



日本リテールファンド投資法人

2017年2月期(第30期)

Appendix

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

JAPAN RETAIL FUND
INVESTMENT CORPORATION



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	● ポートフォリオマップ	P. 17
● 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. 19
● 保有資産の特徴	P. 4	● ポートフォリオ一覧	P. 23
● 新規取得物件のご紹介	P. 5	● 継続鑑定評価額	P. 27
- Gビル御堂筋01		● 各物件の収益状況	P. 31
- Gビル心斎橋03(B館)		● 財務の状況	P. 38
- Gビル那覇新都心01		● 保有物件の動向	P. 42
- MARINE & WALK YOKOHAMA		● 投資主属性の分析	P. 43
- Gビル天神西通り01		● 投資口価格推移	P. 45
- 春日井(底地)		● インデックスへの組入れ状況	P. 46
● 商業施設の契約タイプの分類	P. 13	● 資産運用会社の運用体制	P. 47
● 世界主要都市との比較	P. 14		
● 主要商業集積エリアの小売業年間商品販売額	P. 15		
● 商業施設を取り巻く環境	P. 16		

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（2017年4月13日現在）
- > 個別資産のポートフォリオ全体に与える影響が資産規模の拡大に伴い減少
- > 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15年、保有物件96物件、975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

（保有物件数及びテナント数は、2017年4月13日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。）

3. 強固な財務基盤と借入金融機関の分散

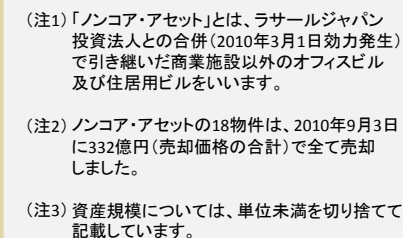
- > 発行体格付がAA-（安定的）^{（注）}であり、長期借入金を中心とした安定的な財務基盤を構築

（注）2017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。

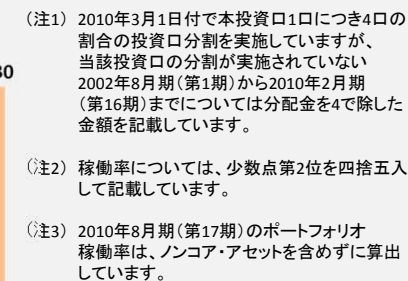
4. 三菱商事グループ及びUBSグループによるスポンサーサポート

- > 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

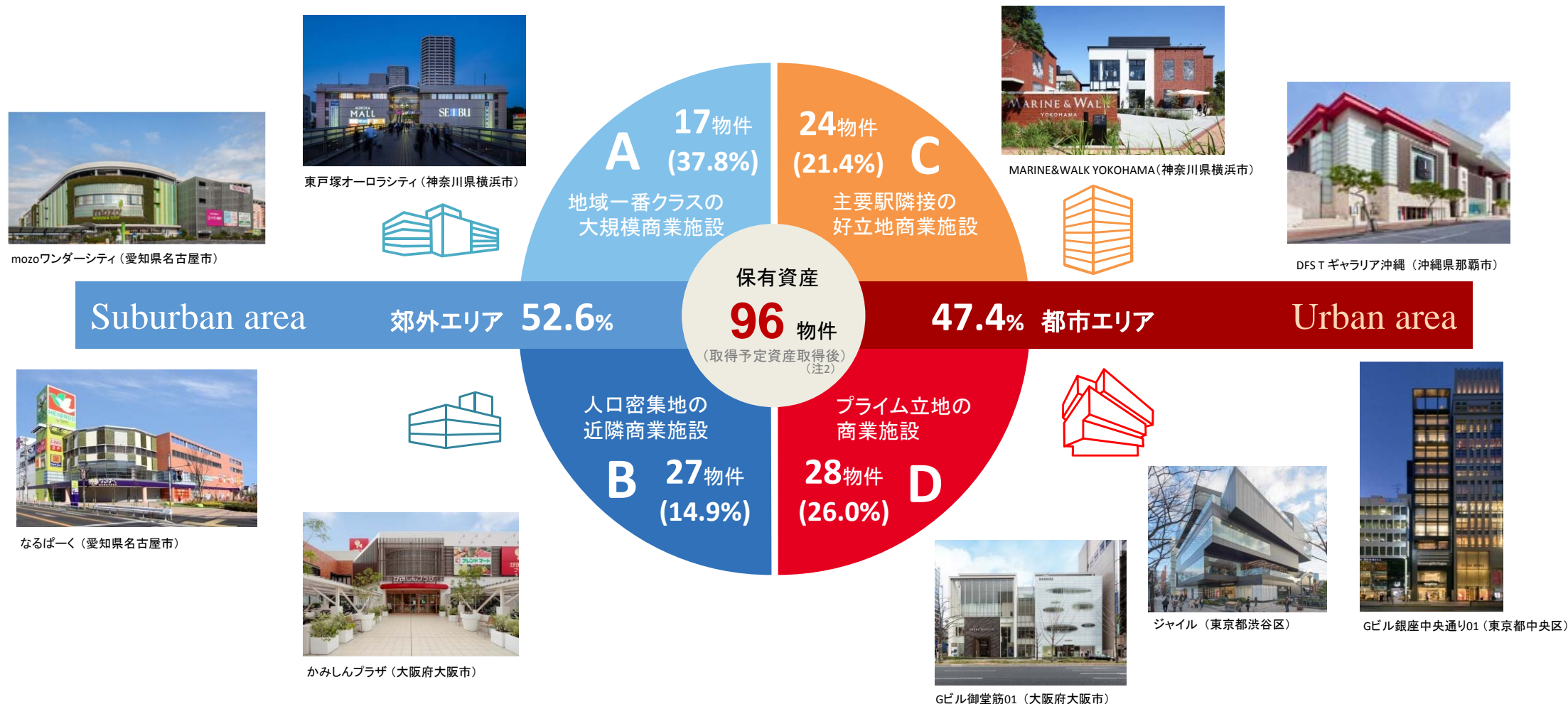


— ポートフォリオ稼働率(各期末現在)(%)
■ 1口当たり分配金(円)



JRFは、投資対象を商業施設に特化し、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から、底堅い売上げを維持している地域一番クラスの大規模商業施設などの多岐にわたる商業施設を保有しています。

さらに、中長期的な人口動態や消費トレンドの変化を見据え、より長期的な視点を持って立地やテナントの代替性及び継続性、商業施設の業種・業態を慎重に見極めながらポートフォリオを構築していきます。



(注1) 割合は、鑑定評価額ベース

(注2) 「取得予定資産取得後」とは、2017年4月13日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。

1 Gビル御堂筋01



プライム立地の商業施設

稼働率 100.0%

ハイライト

世界的ラグジュアリーブランドの西日本旗艦店が入居する、御堂筋エリアに位置する商業施設

① マーケットの魅力

- 「心斎橋駅」周辺の御堂筋沿いは、世界的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
- 大阪市中央区は、全国の区市群別（ただし、政令指定都市については、区単位で集計）の中でも年間商品販売額が第4位^(注)、ファッション関連販売額（卸売業を除きます。）で第1位^(注)を誇る西日本最大級の商業地域

② 立地の魅力

- 大阪市営地下鉄御堂筋線、長堀鶴見緑地線「心斎橋駅」から徒歩約5分の御堂筋沿いの角地に立地

③ 施設の魅力

- 世界的ラグジュアリーブランド、HERMÈS（エルメス）とHARRY WINSTON（ハリー・ウィンストン）が、関西エリアにおける旗艦店として入居
- 御堂筋沿いに視認性の高い、広いファサードを有し、ランドマーク性のある建物

（注）総務省統計局「平成24年経済センサス-活動調査」に基づきます。

本物件周辺の様子



近隣地域写真



取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り
9,975 百万円	3.2%	3.0%
鑑定評価額	10,600百万円	
取得日	2017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25号	
土地面積	1,143.90 m ²	延床面積 3,778.67 m ²
テナント数	2	主要テナント HERMÈS、HARRY WINSTON

2 Gビル心斎橋03(B館)

隣地物件の追加取得



プライム立地の商業施設

稼働率 100.0%

ハイライト

日本でも有数の通行量を有する心斎橋筋商店街に位置し、Gビル心斎橋03(A館)に隣接する商業施設

① マーケットの魅力

- 心斎橋筋商店街はファストファッション、アミューズメント施設、飲食店、雑貨店等の様々な業種の店舗が集積するエリア

② 立地の魅力

- 大阪市営地下鉄御堂筋線、長堀鶴見緑地線「心斎橋駅」から徒歩約1分
- 本物件に隣接しユニクロがテナントとして入居する、Gビル心斎橋03(A館)と併せて、心斎橋筋商店街に面する1ブロックの過半を本投資法人が保有

③ 施設の魅力

- 心斎橋筋商店街の角地に面した、視認性の高い、広いファサードを有する建物
- インバウンド需要を取り込めるツルハドラッグが、テナントとして入居
- Gビル心斎橋03「A館」、「B館(本館)」及び「B館(底地)」につき一体運営を図ることで運営コストを効率化

本物件周辺の様子



取得(予定)価格(注1)	NOI利回り	
8,200 百万円	4.7%	
	償却後NOI利回り	
	4.6%	
鑑定評価額	9,370百万円	
取得(予定)日	2017年3月17日、2017年12月29日まで(注2)	
所在地	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目2番14号他	
土地面積	437.85 m ²	延床面積 537.58 m ²
テナント数	3(注3)	主要テナント ツルハドラッグ

(注1) 取得(予定)価格は、既取得分の「B館(本館)」7,800百万円と取得予定分の「B館(底地)」400百万円の合計額です。

(注2) 2017年12月29日までに「B館(底地)」を取得価格400百万円にて取得する予定です。

(注3) 「B館(底地)」に係る賃貸借契約を含みます。

心斎橋周辺エリアの特徴

御堂筋



保有物件数: 1物件

NEW

- 御堂筋は大阪市の中心部をキタ(梅田)からミナミ(難波)に縦断する幹線道路
- 「心斎橋駅」周辺は、大丸心斎橋店を中心に、世界的ラグジュアリーブランドの旗艦店が集積する希少性の高いエリア
- 多数の高級ブランドが、その広告塔として、当該地域に出店することでしか得られないブランド波及効果やショールームとしての機能を求め出店

心斎橋筋



保有物件数: 4物件

- 心斎橋筋は、ファストファッション、アミューズメント施設、飲食店、雑貨店等の様々な業種の集積する大阪ミナミを代表する商業集積地
- 外国人観光客を含め近郊のホテル、ナイトクラブ、飲食店、歓楽街訪問者等を中心に、常ににぎわいを見せるエリア

心斎橋エリアマップ



3 Gビル那覇新都心01



主要駅隣接の好立地商業施設

稼働率 100.0%



ハイライト

沖縄県の行政・商業の中心地である
那覇新都心に位置する商業施設

① マーケットの魅力

- 1、3、5、10km圏の全商圈において、人口・世帯数とも増加傾向にあり、足許から広域まで肥沃なマーケットボリュームを有する

② 立地の魅力

- 新たな商業・観光の中心地として商業施設の集積が進む再開発地区「那覇新都心」の商業中心地「おもろまち」に立地
- ゆいレール（沖縄都市モノレール）「おもろまち駅」から徒歩約12分、「おもろまち」を東西に横断する那覇中環状線に面し、国際通り商店街入口及び「県庁前駅」から車で約10分と、アクセス性に優れる

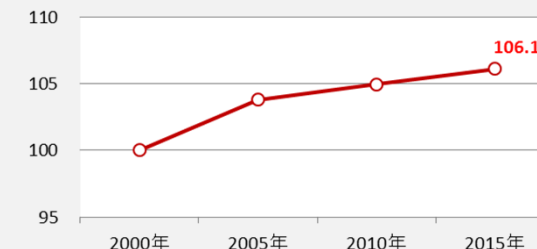
③ 施設の魅力

- 店舗面積6,793㎡を誇るヤマダ電機県内一番店として、那覇市内の家電量販店で最大級の規模を誇る

本物件周辺の様子



那覇市の人口推移



（出所）総務省統計局「国勢調査」を基に本資産運用会社作成
（注）2000年を100%とした相対的な人口推移（各年10月1日時点）

那覇新都心の概要

- 那覇市内の再開発エリア
- 大型商業施設、県立博物館などの文教施設、行政機関の集積が進み、更にはゆいレール（沖縄都市モノレール）の開通による交通利便性の向上により、沖縄県の中心的な街に発展



（出所）那覇市「那覇新都心地区 地区計画」（2007年12月3日）は那覇新都心地区土地利用構想図を基に本資産運用会社作成



取得価格		NOI利回り		償却後NOI利回り	
5,650 百万円		6.5%		5.7%	
鑑 定 評 価 額	6,820百万円				
取 得 日	2017年3月17日				
所 在 地	沖縄県那覇市おもろまち二丁目5番33号				
土 地 面 積	7,900.00 m ²	延 床 面 積	13,988.99 m ²		
テナント数	2	主要テナント	ヤマダ電機、郵便局		

新規取得物件のご紹介

4 MARINE & WALK YOKOHAMA

ハイライト

首都圏随一の商業・観光エリア、
みなとみらい21地区に位置するマルチテナント型商業施設

① マーケットの魅力

- 都市景観100選にも選ばれたみなとみらい21地区は、年間来街者数^(注1) 約7,600万人と国内外からの観光客とビジネス客でにぎわう商業・観光エリア
- 観光庁が選定するグローバルMICE^(注2)都市である横浜市の中でも継続的に開発が行われている地域
- 周辺地域はタワーマンションや集合住宅の建設も多数計画されており、新規の住宅供給による居住者の増加が見込まれるエリア

② 立地の魅力

- 横浜高速鉄道みなとみらい線「馬車道駅」、「日本大通り駅」から徒歩約9分、JR根岸線・横浜市営地下鉄ブルーライン「桜木町駅」から観光遊歩道「汽車道」を通して徒歩約15分
- 日本初の「ユネスコ文化遺産保全のためのアジア太平洋遺産賞」を受賞し、年間来場者数600万人超^(注3)を記録した横浜赤レンガ倉庫に隣接

③ 施設の魅力

- アメリカ西海岸発のセレクトショップ「Fred Segal (フレッドシーガル)」の日本旗艦店、オーシャンフロントの景観を活かしたレストラン、ブライダル施設など、横浜初出店14店舗を含む、多彩な店舗を有する複合型施設
- 三菱商事都市開発株式会社によって2016年に竣工した、みなとみらい21地区の新たなランドマーク



取得(予定)価格 ^(注4)	NOI利回り	償却後NOI利回り
11,300 百万円	5.3%	4.0%
鑑定評価額	13,600 百万円	
取得(予定)日 ^(注4)	2017年3月24日、2017年5月1日	
所在地	神奈川県横浜市中区新港一丁目3番1号	
土地面積	7,053.05 m ²	延床面積 12,670.93 m ²
テナント数	24	主要テナント BAYSIDE GEIHIKANK VERANDA minatomirai, Fred Segal

(注1) 年間来街者数は、「横浜市 都市整備局みなとみらい21推進課」公表数値

(注2) 「MICE」とは、企業等の会議(Meeting)、報奨・研修旅行(Incentive Travel)、国際会議(Convention)、展示会・見本市/イベント(Exhibition/Event)の頭文字で、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントの総称です。観光庁は、横浜市を含む7都市をグローバルMICE都市に選定し、MICE誘致力向上の支援を行っています。

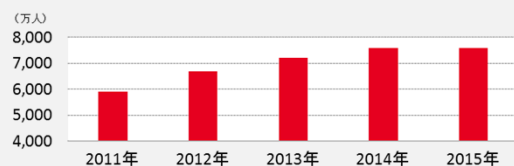
(注3) 2013年年間来場者数630万人

(注4) 2017年3月24日にて、不動産信託受益権の準共有持分20% (取得価格2,260百万円)を取得し、2017年5月1日にて、不動産信託受益権の準共有持分80% (取得予定価格9,040百万円)を取得予定です。

再開発が進むみなとみらい21地区

- みなとみらい21地区は横浜市の都市整備事業の一環として、再開発が進んでいる地域
- 新港地区客船ターミナル(仮称)整備など横浜市による中期4か年計画が進行中
- 複数の商業・レジャー施設が立ち並んでおり、みなとみらい・桜木町地区の観光施設における2015年の観光入込客数(延べ数)は年間約1,394万人と国内有数の集客力を有している

みなとみらい21地区年間来街者数の推移



(出所) 都市整備局みなとみらい21推進課ー横浜市記者発表資料を基に本資産運用会社作成

日本有数の来場者数を誇るレジャーエリア(2015年度)

施設名	年間来場者数(万人)
みなとみらい・桜木町地区(注)	1,394
(参考: 全国の主要なレジャー施設・集客施設の来場者数)	
東京ディズニーランド・東京ディズニーシー	3,019
ユニバーサル・スタジオ・ジャパン	1,390
東京スカイツリー	479
ハウステンボス	310

(出所) 横浜市文化観光局環境復興課、各社開示資料及び月刊レジャー産業を基に本資産運用会社作成
(注) みなとみらい・桜木町地区は、2015年1月～12月における観光入込客数(日帰り客・宿泊客の合計)を表示しています。

横浜市中期4か年計画プロジェクト



(出所) 横浜市「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」(2015年2月)及び「新港地区客船ターミナルサウンディング実施要綱」を基に本資産運用会社作成

みなとみらい21新港地区における三菱商事グループの取組み

- 三菱商事グループは、横浜赤レンガ倉庫及び横浜ワールドポーターズの運営会社への一部出資を通じて、みなとみらい21新港地区の発展に貢献してきました
- 三菱商事グループは、引き続きみなとみらい21新港地区への深い理解に基づき、MARINE & WALK YOKOHAMA及び横浜赤レンガ倉庫の相互連携を図り、横浜観光の中心であるみなとみらい21新港地区の一体的なにぎわいの創出と、多彩な魅力の蓄積した街づくりに貢献していく方針です



