

証券コード **8953**

米国ADR(OTC) : JNRFY

確かな今を、豊かな明日へ。

MC-UBS
G R O U P

2017年8月期(第**31**期) **Appendix**

第31期：2017年3月1日～8月31日

日本リテールファンド投資法人

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

日本リテールファンド投資法人

● 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. 20
● 15年間のトラックレコード	P. 3	● 各物件の収益状況	P. 24
● 保有資産の特徴	P. 4	● 財務の状況	P. 30
● JRFが目指すポートフォリオ	P. 5	● 商業施設の契約タイプの分類	P. 34
● 投資ターゲット	P. 6	● 世界主要都市との比較	P. 35
● 資産取得の推移と収益性の安定化	P. 7	● 主要商業集積エリアの小売業年間商品販売額	P. 36
● ポートフォリオのリスク分析	P. 8	● 商業施設を取り巻く環境	P. 37
● 新規取得資産のご紹介	P. 9	● 保有物件の動向	P. 41
- Gビル神宮前07		● 投資主属性の分析	P. 42
- ラウンドワン神戸三宮駅前店		● 投資口価格推移	P. 44
● ポートフォリオマップ	P. 10	● インデックスへの組入れ状況	P. 45
● ポートフォリオデータ	P. 12	● 資産運用会社の運用体制	P. 46
● ポートフォリオ一覧	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10月16日現在)
- > 個別資産のポートフォリオ全体に与える影響が資産規模の拡大に伴い減少
- > 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應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98物件、979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10月16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

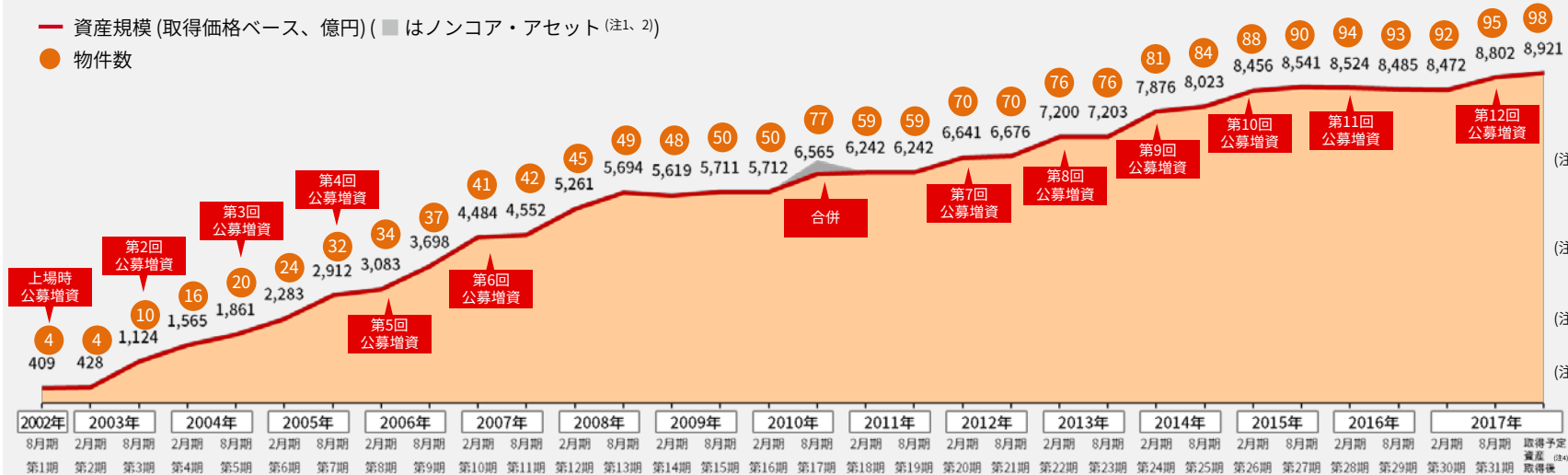
(注) 2017年10月16日現在、本投資法人が株式会社格付投資情報センター(R&I)から取得している発行体格付です。

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

上場以来の継続的な資産規模の拡大

— 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



(注1) 「ノンコア・アセット」とは、ラサールジャパン投資法人との合併(2010年3月1日効力発生)で引き継いだ商業施設以外のオフィスビル及び住居用ビルをいいます。

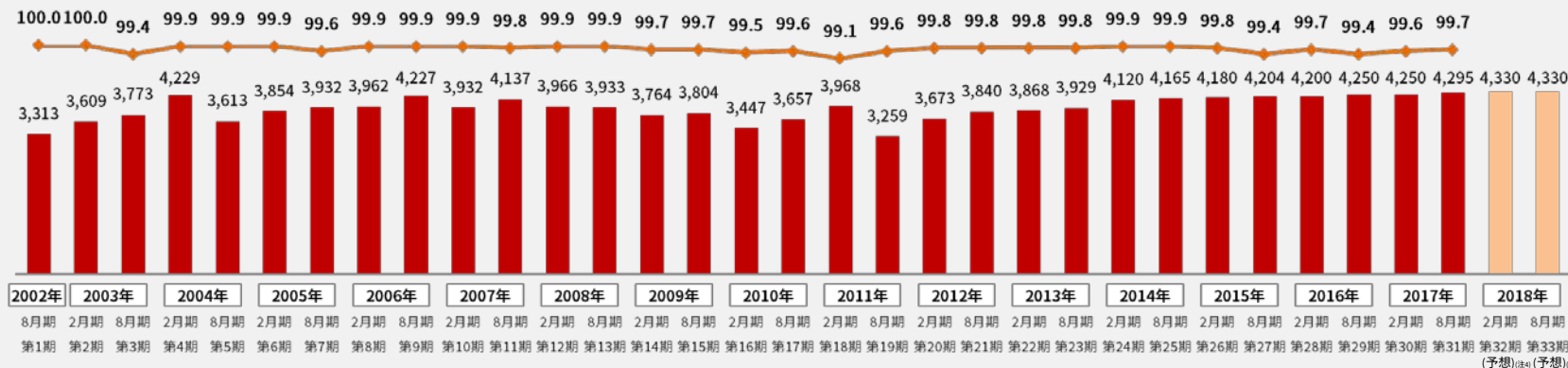
(注2) ノンコア・アセットの18物件は、2010年9月3日に332億円(売却価格の合計)で全て売却しました。

(注3) 資産規模については、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「取得予定資産取得後」とは、2017年10月16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口当たり分配金及びポートフォリオ稼働率の推移

— ポートフォリオ稼働率(各期末現在)(%)
■ 1口当たり分配金(円)



(注1) 2010年3月1日付で本投資口1口につき4口の割合の投資口分割を実施していますが、当該投資口の分割が実施されていない2002年8月期(第1期)から2010年2月期(第16期)までについては分配金を4で除した金額を記載しています。

(注2) 稼働率については、少数点第2位を四捨五入して記載しています。

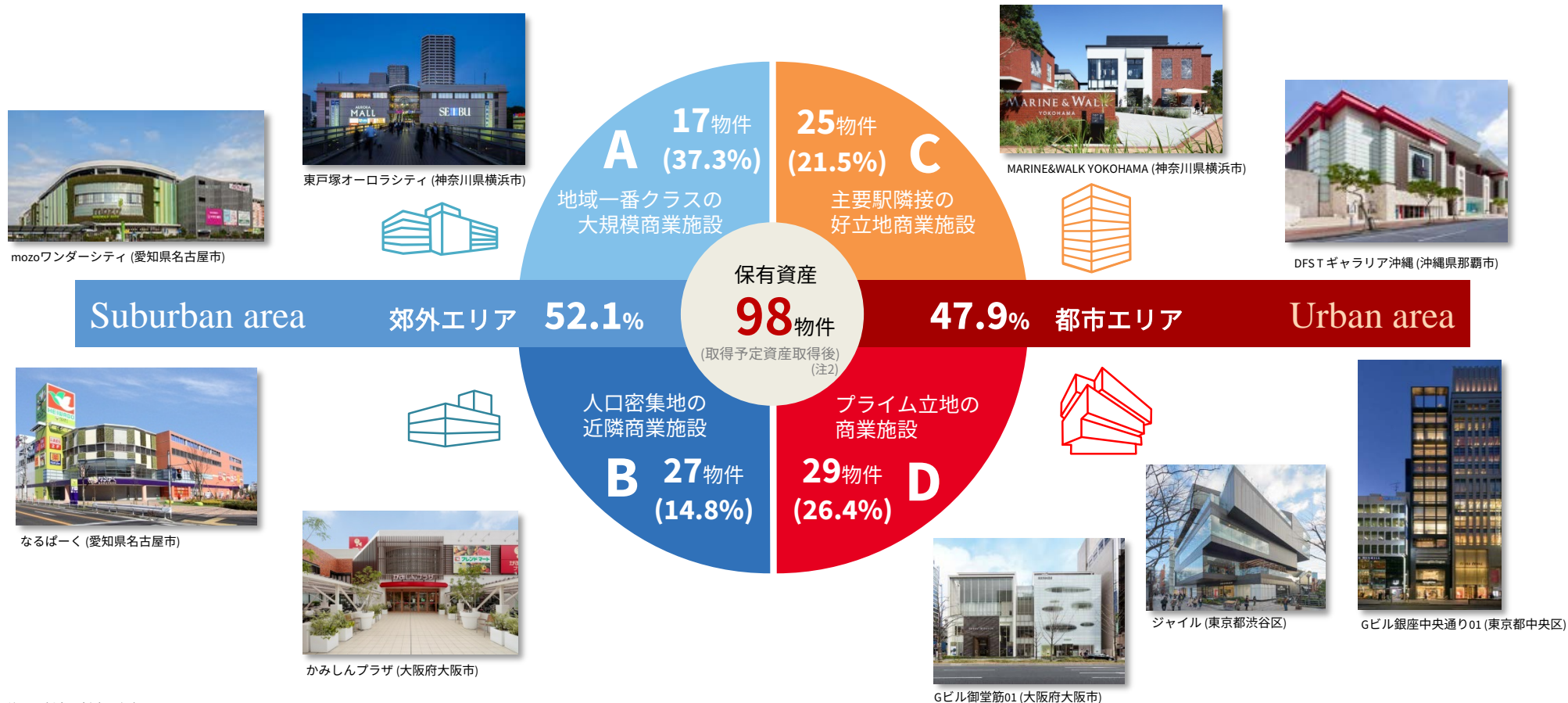
(注3) 2010年8月期(第17期)のポートフォリオ稼働率は、ノンコア・アセットを含めずに算出しています。

(注4) 1口当たりの数値は、いずれも自己投資口取得前の数値です。

(予想) (注4)

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10月16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。

社会構造・小売環境の変化に対応できる強固なポートフォリオを構築

■ JRFが目指すポートフォリオ

約9,000億円の資産規模と、立地分散及びテナント分散に支えられたポートフォリオ基盤の更なる拡充を図るとともに、社会構造・小売環境の変化に対応できるポートフォリオの質の向上を目指す

戦略の背景

- ・小売業販売額の内訳は人口動態や社会構造等の変化に伴い徐々に変化
- ・消費者ニーズは多様化、消費構造・消費行動も変化
- ・消費行動は「モノ消費」から「コト消費」の存在感が高まる流れ

