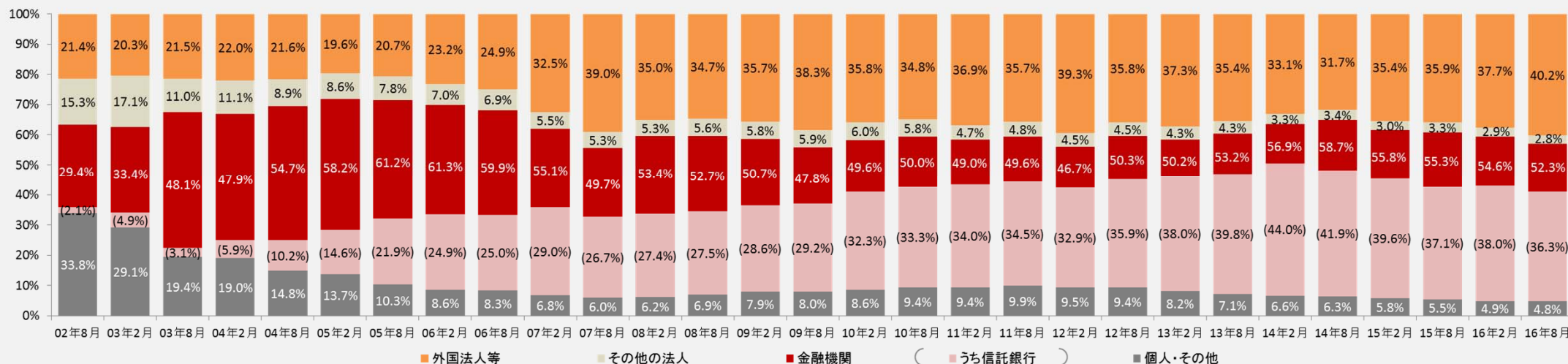
(注)発行済投資口数

2016年8月末(第29期末): 2,552,198口

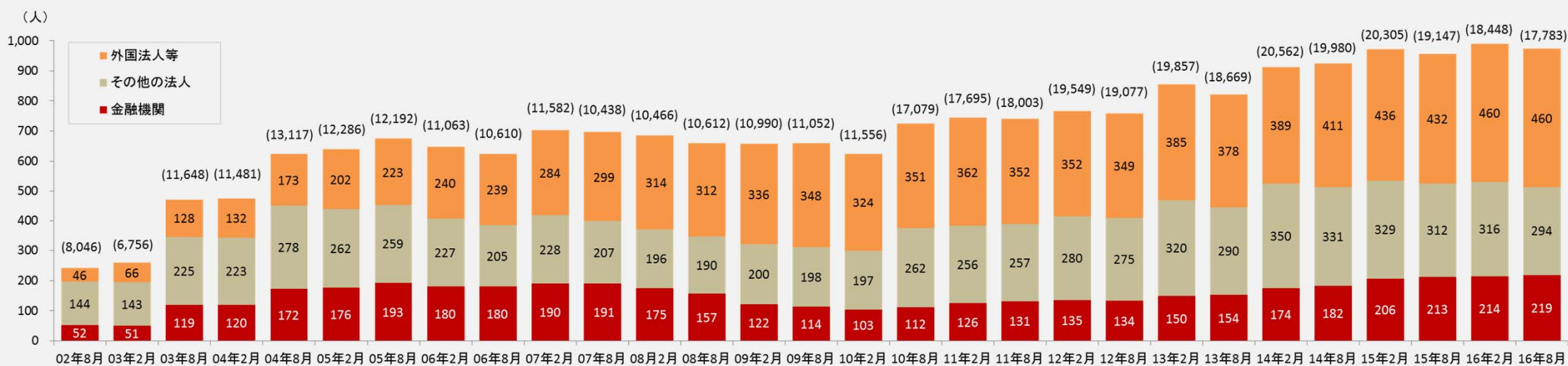
2016年2月末(第28期末): 2,552,198口

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

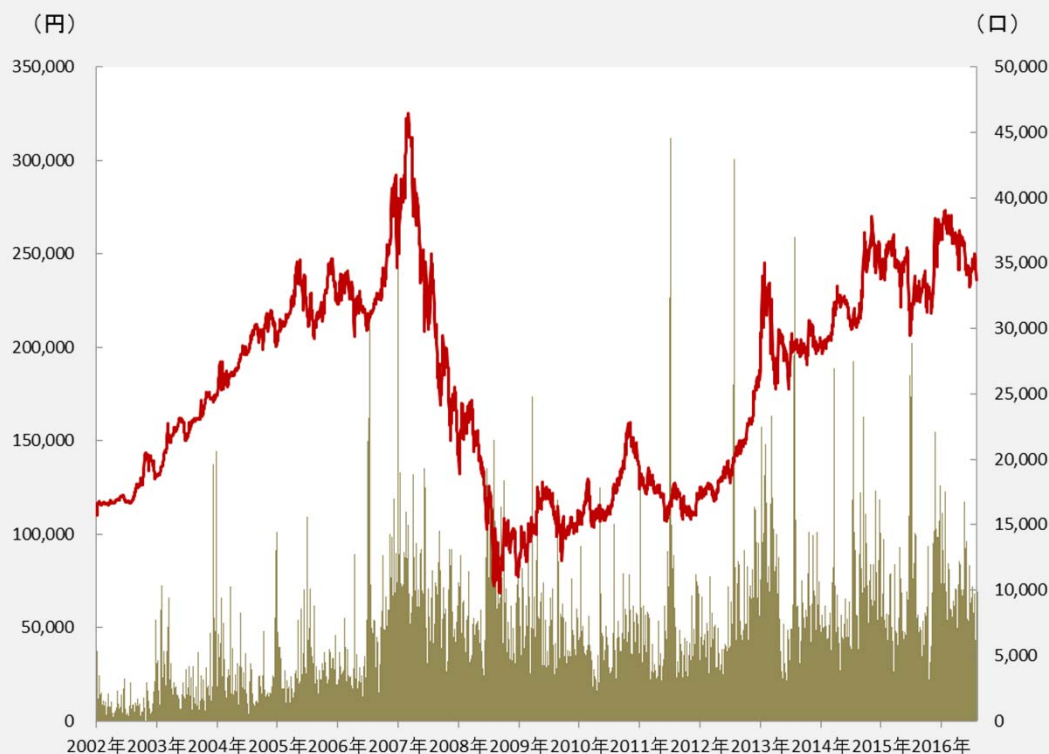


(注1) 個人その他を除く。

(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10月7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9月1日～2016年10月7日)



(注1) 終値ベース
 (注2) 2014年9月1日の終値を100%とした相対的な投資口の価格推移を示しています。
 (出所) ブルームバーグ

インデックスへの組入れ

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

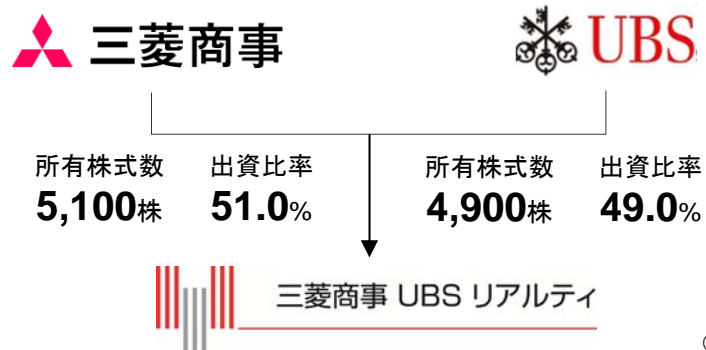
スタンダード・プアーズ (Standard & Poor's) (S&P) が作成・公表するインデックスです。
S&P Global REIT Index とは、S&P Global Property Index に組み入れられている先進国、新興国を含む41か国の不動産会社807銘柄のうち、REITのみで構成されたインデックスです。
S&P Developed REIT Index とは、S&P Global REIT Index に組み入れられている401銘柄のうち、S&P Dow Jones 社が定義する先進国における銘柄のみで構成されたインデックスです。

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



(注) 2016年9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	36名
	不動産証券化協会 (ARES) 認定マスター	48名
	一級建築士	9名
	不動産鑑定士	5名
	日本証券アナリスト協会検定会員	4名
	公認会計士	1名
	税理士	1名
	MBA (米・英を含む)	2名

(注) 2016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) 2016年10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）