(注) 横浜赤レンガ倉庫及び横浜ワールドポーターズのいずれについても、2017年4月13日現在、本投資法人による取得の予定はありません。

5 Gビル天神西通り01



プライム立地の商業施設

稼働率 88.9%

ハイライト

九州最大の繁華街である天神エリアでも繁華性の高い天神西通りに面する
マルチテナント商業型施設

🔴 マーケットの魅力

- 天神エリアは天神駅を中心に大型商業施設が集積し、週末を中心に九州全域からの集客力が拡大する広い商圈を有する

🔴 立地の魅力

- 天神エリアの主要道路でありオフィスビルが立地するビジネスエリアである「明治通り」とエリア内で商業集積地として評価が高くファストファッションの路面店や飲食店テナントが出店する「天神西通り」の交差点に面し、歩行者からの視認性の高い立地
- 福岡市地下鉄空港線の中でも最も乗客数の多い「天神駅」から徒歩約4分、西鉄大牟田線「西鉄福岡(天神)駅」から徒歩約6分

🔴 施設の魅力

- 1～2階においてカメラのキタムラ福岡・天神店が開業以来23年間店を構える他、上層階は飲食店が入居



取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り
4,850 百万円	4.2%	3.7%
鑑定評価額	5,000百万円	
取得日	2017年4月5日	
所在地	福岡県福岡市中央区天神二丁目8番22号	
土地面積	460.09 m ²	延床面積 3,238.87 m ²
テナント数	7	主要テナント カメラのキタムラ

6 春日井(底地)



人口密集地の近隣商業施設

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

① 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/2000年比、+6.6%と増加基調
- 商圏人口は1km圏1.7万人、3km圏16.1万人と、名古屋市郊外部として恵まれた人口集積

② 立地の魅力

- 「名古屋駅」からJR中央本線で約20分に位置する「勝川駅」から徒歩約5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、更に第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

③ 施設の魅力

- 本底地上には、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パロー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 6,490 百万円

取得予定日 2017年9月頃を予定(注)

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 m²

テナント数 1 主要テナント パロー(2017年9月下旬開業予定)

(注) 底地上に賃借人が建築予定の食品スーパー等からなる建物について検査済証が交付された後の取得を予定しています。

商業施設の契約タイプの分類

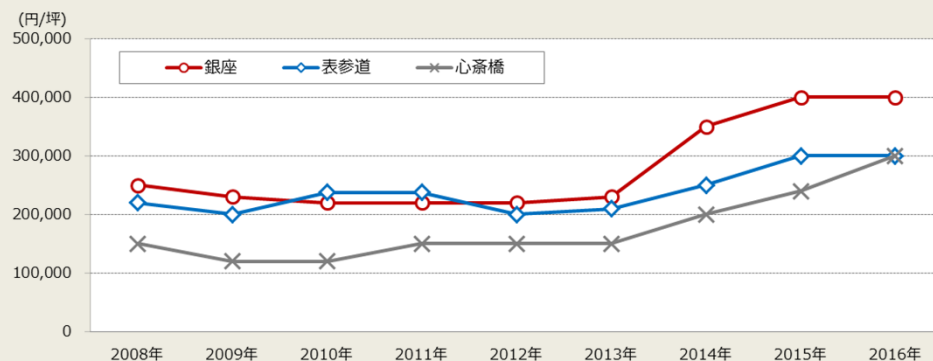
	都市型商業施設		郊外型商業施設			底地
	シングルテナント型	マルチテナント型	モール型(複合)商業施設		GMSタイプ	
			マスターリース	ダイレクトリース		
	 Gビル表参道01	 ジャイル	 イオンモール伊丹	 mozoワンダーシティ	 イトーヨーカドー綱島店	 ライフ大平寺店(底地)
主なテナント数	1	複数 (施設規模による)	1 (転貸先は多数)	100～200 (施設規模による)	1～少数 (転貸先は少数)	1～少数
主な契約期間	5年～長期の場合あり	主要テナント:10年 専門店:5年～	20年	主要テナント:5～20年 専門店:5～7年	20年	20年
主な契約種別	定期建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約	普通借家契約が多い	主要テナント: 普通借家契約、 定期建物賃貸借契約 専門店: 定期建物賃貸借契約	普通借家契約が多い	事業用定期借地契約
主な賃料タイプ	固定賃料	固定賃料	固定賃料	主要テナント: 固定賃料 専門店: 固定賃料・歩合賃料	固定賃料	固定賃料

(注) 本投資法人が保有する商業施設について、都市型商業施設についてはシングルテナント型及びマルチテナント型に分類し、郊外型商業施設についてはモール型(複合)商業施設(核店舗としてGMSや百貨店等が入居する一方、他の専門店が独立した専門店街を構成するショッピングセンターをいいます。)及びGMSタイプに分類した上で、前者についてはマスターリースとダイレクリースに分類しています。
 その上で、それぞれの分類に係るテナント数・契約期間・契約種別・賃料タイプに関し、相対的に多数を占めていると認められるものをそれぞれ主なテナント数・主な契約期間・主な契約種別・主な賃料タイプとして記載しています。
 なお、これらは本投資法人が保有する商業施設に関して相対的に多数を占めていると認められる内容を記載したものであり、当該分類に属する商業施設一般の傾向を示すものではなく、かつ、本投資法人が保有する商業施設においてこれらの内容が当てはまらない場合もあります。

都市型商業施設の賃料水準は低く アップサイドが存在

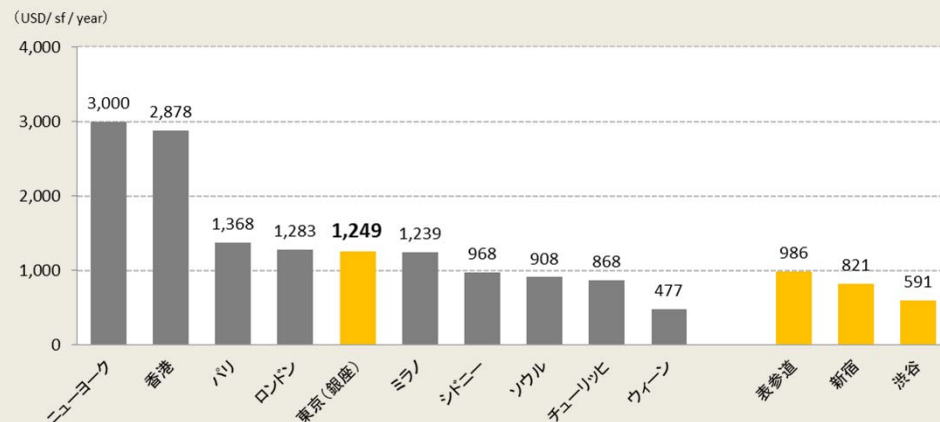
- 都市型商業施設の賃料はリーマンショック前の賃料水準を上回り、上昇傾向
- 東京都を中心とした国内主要都市の賃料水準はその経済規模・人口を踏まえても、世界主要都市対比で相対的に低水準

主要商業エリア（銀座・表参道・心斎橋）の賃料上限値の推移



(出所)シービーアールイー株式会社「店舗マーケット情報」を基に本資産運用会社作成

世界主要都市の都市型商業施設の賃料水準（2016年6月）



(出所) CUSHMAN & WAKEFIELDの公表資料を基に、2016年6月時点のUSDに換算し本資産運用会社作成

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2014年の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
- メインストリートへの出店余地が限られるため、多くのブランドで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（2015年）

	都市	ブランド数
1	香港	73
2	シンガポール	63
3	東京	57
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
12	ウィーン	24

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>
「TIFFANY&CO.」
ブランド初のブライダル専門ブティック（銀座）

「BALLY」
世界最大の旗艦店（銀座） 他

(出所) CBRE「How Global is the Business of Retail? 2016」を基に本資産運用会社作成

主要商業集積エリアの小売業年間商品販売額

小売業年間商品販売額^(注1)

■ 東京都:主要商業集積エリア

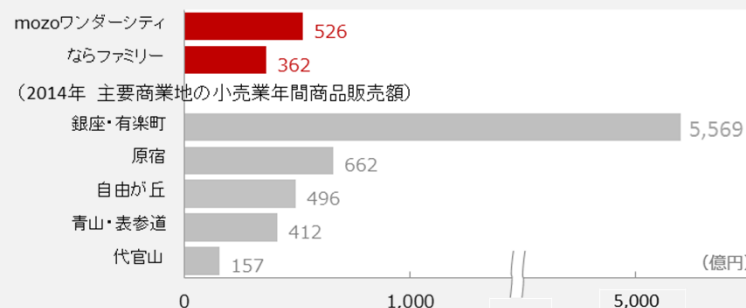
エリア	年間商品販売額	シェア	保有物件数 ^(注2) (ポートフォリオシェア ^(注3))
新宿	5,645 億円	6.1 %	1 物件 (0.8%)
銀座・有楽町	5,569 億円	6.1 %	3 物件 (2.8%)
池袋	5,518 億円	6.0 %	1 物件 (0.8%)
渋谷	2,258 億円	2.5 %	1 物件 (0.4%)
吉祥寺	1,631 億円	1.8 %	2 物件 (2.1%)
二子玉川	995 億円	1.1 %	—
原宿	662 億円	0.7 %	1 物件 (1.0%)
自由が丘	496 億円	0.5 %	1 物件 (0.5%)
青山・表参道	412 億円	0.4 %	12 物件 (10.4%)
東京都合計 ^(注4)	91,928 億円	100.0 %	

■ 東京都以外:主要商業集積エリア

エリア	年間商品販売額	シェア	保有物件数 ^(注2) (ポートフォリオシェア ^(注3))
横浜(神奈川)	4,886 億円	1.4 %	1 物件 (0.5%)
心斎橋・難波(大阪)	4,698 億円	1.3 %	7 物件 (8.1%)
梅田(大阪)	4,308 億円	1.2 %	1 物件 (1.1%)
栄(愛知)	3,820 億円	1.0 %	1 物件 (0.2%)
札幌(北海道)	2,913 億円	0.8 %	—
天神(福岡)	2,802 億円	0.8 %	1 物件 (0.5%)
仙台(宮城)	2,496 億円	0.7 %	1 物件 (0.3%)
名古屋駅前(愛知)	1,964 億円	0.5 %	—
四条河原町(京都)	1,749 億円	0.5 %	3 物件 (2.1%)
東京都以外合計 ^(注5)	357,426 億円	100.0 %	

本投資法人の郊外型代表物件売上と主要商業地の小売業年間商品販売額

(2016年 郊外型代表物件売上)



(出所) 本投資法人保有物件売上高(2016年1月～12月)及び経済産業省「商業統計表立地環境特性別統計編(小売業)(平成26年)」を基に本資産運用会社作成

(出所) 経済産業省「商業統計表 立地環境特性別統計編(小売業)」(平成26年)

(注1) 経済産業省「商業統計表立地環境特性別統計編(小売業)(平成26年)」における、商業集積地区(商店街)の年間商品販売額の集計

(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

(2017年4月13日現在において取得を公表している物件を取得した後の96物件をベースとしています。)