人が集まり、楽しめる空間を提供できる **立地優位性** の高い資産への重点投資

人を惹きつけるモノ・コトの提供

魅力あるテナントの集積が街の機能を形成し、人が集まり、楽しめる空間を提供し、人を惹きつける

魅力あるテナントの集積

立地優位性を有する場所に、変化を続ける消費ニーズに対応する、多種・多様な魅力あるテナントが集積



豊富なトラフィック、高い交通利便性、文化や情報の発信拠点となるエリア

立地優位性



広域からのアクセスの良さ、肥沃な商圈を持ち、他を圧倒する敷地規模を有する立地

都市エリア

街

街そのものに魅力があり人が集う、その街に相応しいテナント、多様なニーズに対応するテナントが入居する商業施設

郊外エリア

施設

施設そのものが街を形成し人を惹きつける、地域一番クラスの大規模商業施設

「立地優位性」の高い資産への重点投資という戦略のもと、 タイプA・C・Dの資産を中心とするポートフォリオ構築を推進

■ 投資ターゲット

	投資ターゲット分類	代表物件	特徴	保有物件数		運用方針
				2013年2月末日 (第22期末)現在	取得予定資産 取得後 ^(注1)	
郊外型	地域一番クラスの大規模商業施設 	 mozoワンダーシティ	<ul style="list-style-type: none"> ■ 核テナント及び100～200の専門店で構成される大規模ショッピングモール ■ 周辺競合施設を圧倒する施設規模、魅力的なテナントミックスにより施設そのものが人を惹きつけ「街」としての魅力有する ■ 商業施設全体の大半が専門店により構成されており、核テナント退去による影響はGMSタイプ^(注2)の商業施設と比べて限定的 	21物件	17物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 商業施設の鮮度を保つため、テナント入替えや施設内環境の刷新を行い、常に人を惹きつける商業施設の構築に向けたアクションを継続的に実施
	人口密集地域の近隣商業施設 	 かみしんプラザ	<ul style="list-style-type: none"> ■ 豊富な足許商圈を持ち、食料品や生活必需品等を日常的に購入する商業施設 ■ 人口密集地であるがゆえに競合施設の出店余地も限られることから、周辺環境の変化に晒されにくい <p>(*)上記の特徴を完全に満たしてはなくても、テナント信用力が高く、長期的に安定した収益が見込める資産についても厳選して投資</p>	27物件	27物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 既存物件のNOI向上を図る「攻め」の取組みと、商業施設としての競争力を維持することで競合施設に対する優位性を確保し収益性の低下を防ぐ「守り」の取組みがある
			(**)GMSタイプの商業施設については原則今後の取得は行わない	16物件	11物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 将来の不確実性を有する資産は既に売却済み
都市型	主要駅隣接の好立地商業施設 	 ビックカメラ立川	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高い交通利便性と、豊富な歩行者通行量により、集客力が高い場所に位置する商業施設 ■ 駅を中心とし、多様なテナントが集積する「街」が形成されており、多くの人々を惹きつける魅力を持つ ■ テナント代替性が非常に高く、バラエティに富む多数のテナント候補が存在 	11物件	25物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 「街」の特性や時代の流れに応じた、魅力あるテナントを誘致
	プライム立地の商業施設 	 ジャイル	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「街」を訪れることそのものが魅力となり、多種多様な人々を惹きつける商業一等地に位置する商業施設 ■ 新規開発による店舗面積増床余地が限られることから希少価値が非常に高く、高い賃料水準を期待できる ■ 広告宣伝効果も期待して出店をするため、消費環境の変化に関わらず、一定の属性のテナントによる強い出店ニーズが期待できる 	17物件	29物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 契約更改時のアップサイドを狙う

(注1) 取得予定資産取得後に係る数値は、2017年10月16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) 「GMSタイプ」とは、GMS(ゼネラル・マーチャントサイズストア)の略称であり、日常生活に必要なものを総合的に扱う大衆向けの大規模な総合スーパーをいいます。が中心となり付随的に入居する他の専門店と一体となって構成されるショッピングセンターをいいます。

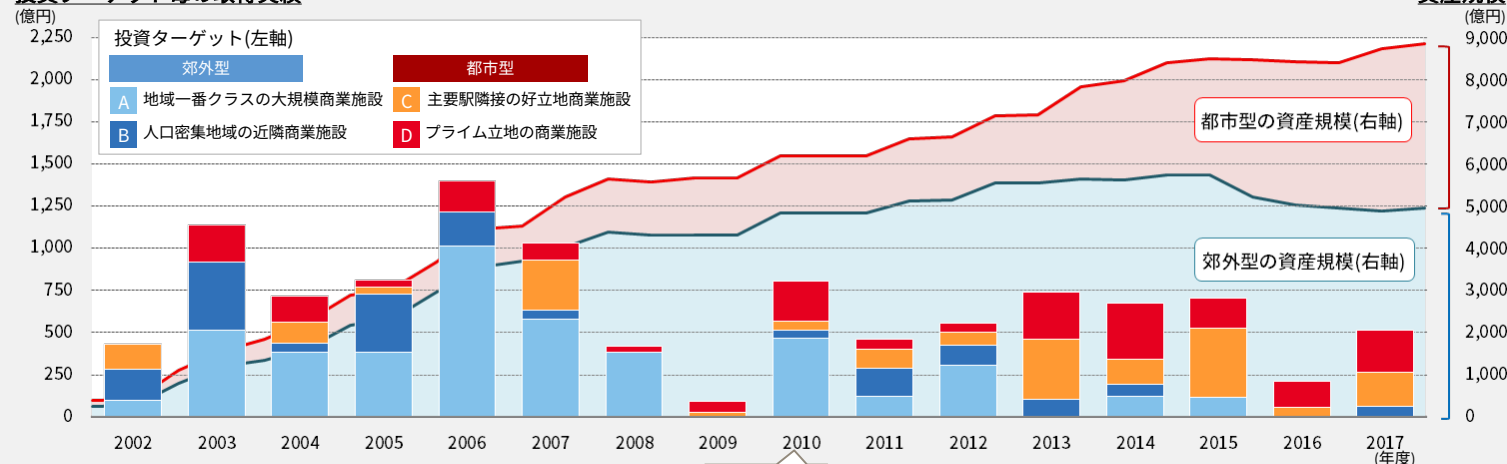
継続的な資産規模拡大により収益性は安定的に推移

■ 上場来からの推移

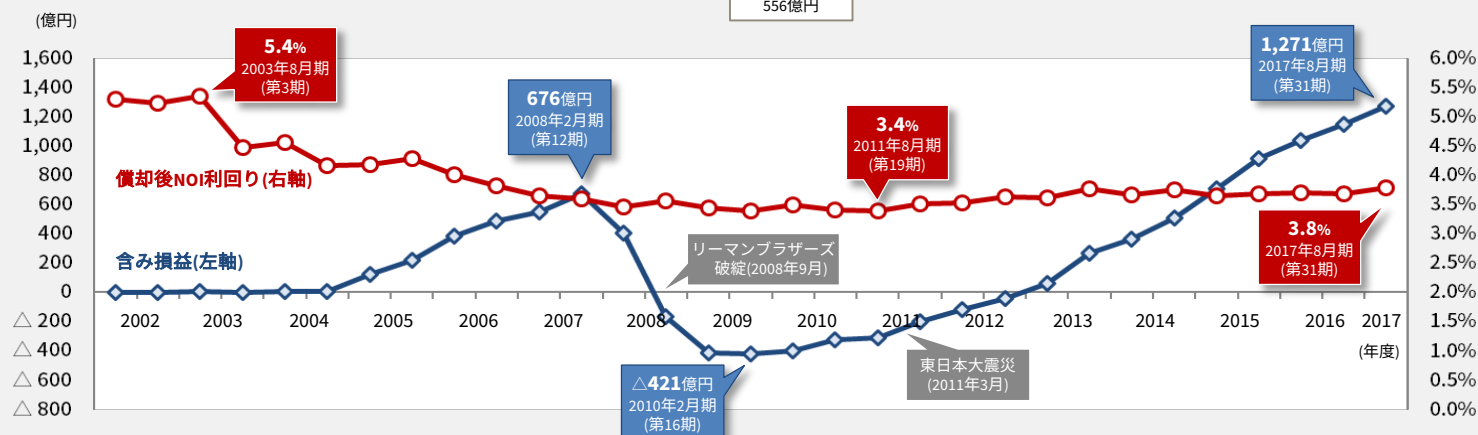
投資ターゲット毎の
取得実績及び資産規模

(注) 本投資法人の決算期に合わせた年度ベース(3月～2月)。
増築による取得及びノンコア資産の取得は除く。

投資ターゲット毎の取得実績

ポートフォリオ平均
償却後NOI利回り (注1)
及び含み損益 (注2)

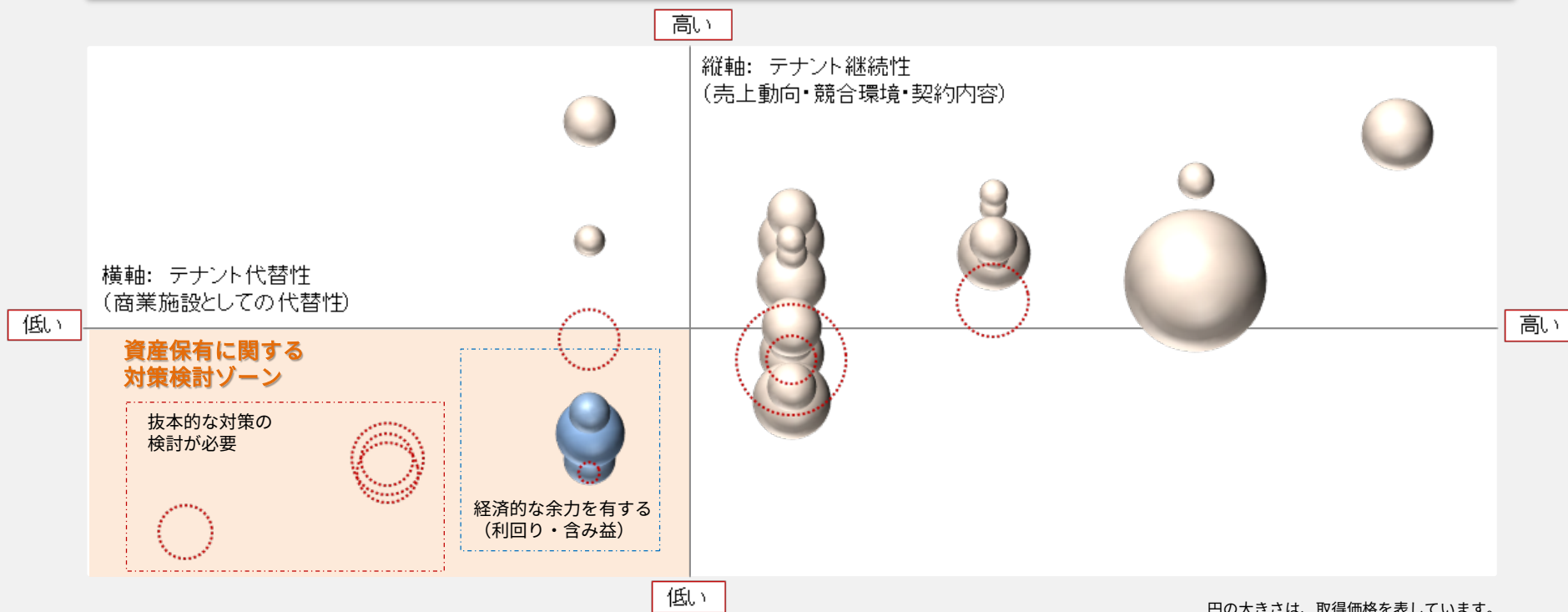
(注1) 各期償却後NOI÷各期末時点取得価格
(注2) 各期末時点の不動産等組入資産の帳簿価額と
期末鑑定評価額の差額。ノンコア資産は除く。



抜本的な対策の検討が必要な資産の売却は完了

■ 郊外型資産39物件^(注)のポートフォリオ分析 (単一テナント資産を中心とした郊外型資産)

- | | | | |
|---|---|---|-----------------------------------|
| ● | ポートフォリオ平均償却後NOI利回りを <u>下回っている</u> 資産 | ➡ | 該当資産なし |
| ● | ポートフォリオ平均償却後NOI利回りを <u>大きく超過している</u> 資産 | ➡ | 資産入替え(優先的な益出し等)や契約安定化によるリスクの低減を検討 |
| ○ | 一連の取組みにより <u>既に売却が完了している</u> 資産(9物件) | | |



(注)「郊外型資産39物件」とは、2017年10月16日現在において取得を公表している物件を含めた98物件のうち、郊外型単一テナント物件を中心とした大型ショッピングモールを除く30物件並びに2015年10月以降に売却を行った9物件です。

Gビル神宮前07



プライム立地の商業施設

稼働率 100.0%



ハイライト

日本有数の商業集積エリアである「表参道・原宿・青山エリア」のキャットストリート沿いに立地する都市型商業施設

① マーケットの魅力

- 本物件が所在する「表参道・原宿・青山」エリアはラグジュアリーブランドからカジュアルブランドまで、多種多様なテナントが集積する日本を代表する商業エリア

② 立地の魅力

- 東京メトロ「明治神宮前駅」から徒歩5分、JR「原宿駅」・東京メトロ「表参道駅」からも徒歩9分の好立地
- ファッションや情報に敏感な若者や訪日外国人観光客などで多くの人で賑わう裏原宿エリアのメインストリートであるキャットストリート沿いに立地
- 最先端のトレンドを取り入れたショッパや、個性豊かな古着屋やカフェなど数多くの店舗が集積

③ 施設の魅力

- 株式会社ゲオホールディングスが、全国で500店舗以上展開をするリユースショップ「セカンドストリート」が旗艦店として入居
- キャットストリート沿いに広い店舗ファサードを有する希少性の高い路面店舗