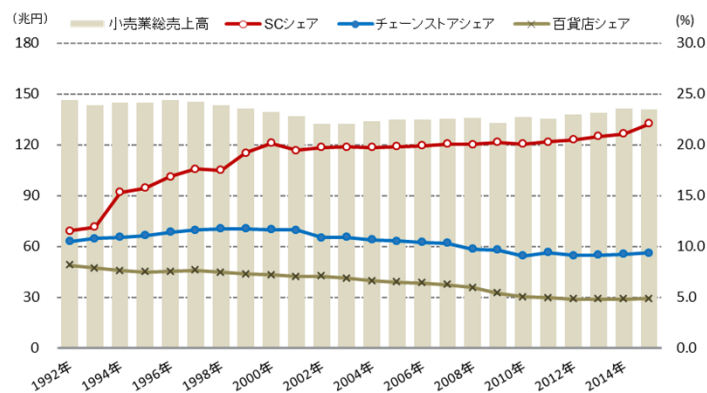
(注3) 鑑定評価額ベース

(注4) 東京都の商業集積地区における年間商品販売額

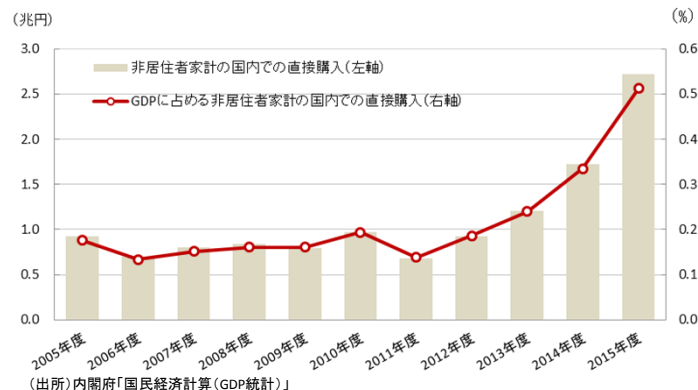
(注5) 全国の商業集積地区における年間商品販売額から東京都合計を除いた数値

商業施設を取り巻く環境

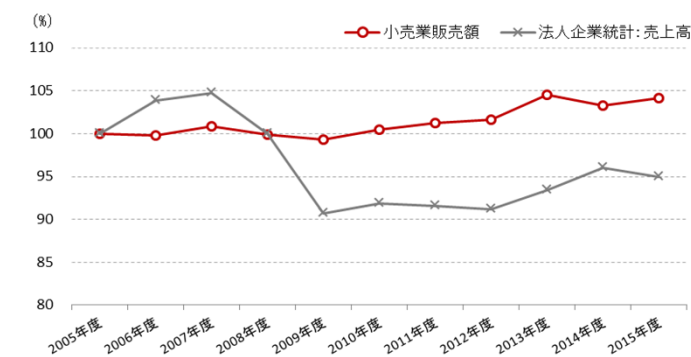
■ 小売業総売上高とSC、チェーンストア、百貨店シェアの推移



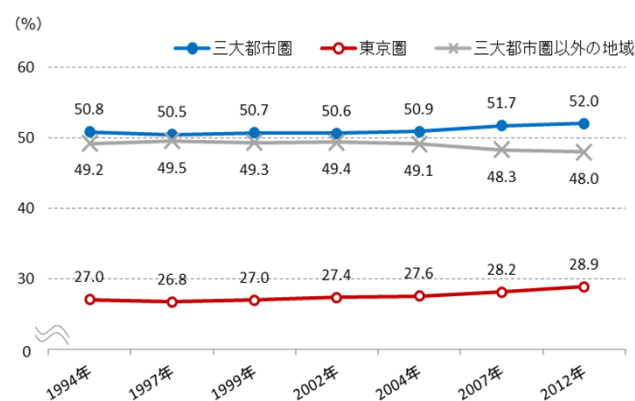
■ GDP統計における外国人による消費の増加



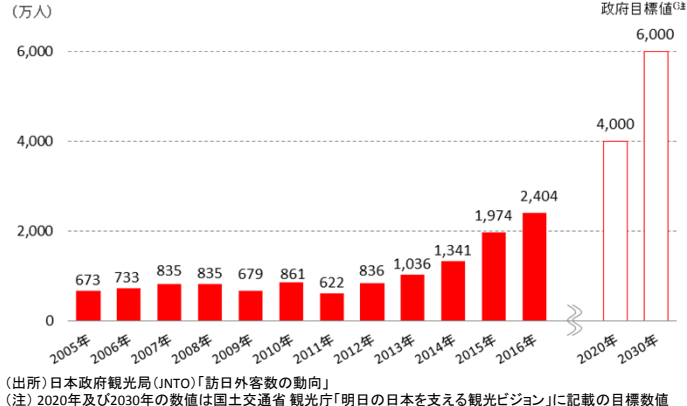
■ 法人企業売上高は大きく変動、小売業販売額は横ばい推移



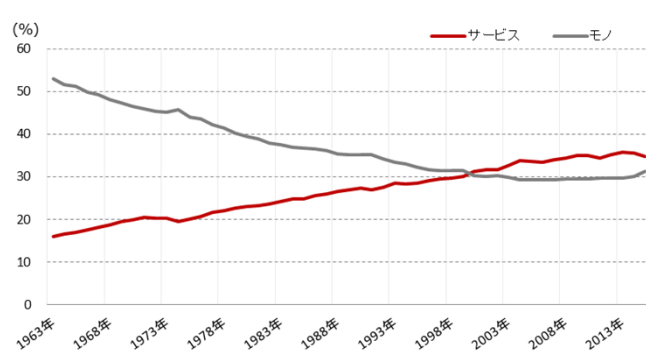
■ 小売年間商品販売額割合の推移



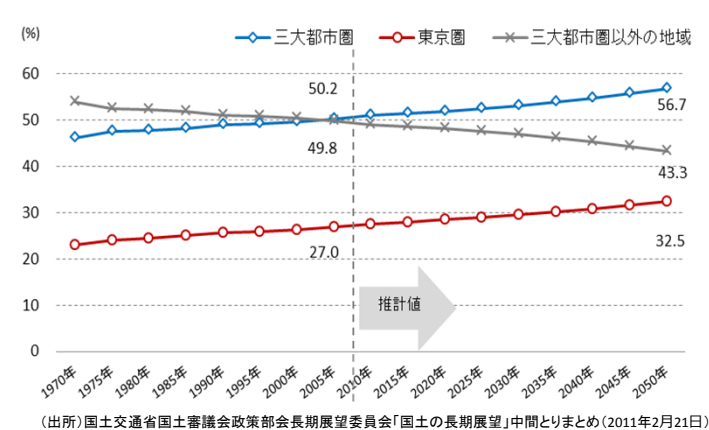
■ 訪日外国人の増加の推移



■ 「モノ」消費支出割合は下落、「サービス」消費支出割合が伸長



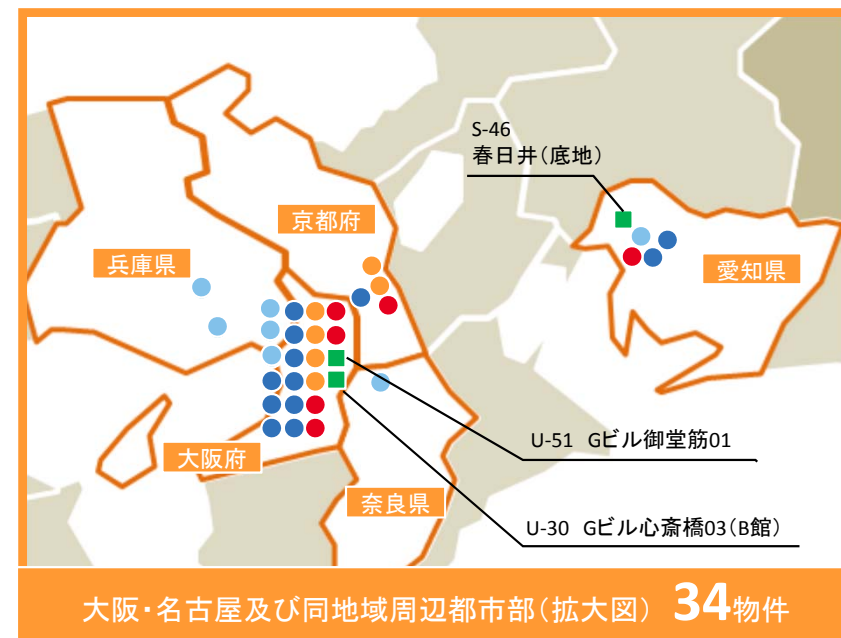
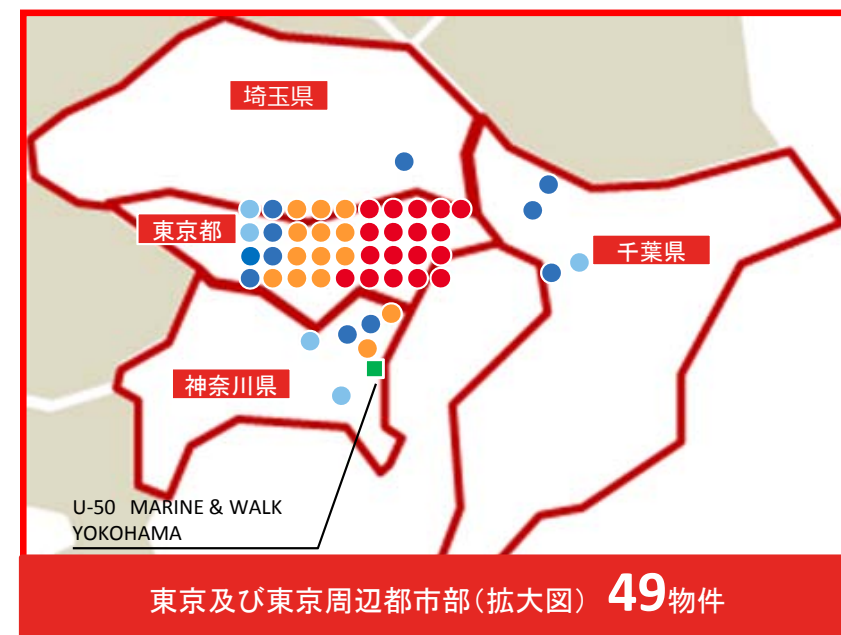
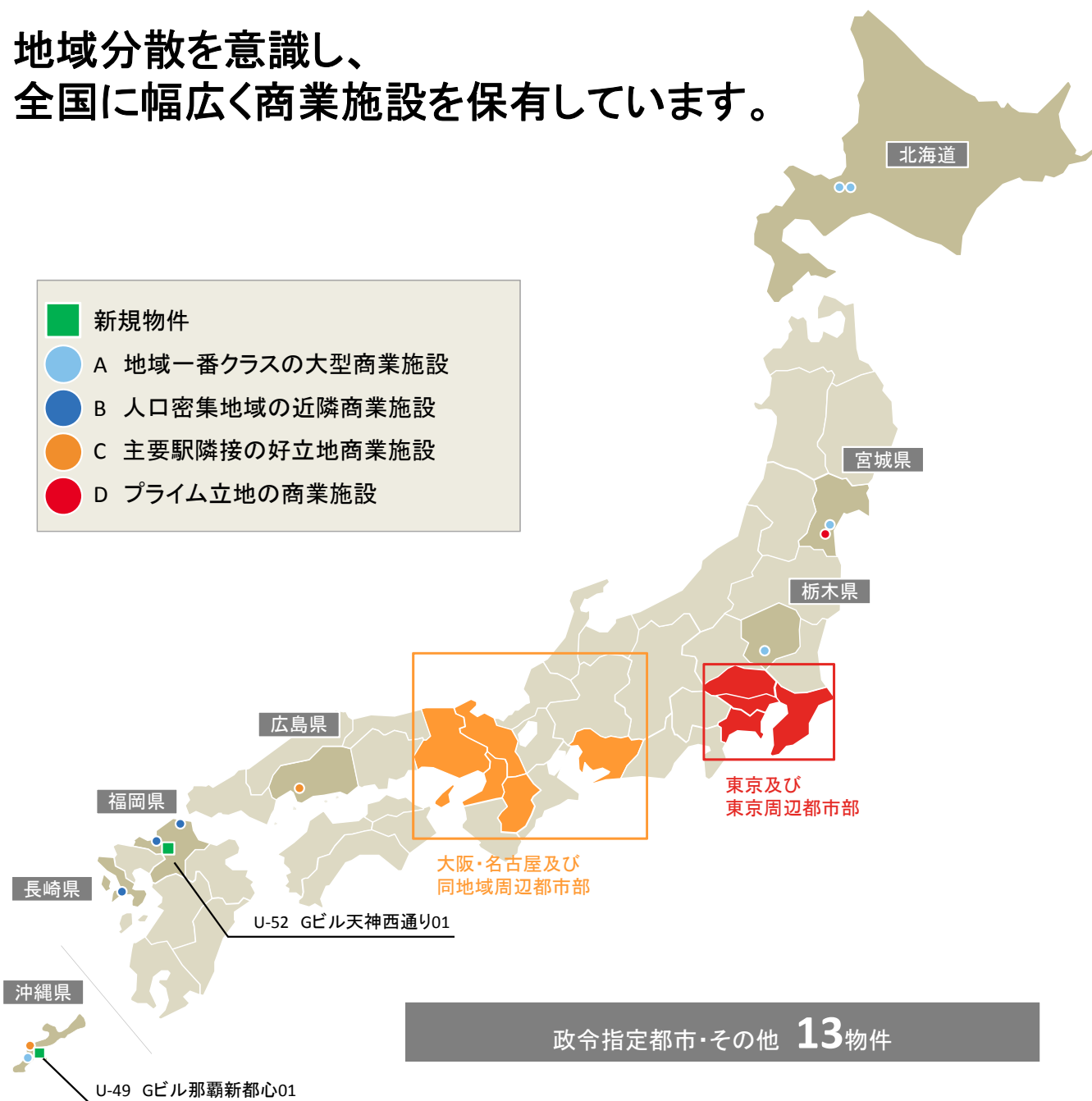
■ 三大都市圏、東京圏への人口流入



ポートフォリオマップ① (取得予定資産取得後 96物件ベース)

地域分散を意識し、
全国に幅広く商業施設を保有しています。

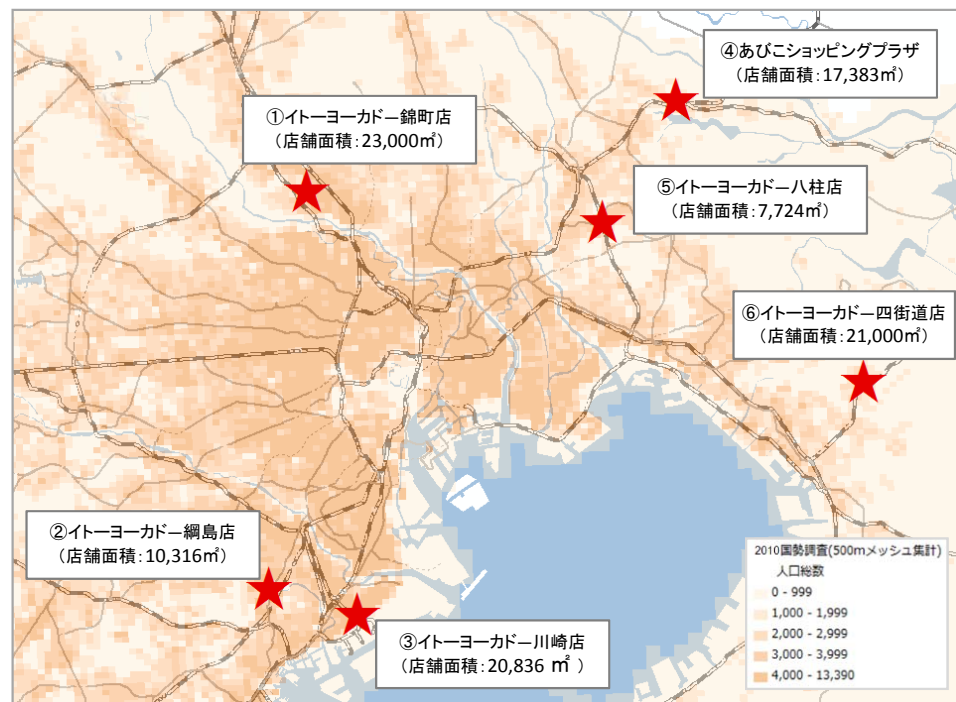
- 新規物件
- A 地域一番クラスの大型商業施設
- B 人口密集地域の近隣商業施設
- C 主要駅隣接の好立地商業施設
- D プライム立地の商業施設



(注)「取得予定資産取得後」とは、2017年4月13日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。

JRF保有のイトーヨーカドー入居7物件は、豊かな商圈人口に支えられた優良立地

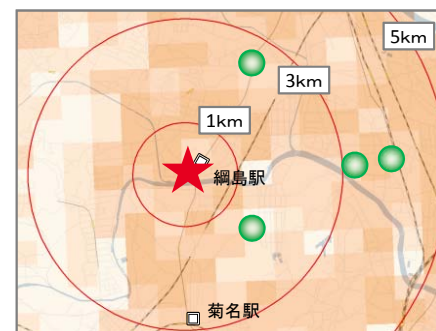
■ 商圈人口分布図 (2010年国勢調査500mメッシュ集計) ● 競合 (同規模以上の商業施設)



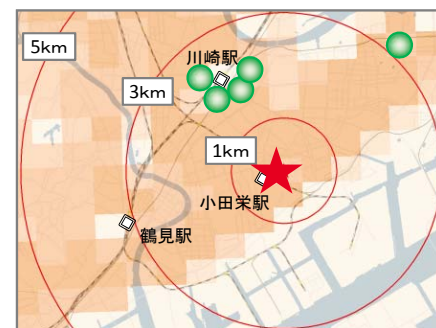
①イトーヨーカドー錦町店



②イトーヨーカドー綱島店



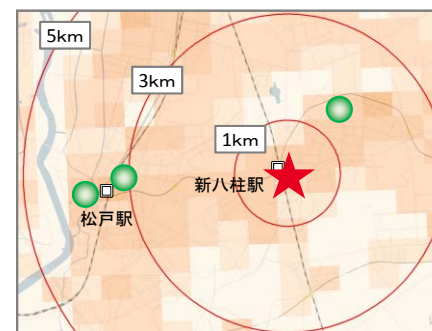
③イトーヨーカドー川崎店



④あびこショッピングプラザ



⑤イトーヨーカドー八柱店



⑥イトーヨーカドー四街道店



(出所) Market Planner (株式会社パスコが提供する地理情報システム)

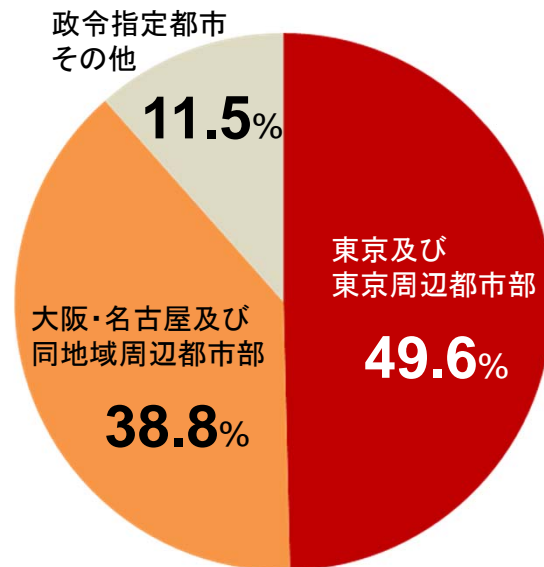
(注1) 店舗面積は、大店立地法の届出情報(経済産業省)及び株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトの独自調査によるものです。

(注2) 2017年4月13日現在における、イトーヨーカドー入居物件です。

分散されたポートフォリオ

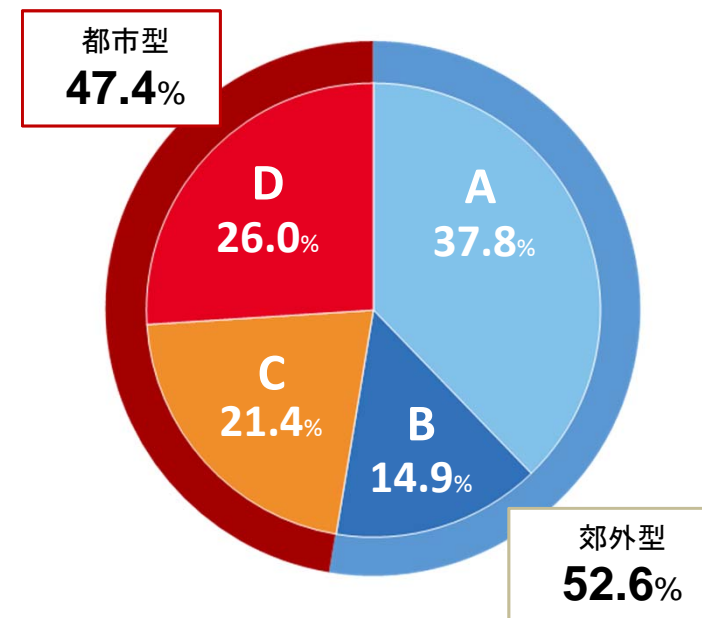
地域別分散

（鑑定評価額ベース）（注2）



タイプ別分散

（鑑定評価額ベース）（注2）



- | | |
|---|-----------------|
| 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 |

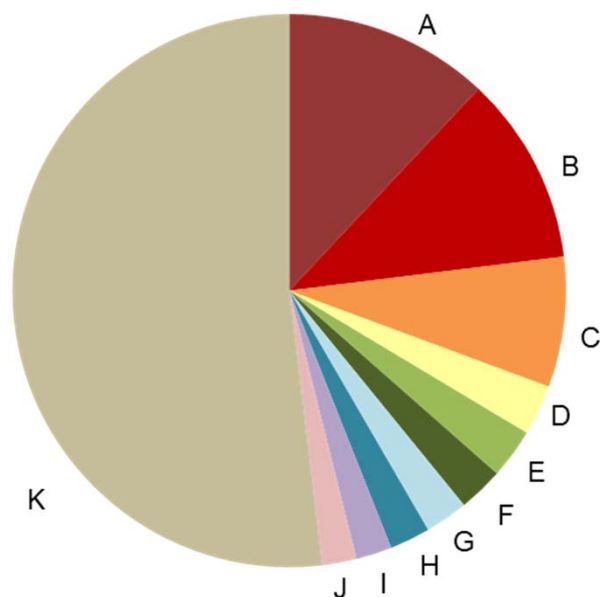
（注1）「取得予定資産取得後」とは、2017年4月13日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。

（注2）2017年2月末保有資産については2017年2月末時点、3月1日以降に取得する資産については取得（予定）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

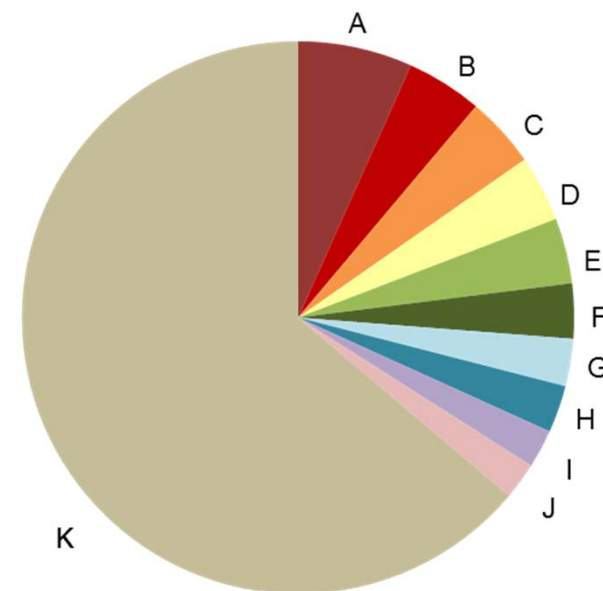
（年間賃料ベース）（注2）



A	イオンモール	12.0%
B	イオンリテール	11.0%
C	イトーヨーカ堂	7.6%
D	ユニクロ	2.9%
E	ヤマダ電機	2.9%
F	近鉄百貨店	2.6%
G	ラウンドワン	2.5%
H	ヨドバシカメラ	2.4%
I	ビックカメラ	2.1%
J	そごう・西武	2.0%
K	その他	51.9%

規模別分散

（鑑定評価額ベース）（注3）



A	mozoワンダーシティ	6.7%
B	東戸塚オーロラシティ	4.4%
C	ならファミリー	4.2%
D	川崎ルフロン	3.9%
E	Gビル心斎橋03	3.8%
F	イオンモールむさし村山	3.2%
G	ジャイル	2.8%
H	イオンモール鶴見緑地	2.8%
I	Gビル表参道02	2.2%
J	ビックカメラ立川店	2.2%
K	その他	63.8%

（注1）「取得予定資産取得後」とは、2017年4月13日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。

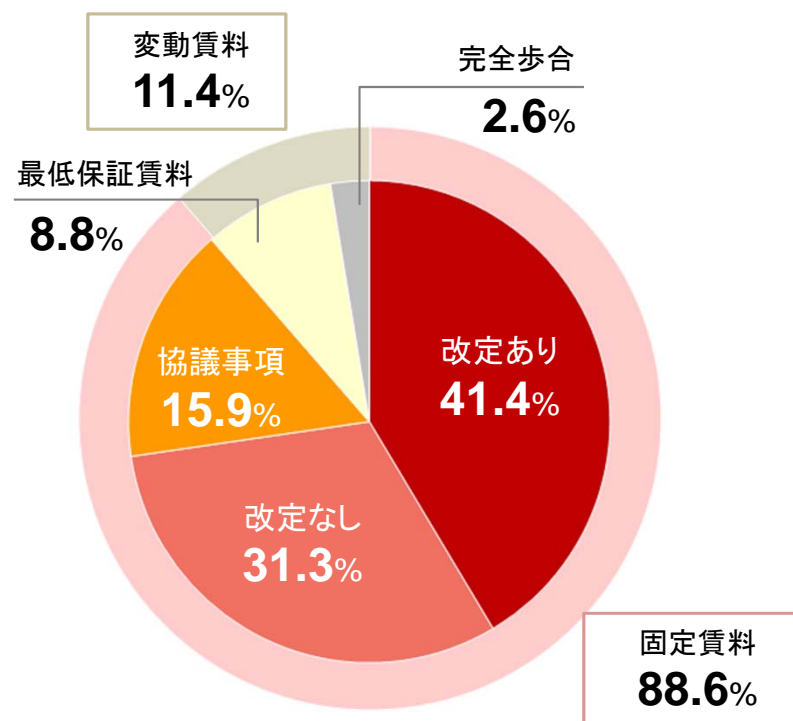
（注2）2017年2月末保有資産については2017年2月末時点、3月1日以降に取得する資産については取得（予定）日時点において効力を有する賃貸借契約を基に算出しています。

（注3）2017年2月末保有資産については2017年2月末時点、3月1日以降に取得する資産については取得（予定）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

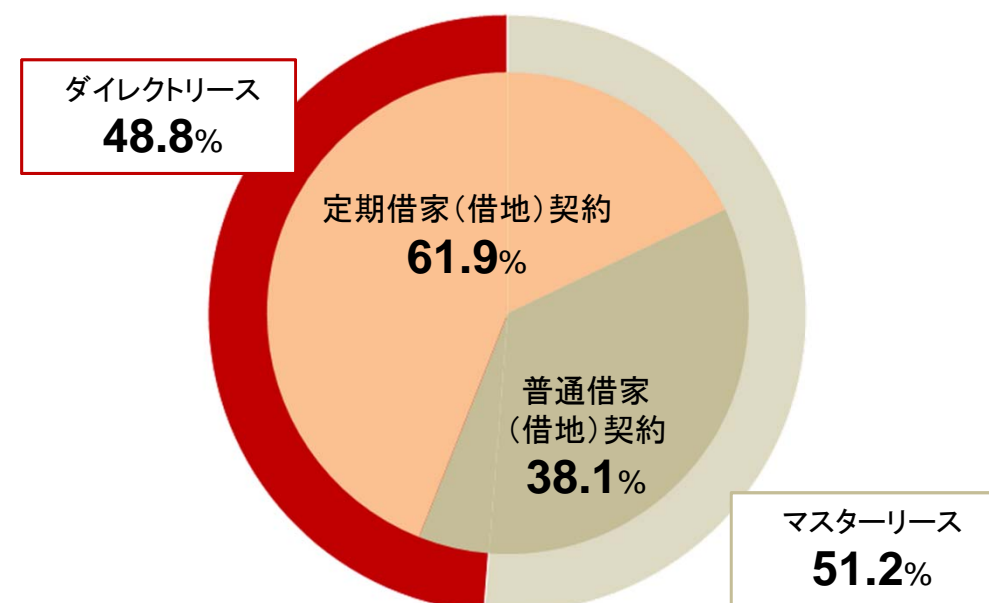
賃料の構成比

(年間賃料ベース) (注2)



リース契約／契約種類の構成比率

(年間賃料ベース) (注2)

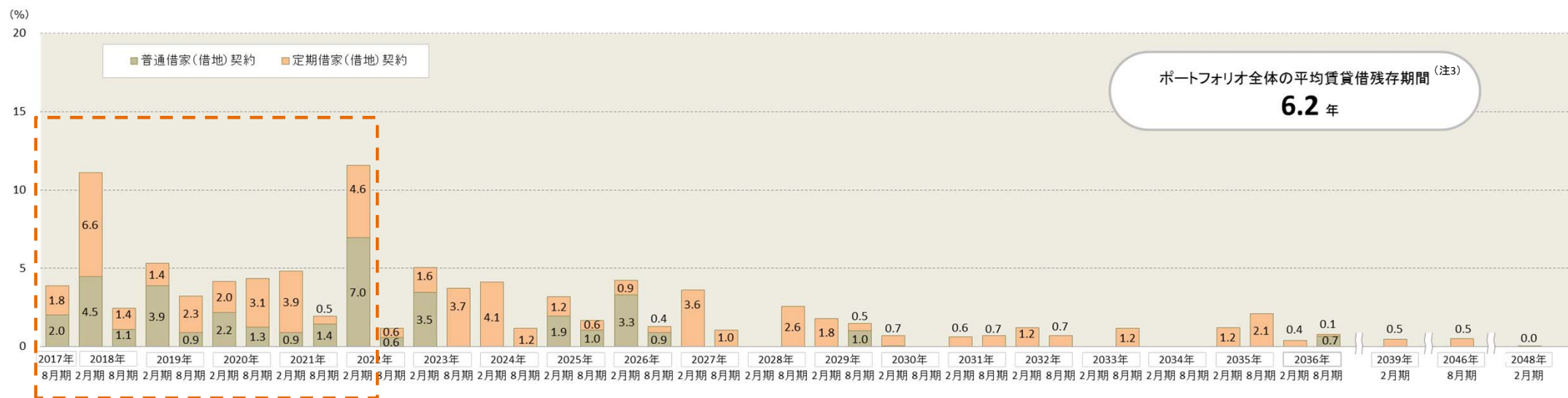


(注1) 「取得予定資産取得後」とは、2017年4月13日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。

(注2) 2017年2月末保有資産については2017年2月末時点、3月1日以降に取得する資産については取得(予定)日時点において効力を有する賃貸借契約を基に算出しています。

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2)



今後5年間に満了を迎える主要テナント(注4)賃料割合

	2017年	2018年		2019年		2020年		2021年		2022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	3件	1件	3件	1件	1件	2件	2件	1件	3件
賃料割合	1.1%	4.4%	1.0%	3.2%	0.6%	2.0%	3.4%	2.8%	1.4%	7.2%

(注1) 「取得予定資産取得後」とは、2017年4月13日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。

(注2) 2017年2月末保有資産については2017年2月末時点、3月1日以降に取得する資産については取得(予定)日時点において効力を有する賃貸借契約を基に算出しています。

(注3) 賃料加重平均ベースで算出しています。

(注4) 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（取得予定資産取得後 96物件ベース）

物件 番号	物件名称	投資 ターゲット （注2）	所在地	取得年月	取得価格(百万円)		総賃貸可能面積(㎡)（注3）		稼働率 （注3）	テナント数 （注3）	主要テナント （注3）	築年数 （注3）(年)	PML （注4）(%)
						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	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	15.0	13.5
U-3	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	26.0	4.7
U-4	ジャイル（注5）	D	東京都渋谷区	2004年3月他	22,712	2.6%	4,815.02	0.2%	97.7%	22	シャネル、表参道うかい亭	9.4	4.1
U-5	ビックカメラ立川店	C	東京都立川市	2004年9月	11,920	1.3%	20,983.43	0.8%	100.0%	2	ビックカメラ	46.6	15.5
U-6	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	12.1	11.4
U-7	Gビル自由が丘01	D	東京都目黒区	2005年3月他	3,093	0.3%	2,274.60	0.1%	100.0%	3	ベイクルーズ、KOE	7.4	3.8、6.8
U-8	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	12.0	5.7
U-10	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	9.3	8.0
U-11	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	9.4	13.2
U-12	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	8.9	11.2
U-13	Gビル南青山01	D	東京都港区	2009年3月他	10,085	1.1%	1,592.90	0.1%	100.0%	4	HERNO、PENDULE VIA BUS STOP	5.8	11.3、8.3
U-14	ラ・ポルト青山	D	東京都渋谷区	2010年3月	9,400	1.1%	4,161.18	0.2%	99.1%	23	ブノワ	12.3	2.8
U-15	Gビル新宿01	D	東京都新宿区	2010年3月	6,600	0.7%	1,093.67	0.0%	100.0%	1	ZARA	8.5	9.9
U-16	Gビル神宮前03	C	東京都渋谷区	2010年3月	5,520	0.6%	1,676.87	0.1%	100.0%	8	ホットトイズ JAPAN、RIZAP	7.7	10.7
U-17	Gビル南池袋01	D	東京都豊島区	2010年3月	5,800	0.7%	5,066.09	0.2%	100.0%	8	アディダス、SMBC信託銀行	42.4	5.3
U-19	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	9.0	7.4
U-22	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	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iland	4.9	4.4
U-24	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	0.4%	6,560.09	0.3%	100.0%	1	ラウンドワン	14.9	8.4
U-25	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	11.3	5.1
U-26	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	36.3	5.4
U-29	川崎ルフロン	C	神奈川県川崎市川崎区	2013年10月	30,000	3.4%	56,141.33	2.2%	97.1%	68	ヨドバシカメラ、マルイ	29.0	4.9
U-31	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	3.8	4.4
U-32	Gビル表参道02	D	東京都渋谷区	2014年4月他	17,705	2.0%	5,555.65	0.2%	100.0%	6	—(注6)	11.2	7.3、6.9、8.1
U-33	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%	0.0%	-	—	22.0	9.0
U-35	Cute Cube原宿	D	東京都渋谷区	2014年10月	8,520	1.0%	1,428.54	0.1%	100.0%	11	スピンス	3.5	6.1
U-38	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	10.7	9.0
U-39	Gビル高田馬場01	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	4.2	5.5
U-40	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	41.5	9.8
U-41	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	11.4	3.9
U-46	Gビル吉祥寺02	C	東京都武蔵野市	2016年2月	15,300	1.7%	8,838.79	0.3%	100.0%	1	ヤマダ電機	2.4	2.7
U-47	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	2.8	2.3
U-50	MARINE & WALK YOKOHAMA NEW	C	神奈川県横浜市中区	2017年3月他	11,300	1.3%	8,347.68	0.3%	100.0%	24	BAYSIDE GEIHKAN VERANDA minatomirai Fred Segal	1.1	12.4

(注1) 「取得予定資産取得後」とは、2017年4月13日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。
(注2) 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3) 2017年2月末日時点。「MARINE & WALK YOKOHAMA」は第1回目の取得日である2017年3月24日を基準日としています。
(注4) 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5) 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6) テナントから合意が得られていないため非開示としています。

ポートフォリオ一覧②（取得予定資産取得後 96物件ベース）

物件 番号	物件名称	投資 ターゲット （注2）	所在地	取得年月	取得価格(百万円)		総賃貸可能面積(㎡)（注3）		稼働率 （注3）	テナント数 （注3）	主要テナント （注3）	築年数 （注3）(年)	PML （注4）(%)
						比率		比率					
東京及び東京周辺都市													
Suburban Retail Properties：郊外型商業施設													
S-1	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	1.7%	65,313.47	2.5%	100.0%	5	イトーヨーカドー、スポーツデポ	16.6	9.2、11.3、1.4
S-3	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%	100.0%	56	イトーヨーカドー	22.3	8.8、13.8
S-6	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	34.4	6.1、4.9
S-8	イトーヨーカドー錦町店	B	埼玉県蕨市	2003年11月	13,212	1.5%	73,438.52	2.8%	100.0%	1	イトーヨーカドー	13.3	8.3
S-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	35.0	12.3
S-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	1.4%	72,748.34	2.8%	100.0%	1	イオン	16.8	6.1
S-13	イオンモール大和	A	神奈川県大和市	2005年2月	16,823	1.9%	85,226.68	3.3%	100.0%	1	イオン	15.3	8.0
S-15	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	38.4	10.4
S-20	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	5.7%	109,365.50	4.2%	100.0%	4	西武百貨店、イオン	17.5	3.7
S-23	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%	100.0%	2	イトーヨーカドー	12.0	5.9、7.9
S-27	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	3.5%	137,466.97	5.3%	100.0%	1	イオン	10.4	5.7
S-32	幕張プラザ	B	千葉県千葉市花見川区	2011年9月	5,700	0.6%	24,505.37	0.9%	99.3%	4	ヤマダ電機	18.6	10.8、10.8
S-34	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	12.6	6.6
S-35	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	10.9	4.8
S-42	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	0.3%	3,536.50	0.1%	100.0%	1	サミットストア	8.0	3.7
S-43	コリーヌ馬事公苑	B	東京都世田谷区	2013年10月	3,100	0.3%	5,368.02	0.2%	100.0%	10	TSUTAYA	24.9	14.3、3.8
東京及び東京周辺都市　小計／平均			49 物件		430,190	48.5%	917,529.00	35.5%	99.6%	343			
	うち都市型		33 物件		237,782	26.8%	158,741.56	6.1%	97.9%	252			
	うち郊外型		16 物件		192,408	21.7%	758,787.44	29.3%	100.0%	91			

(注1) 「取得予定資産取得後」とは、2017年4月13日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。
(注2) 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3) 2017年2月末日時点
(注4) 各物件に係る地震リスク分析報告書に記載された再現期間475年の地震災害に対する対象建物の予想損失率を記載しています。

ポートフォリオ一覧③（取得予定資産取得後 96物件ベース）

物件 番号	物件名称	投資 ターゲット （注2）	所在地	取得年月	取得価格（百万円）		総賃貸可能面積（㎡）（注3）		稼働率 （注3）	テナント数 （注3）	主要テナント （注3）	築年数 （注3）（年）	PML （注4）（%）
						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	大阪心斎橋8953ビル	C	大阪府大阪市中央区	2002年3月	14,300	1.6%	13,666.96	0.5%	100.0%	1	東急ハンズ	18.1	6.2
U-9	河原町オーバ	D	京都府京都市中京区	2006年9月	18,500	2.1%	18,848.20	0.7%	100.0%	1	オーバ	18.3	2.8
U-18	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	22.3	12.8
U-20	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5）	-	
U-21	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%	948.72	0.0%	100.0%	1	ダイコクドラッグ	7.3	7.3
U-28	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	16.0	4.2
U-30	Gビル心斎橋03（A館）	D	大阪府大阪市中央区	2013年10月	22,300	2.5%	4,631.13	0.2%	100.0%	1	ユニクロ	6.5	5.5
	Gビル心斎橋03（B館） <div>NEW</div>	D	大阪府大阪市中央区	2017年3月他	8,200	0.9%	688.16	0.0%	100.0%	3	ツルハドラッグ	17.6	7.9
U-36	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	2.5	5.5
U-37	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	0.6%	4,307.16	0.2%	100.0%	1	エディオン	-	-
U-42	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	13.3	3.9
U-43	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%	89.0%	11	カフェ ラ・ボエム、ロフトマン	11.0	6.5、3.2、3.2
U-44	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%	4	サンドラッグ、ガスト	11.7	7.4、5.4
U-48	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	0.2%	2,209.87	0.1%	36.2%	3	キャンドゥ、ガスト	6.5	4.2
U-51	Gビル御堂筋01 <div>NEW</div>	D	大阪府大阪市中央区	2017年3月	9,975	1.1%	2,446.00	0.1%	100.0%	2	HERMÈS、HARRY WINSTON	10.1	0.6
Suburban Retail Properties：郊外型商業施設													
S-4	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%	99.2%	48	平和堂、ジョーシン	19.6	8.1
S-5	ならファミリー	A	奈良県奈良市	2003年3月他	34,875	3.9%	82,893.46	3.2%	98.0%	106	近鉄百貨店、イオン	24.3	5.8
S-16	イオン高槻	A	大阪府高槻市	2005年3月	11,700	1.3%	77,267.23	3.0%	100.0%	1	イオン	23.0	3.7
S-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	23.5	4.7
S-19	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%	99.5%	62	イオン、エディオン	34.3	3.8
S-21	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	3.4%	138,538.63	5.4%	100.0%	1	イオン	10.3	7.0
S-22	イオンモール伊丹	A	兵庫県伊丹市	2006年12月他	21,488	2.4%	157,904.26	6.1%	100.0%	1	イオン	14.2	5.2
S-26	アリオ鳳	A	大阪府堺市西区	2008年5月	19,040	2.1%	95,135.36	3.7%	100.0%	1	イトーヨーカドー	8.9	5.9
S-28	イオンモール神戸北	A	兵庫県神戸市北区	2010年3月	10,920	1.2%	128,050.62	4.9%	100.0%	1	イオン	10.3	5.0
S-29	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	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	ライフ太平寺店（底地）	B	大阪府東大阪市	2010年3月	1,282	0.1%	3,898.01	0.2%	100.0%	1	ライフ	-	-
S-36	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	mozoワンダーシティ	A	愛知県名古屋西区	2011年10月他	55,480	6.3%	86,727.87	3.4%	98.6%	213	イオン、フラクサス	7.9	8.1、5.8、13.4
S-38	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	12.2	4.8
S-39	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	8.0	5.1、6.5
S-41	かみしんプラザ	B	大阪府大阪市東淀川区	2013年10月	3,900	0.4%	11,930.76	0.5%	98.3%	37	平和堂フレドマート、三菱東京UFJ銀行	36.1	3.7
S-44	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	12.3	6.6
S-45	m-シティ豊中	B	大阪府豊中市	2014年10月	5,570	0.6%	33,301.93	1.3%	100.0%	1	エディオン	10.9	8.9
S-46	春日井（底地） <div>NEW</div>	B	愛知県春日井市	2017年9月頃予定	6,350	0.7%	20,509.10	0.8%	100.0%	1	パロー（2017年9月下旬開業予定）	-	-
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部 小計／平均			34 物件		350,647	39.5%	1,117,067.39	43.2%	99.5%	542			
	うち都市型		14 物件		116,510	13.1%	69,933.76	2.7%	96.8%	43			
	うち郊外型		20 物件		234,137	26.4%	1,047,133.63	40.5%	99.7%	499			