本物件周辺の様子



取得予定価格

1,950百万円

NOI利回り

3.3%

償却後NOI利回り

3.2%

鑑定評価額 2,080百万円

取得予定日 2017年11月22日

所在地 東京都渋谷区神宮前四丁目26番4号

土地面積 201.23 m²延床面積 369.94 m²

テナント数 1

主要テナント セカンドストリート

ラウンドワン三宮駅前店



主要駅隣接の好立地商業施設

稼働率 100.0%



ハイライト

関西圏を代表するターミナル駅である「三宮」駅前に立地する都市型商業施設

① マーケットの魅力

- 三宮駅(三ノ宮駅、神戸三宮駅)は、JR東海道本線、阪急線、阪神線、神戸高速鉄道東西線、地下鉄西神山手線など計7路線が乗り入れ、1日当たり乗降客数693千人を誇る関西圏を代表するターミナル駅
- 居住人口・昼間人口ともボリュームが大きく、買物客や観光客の来街も期待できるエリア
- 駅周辺では、複数の再開発計画が予定されており、今後の更なる発展が見込まれる

② 立地の魅力

- 三宮駅(三ノ宮駅、神戸三宮駅)から徒歩約3分という高い利便性
- 駅周辺は、OPA、ミント神戸、そごう、マルイ、さんプラザなどの商業施設が多数集積し、高い集客力が期待できる立地

③ 施設の魅力

- ボウリングを軸に、アミューズメント、カラオケ、ビリヤード、ダーツなどを組み合わせた複合型アミューズメント施設を展開するラウンドワンが関西エリアの旗艦店として入居
- 好調な売上水準を誇り、長期の定期建物賃貸借契約を締結

本物件周辺の様子

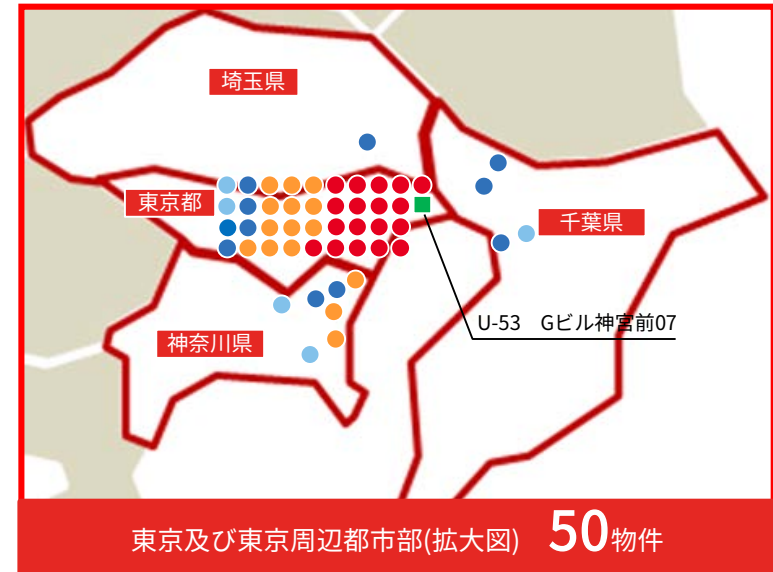
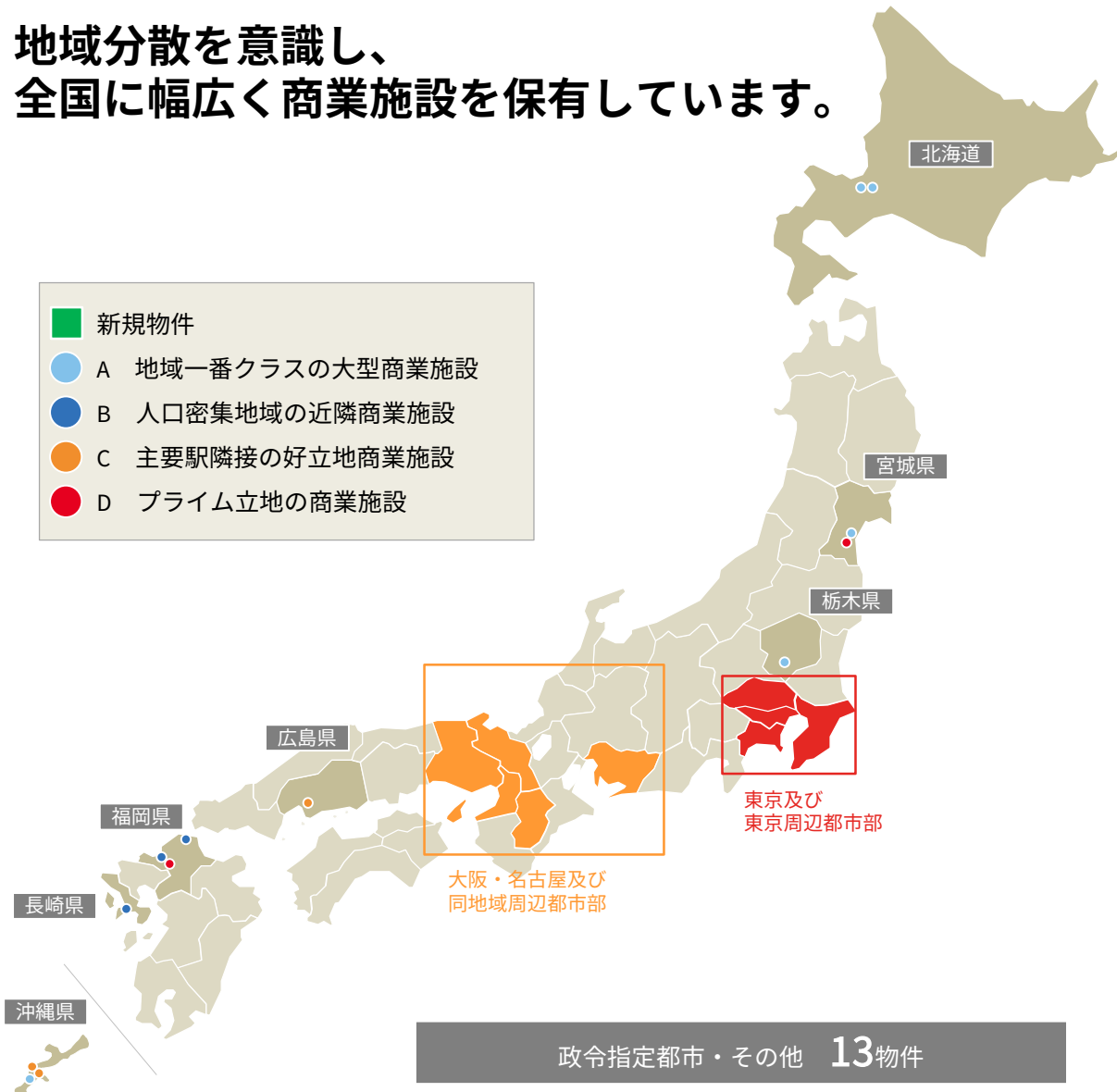


取得予定価格	NOI利回り		償却後NOI利回り
3,200百万円	4.1%		3.7%
鑑定評価額	3,300百万円		
取得予定日	2017年11月30日		
所在地	兵庫県神戸市中央区小野柄通六丁目1番17号		
土地面積	1,191.63 m ²	延床面積	10,054.52 m ²
テナント数	1	主要テナント	ラウンドワン

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

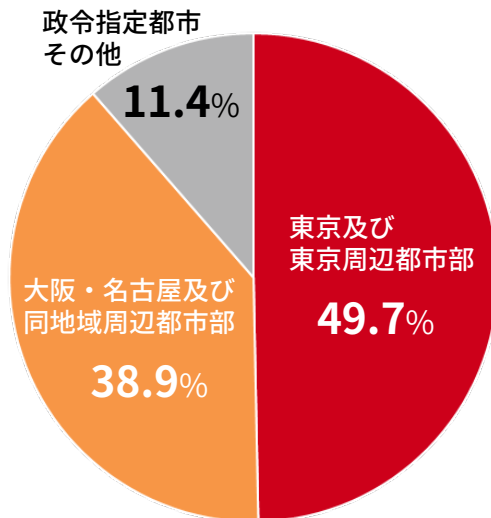
- A 地域一番クラスの大型商業施設
- B 人口密集地域の近隣商業施設
- C 主要駅隣接の好立地商業施設
- D プライム立地の商業施設



分散されたポートフォリオ

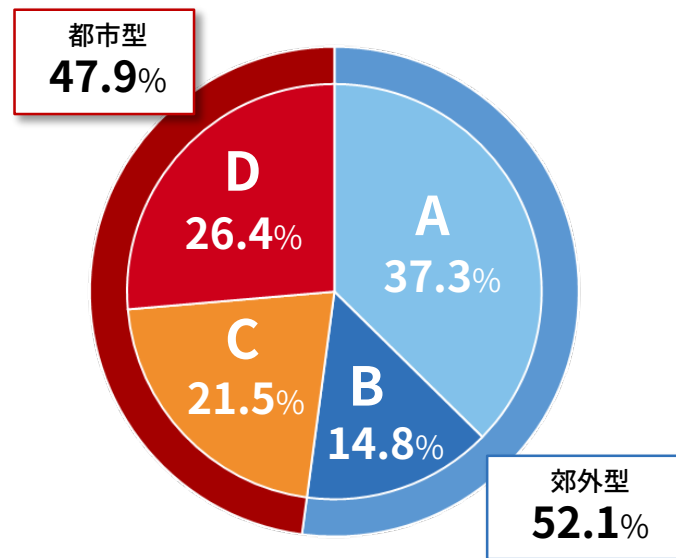
地域別分散

(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 |

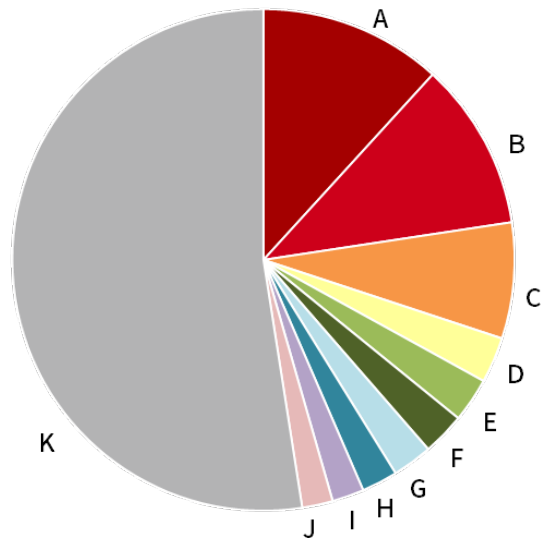
(注1) 「取得予定資産取得後」とは、2017年10月16日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。

(注2) 2017年8月末保有資産については2017年8月末時点、9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

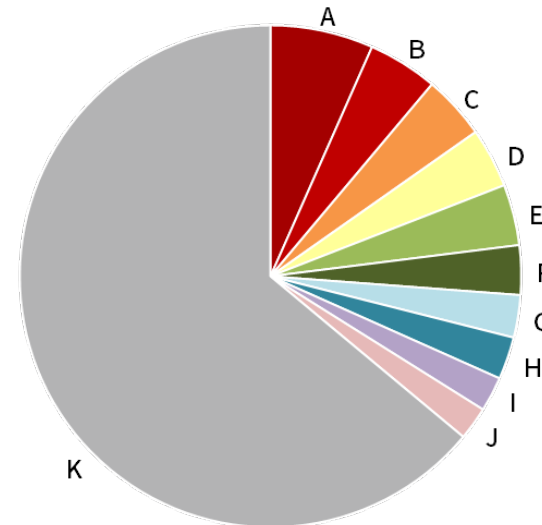
(年間賃料ベース) (注2)



A	イオンモール	11.8 %
B	イオンリテール	10.8 %
C	イトーヨーカ堂	7.5 %
D	ユニクロ	3.0 %
E	ヤマダ電機	2.9 %
F	ラウンドワン	2.7 %
G	近鉄百貨店	2.6 %
H	ヨドバシカメラ	2.3 %
I	ビックカメラ	2.1 %
J	そごう・西武	2.0 %
K	その他	52.5 %

規模別分散

(鑑定評価額ベース) (注3)



A	mozoワンダーシティ	6.6 %
B	東戸塚オーロラシティ	4.5 %
C	ならファミリー	4.1 %
D	Gビル心斎橋03	3.9 %
E	川崎ルフロン	3.8 %
F	イオンモールむさし村山	3.2 %
G	ジャイル	2.7 %
H	イオンモール鶴見緑地	2.7 %
I	Gビル表参道02	2.2 %
J	ビックカメラ立川店	2.1 %
K	その他	64.0 %

(注1) 「取得予定資産取得後」とは、2017年10月16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。