（注1）「取得予定資産取得後」とは、2017年4月13日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。
（注2）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3）2017年2月末日時点。「Gビル御堂筋01」は取得日を基準日としています。「Gビル心斎橋03（B館）」は底地部分を2017年12月29日迄に取得予定のため、2017年12月29日を基準日としています。「春日井（底地）」は2017年9月頃に予定している取得予定日を基準日としています。
（注4）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5）ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）における「主要テナント」は、底地上の建物のテナントとなります。

ポートフォリオ一覧④（取得予定資産取得後 96物件ベース）

物件 番号	物件名称	投資 ターゲット （注2）	所在地	取得年月	取得価格（百万円）		総賃貸可能面積（㎡）（注3）		稼働率 （注3）	テナント数 （注3）	主要テナント （注3）	築年数 （注3）（年）	PML （注4）（%）
						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	ラウンドワン広島店	C	広島県広島市中区	2013年10月	2,970	0.3%	9,890.63	0.4%	100.0%	1	ラウンドワン	13.2	2.9
U-34	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	12.3	3.0
U-45	Gビル仙台一番町01	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5）	41.9	1.8
U-49	Gビル那覇新都心01 <div>NEW</div>	C	沖縄県那覇市	2017年3月	5,650	0.6%	17,033.17	0.7%	100.0%	2	ヤマダ電機、郵便局	7.4	2.9
U-52	Gビル天神西通り01 <div>NEW</div>	D	福岡県福岡市中央区	2017年4月	4,850	0.5%	2,667.42	0.1%	88.9%	7	カメラのキタムラ	27.4	0.7
Suburban Retail Properties：郊外型商業施設													
S-2	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	20.7	2.2、2.1、0.8
S-10	イオンモール札幌幌苗穂	A	北海道札幌市東区	2004年3月	9,260	1.0%	74,625.52	2.9%	100.0%	1	イオン	13.7	1.8
S-14	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	18.0	1.9
S-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	1.2%	79,090.48	3.1%	100.0%	1	イオン	23.4	7.3
S-24	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%	97.4%	69	ヨークベニマル、スーパービバホーム	9.7	3.4
S-25	イオンモール札幌幌発寒	A	北海道札幌市西区	2008年3月 他	18,818	2.1%	102,169.00	3.9%	100.0%	1	イオン	10.4	0.6
S-33	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	16.4	3.2、3.5、6.6
S-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	8.3	0.9
政令指定都市・その他 小計／平均					13 物件		105,868	11.9%	552,676.16	21.4%	99.7%	90	
うち都市型					5 物件		33,390	3.8%	74,066.53	2.9%	99.6%	12	
うち郊外型					8 物件		72,478	8.2%	478,609.63	18.5%	99.7%	78	
ポートフォリオ 合計／平均					96 物件		886,706	100.0%	2,587,272.55	100.0%	99.6%	975	- 15.0 2.1
うち都市型					52 物件		387,682	43.7%	302,741.85	11.7%	98.1%	307	
うち郊外型					44 物件		499,024	56.3%	2,284,530.70	88.3%	99.8%	668	

（注1）「取得予定資産取得後」とは、2017年4月13日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。
（注2）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3）2017年2月末日時点。「Gビル那覇新都心01」、「Gビル天神西通り01」は取得日を基準日としています。
（注4）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。

継続鑑定評価額①（取得予定資産取得後 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			2016年8月	2017年2月	増減	2016年8月	2017年2月	増減	2016年8月	2017年2月	増減	2016年8月	2017年2月	増減		
Urban Retail Properties：都市型商業施設																
U-2	Gビル南青山02		5,221	+168	5,390	5,390	-	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦
U-3	Gビル代官山01		1,217	+282	1,480	1,500	+20	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦
U-4	ジャイル		21,756	+4,943	25,800	26,700	+900	3.1%	3.0%	△0.1 ㊦	2.9%	2.8%	△0.1 ㊦	3.1%	3.0%	△0.1 ㊦
U-5	ビックカメラ立川店		13,981	+6,818	19,700	20,800	+1,100	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦
U-6	Gビル北青山01		940	+589	1,520	1,530	+10	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦
U-7	Gビル自由が丘01	A館	2,886	+1,783	2,970	3,040	+70	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦
		B館			881	1,630	+749	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦
U-8	チアーズ銀座		3,957	+272	4,220	4,230	+10	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦
U-10	Gビル神宮前06		2,344	+265	2,600	2,610	+10	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦
U-11	Gビル神宮前01		3,394	+765	4,030	4,160	+130	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦
U-12	Gビル神宮前02		2,289	△579	1,700	1,710	+10	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦
U-13	Gビル南青山01	A館	10,103	△1,223	8,860	8,880	+20	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦
		B館							3.4%	+0.1 ㊦		3.5%	+0.1 ㊦		3.6%	+0.1 ㊦
U-14	ラ・ポルト青山		9,296	+1,503	10,600	10,800	+200	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦
U-15	Gビル新宿01		6,574	+1,485	7,950	8,060	+110	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦
U-16	Gビル神宮前03		5,456	△1,506	3,970	3,950	△20	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦
U-17	Gビル南池袋01		6,141	+1,908	7,960	8,050	+90	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦
U-19	アーバンテラス神宮前		2,764	+2,255	4,900	5,020	+120	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦
U-22	アーカンジェル代官山(底地)		1,842	+747	2,540	2,590	+50	-	-	-	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦
U-23	Gビル表参道01		5,863	+1,606	7,520	7,470	△50	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.0%	2.9%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦
U-24	ラウンドワン横浜駅西口店		3,833	+1,256	4,990	5,090	+100	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦
U-25	Gビル三軒茶屋01		3,660	+2,319	5,910	5,980	+70	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦
U-26	Gビル銀座01		5,574	+3,555	9,070	9,130	+60	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦
U-29	川崎ルフロン		30,308	+6,991	37,300	37,300	-	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦
U-31	Gビル渋谷01		3,193	+916	4,030	4,110	+80	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦
U-32	Gビル表参道02		17,824	+3,725	21,050	21,550	+500	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.0%	2.9%	△0.1 ㊦	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦
U-33	Gビル吉祥寺01		3,571	+268	3,950	3,840	△110	4.3%	4.1%	△0.2 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦
U-35	Cute Cube原宿		8,566	+983	9,530	9,550	+20	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦
U-38	Gビル上野01		3,444	+255	3,630	3,700	+70	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦
U-39	Gビル高田馬場01		6,192	+77	2,538	6,270	+3,732	3.5%	3.9%	+0.4 ㊦	3.5%	3.6%	+0.1 ㊦	3.5%	4.0%	+0.5 ㊦
U-40	Gビル秋葉原01		5,020	+289	5,290	5,310	+20	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦
U-41	Gビル秋葉原02		2,516	+163	2,670	2,680	+10	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦
U-46	Gビル吉祥寺02		15,386	+1,013	16,200	16,400	+200	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦
U-47	Gビル銀座中央通り01		13,106	+293	13,300	13,400	+100	2.7%	2.7%	-	2.5%	2.5%	-	2.7%	2.7%	-
U-50	MARIN & WALK YOKOHAMA(注3) NEW		11,300	+2,300	-	13,600	-	-	4.2%	-	-	4.0%	-	-	4.4%	-

(注1) 「取得予定資産取得後」とは、2017年4月13日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。
(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) 「MARIN & WALK YOKOHAMA」の帳簿価額は取得(予定)価格の数値を使用しています。2017年2月末鑑定評価額の基準日は2017年2月1日時点です。

継続鑑定評価額②（取得予定資産取得後 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 還元利回り			DCF法						
											割引率			最終還元利回り			
東京及び東京周辺都市					2016年8月	2017年2月	増減	2016年8月	2017年2月	増減	2016年8月	2017年2月	増減	2016年8月	2017年2月	増減	
Suburban Retail Properties：郊外型商業施設																	
S-1	イトーヨーカドー川崎店	本棟	13,887	△197	10,700	10,800	+100	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦	5.5%	5.4%	△0.1 ㊦	
		アネックス棟			2,860	2,890	+30	5.5%	5.4%	△0.1 ㊦	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦	
S-3	あびこショッピングプラザ		9,397	+3,102	12,700	12,500	△200	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	
S-6	イトーヨーカドー八柱店		1,323	+616	1,980	1,940	△40	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	6.1%	6.0%	△0.1 ㊦	
S-8	イトーヨーカドー錦町店		10,467	+3,932	14,200	14,400	+200	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	
S-11	イトーヨーカドー綱島店		4,636	+423	5,010	5,060	+50	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦	
S-12	イオン板橋ショッピングセンター		10,829	+2,170	12,900	13,000	+100	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	4.7%	4.6%	△0.1 ㊦	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	
S-13	イオンモール大和		15,385	+2,614	17,900	18,000	+100	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	
S-15	西友ひばりヶ丘店		4,830	+2,519	7,290	7,350	+60	6.1%	6.0%	△0.1 ㊦	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦	6.4%	6.3%	△0.1 ㊦	
S-20	東戸塚オーロラシティ		46,434	△3,634	42,800	42,800	-	4.4%	4.3%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦	
S-23	イトーヨーカドー四街道店		12,755	△1,655	11,200	11,100	△100	5.1%	5.1%	-	4.9%	4.9%	-	5.1%	5.1%	-	
S-27	イオンモールむさし村山		26,546	+4,353	31,300	30,900	△400	4.8%	4.8%	-	4.3%	4.3%	-	4.9%	4.9%	-	
S-32	幕張プラザ		5,540	+1,269	6,770	6,810	+40	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	5.5%	5.4%	△0.1 ㊦	
S-34	ラウンドワン町田店		2,339	+860	3,150	3,200	+50	4.9%	4.8%	△0.1 ㊦	4.9%	4.8%	△0.1 ㊦	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	
S-35	ラウンドワンスタジアム板橋店		2,262	+937	3,200	3,200	-	4.9%	4.8%	△0.1 ㊦	4.9%	4.8%	△0.1 ㊦	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	
S-42	サミットストア中野南台店		3,079	+350	3,390	3,430	+40	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦	
S-43	コリーヌ馬事公苑		3,177	+922	3,990	4,100	+110	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦	
東京及び東京周辺都市 小計			412,427	+65,082	455,389	477,510	+22,121										
	うち都市型		239,531	+46,498	264,049	286,030	+21,981										
	うち郊外型		172,895	+18,584	191,340	191,480	+140										

(注1) 「取得予定資産取得後」とは、2017年4月13日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。
(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③ (取得予定資産取得後 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			2016年8月	2017年2月	増減	2016年8月	2017年2月	増減	2016年8月	2017年2月	増減	2016年8月	2017年2月	増減		
Urban Retail Properties：都市型商業施設																
U-1	大阪心斎橋8953ビル		12,310	+3,389	15,700	15,700	-	4.0%	3.9%	Δ0.1 ㊦	4.1%	4.0%	Δ0.1 ㊦	4.2%	4.1%	Δ0.1 ㊦
U-9	河原町オーパ		18,292	Δ2,692	15,800	15,600	Δ200	4.3%	4.3%	-	3.9%	3.9%	-	4.2%	4.2%	-
U-18	Gビル心斎橋01		1,593	+926	2,520	2,520	-	4.0%	3.8%	Δ0.2 ㊦	4.0%	3.9%	Δ0.1 ㊦	4.4%	4.3%	Δ0.1 ㊦
U-20	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)		8,091	+2,508	10,200	10,600	+400	-	-	-	3.8%	3.7%	Δ0.1 ㊦	4.0%	3.9%	Δ0.1 ㊦
U-21	Gビル心斎橋02		4,325	+3,354	5,340	7,680	+2,340	4.0%	3.8%	Δ0.2 ㊦	3.6%	3.5%	Δ0.1 ㊦	4.1%	4.0%	Δ0.1 ㊦
U-28	ラウンドワン京都河原町店		2,756	+893	3,610	3,650	+40	4.4%	4.3%	Δ0.1 ㊦	4.4%	4.3%	Δ0.1 ㊦	4.6%	4.5%	Δ0.1 ㊦
U-30	Gビル心斎橋03	A館	22,208	+5,291	27,000	27,500	+500	3.7%	3.6%	Δ0.1 ㊦	3.5%	3.4%	Δ0.1 ㊦	3.7%	3.6%	Δ0.1 ㊦
		B館(注3) NEW	8,200	+1,170	-	9,370	-	-	3.8%	-	-	3.5%	-	-	4.0%	-
U-36	Gビル名古屋栄01		1,959	+50	2,030	2,010	Δ20	4.4%	4.4%	-	3.9%	3.9%	-	4.4%	4.4%	-
U-37	エディオン京橋店(底地)		5,756	+33	5,770	5,790	+20	-	-	-	4.4%	4.3%	Δ0.1 ㊦	-	-	-
U-42	Gビル阿倍野01		4,305	+324	4,520	4,630	+110	4.4%	4.4%	-	4.0%	4.0%	-	4.4%	4.4%	-
U-43	Gビル梅田01		9,796	+603	10,300	10,400	+100	3.8%	3.7%	Δ0.1 ㊦	3.5%	3.4%	Δ0.1 ㊦	3.9%	3.8%	Δ0.1 ㊦
U-44	Gビル心斎橋04		3,309	+80	3,360	3,390	+30	4.2%	4.1%	Δ0.1 ㊦	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-
U-48	Gビル京都河原町01		2,202	+297	2,350	2,500	+150	4.3%	4.2%	Δ0.1 ㊦	4.1%	4.0%	Δ0.1 ㊦	4.5%	4.4%	Δ0.1 ㊦
U-51	Gビル御堂筋01(注4) NEW		9,975	+625	-	10,600	-	-	3.8%	-	-	3.4%	-	-	3.6%	-
Suburban Retail Properties：郊外型商業施設																
S-4	なるばーく		7,478	Δ2,368	5,050	5,110	+60	5.8%	5.8%	-	5.5%	5.4%	Δ0.1 ㊦	6.0%	5.9%	Δ0.1 ㊦
S-5	ならファミリー		36,340	+3,759	37,800	40,100	+2,300	6.3%	5.9%	Δ0.4 ㊦	5.5%	5.4%	Δ0.1 ㊦	6.3%	6.2%	Δ0.1 ㊦
S-16	イオン高槻		10,109	+790	10,800	10,900	+100	6.2%	6.1%	Δ0.1 ㊦	6.1%	6.0%	Δ0.1 ㊦	6.4%	6.3%	Δ0.1 ㊦
S-17	イオン八事		3,343	+246	3,590	3,590	-	6.1%	6.0%	Δ0.1 ㊦	5.7%	5.6%	Δ0.1 ㊦	6.0%	5.9%	Δ0.1 ㊦
S-19	京都ファミリー		6,425	Δ1,065	5,340	5,360	+20	5.9%	5.8%	Δ0.1 ㊦	5.4%	5.3%	Δ0.1 ㊦	6.4%	6.3%	Δ0.1 ㊦
S-21	イオンモール鶴見緑地		24,700	+1,899	26,400	26,600	+200	5.3%	5.2%	Δ0.1 ㊦	5.0%	4.9%	Δ0.1 ㊦	5.5%	5.4%	Δ0.1 ㊦
S-22	イオンモール伊丹		19,023	+1,076	19,900	20,100	+200	4.7%	4.6%	Δ0.1 ㊦	4.5%	4.4%	Δ0.1 ㊦	4.9%	4.8%	Δ0.1 ㊦
S-26	アリオ鳳		15,512	+387	15,800	15,900	+100	5.5%	5.4%	Δ0.1 ㊦	5.3%	5.2%	Δ0.1 ㊦	5.8%	5.7%	Δ0.1 ㊦
S-28	イオンモール神戸北		9,200	+2,559	11,690	11,760	+70	5.2%	5.2%	Δ0.1 ㊦	4.8%	4.8%	-	5.3%	5.3%	-
S-29	ライフ岸部店(底地)		1,942	+107	2,060	2,050	Δ10	-	-	-	4.5%	4.4%	Δ0.1 ㊦	-	-	-
S-30	ライフ下寺店(底地)		1,717	+112	1,830	1,830	-	-	-	-	4.5%	4.4%	Δ0.1 ㊦	-	-	-
S-31	ライフ太平寺店(底地)		1,304	+25	1,340	1,330	Δ10	-	-	-	4.7%	4.6%	Δ0.1 ㊦	-	-	-
S-36	泉佐野松風台(底地)		2,657	+172	2,830	2,830	-	-	-	-	5.2%	5.1%	Δ0.1 ㊦	-	-	-
S-37	mozoワンダーシティ		54,295	+10,204	64,500	64,500	-	5.2%	5.1%	Δ0.1 ㊦	5.3%	5.2%	Δ0.1 ㊦	5.4%	5.3%	Δ0.1 ㊦
S-38	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店		1,677	+742	2,390	2,420	+30	5.3%	5.2%	Δ0.1 ㊦	5.4%	5.3%	Δ0.1 ㊦	5.5%	5.4%	Δ0.1 ㊦
S-39	pivo和泉中央	pivo棟	5,647	+1,412	6,990	7,060	+70	5.6%	5.5%	Δ0.1 ㊦	5.4%	5.3%	Δ0.1 ㊦	5.8%	5.7%	Δ0.1 ㊦
		テックランド棟						5.5%	5.4%	Δ0.1 ㊦	5.3%	5.2%	Δ0.1 ㊦	5.7%	5.6%	Δ0.1 ㊦
S-41	かみしんプラザ		4,274	+565	4,790	4,840	+50	5.5%	5.4%	Δ0.1 ㊦	5.3%	5.2%	Δ0.1 ㊦	5.7%	5.6%	Δ0.1 ㊦
S-44	ラウンドワンスタジアム高槻店		2,043	+826	2,820	2,870	+50	5.3%	5.2%	Δ0.1 ㊦	5.5%	5.4%	Δ0.1 ㊦	5.5%	5.4%	Δ0.1 ㊦
S-45	m-シティ豊中		5,470	+929	6,320	6,400	+80	5.1%	5.0%	Δ0.1 ㊦	4.9%	4.8%	Δ0.1 ㊦	5.3%	5.2%	Δ0.1 ㊦
S-46	春日井(底地)(注5) NEW		6,350	+140	-	6,490	-	-	-	-	-	4.1%	-	-	-	-
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部 小計			334,600	+39,379	340,740	373,980	+33,240									
うち都市型			115,084	+16,855	108,500	131,940	+23,440									
うち郊外型			219,516	+22,523	232,240	242,040	+9,800									