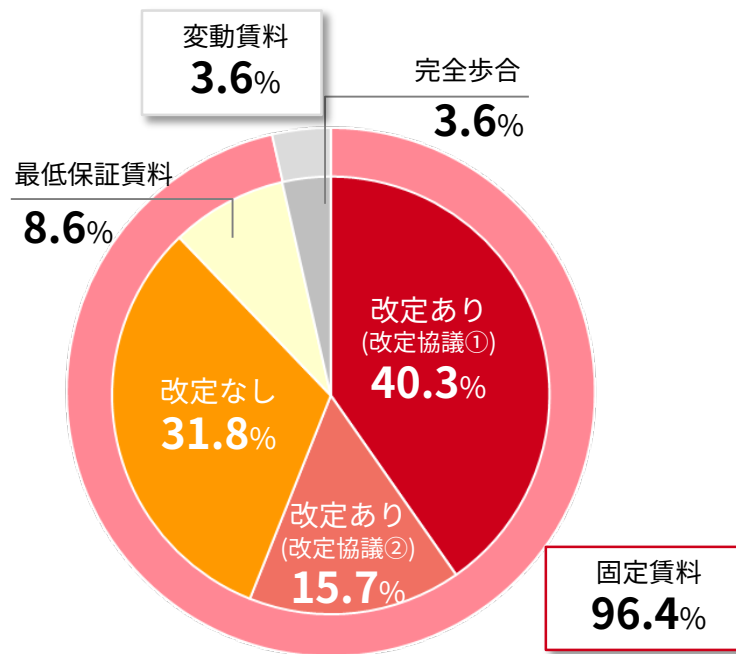
(注2) 2017年8月末保有資産については2017年8月末時点、9月1日以降に取得する資産については取得予定日時点において効力を有する賃貸借契約を基に算出しています。

(注3) 2017年8月末保有資産については2017年8月末時点、9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

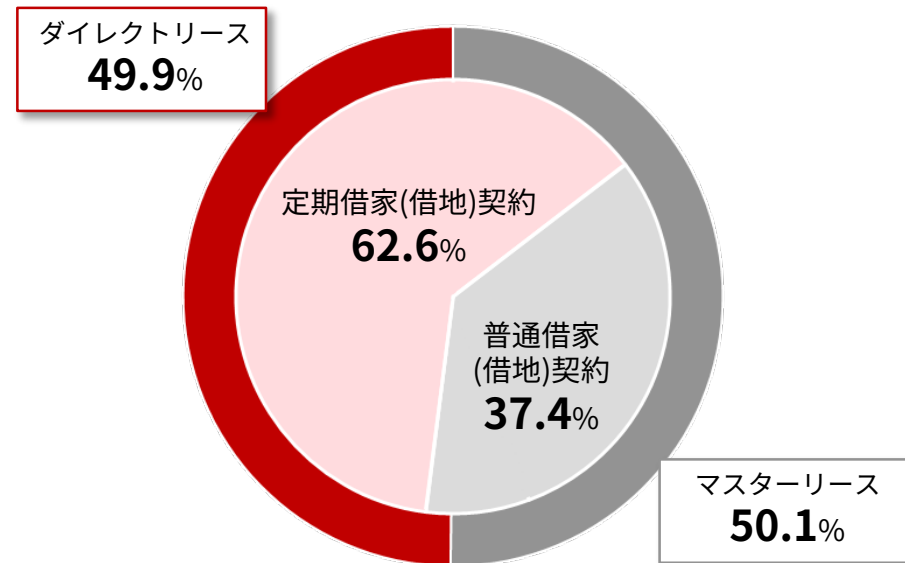
(年間賃料ベース) (注2)



改定協議①	(例)賃貸借契約開始から3年毎等、定められた時期に協議の上、改定が可能となる契約
改定協議②	(例)経済条件(消費者物価指数、公租公課等)の状況によって協議の上、改定が可能となる契約

リース契約／契約種類の構成比率

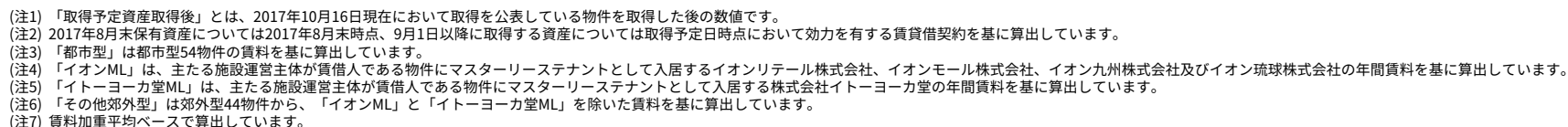
(年間賃料ベース) (注2)



(注1) 「取得予定資産取得後」とは、2017年10月16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8月末保有資産については2017年8月末時点、9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。

(年間賃料ベース) (注2)



ポートフォリオ一覧① (取得予定資産取得後 98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(m2)(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	15.5	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	26.5	4.7	
U-4	ジャイル(注5)	D	東京都渋谷区	2004年3月他	22,712	2.5%	4,815.02	0.2%	100.0%	23	シャネル、表参道うかい亭	9.9	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	47.1	9.3	
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	12.6	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	ペイクルーズ、KOE	7.9	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	12.5	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	9.8	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	9.9	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	9.4	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	6.3	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%	4,158.53	0.2%	96.9%	23	ブノワ	12.8	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	9.0	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	8.2	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	42.9	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	9.5	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	キディランド	5.4	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	15.4	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	11.8	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	36.8	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%	56,150.25	2.2%	98.1%	66	ヨドバシカメラ、マルイ	29.5	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	ペイクルーズ	4.3	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	ー(注6)	11.8	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%	1,718.21	0.1%	100.0%	1	ZARA(11月下旬オープン)	22.5	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	スピンズ	4.0	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	11.2	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	4.7	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	SEGA	42.0	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	11.9	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	2.9	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	3.3	2.3	
U-50	MARINE & WALK YOKOHAMA	C	神奈川県横浜市中区	2017年3月他	11,300	1.3%	8,347.68	0.3%	97.5%	23	BAYSIDE GEIHNKAN VERANDA minatomirai	1.5	12.4	
U-53	Gビル神宮前07	NEW	D	東京都渋谷区	2017年11月	1,950	0.2%	373.12	0.0%	100.0%	1	セカンドストリート	6.1	1.5

(注1) 「取得予定資産取得後」とは、2017年10月16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8月末日時点。「Gビル神宮前07」は取得予定日である2017年11月22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。

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 (m2) (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	17.1	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%	99.9%	55	イトーヨーカドー	22.8	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	34.9	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	13.8	8.3
S-11	イトーヨーカドー網島店	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	35.5	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	17.3	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	15.8	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	38.9	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	18.0	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	1.5%	59,762.30	2.3%	100.0%	2	イトーヨーカドー	12.5	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	3.4%	137,466.97	5.3%	100.0%	1	イオン	10.9	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%	100.0%	5	ヤマダ電機	19.1	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	13.1	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	11.4	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	8.5	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	25.4	14.3、3.8
東京及び東京周辺都市 小計/平均			50 物件		432,140	48.4%	918,114.57	35.3%	99.8%	343			
	うち都市型		34 物件		239,732	26.9%	159,327.13	6.1%	99.1%	252			
	うち郊外型		16 物件		192,408	21.6%	758,787.44	29.2%	100.0%	91			

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	18.6	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	18.8	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	22.8	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	7.8	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	16.5	4.2
U-30	Gビル心斎橋03	D	大阪府大阪市中央区	2013年10月他	30,500	3.4%	5,319.29	0.2%	100.0%	4	ユニクロ、ツルハドラッグ	8.1	5.5、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	3.0	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	13.8	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%	100.0%	12	カフェラ・ボエム、ロフトマン	11.5	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	12.2	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%	2,382.82	0.1%	100.0%	4	The Millennials	7.0	4.2

(注1) 「取得予定資産取得後」とは、2017年10月16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8月末日時点。「Gビル心斎橋03」はB館の底地部分を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。

(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。

ポータルフォーリオ一覧③ (取得予定資産取得後 98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 (m2) (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-51	Gビル御堂筋01	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	10.5	0.6
U-54	ラウンドワン三宮駅前店	C	兵庫県神戸市中央区	2017年11月	3,200	0.4%	10,054.52	0.4%	100.0%	1	ラウンドワン	16.3	2.8
Suburban Retail Properties：郊外型商業施設													
S-4	なるばーく	B	愛知県名古屋市中緑区	2003年3月	8,540	1.0%	15,227.61	0.6%	99.5%	46	平和堂、ジョーシン	20.1	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%	82,926.71	3.2%	99.1%	113	近鉄百貨店、イオン	24.8	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	23.5	3.7
S-17	イオン八事	B	愛知県名古屋市中昭和区	2005年6月	3,698	0.4%	63,702.48	2.5%	100.0%	1	イオン	24.0	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%	100.0%	64	イオン、エディオン	34.8	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	5.3%	100.0%	1	イオン	10.8	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	14.7	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	9.4	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	10.8	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	愛知県名古屋市中西区	2011年10月他	55,480	6.2%	86,695.91	3.3%	100.0%	214	イオン、フラクサス	8.4	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	12.7	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	8.5	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%	11,955.96	0.5%	97.7%	36	平和堂フレンドマート、三菱東京UFJ銀行	36.6	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	12.8	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	11.4	8.9
S-46	パロー勝川店(底地)(注5)	B	愛知県春日井市	2017年10月	6,350	0.7%	20,509.10	0.8%	100.0%	1	パロー	-	-
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部 小計/平均			35 物件		353,845	39.7%	1,127,245.39	43.4%	99.9%	551			
	うち都市型		15 物件		119,710	13.4%	80,161.23	3.1%	99.5%	46			
	うち郊外型		20 物件		234,135	26.2%	1,047,084.16	40.3%	99.9%	505			

(注1) 「取得予定資産取得後」とは、2017年10月16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8月末日時点。「ラウンドワン三宮駅前店」は取得予定日である2017年11月30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) 本物件は物件名称を「春日井(底地)」から「パロー勝川店(底地)」へ変更しました。

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 (m2) (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						
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	13.7	2.9
U-34	DFS T ギャラリア沖縄	C	沖縄県那覇市	2014年10月他	15,600	1.7%	42,088.14	1.6%	100.0%	1	沖縄ディーエフエス	12.8	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	ー (注5)	42.4	1.8
U-49	Gビル那覇新都心01	C	沖縄県那覇市	2017年3月	5,650	0.6%	非開示		100.0%	2	ヤマダ電機、郵便局	7.8	2.9
U-52	Gビル天神西通り01	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	27.8	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	1.1%	46,248.96	1.8%	100.0%	2	イオン	21.2	2.2、2.1、0.8
S-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	1.0%	74,625.52	2.9%	100.0%	1	イオン	14.2	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	18.6	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	3.0%	100.0%	1	イオン	23.9	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	10,709	1.2%	59,813.73	2.3%	93.9%	64	ヨークベニマル、スーパービバホーム	10.1	3.4、3.1
S-25	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	2.1%	102,169.00	3.9%	100.0%	1	イオン	10.9	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	16.9	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	8.8	0.9
政令指定都市・その他 小計/平均		13 物件			106,123	11.9%	552,617.24	21.3%	99.3%	85			
	うち都市型	5 物件			33,390	3.7%	74,066.53	2.9%	99.6%	12			
	うち郊外型	8 物件			72,733	8.2%	478,550.71	18.4%	99.2%	73			
ポートフォリオ 合計/平均		98 物件			892,110	100.0%	2,597,977.20	100.0%	99.7%	979	-	15.0	2.0
	うち都市型	54 物件			392,832	44.0%	313,554.89	12.1%	99.3%	310			
	うち郊外型	44 物件			499,277	56.0%	2,284,422.31	87.9%	99.8%	669			

(注1) 「取得予定資産取得後」とは、2017年10月16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8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。
(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 98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				2017年2月	2017年8月	増減	2017年2月	2017年8月	増減	2017年2月	2017年8月	増減	2017年2月	2017年8月	増減	
Urban Retail Properties ： 都市型商業施設																
U-2	Gビル南青山02	5,212	+197	5,390	5,410	+20	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	
U-3	Gビル代官山01	1,213	+316	1,500	1,530	+30	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦	
U-4	ジャイル	21,694	+4,905	26,700	26,600	△100	3.0%	2.9%	△0.1 ㊦	2.8%	2.7%	△0.1 ㊦	3.0%	2.9%	△0.1 ㊦	
U-5	ビックカメラ立川店	13,908	+6,891	20,800	20,800	-	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦	5.5%	5.4%	△0.1 ㊦	
U-6	Gビル北青山01	936	+633	1,530	1,570	+40	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	
U-7	Gビル自由が丘01	2,868	+1,901	3,040	3,110	+70	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	
				1,630	1,660	+30	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	
U-8	チアーズ銀座	3,938	+451	4,230	4,390	+160	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	
U-10	Gビル神宮前06	2,341	+338	2,610	2,680	+70	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	
U-11	Gビル神宮前01	3,391	+878	4,160	4,270	+110	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	
U-12	Gビル神宮前02	2,285	△545	1,710	1,740	+30	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	
U-13	Gビル南青山01	10,091	△1,031	8,880	9,060	+180	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	
							3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	
U-14	ラ・ポルト青山	9,298	+2,001	10,800	11,300	+500	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	
U-15	Gビル新宿01	6,565	+1,714	8,060	8,280	+220	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	
U-16	Gビル神宮前03	5,442	△1,482	3,950	3,960	+10	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	
U-17	Gビル南池袋01	6,112	+2,127	8,050	8,240	+190	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	4.4%	4.3%	△0.1 ㊦	
U-19	アーバンテラス神宮前	2,758	+2,381	5,020	5,140	+120	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	
U-22	アーカンジェル代官山(底地)	1,842	+787	2,590	2,630	+40	-	-	-	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	
U-23	Gビル表参道01	5,853	+1,856	7,470	7,710	+240	3.1%	3.0%	△0.1 ㊦	2.9%	2.8%	△0.1 ㊦	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	
U-24	ラウンドワン横浜駅西口店	3,832	+1,377	5,090	5,210	+120	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	
U-25	Gビル三軒茶屋01	3,659	+2,470	5,980	6,130	+150	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	4.4%	4.3%	△0.1 ㊦	
U-26	Gビル銀座01	5,569	+3,860	9,130	9,430	+300	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.1%	3.0%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	
U-29	川崎ルフロン	30,196	+7,103	37,300	37,300	-	4.5%	4.5%	-	4.5%	4.5%	-	4.7%	4.7%	-	
U-31	Gビル渋谷01	3,180	+1,269	4,110	4,450	+340	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	
U-32	Gビル表参道02	17,814	+3,935	21,550	21,750	+200	3.1%	3.0%	△0.1 ㊦	2.9%	2.8%	△0.1 ㊦	3.1%	3.0%	△0.1 ㊦	
U-33	Gビル吉祥寺01	3,563	+316	3,840	3,880	+40	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	
U-35	Cute Cube原宿	8,555	+1,324	9,550	9,880	+330	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	3.1%	3.0%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	
U-38	Gビル上野01	3,439	+340	3,700	3,780	+80	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	
U-39	Gビル高田馬場01	6,174	+375	6,270	6,550	+280	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	
U-40	Gビル秋葉原01	5,015	+414	5,310	5,430	+120	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	
U-41	Gビル秋葉原02	2,511	+238	2,680	2,750	+70	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	
U-46	Gビル吉祥寺02	15,353	+1,446	16,400	16,800	+400	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	
U-47	Gビル銀座中央通り01	13,092	+207	13,400	13,300	△100	2.7%	2.7%	-	2.5%	2.5%	-	2.7%	2.7%	-	
U-50	MARIN & WALK YOKOHAMA(注3)	11,401	△1	13,600	11,400	△2,200	4.2%	4.3%	+0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	4.4%	4.3%	△0.1 ㊦	
U-53	Gビル神宮前07(注4)	1,950	+130	-	2,080	+2,080	-	3.1%	-	-	3.0%	-	-	3.3%	-	

(注1) 「取得予定資産取得後」とは、2017年10月16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ビル神宮前07」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8月末鑑定評価額の基準日は2017年9月1日時点です。

継続鑑定評価額② (取得予定資産取得後 98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				2017年2月	2017年8月	増減	2017年2月	2017年8月	増減	2017年2月	2017年8月	増減	2017年2月	2017年8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 アネックス棟	13,754	△64	10,800	10,800	-	5.1%	5.1%	-	4.7%	4.7%	-	5.4%	5.4%	-	
				2,890	2,890	-	5.4%	5.4%	-	5.1%	5.1%	-	5.6%	5.6%	-	
S-3	あびこショッピングプラザ	9,322	+3,177	12,500	12,500	-	5.5%	5.4%	△0.1 割	5.2%	5.1%	△0.1 割	5.7%	5.6%	△0.1 割	
S-6	イトーヨーカドー八柱店	1,310	+629	1,940	1,940	-	5.7%	5.7%	-	5.5%	5.5%	-	6.0%	6.0%	-	
S-8	イトーヨーカドー錦町店	10,367	+4,032	14,400	14,400	-	5.0%	5.0%	-	5.0%	5.0%	-	5.2%	5.2%	-	
S-11	イトーヨーカドー綱島店	4,615	+444	5,060	5,060	-	5.8%	5.8%	-	5.3%	5.3%	-	5.8%	5.8%	-	
S-12	イオン板橋ショッピングセンター	10,733	+2,266	13,000	13,000	-	5.0%	5.0%	-	4.6%	4.6%	-	5.3%	5.3%	-	
S-13	イオンモール大和	15,300	+2,699	18,000	18,000	-	5.0%	5.0%	-	4.7%	4.7%	-	5.2%	5.2%	-	
S-15	西友ひばりヶ丘店	4,784	+2,685	7,350	7,470	+120	6.0%	5.9%	△0.1 割	5.8%	5.7%	△0.1 割	6.3%	6.2%	△0.1 割	
S-20	東戸塚オーロラシティ	46,158	△2,458	42,800	43,700	+900	4.3%	4.2%	△0.1 割	4.1%	4.0%	△0.1 割	4.5%	4.4%	△0.1 割	
S-23	イトーヨーカドー四街道店	12,687	△1,587	11,100	11,100	-	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	26,265	+4,634	30,900	30,900	-	4.8%	4.8%	-	4.3%	4.3%	-	4.9%	4.9%	-	
S-32	幕張プラザ	5,539	+1,270	6,810	6,810	-	5.2%	5.2%	-	5.2%	5.2%	-	5.4%	5.4%	-	
S-34	ラウンドワン町田店	2,325	+884	3,200	3,210	+10	4.8%	4.7%	△0.1 割	4.8%	4.7%	△0.1 割	5.0%	4.9%	△0.1 割	
S-35	ラウンドワンスタジアム板橋店	2,245	+1,014	3,200	3,260	+60	4.8%	4.7%	△0.1 割	4.8%	4.7%	△0.1 割	5.0%	4.9%	△0.1 割	
S-42	サミットストア中野南台店	3,070	+429	3,430	3,500	+70	4.5%	4.4%	△0.1 割	4.2%	4.1%	△0.1 割	4.7%	4.6%	△0.1 割	
S-43	コリヌ馬事公苑	3,181	+948	4,100	4,130	+30	4.2%	4.1%	△0.1 割	3.9%	3.8%	△0.1 割	4.4%	4.3%	△0.1 割	
東京及び東京周辺都市 小計		412,730	+70,139	477,510	482,870	+5,360										
うち都市型		241,065	+49,134	286,030	290,200	+4,170										
うち郊外型		171,664	+21,005	191,480	192,670	+1,190										
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	12,240	+3,459	15,700	15,700	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-	
U-9	河原町オーバ	18,248	△2,848	15,600	15,400	△200	4.3%	4.2%	△0.1 割	3.9%	3.8%	△0.1 割	4.2%	4.1%	△0.1 割	
U-18	Gビル心斎橋01	1,591	+998	2,520	2,590	+70	3.8%	3.7%	△0.1 割	3.9%	3.8%	△0.1 割	4.3%	4.2%	△0.1 割	
U-20	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	8,091	+2,908	10,600	11,000	+400	-	-	-	3.7%	3.6%	△0.1 割	3.9%	3.8%	△0.1 割	
U-21	Gビル心斎橋02	4,315	+3,284	7,680	7,600	△80	3.8%	3.8%	-	3.5%	3.5%	-	4.0%	4.0%	-	
U-28	ラウンドワン京都河原町店	2,744	+995	3,650	3,740	+90	4.3%	4.2%	△0.1 割	4.3%	4.2%	△0.1 割	4.5%	4.4%	△0.1 割	
U-30	Gビル心斎橋03(注3) A館 B館(本館) B館(底地)	30,194	+7,505	36,461	37,700	+1,239	3.6%	3.5%	△0.1 割	3.4%	3.3%	△0.1 割	3.6%	3.5%	△0.1 割	
		407	-	409	407	△2	3.9%	3.9%	-	3.6%	3.3%	△0.3 割	3.9%	3.6%	△0.3 割	
U-36	Gビル名古屋栄01	1,953	+86	2,010	2,040	+30	4.4%	4.3%	△0.1 割	3.9%	3.8%	△0.1 割	4.4%	4.3%	△0.1 割	
U-37	エディオン京橋店(底地)	5,756	+103	5,790	5,860	+70	-	-	-	4.3%	4.2%	△0.1 割	-	-	-	
U-42	Gビル阿倍野01	4,296	+413	4,630	4,710	+80	4.4%	4.3%	△0.1 割	4.0%	3.9%	△0.1 割	4.4%	4.3%	△0.1 割	
U-43	Gビル梅田01	9,785	+914	10,400	10,700	+300	3.7%	3.6%	△0.1 割	3.4%	3.3%	△0.1 割	3.8%	3.7%	△0.1 割	
U-44	Gビル心斎橋04	3,306	+43	3,390	3,350	△40	4.1%	4.1%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-	
U-48	Gビル京都河原町01	2,221	+368	2,500	2,590	+90	4.2%	4.1%	△0.1 割	4.0%	3.9%	△0.1 割	4.4%	4.3%	△0.1 割	

(注1) 「取得予定資産取得後」とは、2017年10月16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(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。「Gビル心斎橋03 B館(本館)」「Gビル心斎橋03 B館(底地)」の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。

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					
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部		2017年2月	2017年8月	増減	2017年2月	2017年8月	増減	2017年2月	2017年8月	増減	2017年2月	2017年8月	増減		
Urban Retail Properties：都市型商業施設															
U-51	Gビル御堂筋01(注3)	10,439	△39	10,600	10,400	△200	3.8%	3.8%	-	3.4%	3.4%	-	3.6%	3.6%	-
U-54	ラウンドワン三宮駅前店(注4)	3,200	+100	-	3,300	-	-	3.9%	-	-	3.7%	-	-	4.1%	-
Suburban Retail Properties：郊外型商業施設															
S-4	なるばーく	7,458	△2,298	5,110	5,160	+50	5.8%	5.6%	△0.2 割	5.4%	5.3%	△0.1 割	5.9%	5.8%	△0.1 割
S-5	ならファミリー	36,168	+3,831	40,100	40,000	△100	5.9%	5.9%	-	5.4%	5.4%	-	6.2%	6.2%	-
S-16	イオン高槻	10,081	+818	10,900	10,900	-	6.1%	6.1%	-	6.0%	6.0%	-	6.3%	6.3%	-
S-17	イオン八事	3,313	+256	3,590	3,570	△20	6.0%	6.0%	-	5.6%	5.6%	-	5.9%	5.9%	-
S-19	京都ファミリー	6,421	△1,111	5,360	5,310	△50	5.8%	5.7%	△0.1 割	5.3%	5.2%	△0.1 割	6.3%	6.2%	△0.1 割
S-21	イオンモール鶴見緑地	24,424	+2,175	26,600	26,600	-	5.2%	5.2%	-	4.9%	4.9%	-	5.4%	5.4%	-
S-22	イオンモール伊丹	18,887	△87	20,100	18,800	△1,300	4.6%	4.5%	△0.1 割	4.4%	4.3%	△0.1 割	4.8%	4.7%	△0.1 割
S-26	アリオ鳳	15,303	+596	15,900	15,900	-	5.4%	5.4%	-	5.2%	5.2%	-	5.7%	5.7%	-
S-28	イオンモール神戸北	9,075	+2,614	11,760	11,690	△70	5.2%	5.2%	△0.1 割	4.8%	4.8%	-	5.3%	5.3%	-
S-29	ライフ岸部店(底地)	1,942	+107	2,050	2,050	-	-	-	-	4.4%	4.3%	△0.1 割	-	-	-
S-30	ライフ下寺店(底地)	1,717	+132	1,830	1,850	+20	-	-	-	4.4%	4.3%	△0.1 割	-	-	-
S-31	ライフ太平寺店(底地)	1,304	+15	1,330	1,320	△10	-	-	-	4.6%	4.5%	△0.1 割	-	-	-
S-36	泉佐野松風台(底地)	2,657	+152	2,830	2,810	△20	-	-	-	5.1%	5.1%	-	-	-	-
S-37	mozoワンダーシティ	53,770	+10,729	64,500	64,500	-	5.1%	5.0%	△0.1 割	5.2%	5.1%	△0.1 割	5.3%	5.2%	△0.1 割
S-38	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1,664	+755	2,420	2,420	-	5.2%	5.2%	-	5.3%	5.3%	-	5.4%	5.4%	-
S-39	pivo和泉中央	pivo棟 テックランド棟	+1,596	7,060	7,190	+130	5.5%	5.4%	△0.1 割	5.3%	5.2%	△0.1 割	5.7%	5.6%	△0.1 割
	5.4%						5.3%	△0.1 割	5.2%	5.1%	△0.1 割	5.6%	5.5%	△0.1 割	
S-41	かみしんプラザ	4,255	+654	4,840	4,910	+70	5.4%	5.3%	△0.1 割	5.2%	5.1%	△0.1 割	5.6%	5.5%	△0.1 割
S-44	ラウンドワンスタジアム高槻店	2,029	+840	2,870	2,870	-	5.2%	5.2%	-	5.4%	5.4%	-	5.4%	5.4%	-
S-45	m-シティ豊中	5,436	+1,093	6,400	6,530	+130	5.0%	4.9%	△0.1 割	4.8%	4.7%	△0.1 割	5.2%	5.1%	△0.1 割
S-46	パロー勝川店(底地)(注5)	6,350	+70	6,490	6,420	△70	-	4.1%	-	4.1%	4.1%	-	-	-	-
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部 小計		336,649	+41,237	373,980	377,887	+3,907									
うち都市型		118,791	+18,295	131,940	137,087	+5,147									
うち郊外型		217,857	+22,942	242,040	240,800	△1,240									