(注1) 「取得予定資産取得後」とは、2017年4月13日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。

(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) 「Gビル心斎橋03(B館)」の帳簿価額は取得(予定)価格の数値を使用しています。2017年2月末鑑定評価額は、2017年2月1日時点の調査価格を記載しています。

(注4) 「Gビル御堂筋01」の帳簿価額は取得価格の数値を使用しています。2017年2月末鑑定評価額の基準日は2017年2月1日時点です。

(注5) 「春日井(底地)」の帳簿価額は取得予定価格の数値を使用しています。

継続鑑定評価額④（取得予定資産取得後 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				2016年8月	2017年2月	増減	2016年8月	2017年2月	増減	2016年8月	2017年2月	増減	2016年8月	2017年2月	増減	
Urban Retail Properties：都市型商業施設																
U-27	ラウンドワン広島店	2,881	+1,128	3,970	4,010	+40	5.3%	5.2%	Δ0.1 ㊦	5.3%	5.2%	Δ0.1 ㊦	5.5%	5.4%	Δ0.1 ㊦	
U-34	DFS T ギャラリー沖縄	15,696	+1,803	17,600	17,500	Δ100	4.8%	4.8%	-	4.5%	4.5%	-	6.8%	6.8%	-	
U-45	Gビル仙台一番町01	4,509	+220	3,070	4,730	+1,660	-	4.3%	-	4.0%	3.9%	Δ0.1 ㊦	-	4.2%	-	
U-49	Gビル那覇新都心01(注3) <div>NEW</div>	5,650	+1,170	-	6,820	-	-	5.3%	-	-	5.3%	-	-	5.5%	-	
U-52	Gビル天神西通り 01(注4) <div>NEW</div>	4,850	+150	-	5,000	-	-	4.1%	-	-	3.7%	-	-	4.1%	-	
Suburban Retail Properties：郊外型商業施設																
S-2	イオン仙台中山	8,714	+1,785	10,900	10,500	Δ400	6.6%	6.8%	+0.2 ㊦	6.1%	6.3%	+0.2 ㊦	6.6%	6.8%	+0.2 ㊦	
S-10	イオンモール札幌苗穂	6,628	+2,201	8,790	8,830	+40	6.4%	6.3%	Δ0.1 ㊦	6.0%	5.9%	Δ0.1 ㊦	6.6%	6.5%	Δ0.1 ㊦	
S-14	イオン戸畑ショッピングセンター	5,469	+1,190	6,610	6,660	+50	6.9%	6.8%	Δ0.1 ㊦	6.3%	6.2%	Δ0.1 ㊦	7.4%	7.3%	Δ0.1 ㊦	
S-18	イオン那覇ショッピングセンター	10,021	+878	10,800	10,900	+100	5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.9%	5.9%	-	
S-24	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	8,654	+865	9,520	9,520	-	6.4%	6.3%	Δ0.1 ㊦	6.2%	6.1%	Δ0.1 ㊦	6.7%	6.6%	Δ0.1 ㊦	
S-25	イオンモール札幌発寒	15,822	+2,377	18,200	18,200	-	5.2%	5.2%	-	5.0%	5.0%	-	5.4%	5.4%	-	
S-33	MrMax 長崎店	2,463	+776	3,260	3,240	Δ20	5.8%	5.7%	Δ0.1 ㊦	5.5%	5.4%	Δ0.1 ㊦	5.9%	5.8%	Δ0.1 ㊦	
S-40	テックランド福岡志免本店	3,849	+1,380	5,190	5,230	+40	6.0%	5.9%	Δ0.1 ㊦	6.0%	5.9%	Δ0.1 ㊦	6.2%	6.1%	Δ0.1 ㊦	
政令指定都市・その他 小計		95,210	+15,929	97,910	111,140	+13,230										
	うち都市型	33,586	+4,473	24,640	38,060	+13,420										
	うち郊外型	61,623	+11,456	73,270	73,080	Δ190										
ポートフォリオ合計		842,238	+120,391	894,039	962,630	+68,591										
	うち都市型	388,203	+67,826	397,189	456,030	+58,841										
	うち郊外型	454,035	+52,564	496,850	506,600	+9,750										

(注1) 「取得予定資産取得後」とは、2017年4月13日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。
(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) 「Gビル那覇新都心01」の帳簿価額は取得価格の数値を使用しています。2017年2月末鑑定評価額の基準日は2017年2月1日時点です。
(注4) 「Gビル天神西通り01」の帳簿価額は取得価格の数値を使用しています。2017年2月末鑑定評価額の基準日は2017年1月1日時点です。

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		ピッカラ立川店		Gビル北青山01		Gビル自由が丘01 (注2)		チアース銀座		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	75	78	40	39	563	555	357	486	34	34	71	93	103	105	53	52	82	82	30	30
賃貸収入	69	72	36	36	485	486	327	456	33	33	66	88	85	88	49	49	82	82	29	29
その他収入	6	5	4	3	77	68	30	30	1	1	5	5	18	17	3	3	0	-	1	1
② 賃貸事業費用合計	21	19	8	8	196	200	71	246	5	5	13	14	32	29	7	6	3	3	5	5
公租公課	8	8	2	2	66	66	39	39	2	2	4	4	6	6	2	2	2	2	1	1
建物管理委託費	1	1	0	0	29	29	28	28	0	0	1	1	2	2	0	0	0	0	0	0
修繕費	1	0	0	0	4	1	1	174	-	0	-	0	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	7	6	4	4	92	100	1	2	2	2	6	6	22	19	4	3	0	0	2	1
③ 賃貸NOI (=①-②)	54	59	31	31	367	354	285	240	28	28	58	79	71	75	45	45	79	79	25	25
④ 減価償却費	9	9	3	3	91	91	65	89	3	3	11	16	17	17	3	3	2	2	3	3
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	44	49	28	28	276	262	220	151	24	24	46	62	54	58	42	42	76	76	21	21
⑥ 期末預り金	67	67	48	48	514	514	639	1,155	38	38	86	86	117	117	75	75	135	135	37	37
敷金	67	67	48	48	514	514	639	1,155	38	38	49	86	117	117	75	75	135	135	37	37
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-
⑦ 資本的支出	0	-	-	-	18	15	8	2,860	0	1	0	2	2	13	0	0	-	-	-	-

(百万円)

項目	Gビル南青山01		ラ・ホルト青山		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	129	129	282	261	161	161	78	80	233	229	100	99			135	135	114	114	180	178
賃貸収入	127	127	233	214	160	160	71	74	199	199	93	93			135	135	114	114	151	151
その他収入	2	1	48	47	0	0	6	6	34	30	6	5			-	-	-	-	28	27
② 賃貸事業費用合計	17	16	95	87	7	8	17	19	63	92	14	14			12	12	11	12	46	43
公租公課	10	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	13	-	-	3	3	14	14	1	0	非開示		-	-	-	-	3	3
修繕費	0	0	2	2	-	0	-	3	1	33	-	0	非開示		-	-	-	1	0	0
保険料・信託報酬	0	0	0	0	1	1	0	0	0	1	0	0	非開示		0	0	0	0	0	0
その他	3	3	47	40	0	0	6	5	32	30	6	5	非開示		0	0	1	0	32	31
③ 賃貸NOI (=①-②)	112	112	187	174	153	153	61	60	170	137	85	85	51	51	122	122	103	102	134	135
④ 減価償却費	12	12	36	35	9	9	14	14	41	41	6	6	-	-	9	9	19	19	17	17
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	99	99	151	138	144	143	46	46	129	95	79	78	51	51	112	112	83	82	117	118
⑥ 期末預り金	166	166	218	225	-	-	73	72	377	401	99	99			236	236			266	266
敷金	166	166	205	213	-	-	73	72	377	401	99	99	非開示		236	236	非開示		266	266
保証金	-	-	12	12	-	-	-	-	-	-	-	-	非開示		-	-	非開示		-	-
⑦ 資本的支出	0	0	9	5	-	-	0	0	8	9	0	2	-	-	-	-	3	14	4	0

(注1) 当期(2017年2月期)は2016年9月1日より2017年2月末日まで(運用日数181日間)、前期(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)。

(注2) 「Gビル自由が丘01」は、B館の建物を2016年11月7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ビル銀座01		川崎ルフロ		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		Gビル高田馬場01 (注2)		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	173	173	1,772	1,744			370	371			194	184	75	75	48	136				
賃貸収入	161	161	1,491	1,485			358	360			183	172	75	75	-	112				
その他収入	12	11	281	259			12	10			11	11	-	-	48	24				
② 賃貸事業費用合計	30	29	776	778			51	50			32	33	8	8	3	19				
公租公課	14	14	151	151	非開示		33	33	非開示		14	14	6	6	3	3	非開示		非開示	
建物管理委託費	3	2	195	200			7	7			5	5	-	-	-	3				
修繕費	0	-	10	31			0	0			0	0	-	-	-	-				
保険料・信託報酬	0	0	2	2			0	0			0	0	0	0	0	0				
その他	11	11	416	392			9	8			11	12	0	0	0	12				
③ 賃貸NOI (=①-②)	143	143	995	965	75	76	319	320	78	409	162	150	66	66	44	117	108	108	50	50
④ 減価償却費	7	6	174	150	12	12	9	10	8	8	11	11	4	4	-	15	6	6	4	4
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	136	137	820	814	63	63	309	310	70	401	150	138	61	61	44	101	102	102	45	45
⑥ 期末預り金	158	158	2,310	2,299			152	163			196	294	100	100	-	189				
敷金	158	158	2,310	2,299	非開示		152	163	非開示		196	294	100	100	-	189	非開示		非開示	
保証金	-	-	-	-			-	-			-	-	-	-	-	-				
⑦ 資本的支出	-	-	118	182	-	-	0	4	0	-	-	16	0	1	-	-	-	1	-	-

(百万円)

項目	Gビル吉祥寺02		Gビル 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	209	6,397	6,953
賃貸収入			168	197	5,679	5,904
その他収入			11	12	717	1,048
② 賃貸事業費用合計			9	10	1,617	1,855
公租公課	非開示		0	-	492	492
建物管理委託費			2	2	332	338
修繕費			-	0	25	274
保険料・信託報酬			0	0	21	20
その他			6	6	746	729
③ 賃貸NOI (=①-②)	333	333	170	199	4,779	5,098
④ 減価償却費	33	33	13	14	667	689
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	300	300	157	185	4,112	4,409
⑥ 期末預り金			325	325	7,831	8,615
敷金	非開示		325	325	7,602	8,423
保証金			-	-	229	192
⑦ 資本的支出	-	-	-	-	179	3,136

(注1) 当期(2017年2月期)は2016年9月1日より2017年2月末日まで(運用日数181日間)、前期(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)。

(注2) 「Gビル高田馬場01」は、2016年10月3日付で土地を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分40%及び建物を信託財産とする不動産信託受益権を追加取得しました。

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	475	475	632	615	78	78	217	217	444	444	168	168	656	652	536	530	249	249	1,358	1,369
賃貸収入	472	472	440	434	78	78	217	217	444	444	168	168	655	651	536	530	249	249	1,321	1,334
その他収入	2	2	191	180	-	-	-	0	-	-	-	-	0	0	-	-	0	0	37	35
② 賃貸事業費用合計	90	89	306	290	15	17	45	48	59	60	23	20	312	307	65	70	15	16	319	324
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	105	105	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99	102
修繕費	1	1	5	4	-	0	3	7	3	5	-	-	3	-	9	15	-	0	8	11
保険料・信託報酬	4	3	1	1	0	0	0	0	1	1	2	2	1	1	2	2	0	0	3	3
その他	3	3	162	147	1	2	2	2	1	0	4	1	268	266	3	2	1	1	59	59
③ 賃貸NOI (=①-②)	384	385	325	325	63	61	172	169	384	384	144	147	343	344	470	459	233	233	1,039	1,045
④ 減価償却費	147	147	97	97	17	17	49	49	112	113	22	22	99	99	109	112	46	46	353	354
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	237	237	227	228	45	43	123	119	271	270	122	125	244	245	361	347	187	187	685	690
⑥ 期末預り金	702	692	786	789	450	450	1,172	1,108	590	590	232	232	715	715	1,068	1,068	300	300	3,619	3,619
敷金	616	616	784	788	450	450	774	774	590	590	232	232	715	715	1,068	1,068	300	300	3,619	3,619
保証金	86	75	1	1	-	-	397	333	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
⑦ 資本的支出	55	36	28	37	5	1	11	5	21	14	-	1	3	29	116	22	-	-	79	122

(百万円)

項目	イトーヨーカドー 四街道店		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		コリス馬事公苑		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	294	299	934	926	211	217	90	90	95	95	84	84	143	143	6,670	6,656
賃貸収入	289	298	934	925	203	200	90	90	95	95	84	84	115	115	6,395	6,391
その他収入	4	0	-	0	8	16	0	0	0	0	-	-	28	27	274	265
② 賃貸事業費用合計	51	46	143	144	25	29	10	10	14	15	6	6	50	47	1,557	1,545
公租公課	38	38	137	137	13	13	9	9	13	13	5	5	12	12	711	711
建物管理委託費	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	9	10	219	223
修繕費	10	4	0	3	0	4	-	-	-	-	0	-	1	1	47	60
保険料・信託報酬	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27	25
その他	0	1	2	0	9	9	0	0	0	1	0	0	26	22	551	524
③ 賃貸NOI (=①-②)	242	252	791	781	185	188	79	79	80	79	77	77	92	96	5,112	5,110
④ 減価償却費	79	81	305	306	41	41	13	13	17	17	8	8	13	13	1,534	1,542
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	163	171	485	474	144	146	65	65	62	62	69	69	79	82	3,578	3,568
⑥ 期末預り金	451	451	1,861	1,861	212	204	95	95			140	140	162	162	12,716	12,636
敷金	451	451	1,861	1,861	212	204	95	95	非開示		140	140	162	162	12,230	12,225
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	485	410
⑦ 資本的支出	7	13	38	8	1	29	-	-	-	-	-	-	40	3	410	327

(注) 当期(2017年2月期)は2016年9月1日より2017年2月末日まで(運用日数181日間)、前期(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)。

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	370	370	73	73	240	240			104	104			47	47			142	141
賃貸収入	364	364	370	369	71	71	-	-			104	104			46	46			121	121
その他収入	0	0	0	0	2	2	240	240			-	-			0	0			21	19
② 賃貸事業費用合計	34	36	45	44	11	10	14	14			20	20			3	3			51	47
公租公課	29	29	37	37	4	4	13	13	非開示		20	20	非開示		1	1	非開示		9	9
建物管理委託費	-	-	1	2	1	1	-	-			-	-			0	0			21	18
修繕費	0	3	-	0	0	-	-	-			-	-			-	-			0	0
保険料・信託報酬	2	2	1	1	0	0	0	0			0	0			0	0			0	0
その他	1	1	3	3	4	3	0	0			0	0			0	0			20	18
③ 賃貸NOI (=①-②)	330	327	325	325	62	62	225	225	113	56	83	83	484	490	43	43	122	122	90	93
④ 減価償却費	79	79	61	61	2	2	-	-	9	9	12	12	44	44	5	5	-	-	15	15
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	250	247	264	264	59	60	225	225	104	47	71	71	439	446	37	37	122	122	75	78
⑥ 期末預り金	798	798	1,056	1,056	73	73	320	320							85	85	471	471	134	134
敷金	798	798	1,056	1,056	73	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	1	11	24	19	0	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	6	1

(百万円)

項目	Gビル梅田01		Gビル心斎橋04		Gビル京都河原町01		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	219	214	77	84	25	28	2,425	2,377
賃貸収入	200	181	66	73	19	21	1,993	1,934
その他収入	19	32	11	11	6	7	431	443
② 賃貸事業費用合計	44	42	18	18	9	9	292	288
公租公課	12	12	3	3	0	-	167	167
建物管理委託費	6	6	2	2	3	2	36	34
修繕費	0	1	0	1	-	0	1	6
保険料・信託報酬	0	0	0	0	0	0	8	7
その他	24	21	12	11	5	6	77	72
③ 賃貸NOI (=①-②)	175	171	58	65	16	18	2,132	2,088
④ 減価償却費	11	12	3	3	6	6	253	254
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	163	159	55	61	9	11	1,879	1,834
⑥ 期末預り金	291	275	122	77	22	42	4,673	4,614
敷金	57	79	122	77	22	22	4,439	4,397
保証金	234	196	-	-	-	20	234	217
⑦ 資本的支出	1	2	1	3	-	-	34	38