(注1) 「取得予定資産取得後」とは、2017年10月16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ビル御堂筋01」の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) 「ラウンドワン三宮駅前店」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8月末鑑定評価額の基準日は2017年9月1日時点です。

(注5) 「パロー勝川店(底地)」の帳簿価額は取得価格の数値を使用しています。また、本物件は物件名称を「春日井(底地)」から「パロー勝川店(底地)」へ変更しました。

継続鑑定評価額④ (取得予定資産取得後 98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				2017年2月	2017年8月	増減	2017年2月	2017年8月	増減	2017年2月	2017年8月	増減	2017年2月	2017年8月	増減	
Urban Retail Properties：都市型商業施設																
U-27	ラウンドワン広島店	2,867	+1,152	4,010	4,020	+10	5.2%	5.2%	-	5.2%	5.2%	-	5.4%	5.4%	-	
U-34	DFS T ギャラリーア沖縄	15,579	+1,820	17,500	17,400	△100	4.8%	4.8%	-	4.5%	4.5%	-	6.8%	6.8%	-	
U-45	Gビル仙台一番町01	4,501	+208	4,730	4,710	△20	4.3%	4.3%	-	3.9%	3.9%	-	4.2%	4.2%	-	
U-49	Gビル那覇新都心01(注3)	5,702	+1,187	6,820	6,890	+70	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	5.3%	5.3%	-	5.5%	5.4%	△0.1 ㊦	
U-52	Gビル天神西通り01(注4)	4,981	△41	5,000	4,940	△60	4.1%	4.1%	-	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-	
Suburban Retail Properties：郊外型商業施設																
S-2	イオン仙台中山	8,650	+1,649	10,500	10,300	△200	6.8%	6.6%	△0.2 ㊦	6.3%	6.2%	△0.1 ㊦	6.8%	6.7%	△0.1 ㊦	
S-10	イオンモール札幌苗穂	6,549	+2,280	8,830	8,830	-	6.3%	6.3%	-	5.9%	5.9%	-	6.5%	6.5%	-	
S-14	イオン戸畑ショッピングセンター	5,399	+1,270	6,660	6,670	+10	6.8%	6.8%	-	6.2%	6.2%	-	7.3%	7.3%	-	
S-18	イオン那覇ショッピングセンター	9,936	+963	10,900	10,900	-	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	8,824	+745	9,520	9,570	+50	6.3%	6.2%	△0.1 ㊦	6.1%	6.0%	△0.1 ㊦	6.6%	6.5%	△0.1 ㊦	
S-25	イオンモール札幌発寒	15,632	+2,567	18,200	18,200	-	5.2%	5.2%	-	5.0%	5.0%	-	5.4%	5.4%	-	
S-33	MrMax 長崎店	2,445	+794	3,240	3,240	-	5.7%	5.7%	-	5.4%	5.4%	-	5.8%	5.8%	-	
S-40	テックランド福岡志免本店	3,809	+1,500	5,230	5,310	+80	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦	6.1%	6.0%	△0.1 ㊦	
政令指定都市・その他 小計		94,881	+16,098	111,140	110,980	△160										
うち都市型		33,632	+4,327	38,060	37,960	△100										
うち郊外型		61,249	+11,770	73,080	73,020	△60										
ポートフォリオ合計		844,261	+127,475	962,630	971,737	+9,107										
うち都市型		393,489	+71,757	456,030	465,247	+9,217										
うち郊外型		450,771	+55,718	506,600	506,490	△110										

(注1) 「取得予定資産取得後」とは、2017年10月16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		ビックカメラ 立川店		Gビル北青山01		Gビル自由が丘01		チアーズ銀座		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	78	85	39	40	555	565	486	628	34	34	93	109	105	109	52	52	82	82	30	30
賃貸収入	72	79	36	36	486	483	456	597	33	33	88	103	88	88	49	49	82	82	29	29
その他収入	5	5	3	3	68	81	30	30	1	1	5	6	17	20	3	3	-	-	1	1
② 賃貸事業費用合計	19	18	8	8	200	187	246	72	5	5	14	14	29	36	6	7	3	3	5	4
公租公課	8	8	2	2	66	66	39	41	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	26	0	0	1	2	2	3	0	0	0	0	0	0
修繕費	0	0	0	0	1	1	174	2	0	0	0	-	0	0	-	0	0	0	0	-
保険料・信託報酬	1	0	0	0	3	3	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0
その他	6	6	4	4	100	87	2	2	2	1	6	6	19	25	3	3	0	0	1	1
③ 賃貸NOI (=①-②)	59	66	31	31	354	377	240	556	28	28	79	94	75	72	45	45	79	79	25	25
④ 減価償却費	9	9	3	3	91	92	89	112	3	3	16	19	17	17	3	3	2	2	3	3
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	49	56	28	28	262	284	151	444	24	25	62	75	58	55	42	42	76	76	21	22
⑥ 期末預り金	67	67	48	48	514	517	1,155	1,155	38	38	86	86	117	117	75	75	135	135	37	37
敷金	67	67	48	48	514	517	1,155	1,155	38	38	86	86	117	117	75	75	135	135	37	37
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
⑦ 資本的支出	-	0	-	0	15	29	2,860	39	1	-	2	1	13	2	0	0	-	0	-	-

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01		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	129	132	261	298	161	161	80	81	229	246	99	100			135	135	114	114	178	180
賃貸収入	127	130	214	237	160	160	74	78	199	211	93	93			135	135	114	114	151	151
その他収入	1	1	47	61	0	0	6	3	30	35	5	6			-	-	-	-	27	28
② 賃貸事業費用合計	16	16	87	98	8	7	19	17	92	65	14	15			12	12	12	12	43	45
公租公課	10	10	29	30	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	13	13	-	-	3	3	14	14	0	0			-	-	-	-	3	3
修繕費	0	-	2	11	0	-	3	0	33	1	0	0			-	-	1	2	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	3	3	40	42	0	0	5	6	30	35	5	7			0	0	0	0	31	33
③ 賃貸NOI (=①-②)	112	116	174	200	153	153	60	63	137	181	85	85	51	51	122	122	102	101	135	135
④ 減価償却費	12	12	35	36	9	9	14	14	41	41	6	6	-	-	9	9	19	19	17	17
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	99	103	138	164	143	144	46	49	95	139	78	78	51	51	112	112	82	81	118	118
⑥ 期末預り金	166	167	225	226	-	-	72	72	401	401	99	99			236	236			266	266
敷金	166	167	213	214	-	-	72	72	401	401	99	99	非開示		236	236	非開示		266	266
保証金	-	-	12	12	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-			-	-
⑦ 資本的支出	0	-	5	38	-	-	0	0	9	13	2	0	-	-	-	-	14	19	0	16

(注) 当期(2017年8月期)は2017年3月1日より2017年8月末日まで(運用日数184日間)、前期(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)。

各物件の収益状況②

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		Gビル高田馬場01		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	175	1,744	1,795			371	382			184	206	75	75	136	157				
賃貸収入	161	161	1,485	1,488			360	361			172	195	75	75	112	136				
その他収入	11	13	259	306			10	21			11	11	-	-	24	20				
② 賃貸事業費用合計	29	29	778	824			50	51			33	32	8	8	19	32				
公租公課	14	14	151	155	非開示		33	34	非開示		14	14	6	6	3	10	非開示		非開示	
建物管理委託費	2	2	200	194			7	7			5	5	-	-	3	4				
修繕費	-	0	31	15			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	392	457			8	9			12	12	0	0	12	16				
③ 賃貸NOI (=①-②)	143	145	965	971	76	76	320	331	409	66	150	174	66	66	117	124	108	110	50	50
④ 減価償却費	6	5	150	131	12	12	10	10	8	8	11	11	4	5	15	18	6	6	4	4
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	137	140	814	839	63	63	310	320	401	57	138	162	61	61	101	106	102	104	45	45
⑥ 期末預り金	158	158	2,299	2,272			163	165			294	294	100	100	189	189				
敷金	158	158	2,299	2,272	非開示		163	165	非開示		294	294	100	100	189	189	非開示		非開示	
保証金	-	-	-	-			-	-			-	-	-	-	-	-				
⑦ 資本的支出	-	0	182	48	-	-	4	0	-	-	16	0	1	-	-	-	1	0	-	-

東京及び東京周辺都市 都市型商業施設

(百万円)

項目	Gビル吉祥寺02		Gビル 銀座中央通り01		MARINE & WALK YOKOHAMA ^(注2)		都市型 小計 (東京圏)	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計			209	210		332	6,953	7,260
賃貸収入			197	197		280	5,904	6,448
その他収入			12	13		51	1,048	812
② 賃貸事業費用合計			10	24		93	1,855	1,810
公租公課	非開示		-	14		6	492	543
建物管理委託費			2	2		18	338	344
修繕費			0	0		0	274	37
保険料・信託報酬			0	0		0	20	19
その他			6	6		68	729	864
③ 賃貸NOI (=①-②)	333	316	199	186		238	5,098	5,449
④ 減価償却費	33	33	14	14		58	689	757
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	300	283	185	171		179	4,409	4,692
⑥ 期末預り金			325	325		435	8,615	9,031
敷金	非開示		325	325		435	8,423	8,839
保証金			-	-		-	192	192
⑦ 資本的支出	-	-	-	-		3	3,136	218

(注1) 当期(2017年8月期)は2017年3月1日より2017年8月末日まで(運用日数184日間)、前期(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)。

(注2) 「MARINE & WALK YOKOHAMA」は、2017年3月24日付で不動産信託受益権の準共有持分20%を、5月1日付で不動産信託受益権の準共有持分80%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 ^(注2)		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	615	629	78	79	217	35	444	445	168	168	652	671	530	542	249	249	1,369	1,367
賃貸収入	472	472	434	428	78	78	217	35	444	444	168	168	651	667	530	542	249	249	1,334	1,331
その他収入	2	2	180	200	-	0	0	-	-	0	-	-	0	3	-	-	0	0	35	35
② 賃貸事業費用合計	89	92	290	301	17	16	48	19	60	62	20	21	307	307	70	58	16	15	324	326
公租公課	77	78	31	31	13	13	37	18	53	53	16	16	39	39	50	50	13	13	147	147
建物管理委託費	3	2	105	104	-	-	0	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	102	104
修繕費	1	3	4	4	0	1	7	-	5	5	-	1	-	0	15	3	0	-	11	9
保険料・信託報酬	3	3	1	1	0	0	0	0	1	1	2	2	1	1	2	2	0	0	3	3
その他	3	4	147	159	2	1	2	0	0	2	1	1	266	266	2	2	1	1	59	61
③ 賃貸NOI (=①-②)	385	382	325	327	61	62	169	16	384	382	147	146	344	364	459	484	233	233	1,045	1,041
④ 減価償却費	147	148	97	97	17	17	49	8	113	113	22	22	99	100	112	112	46	46	354	357
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	237	234	228	230	43	44	119	7	270	268	125	123	245	264	347	371	187	187	690	683
⑥ 期末預り金	692	682	789	788	450	450	1,108	-	590	590	232	232	715	715	1,068	1,068	300	300	3,619	3,619
敷金	616	616	788	786	450	450	774	-	590	590	232	232	715	715	1,068	1,068	300	300	3,619	3,619
保証金	75	65	1	1	-	-	333	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
⑦ 資本的支出	36	15	37	15	1	4	5	-	14	14	1	0	29	4	22	27	-	-	122	81

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 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 板橋店		サミットストア 中野南台店		コリヌマ馬事公苑		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	299	298	926	919	217	284	90	90	95	95	84	84	143	146	6,656	6,580
賃貸収入	298	298	925	919	200	198	90	90	95	95	84	84	115	115	6,391	6,220
その他収入	0	0	0	-	16	85	0	0	0	0	-	-	27	30	265	359
② 賃貸事業費用合計	46	44	144	145	29	27	10	10	15	14	6	6	47	50	1,545	1,521
公租公課	38	38	137	137	13	13	9	9	13	13	5	5	12	12	711	693
建物管理委託費	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	10	10	223	224
修繕費	4	2	3	5	4	1	-	-	-	-	-	-	1	1	60	38
保険料・信託報酬	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	24
その他	1	0	0	0	9	10	0	1	1	0	0	0	22	25	524	541
③ 賃貸NOI (=①-②)	252	254	781	773	188	256	79	79	79	80	77	77	96	95	5,110	5,058
④ 減価償却費	81	81	306	306	41	42	13	13	17	17	8	8	13	14	1,542	1,508
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	171	173	474	466	146	214	65	65	62	63	69	69	82	81	3,568	3,550
⑥ 期末預り金	451	451	1,861	1,861	204	206	95	95	非開示		140	140	162	162	12,636	11,518
敷金	451	451	1,861	1,861	204	206	95	95			140	140	162	162	12,225	11,451
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-	410	67
⑦ 資本的支出	13	12	8	25	29	41	-	-	-	0	-	-	3	18	327	263

(注1) 当期(2017年8月期)は2017年3月1日より2017年8月末日まで(運用日数184日間)、前期(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)。

(注2) 「イトーヨーカドー上福岡東店」は、2017年3月31日付で譲渡しました。

各物件の収益状況④

大阪・名古屋及び同地域周辺都市部 都市型商業施設

(百万円)

項目	大阪心斎橋 8953ビル		河原町オーパ		Gビル心斎橋01		リット・ワスダ7M 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 (注2)		Gビル名古屋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			141	145
賃貸収入	364	364	369	369	71	71	-	-			104	104			46	46			121	125
その他収入	0	0	0	0	2	2	240	240			-	-			0	0			19	20
② 賃貸事業費用合計	36	34	44	43	10	10	14	14			20	20			3	3			47	45
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	-	0	2	1	1	1	-	-			-	-			0	0			18	17
修繕費	3	0	0	0	-	0	-	-			-	-			-	-			0	0
保険料・信託報酬	2	2	1	0	0	0	0	0			0	0			0	0			0	0
その他	1	1	3	2	3	3	0	0			0	0			0	0			18	18
③ 賃貸NOI (=①-②)	327	330	325	326	62	62	225	225	56	159	83	83	490	665	43	43	122	122	93	100
④ 減価償却費	79	80	61	62	2	2	-	-	9	9	12	12	44	47	5	5	-	-	15	15
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	247	250	264	263	60	60	225	225	47	150	71	71	446	617	37	37	122	122	78	84
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	11	9	19	18	-	-	-	-	-	-	-	-	0	1	-	0	-	-	1	5

大阪・名古屋及び同地域周辺都市部 都市型商業施設

(百万円)

項目	Gビル梅田01		Gビル心斎橋04		Gビル 京都河原町01		Gビル御堂筋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	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	214	235	84	73	28	35			2,377	2,871
賃貸収入	181	214	73	63	21	25			1,934	2,411
その他収入	32	20	11	9	7	10			443	459
② 賃貸事業費用合計	42	46	18	38	9	18			288	355
公租公課	12	12	3	4	-	5	非開示		167	173
建物管理委託費	6	6	2	2	2	2			34	56
修繕費	1	1	1	20	0	-			6	23
保険料・信託報酬	0	0	0	0	0	0			7	7
その他	21	24	11	11	6	9			72	94
③ 賃貸NOI (=①-②)	171	189	65	34	18	17		154	2,088	2,516
④ 減価償却費	12	12	3	3	6	7		9	254	268
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	159	177	61	30	11	10		144	1,834	2,247
⑥ 期末預り金	275	331	77	77	42	63			4,614	5,286
敷金	79	139	77	77	22	63	非開示		4,397	4,499
保証金	196	192	-	-	20	-			217	787
⑦ 資本的支出	2	0	3	0	-	26		0	38	63

(注1) 当期(2017年8月期)は2017年3月1日より2017年8月末日まで(運用日数184日間)、前期(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)。

(注2) 「Gビル心斎橋03」は、2017年3月17日付でB館の本館部分(土地・建物)を追加取得しました。

(注3) 「Gビル御堂筋01」は、2017年3月31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	335	330	1,752	1,799	394	403	125	128	576	580	893	891	581	581	549	549	403	409	68	68
賃貸収入	253	245	1,377	1,458	394	403	125	127	444	444	891	891	581	581	549	549	400	409	-	-
その他収入	81	85	375	341	0	0	0	0	132	136	1	0	0	0	-	-	3	0	68	68
② 賃貸事業費用合計	186	185	1,267	784	68	65	18	21	350	357	182	179	107	102	110	105	88	85	4	4
公租公課	33	32	83	86	50	50	14	14	26	26	146	145	96	96	96	96	76	76	4	4
建物管理委託費	44	46	181	170	-	-	-	-	86	83	0	-	-	-	0	0	-	-	-	-
修繕費	8	8	341	10	5	2	0	3	0	2	4	2	7	1	9	4	5	2	-	-
保険料・信託報酬	1	1	3	3	2	2	1	1	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	0	0
その他	98	96	658	512	10	10	1	1	233	242	29	28	1	2	1	1	4	4	0	0
③ 賃貸NOI (=①-②)	148	145	485	1,015	325	338	107	106	226	223	710	711	474	479	438	444	315	324	63	63
④ 減価償却費	98	98	351	386	65	65	29	29	119	119	285	280	167	160	222	223	140	140	-	-
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	50	46	133	628	259	272	77	76	107	103	425	431	306	319	216	220	175	184	63	63
⑥ 期末預り金	229	268	4,349	4,381	1,232	1,232	502	502	660	662	1,781	1,781	3,600	3,600	1,088	1,088	405	405	113	113
敷金	229	268	4,349	4,381	1,232	1,232	502	502	660	662	1,781	1,781	900	900	1,088	1,088	405	405	113	113
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,700	2,700	-	-	-	-	-	-
⑦ 資本的支出	13	84	4,017	214	28	38	4	-	29	115	17	4	25	23	23	14	23	15	-	-

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	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		ラント・ワズタジ・FM 堺中央環状店		pivo和泉中央		かみしんプラザ		ラント・ワズタジ・FM 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			3,503	3,265	82	82			291	297	91	91			10,309	10,137
賃貸収入	-	-	-	-			2,620	2,512	82	82			239	239	91	91			8,488	8,473
その他収入	56	56	48	48			883	752	0	0			51	57	-	-			1,820	1,664
② 賃貸事業費用合計	4	4	2	2			1,754	1,627	16	16			126	136	14	13			4,399	3,789
公租公課	4	4	2	2	非開示		177	176	15	15	非開示		18	19	13	12	非開示		919	921
建物管理委託費	-	-	-	-			296	311	-	-			35	36	-	-			661	664
修繕費	-	-	-	-			40	8	-	-			3	0	-	-			427	50
保険料・信託報酬	0	0	0	0			7	6	0	0			0	0	0	0			31	30
その他	0	0	0	0			1,233	1,124	0	0			68	79	0	0			2,358	2,121
③ 賃貸NOI (=①-②)	51	51	45	45	94	95	1,748	1,637	66	66	203	202	165	160	77	77	158	159	5,910	6,348
④ 減価償却費	-	-	-	-	-	-	557	558	12	12	54	54	38	38	13	13	34	34	2,192	2,216
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	51	51	45	45	94	95	1,191	1,078	53	53	149	147	126	122	63	63	124	124	3,717	4,131
⑥ 期末預り金	94	94	81	81			2,590	2,633					248	246	137	137	300	300	18,085	18,200
敷金	94	94	81	81	非開示		2,590	2,633	非開示		非開示		248	246	137	137	300	300	15,385	15,500
保証金	-	-	-	-			-	-					-	-	-	-	-	-	2,700	2,700
⑦ 資本的支出	-	-	-	-	-	-	37	61	-	-	4	0	22	10	-	-	-	-	4,248	582

(注) 当期(2017年8月期)は2017年3月1日より2017年8月末日まで(運用日数184日間)、前期(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)。

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	ラウンドワン 広島店		DFSTギャラリー 沖縄		Gビル 仙台一番町01		Gビル ^(注2) 那覇新都心01		Gビル ^(注3) 天神西通り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	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	119	119	497	497	86	102			98		703	998
賃貸収入	119	119	497	497	86	102			83		703	983
その他収入	-	-	-	-	-	-			15		-	15
② 賃貸事業費用合計	12	12	64	64	5	6			15		82	100
公租公課	11	11	21	23	4	5	非開示		0		37	40
建物管理委託費	-	-	-	-	-	-			3		-	3
修繕費	-	-	1	0	-	-			-		1	0
保険料・信託報酬	0	0	1	1	0	0			0		1	2
その他	0	0	40	39	0	1			11		41	53
③ 賃貸NOI (=①-②)	106	106	433	432	80	95		179	83		620	897
④ 減価償却費	18	18	131	132	7	7		22	7		158	188
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	88	88	301	300	73	87		157	75		462	709
⑥ 期末預り金			350	350	102	102			230		625	1,917
敷金	非開示		-	-	102	102	非開示		230		275	825
保証金			350	350	-	-			-		350	1,092
⑦ 資本的支出	-	4	8	15	-	-		-	0		8	20

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4)	
	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	409	419	39	
賃貸収入	409	418	38	
その他収入	0	0	1	
② 賃貸事業費用合計	41	39	13	
公租公課	35	35	12	
建物管理委託費	-	-	0	
修繕費	1	1	-	
保険料・信託報酬	2	1	0	
その他	1	1	0	
③ 賃貸NOI (=①-②)	368	379	26	
④ 減価償却費	76	75	6	
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	292	303	19	
⑥ 期末預り金	840	840	-	
敷金	840	840	-	
保証金	-	-	-	
⑦ 資本的支出	8	11	-	

政令指定都市・その他 郊外型商業施設

(百万円)

項目	イオンモール 札幌苗穂		イオン戸畑 ジョビィングセンター		イオン那覇 ジョビィングセンター		おやまゆうえん ハーヴェストウォーク ^(注5)		イオンモール 札幌豊寒		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
① 賃貸事業収入合計	367	375	316	315	369	377	844	794	570	588					3,198	3,151
賃貸収入	367	375	315	315	356	364	641	598	570	583					2,979	2,937
その他収入	0	0	1	0	12	12	202	196	-	4					219	213
② 賃貸事業費用合計	80	80	60	59	58	58	505	510	100	105					886	879
公租公課	51	51	53	53	29	29	38	37	88	88	非開示	非開示			327	313
建物管理委託費	-	-	-	0	0	0	97	96	-	-					101	99
修繕費	5	6	2	1	-	-	29	38	3	7					44	54
保険料・信託報酬	1	1	4	4	1	1	1	1	2	2					14	13
その他	21	21	0	0	28	27	337	336	5	7					398	397
③ 賃貸NOI (=①-②)	287	295	256	255	310	319	339	284	470	482	93	94	161	161	2,312	2,272
④ 減価償却費	106	106	73	74	105	106	180	183	190	190	17	17	39	39	796	794
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	180	188	182	181	204	212	158	100	279	291	75	77	122	122	1,515	1,477
⑥ 期末預り金	654	654	315	315	2,118	2,118	935	982	573	573					6,135	6,183
敷金	654	654	315	315	2,118	2,118	907	872	573	573	非開示	非開示			6,107	6,073
保証金	-	-	-	-	-	-	27	109	-	-					27	109
⑦ 資本的支出	105	28	8	4	27	21	46	88	9	2	5	0	-	-	210	156

(百万円)

ポートフォリオ 合計	
前期	当期
30,199	30,999
26,402	27,475
3,796	3,524
9,057	8,456
2,655	2,686
1,359	1,393
815	204
101	98
4,125	4,073
21,141	22,543
5,632	5,733
15,509	16,809
50,713	52,138
46,815	47,189
3,897	4,949
7,969	1,305

(注1) 当期(2017年8月期)は2017年3月1日より2017年8月末日日まで(運用日数184日間)、前期(2017年2月期)は2016年9月1日より2017年2月末日日まで(運用日数181日間)。