(注) 当期(2017年2月期)は2016年9月1日より2017年2月末日まで(運用日数181日間)、前期(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)。

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	331	335	1,746	1,752	399	394	126	125	577	576	892	893	581	581	549	549	405	403	68	68
賃貸収入	252	253	1,327	1,377	398	394	126	125	443	444	892	891	581	581	549	549	405	400	-	-
その他収入	78	81	418	375	0	0	0	0	133	132	0	1	0	0	-	-	0	3	68	68
② 賃貸事業費用合計	168	186	996	1,267	63	68	18	18	368	350	183	182	101	107	106	110	91	88	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	174	181	-	-	-	-	84	86	0	0	-	-	0	0	-	-	-	-
修繕費	0	8	86	341	0	5	-	0	7	0	1	4	0	7	5	9	7	5	-	-
保険料・信託報酬	1	1	4	3	2	2	1	1	2	2	6	2	3	2	3	2	2	2	0	0
その他	88	98	647	658	10	10	2	1	247	233	28	29	1	1	1	1	4	4	0	0
③ 賃貸NOI (=①-②)	163	148	750	485	335	325	108	107	209	226	709	710	479	474	442	438	314	315	63	63
④ 減価償却費	98	98	423	351	68	65	29	29	119	119	284	285	168	167	253	222	139	140	-	-
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	64	50	326	133	266	259	78	77	89	107	424	425	311	306	189	216	174	175	63	63
⑥ 期末預り金	256	229	4,016	4,349	1,232	1,232	502	502	666	660	1,781	1,781	4,140	3,600	1,088	1,088	405	405	113	113
敷金	256	229	4,016	4,349	1,232	1,232	502	502	666	660	1,781	1,781	900	900	1,088	1,088	405	405	113	113
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,240	2,700	-	-	-	-	-	-
⑦ 資本的支出	33	13	384	4,017	7	28	1	4	48	29	17	17	12	25	31	23	29	23	-	-

(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			3,316	3,503	82	82			252	291	91	91			10,080	10,309
賃貸収入	-	-	-	-			2,571	2,620	82	82			206	239	91	91			8,366	8,488
その他収入	56	56	48	48			745	883	0	0			45	51	-	-			1,713	1,820
② 賃貸事業費用合計	4	4	2	2			1,643	1,754	16	16			139	126	14	14			4,019	4,399
公租公課	4	4	2	2	非開示		177	177	15	15	非開示		18	18	13	13	非開示		920	919
建物管理委託費	-	-	-	-			294	296	-	-			39	35	-	-			653	661
修繕費	-	-	-	-			3	40	-	-			0	3	-	-			114	427
保険料・信託報酬	0	0	0	0			7	7	0	0			0	0	0	0			39	31
その他	0	0	0	0			1,160	1,233	0	0			80	68	0	0			2,291	2,358
③ 賃貸NOI (=①-②)	51	51	45	45	95	94	1,673	1,748	66	66	202	203	113	165	77	77	158	158	6,060	5,910
④ 減価償却費	-	-	-	-	-	-	557	557	12	12	54	54	35	38	13	13	34	34	2,292	2,192
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	51	51	45	45	95	94	1,115	1,191	53	53	147	149	77	126	63	63	124	124	3,767	3,717
⑥ 期末預り金	94	94	81	81			2,611	2,590					248	248	137	137	300	300	18,345	15,385
敷金	94	94	81	81	非開示		2,611	2,590	非開示		非開示		248	248	137	137	300	300	15,105	2,700
保証金	-	-	-	-			-	-					-	-	-	-	-	-	3,240	18,085
⑦ 資本的支出	-	-	-	-	-	-	19	37	-	-	2	4	307	22	-	-	-	-	896	4,248

(注) 当期(2017年2月期)は2016年9月1日より2017年2月末日まで(運用日数181日間)、前期(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)。

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

(百万円)

項目	ラウトワン 広島店		DFS T キャリア 沖縄		Gビル (注2) 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	-	86	617	703
賃貸収入	119	119	497	497	-	86	617	703
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	12	12	62	64	4	5	80	82
公租公課	11	11	21	21	4	4	37	37
建物管理委託費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	0	1	-	-	0	1
保険料・信託報酬	0	0	1	1	0	0	1	1
その他	0	0	39	40	0	0	40	41
③ 賃貸NOI (=①-②)	106	106	434	433	△4	80	536	620
④ 減価償却費	18	18	131	131	-	7	150	158
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	88	88	302	301	△4	73	386	462
⑥ 期末預り金			400	350	66	102	639	625
敷金	非開示		-	-	66	102	239	275
保証金			400	350	-	-	400	350
⑦ 資本的支出	-	-	5	8	-	-	5	8

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3)		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 ハーベストウォーク		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	409	333	39	371	367	315	316	373	369	812	844	577	570					3,481	3,198
賃貸収入	414	409	333	38	371	367	315	315	360	356	646	641	577	570					3,300	2,979
その他収入	0	0	-	1	0	0	-	1	12	12	166	202	-	-					180	219
② 賃貸事業費用合計	40	41	43	13	83	80	58	60	60	58	478	505	102	100					894	886
公租公課	35	35	39	12	51	51	53	53	29	29	38	38	88	88	非開示		非開示		353	327
建物管理委託費	-	-	0	0	-	-	-	-	0	0	97	97	-	-					101	101
修繕費	1	1	-	-	9	5	-	2	2	-	8	29	4	3					28	44
保険料・信託報酬	2	2	2	0	1	1	4	4	1	1	3	1	2	2					19	14
その他	1	1	0	0	20	21	0	0	27	28	330	337	6	5					391	398
③ 賃貸NOI (=①-②)	374	368	290	26	287	287	256	256	313	310	334	339	474	470	93	93	162	161	2,587	2,312
④ 減価償却費	75	76	55	6	104	106	73	73	104	105	179	180	192	190	17	17	39	39	843	796
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	298	292	234	19	183	180	182	182	208	204	154	158	281	279	75	75	123	122	1,744	1,515
⑥ 期末預り金	923	840	700	-	654	654	315	315	2,118	2,118	957	935	573	573					6,941	6,135
敷金	840	840	700	-	654	654	315	315	2,118	2,118	925	907	573	573	非開示		非開示		6,825	6,107
保証金	83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	27	-	-					115	27
⑦ 資本的支出	5	8	1	-	36	105	7	8	32	27	29	46	10	9	3	5	-	-	127	210

(注1) 当期(2017年2月期)は2016年9月1日より2017年2月末日まで(運用日数181日間)、前期(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)。

(注2) 「Gビル仙台一番町01」は、2016年9月29日付で借地権付建物を追加取得しました。

(注3) 「イオンモール香椎浜」は、2016年9月30日付で不動産信託受益権の準共有持分51%を譲渡しました。

各物件の収益状況⑦

(百万円)		
項目	ポートフォリオ合計	
	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	29,671	30,199
賃貸収入	26,353	26,402
その他収入	3,317	3,796
② 賃貸事業費用合計	8,462	9,057
公租公課	2,682	2,655
建物管理委託費	1,343	1,359
修繕費	219	815
保険料・信託報酬	117	101
その他	4,099	4,125
③ 賃貸NOI (=①-②)	21,208	21,141
④ 減価償却費	5,741	5,632
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	15,467	15,509
⑥ 期末預り金	51,147	50,713
敷金	46,441	46,815
保証金	4,705	3,897
⑦ 資本的支出	1,653	7,969

(注) 当期(2017年2月期)は2016年9月1日より2017年2月末日まで(運用日数181日間)、前期(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)。

財務の状況（借入金明細①）（2017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	日本政策投資銀行	13,866	13,866	2009/7/30	2018/7/30	9.0 年	固定	2.24000%	1.05%	1.3 年
	アフラック	5,000	5,000	2009/9/4	2019/9/4	10.0 年	固定	2.95000%	-	2.4 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%	1.5 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%	2.0 年
	三菱東京UFJ銀行	7,930								
	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%	1.0 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%	4.5 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%	4.0 年
	三菱東京UFJ銀行	3,965								
	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%	3.5 年
	三菱UFJ信託銀行	3,487								
	三井住友信託銀行	2,712	13,000	2011/9/22	2020/3/19	8.5 年	固定(注3)	0.72500%	0.45%	3.0 年
	三菱東京UFJ銀行	5,000								
	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%	3.5 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%	1.0 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%	1.5 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%	1.5 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%	2.7 年
	三菱UFJ信託銀行	2,692								
	三井住友信託銀行	2,136	7,000	2011/12/21	2019/6/21	7.5 年	固定(注3)	0.58800%	0.35%	2.2 年
	三菱東京UFJ銀行	2,775								
	三菱UFJ信託銀行	2,355								
	三井住友信託銀行	1,869								
	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%	5.1 年
	三菱UFJ信託銀行	1,850								
	三井住友信託銀行	1,470								

(注1) 適用利率は、2017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、2017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	3,500	3,500	2012/5/22	2022/5/20	10.0 年	固定(注3)	1.05065%	0.60%	5.1 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%	0.6 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%	0.6 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%	0.6 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%	0.5 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%	0.5 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%	0.5 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%	7.5 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%	3.5 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%	-	5.5 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%	3.5 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%	3.5 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%	3.0 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	3,000	2012/10/2	2020/4/2	7.5 年	固定(注3)	0.62700%	0.35%	3.0 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%	2.5 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	3,000	2012/10/2	2017/10/2	5.0 年	固定(注3)	0.47125%	0.20%	0.5 年
	足利銀行	1,000								
	横浜銀行	500								
	信金中央金庫	2,500	2,500	2012/12/28	2017/12/29	5.0 年	固定	0.53000%	0.18%	0.7 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%	1.7 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%	4.9 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%	5.0 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%	6.0 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%	11.5 年

財務の状況（借入金明細②）（2017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	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%	7.0 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%	6.5 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%	6.5 年
	三菱UFJ信託銀行	1,009								
	三井住友信託銀行	801	3,500	2013/10/7	2023/4/7	9.5 年	固定(注3)	1.26050%	0.43%	6.0 年
	三菱東京UFJ銀行	1,387								
	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%	6.0 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%	5.5 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%	5.5 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%	5.5 年
	山口銀行	1,000	1,000	2013/10/7	2021/10/7	8.0 年	固定	0.99000%	0.30%	4.5 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%	4.5 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%	4.0 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	1,500	2013/10/7	2020/10/7	7.0 年	固定	0.82000%	0.22%	3.5 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%	3.0 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%	3.0 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%	2.5 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%	2.5 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%	9.0 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%	8.0 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	3,000	2014/10/1	2025/10/1	11.0 年	固定	1.28000%	0.50%	8.5 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%	7.5 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	800	2014/10/1	2024/10/1	10.0 年	固定	1.06400%	0.42%	7.5 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%	5.5 年
	三菱UFJ信託銀行	1,009								
	三井住友信託銀行	801								

(注1) 適用利率は、2017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、2017年3月末日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。

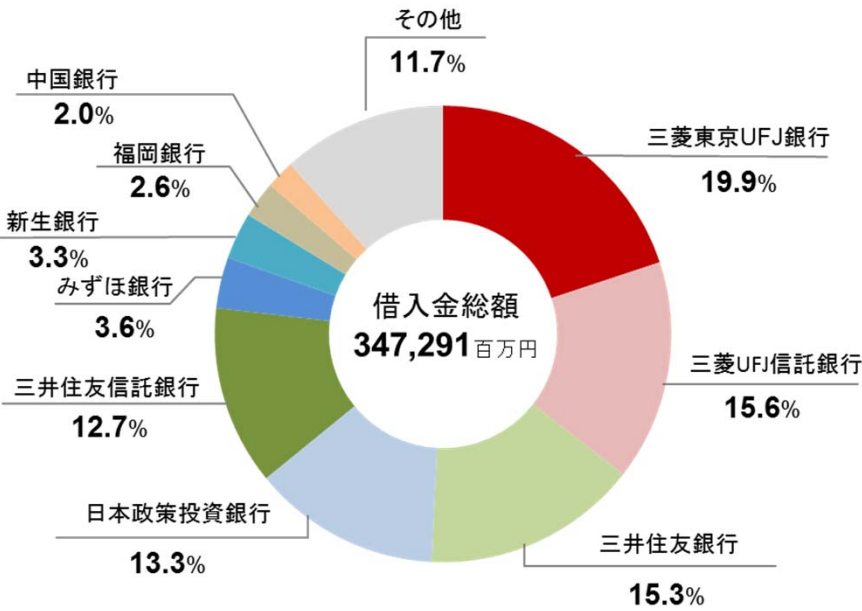
区分	借入残高(百万円)		借入日	返済期限	ローン 年数	固定/変動	適用利率 (注1)	スプレッド	残存年数 (注2)	
	借入先	内訳 合計								
長期 借入 金	西日本シティ銀行	1,000	1,000	2014/10/1	2022/9/30	8.0 年	固定(注3)	0.75580%	0.25%	5.5 年
	山口銀行	1,000	1,000	2014/10/1	2022/9/30	8.0 年	固定	0.77000%	0.25%	5.5 年
	みずほ銀行	2,000	2,000	2014/10/1	2022/4/1	7.5 年	固定(注3)	0.68955%	0.225%	5.0 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%	4.5 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	1,500	2014/10/1	2021/10/1	7.0 年	固定(注3)	0.62425%	0.20%	4.5 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%	4.0 年
	福岡銀行	1,000	1,000	2014/10/1	2021/4/1	6.5 年	固定(注3)	0.57100%	0.18%	4.0 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%	7.8 年
	三井住友信託銀行	200								
	三菱東京UFJ銀行	1,571	4,000	2015/2/5	2024/2/5	9.0 年	固定(注3)	0.82290%	0.35%	6.9 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	4,000	2015/2/5	2023/2/3	8.0 年	固定(注3)	0.67130%	0.27%	5.8 年
	三菱UFJ信託銀行	1,357								
	三井住友信託銀行	1,071								
	三井住友銀行	1,000	1,000	2015/3/2	2029/3/30	14.1 年	固定(注3)	1.59175%	0.65%	12.0 年
	三井住友銀行	7,000	7,000	2015/3/2	2025/3/31	10.1 年	固定(注3)	1.00975%	0.42%	8.0 年
	三井住友銀行	6,000	6,000	2015/3/2	2024/3/29	9.1 年	固定(注3)	0.86550%	0.35%	7.0 年
	三井住友銀行	6,000	6,000	2015/3/2	2023/3/31	8.1 年	固定(注3)	0.70700%	0.27%	6.0 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%	8.8 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%	8.8 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%	8.8 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%	7.3 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%	8.8 年
	三菱東京UFJ銀行	396	1,000	2016/3/1	2026/3/31	10.1 年	固定(注3)	0.53260%	0.35%	9.0 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	10,000	2016/3/1	2017/7/31	1.4 年	変動	0.18000%	0.15%	0.3 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	2,500	2016/3/1	2018/3/30	2.1 年	変動	0.18000%	0.15%	1.0 年
	みずほ銀行	2,000	2,000	2016/3/1	2025/3/31	9.1 年	固定(注3)	0.43110%	0.30%	8.0 年

財務の状況（借入金明細③、レンダーフォーメーション）（2017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	新生銀行	1,500	1,500	2016/3/1	2024/3/29	8.1 年	固定(注3)	0.30550%	0.225%	7.0 年
	中国銀行	1,000	1,000	2016/3/1	2024/3/29	8.1 年	固定(注3)	0.30480%	0.225%	7.0 年
	信金中央金庫	1,000	1,000	2016/3/1	2024/3/29	8.1 年	固定	0.29500%	0.225%	7.0 年
	農林中央金庫	1,500	1,500	2016/3/1	2024/3/29	8.1 年	固定(注3)	0.30480%	0.225%	7.0 年
	西日本シティ銀行	1,000	1,000	2016/3/18	2025/3/31	9.0 年	固定(注3)	0.47800%	0.30%	8.0 年
	みずほ信託銀行	1,000	1,000	2016/3/18	2025/3/31	9.0 年	固定(注3)	0.47800%	0.30%	8.0 年
	七十七銀行	1,000	1,000	2016/3/31	2026/3/31	10.0 年	固定	0.53000%	0.35%	9.0 年
	三菱東京UFJ銀行	2,180	5,500	2016/4/28	2024/9/30	8.4 年	固定	0.50977%	0.25%	7.5 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	10,850	2016/7/29	2027/7/30	11.0 年	固定	0.40800%	0.40%	10.3 年
	福岡銀行	2,000	2,000	2016/9/21	2026/9/30	10.0 年	固定	0.49400%	0.35%	9.5 年
	りそな銀行	2,500	2,500	2016/9/30	2026/9/30	10.0 年	固定	0.46120%	0.195%	9.5 年
	七十七銀行	1,000	1,000	2016/9/30	2026/9/30	10.0 年	固定	0.44100%	0.35%	9.5 年
	中国銀行	3,000	3,000	2016/12/21	2026/12/30	10.0 年	固定	0.66400%	0.35%	9.8 年
	りそな銀行	2,000	2,000	2016/12/21	2026/12/30	10.0 年	固定	0.63554%	0.195%	9.8 年
	みずほ銀行	1,000	1,000	2017/1/31	2018/1/31	1.0 年	変動	0.12000%	0.09%	0.8 年
	三井住友銀行	2,500	2,500	2017/1/31	2018/1/31	1.0 年	変動	0.15000%	0.12%	0.8 年
	日本政策投資銀行	2,000	2,000	2017/3/31	2027/1/31	9.8 年	固定	0.60500%	0.30%	9.8 年
	中国銀行	1,000	1,000	2017/3/31	2027/1/31	9.8 年	固定	0.60500%	0.30%	9.8 年
	信金中央金庫	1,000	1,000	2017/3/31	2027/1/31	9.8 年	固定	0.61000%	0.30%	9.8 年
	山口銀行	1,000	1,000	2017/3/31	2027/1/31	9.8 年	固定	0.60500%	0.30%	9.8 年
	合計	347,291								
合計 / 平均		347,291	4.3年							

(注1) 適用利率は、2017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、2017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。

レンダーフォーメーション（2017年3月末日時点）



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。

都市型プライム立地の賃料増額は継続、郊外型の売上げは横ばい

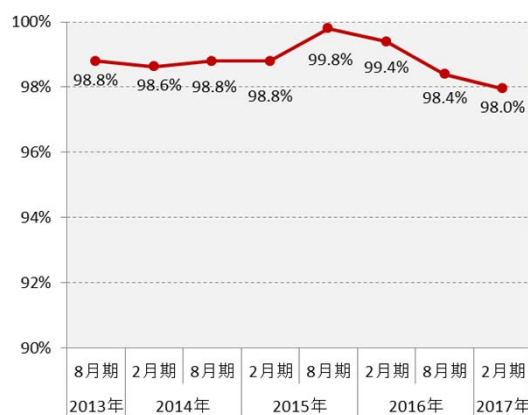
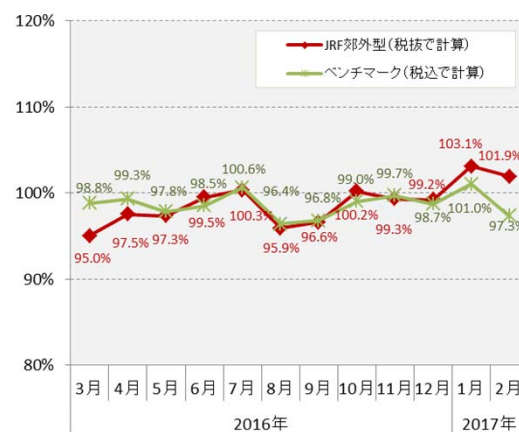
賃貸マーケット

- 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は継続傾向
- 都市型商業施設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は継続
- 郊外型商業施設の売上げは、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

■ 都市型商業施設の稼働率推移

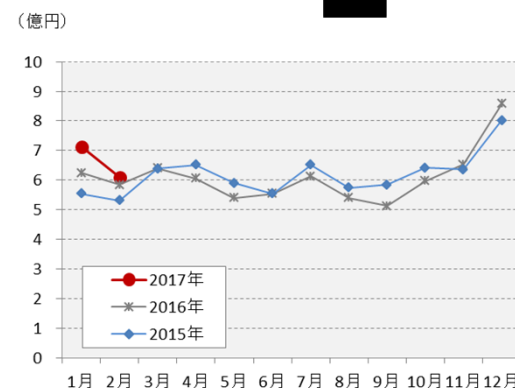
■ 郊外型商業施設の
前年同月比売上高推移

(注1) 郊外型商業施設の売上高は、資産運用会社によるヒアリングベース(消費税抜)

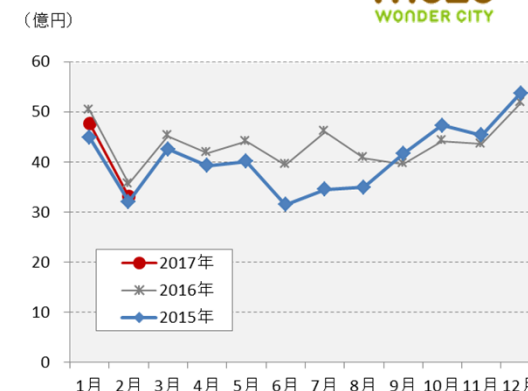
(注2) ベンチマークは、経済産業省「商業動態統計」の百貨店・スーパー合計(既存店)の前年同月比を使用(消費税込)

■ 保有物件における売上推移

ジャイル



mozoワンダーシティ



2017年2月末時点における上位20投資主

順位	氏名又は名称	2017年2月末(第30期末)		2016年8月末(第29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)	409,565	16.04%	418,694	16.40%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	214,162	8.39%	189,008	7.40%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	182,827	7.16%	165,606	6.48%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	107,821	4.22%	105,824	4.14%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	83,467	3.27%	107,541	4.21%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	61,157	2.39%	63,950	2.50%
7	JP MORGAN CHASE BANK 385628	59,962	2.34%	59,962	2.34%
8	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	49,091	1.92%	54,775	2.14%
9	STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	48,821	1.91%	46,467	1.82%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	46,685	1.82%	45,847	1.79%
11	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	34,996	1.37%	11,369	0.44%
12	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	27,575	1.08%	26,388	1.03%
13	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	27,498	1.07%	8,242	0.32%
14	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	27,062	1.06%	43,533	1.70%
15	SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK	24,569	0.96%	27,323	1.07%
16	CBLDN STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK	24,245	0.94%	13,623	0.53%
17	JP MORGAN CHASE BANK 385632	24,075	0.94%	5,860	0.22%
18	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	22,544	0.88%	19,796	0.77%
19	三菱商事株式会社	20,900	0.81%	20,900	0.81%
20	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	20,171	0.79%	9,695	0.37%
合計		1,517,193	59.44%	1,444,403	56.59%

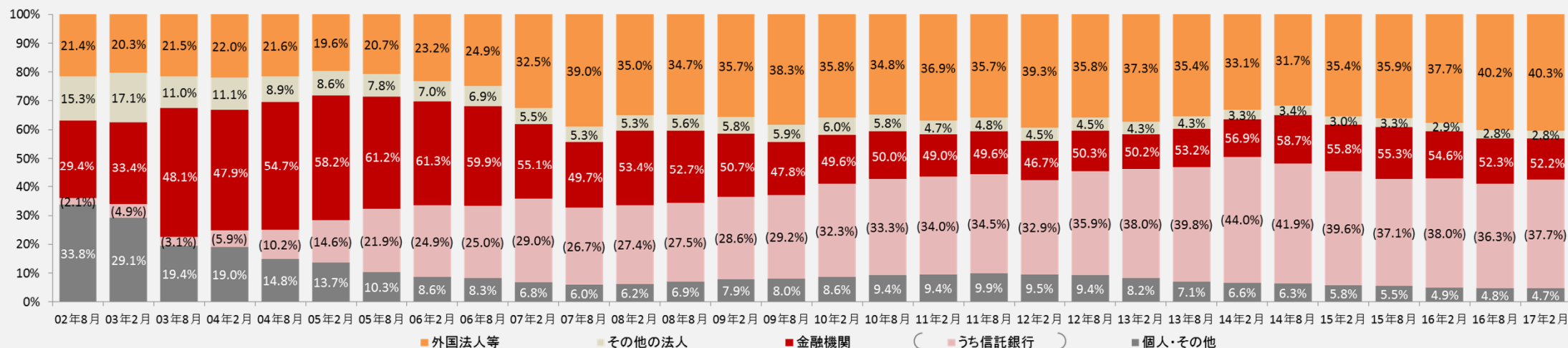
(注)発行済投資口数

2017年2月末(第30期末): 2,552,198口

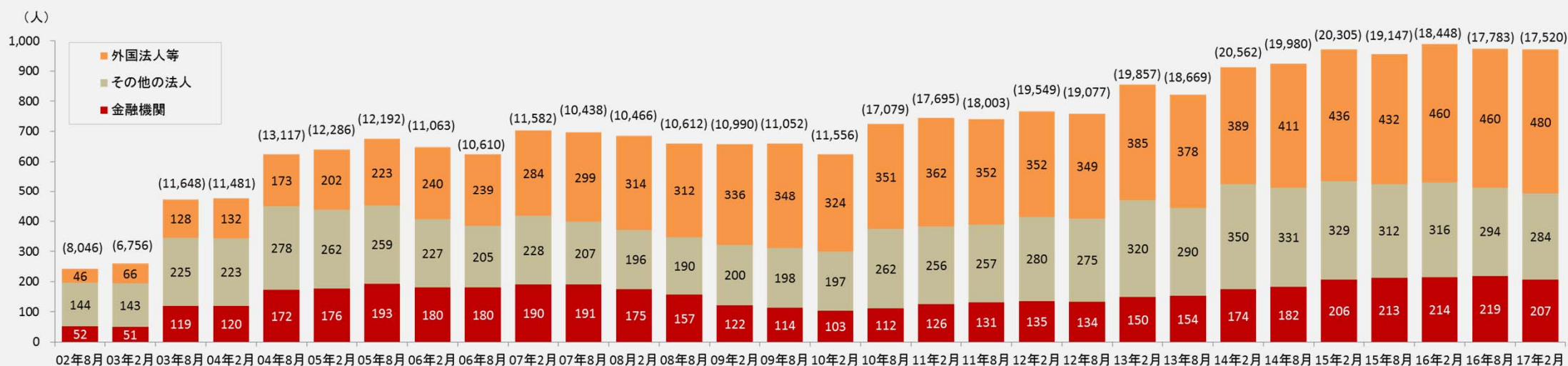
2016年8月末(第29期末): 2,552,198口

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

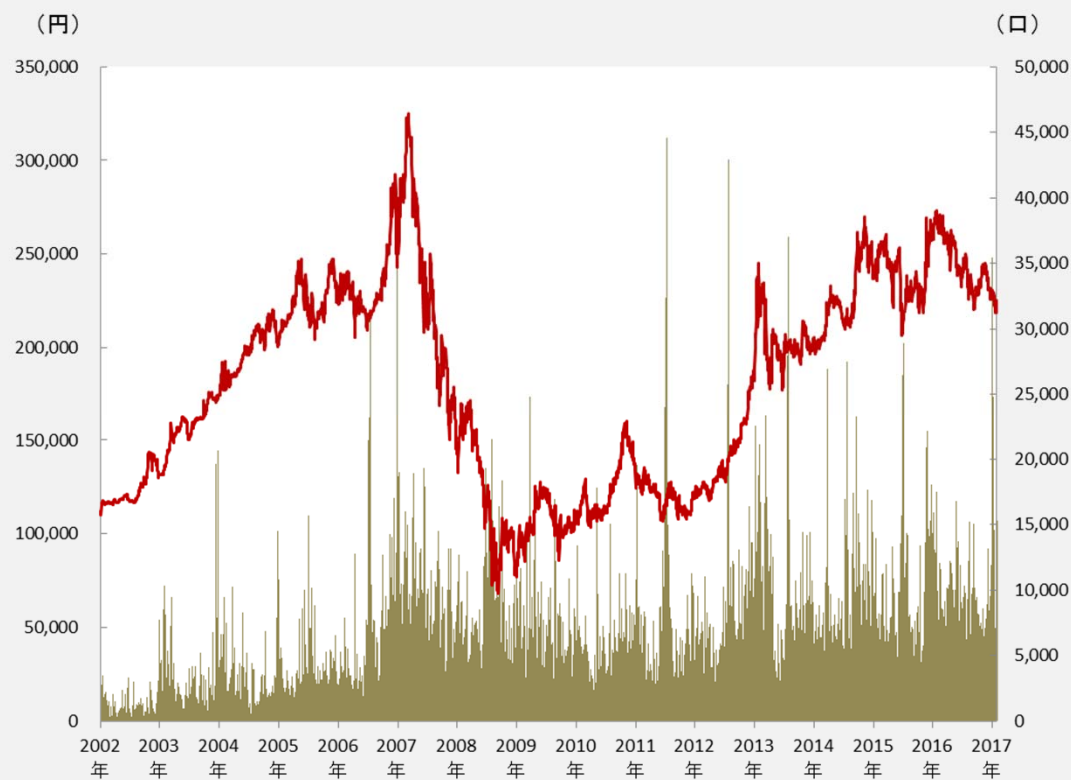


(注1) 個人その他を除く。

(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～2017年4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

(2015年3月2日～2017年4月7日)



(注1) 終値ベース

(注2) 2015年3月2日の終値を100%とした相対的な投資口の価格推移を示しています。

(出所) ブルームバーグ

インデックスへの組入れ

MSCI World Index

MSCI World Index とは、モルガン・スタンレー・キャピタル・インターナショナル (Morgan Stanley Capital International) (MSCI) が作成・公表する、先進国23か国に上場する大・中型株を対象にした、投資可能なインデックスです。23の先進国から約1,600銘柄が採用されており、先進国市場の約85%をカバーしています。MSCIコクサイやMSCIEAFE指数のもとになる指数であり、世界中の機関投資家が資産運用において利用し、様々な運用商品が提供されています。

FTSE EPRA/ NAREIT Global Real Estate Index

FTSE EPRA/ NAREIT グローバル不動産インデックス・シリーズは、欧州不動産協会 (EPRA) と全米不動産投資信託協会 (NAREIT) と FTSE 社が協力して開発した、国際不動産投資のベンチマークとして広く利用されている指数です。本投資法人は、FTSE 社が作成・公表する、FTSE EPRA/ NAREIT Global Index、FTSE EPRA/ NAREIT Asia Pacific Index などの複数の指数に組み入れられています。

GPR 250 Index/ GPR 250 REIT Index

グローバル・プロパティ・リサーチ (Global Property Research) (GPR) が作成・公表するインデックスです。
GPR 250 Index とは、世界中の上場不動産会社 (REIT も含みます。) について、組入基準をクリアしている銘柄のうち、代表的で流動性が高い250の銘柄によって構成されたインデックスです。
GPR 250 REIT Index とは、GPR 250 Index に組み入れられている250銘柄のうち、REIT のみで構成されたインデックスです。

GPR/ APREA Investable 100 Index

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 GPR/ APREA Investable 100 Index に組み入れられています。

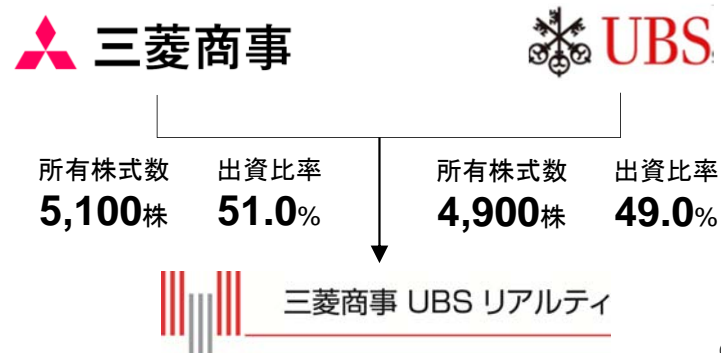
S&P Global REIT Index/ S&P Developed REIT Index

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、新興国の不動産会社813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421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47か国の約10,000銘柄によって構成されています。

大株主の状況



(注) 2017年3月末日時点

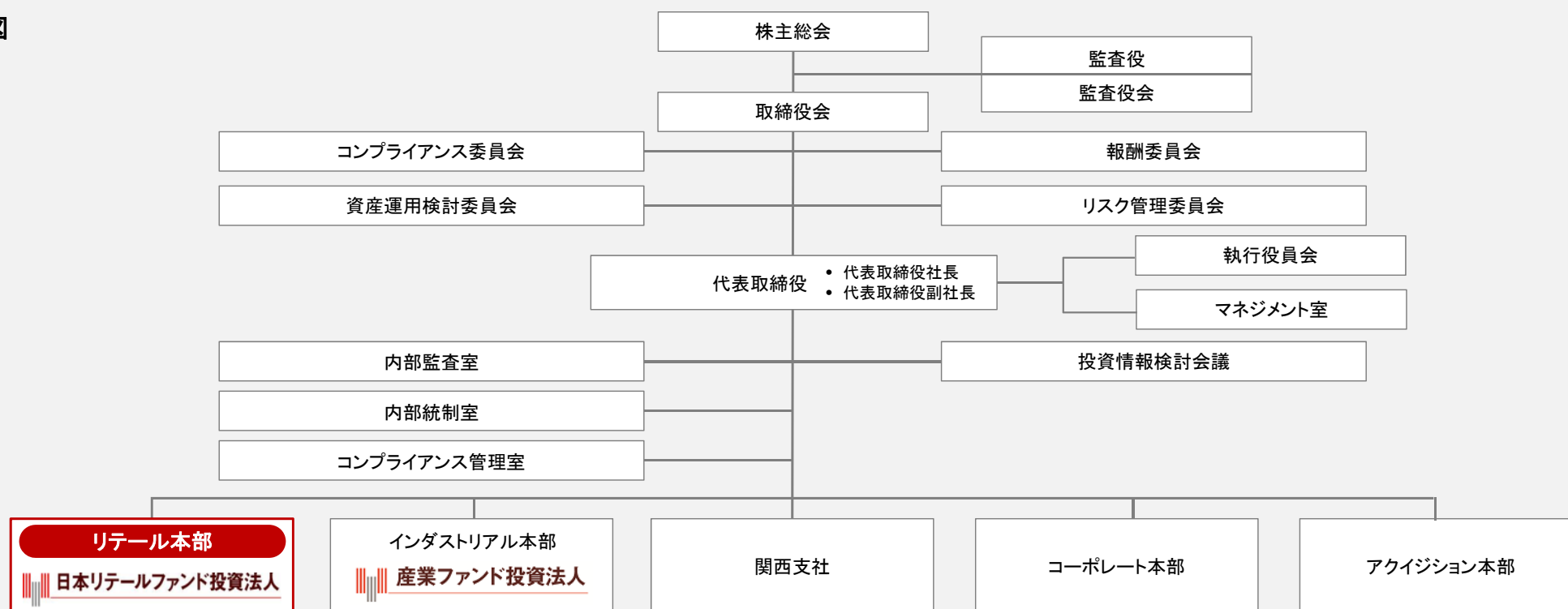
本資産運用会社の役職員数

資産運用会社 : 役職員数 124名(非常勤役職員を除く)

うち有資格者数 :	宅地建物取引士	39名
	不動産証券化協会(ARES)認定マスター	47名
	一級建築士	8名
	不動産鑑定士	5名
	日本証券アナリスト協会検定会員	5名
	弁護士	1名
	公認会計士	1名
	税理士	1名
	MBA(米・英を含む)	3名

(注) 2017年4月1日時点

組織図



(注) 2017年4月13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）