(注2) 「Gビル那覇新都心01」は、2017年3月17日付で取得しました。

(注3) 「Gビル天神西通り01」は、2017年4月5日付で取得しました。

(注4) 「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。

(注5) 「おやまゆうえんハーベストウォーク」は、2017年8月31日付でユニクロ様を追加取得しました。

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	13,46613,466	2009/7/30	2018/7/30	9.0年	固定	2.24000%	1.05%	0.8年
	アフラック	5,0005,000	2009/9/4	2019/9/4	10.0年	固定	2.95000%	-	1.9年
	三菱東京UFJ銀行	5,550	2011/3/31	2018/9/28	7.5年	固定(注3)	0.68125%	0.35%	1.0年
	三菱UFJ信託銀行	4,71014,000							
	三井住友信託銀行	3,740							
	三菱東京UFJ銀行	7,930	2011/3/31	2019/3/29	8.0年	固定(注3)	1.49000%	0.40%	1.4年
	三菱UFJ信託銀行	6,73020,000							
	三井住友信託銀行	5,340							
	三井住友銀行	5,0005,000	2011/3/31	2018/3/30	7.0年	固定(注3)	0.84725%	0.55%	0.5年
	三菱東京UFJ銀行	1,982	2011/9/22	2021/9/22	10.0年	固定(注3)	0.96175%	0.60%	3.9年
	三菱UFJ信託銀行	1,6825,000							
	三井住友信託銀行	1,335							
	三菱東京UFJ銀行	3,965	2011/9/22	2021/3/22	9.5年	固定(注3)	0.88175%	0.55%	3.4年
	三菱UFJ信託銀行	3,36510,000							
	三井住友信託銀行	2,670							
	三菱東京UFJ銀行	3,875	2011/9/22	2020/9/18	9.0年	固定(注3)	0.80550%	0.50%	2.9年
	三菱UFJ信託銀行	3,48710,075							
	三井住友信託銀行	2,712							
	三菱東京UFJ銀行	5,000	2011/9/22	2020/3/19	8.5年	固定(注3)	0.72500%	0.45%	2.4年
	三菱UFJ信託銀行	4,50013,000							
	三井住友信託銀行	3,500							
	三井住友銀行	2,0002,000	2011/9/30	2020/9/30	9.0年	固定(注3)	0.92425%	0.62%	3.0年
	三井住友銀行	3,5003,500	2011/9/30	2018/3/30	6.5年	固定(注3)	0.74725%	0.45%	0.5年
	新生銀行	2,5002,500	2011/9/30	2018/9/28	7.0年	固定(注3)	0.83125%	0.50%	1.0年
	新生銀行	4,0004,000	2011/9/30	2018/9/28	7.0年	固定(注3)	0.83125%	0.50%	1.0年
	三菱東京UFJ銀行	3,172	2011/12/21	2019/12/20	8.0年	固定(注3)	0.66275%	0.40%	2.2年
	三菱UFJ信託銀行	2,6928,000							
	三井住友信託銀行	2,136							
	三菱東京UFJ銀行	2,775	2011/12/21	2019/6/21	7.5年	固定(注3)	0.58800%	0.35%	1.7年
	三菱UFJ信託銀行	2,3557,000							
	三井住友信託銀行	1,869							
	三菱東京UFJ銀行	2,180	2012/5/22	2022/5/20	10.0年	固定(注3)	1.04995%	0.60%	4.6年
	三菱UFJ信託銀行	1,8505,500							
	三井住友信託銀行	1,470							

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	3,5003,500	2012/5/22	2022/5/20	10.0年	固定(注3)	1.05065%	0.60%	4.6年
	三菱東京UFJ銀行	3,570	2012/5/22	2017/11/22	5.5年	固定(注3)	0.58623%	0.30%	0.1年
	三菱UFJ信託銀行	3,0309,000							
	三井住友信託銀行	2,400							
	常陽銀行	1,0001,000	2012/5/22	2017/11/22	5.5年	固定(注3)	0.58623%	0.30%	0.1年
	中国銀行	2,0002,000	2012/5/22	2017/11/22	5.5年	固定(注3)	0.58623%	0.30%	0.1年
	日本政策投資銀行	1,0001,000	2012/10/2	2024/10/1	12.0年	固定	1.64000%	0.60%	7.0年
	日本政策投資銀行	3,0003,000	2012/10/2	2020/10/1	8.0年	固定	1.03500%	0.40%	3.0年
	三菱東京UFJ銀行	1,0001,000	2012/10/2	2022/10/2	10.0年	固定	1.20000%	-	5.0年
	三井住友銀行	2,0002,000	2012/10/2	2020/10/2	8.0年	固定(注3)	1.01875%	0.40%	3.0年
	三菱東京UFJ銀行	1,190	2012/10/2	2020/10/2	8.0年	固定(注3)	1.01875%	0.40%	3.0年
	三菱UFJ信託銀行	1,0103,000							
	三井住友信託銀行	800							
	三菱東京UFJ銀行	1,784	2012/10/2	2020/4/2	7.5年	固定(注3)	0.62700%	0.35%	2.5年
	三菱UFJ信託銀行	1,5144,500							
	三井住友信託銀行	1,202							
	三井住友銀行	3,0003,000	2012/10/2	2020/4/2	7.5年	固定(注3)	0.62700%	0.35%	2.5年
	三菱東京UFJ銀行	2,974	2012/10/2	2019/10/2	7.0年	固定(注3)	0.54900%	0.30%	2.0年
	三菱UFJ信託銀行	2,5247,500							
	三井住友信託銀行	2,002							
	信金中央金庫	2,5002,500	2012/12/28	2017/12/29	5.0年	固定	0.53000%	0.18%	0.2年
	群馬銀行	500	2012/12/28	2018/12/28	6.0年	固定(注3)	0.63250%	0.20%	1.2年
	山口銀行	5001,500							
	東日本銀行	500							
	三井住友銀行	5,0005,000	2013/2/28	2022/2/28	9.0年	固定(注3)	1.20194%	0.50%	4.4年
	三井住友銀行	5,0005,000	2013/3/29	2022/3/31	9.0年	固定(注3)	1.21578%	0.50%	4.5年
	日本政策投資銀行	3,0003,000	2013/9/30	2023/4/7	9.5年	固定	1.28000%	0.43%	5.5年
	三菱東京UFJ銀行	1,0001,000	2013/10/7	2028/10/6	15.0年	固定(注3)	2.24175%	0.90%	11.0年
	日本政策投資銀行	1,5001,500	2013/10/7	2024/4/5	10.5年	固定	1.45000%	0.53%	6.5年
	三菱東京UFJ銀行	1,0001,000	2013/10/7	2023/10/6	10.0年	固定	1.33000%	0.48%	6.0年
	三菱東京UFJ銀行	1,189	2013/10/7	2023/10/6	10.0年	固定(注3)	1.35675%	0.48%	6.0年
	三菱UFJ信託銀行	1,0093,000							
	三井住友信託銀行	801							

(注1) 適用利率は、2017年10月16日時点で適用されている金利に基づき表示しています。
(注2) 残存年数は、2017年10月16日を基準日として算出しています。
(注3) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っています。

財務の状況(借入金明細②) (2017年10月16日時点)

区分	借入残高 (百万円)		借入日	返済期限	ローン 年数	固定/変動	適用利率 (注1)	スプレッド	残存年数 (注2)
	借入先	内訳 合計							
長期借入金	三菱東京UFJ銀行	1,387	2013/10/7	2023/4/7	9.5 年	固定(注3)	1.26050%	0.43%	5.5 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	2013/10/7	2023/4/7	9.5 年	固定	1.26000%	0.43%	5.5 年
	みずほ銀行	1,500	2013/10/7	2022/10/7	9.0 年	固定(注3)	1.18425%	0.40%	5.0 年
	みずほ信託銀行	1,000	2013/10/7	2022/10/7	9.0 年	固定(注3)	1.18425%	0.40%	5.0 年
	三井住友銀行	2,000	2013/10/7	2022/10/7	9.0 年	固定(注3)	1.18425%	0.40%	5.0 年
	山口銀行	1,000	2013/10/7	2021/10/7	8.0 年	固定	0.99000%	0.30%	4.0 年
	西日本シティ銀行	1,000	2013/10/7	2021/10/7	8.0 年	固定(注3)	0.98800%	0.30%	4.0 年
	三菱東京UFJ銀行	1,189	2013/10/7	2021/4/7	7.5 年	固定(注3)	0.94425%	0.30%	3.5 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	2013/10/7	2020/10/7	7.0 年	固定	0.82000%	0.22%	3.0 年
	農林中央金庫	1,500	2013/10/7	2020/4/7	6.5 年	固定(注3)	0.75425%	0.20%	2.5 年
	常陽銀行	1,000	2013/10/7	2020/4/7	6.5 年	固定(注3)	0.75425%	0.20%	2.5 年
	福岡銀行	1,000	2013/10/7	2019/10/7	6.0 年	固定(注3)	0.68550%	0.18%	2.0 年
	七十七銀行	1,000	2013/10/7	2019/10/7	6.0 年	固定(注3)	0.68550%	0.18%	2.0 年
	日本政策投資銀行	4,000	2014/3/31	2026/3/31	12.0 年	固定	1.66000%	0.60%	8.5 年
	三菱東京UFJ銀行	594	2014/4/1	2025/3/31	11.0 年	固定(注3)	1.48875%	0.50%	7.5 年
	三菱UFJ信託銀行	504							
	三井住友信託銀行	400							
	日本政策投資銀行	3,000	2014/10/1	2025/10/1	11.0 年	固定	1.28000%	0.50%	8.0 年
	三菱東京UFJ銀行	793	2014/10/1	2024/10/1	10.0 年	固定(注3)	1.10260%	0.42%	7.0 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	2014/10/1	2024/10/1	10.0 年	固定	1.06400%	0.42%	7.0 年
	三菱東京UFJ銀行	1,189	2014/10/1	2022/9/30	8.0 年	固定(注3)	0.77580%	0.27%	5.0 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	2014/10/1	2022/9/30	8.0 年	固定(注3)	0.75580%	0.25%	5.0 年
	山口銀行	1,000	2014/10/1	2022/9/30	8.0 年	固定	0.77000%	0.25%	5.0 年
	みずほ銀行	2,000	2014/10/1	2022/4/1	7.5 年	固定(注3)	0.68955%	0.225%	4.5 年

区分	借入残高 (百万円)		借入日	返済期限	ローン 年数	固定/変動	適用利率 (注1)	スプレッド	残存年数 (注2)
	借入先	内訳 合計							
長期借入金	三菱東京UFJ銀行	1,387	2014/10/1	2021/10/1	7.0 年	固定(注3)	0.65710%	0.23%	4.0 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	2014/10/1	2021/10/1	7.0 年	固定(注3)	0.62425%	0.20%	4.0 年
	三井住友銀行	3,000	2014/10/1	2021/4/1	6.5 年	固定(注3)	0.57100%	0.18%	3.5 年
	福岡銀行	1,000	2014/10/1	2021/4/1	6.5 年	固定(注3)	0.57100%	0.18%	3.5 年
	かんば生命保険	1,000	2015/2/2	2025/1/31	10.0 年	固定	0.96000%	0.40%	7.3 年
	三井住友信託銀行	200							
	三菱東京UFJ銀行	1,571	2015/2/5	2024/2/5	9.0 年	固定(注3)	0.82290%	0.35%	6.3 年
	三菱UFJ信託銀行	1,357							
	三井住友信託銀行	1,071							
	三菱東京UFJ銀行	1,571	2015/2/5	2023/2/3	8.0 年	固定(注3)	0.67130%	0.27%	5.3 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	2015/3/2	2029/3/30	14.1 年	固定(注3)	1.59175%	0.65%	11.5 年
	三井住友銀行	7,000	2015/3/2	2025/3/31	10.1 年	固定(注3)	1.00975%	0.42%	7.5 年
	三井住友銀行	6,000	2015/3/2	2024/3/29	9.1 年	固定(注3)	0.86550%	0.35%	6.5 年
	三井住友銀行	6,000	2015/3/2	2023/3/31	8.1 年	固定(注3)	0.70700%	0.27%	5.5 年
	みずほ銀行	6,000	2016/2/18	2026/1/30	10.0 年	固定(注3)	0.64500%	0.35%	8.3 年
	三井住友信託銀行	1,000	2016/2/18	2026/1/30	10.0 年	固定(注3)	0.64500%	0.35%	8.3 年
	福岡銀行	1,000	2016/2/18	2026/1/30	10.0 年	固定(注3)	0.64500%	0.35%	8.3 年
	りそな銀行	1,000	2016/2/18	2024/7/31	8.5 年	固定(注3)	0.45000%	0.25%	6.8 年
	みずほ信託銀行	1,000	2016/2/18	2026/1/30	10.0 年	固定(注3)	0.64500%	0.35%	8.3 年
	三菱東京UFJ銀行	396	2016/3/1	2026/3/31	10.1 年	固定(注3)	0.53260%	0.35%	8.5 年
	三菱UFJ信託銀行	336							
	三井住友信託銀行	267							
	日本政策投資銀行	2,500	2016/3/1	2018/3/30	2.1 年	変動	0.18545%	0.15%	0.5 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%	7.5 年
	新生銀行	1,500	2016/3/1	2024/3/29	8.1 年	固定(注3)	0.30550%	0.225%	6.5 年
	中国銀行	1,000	2016/3/1	2024/3/29	8.1 年	固定(注3)	0.30480%	0.225%	6.5 年
	信金中央金庫	1,000	2016/3/1	2024/3/29	8.1 年	固定	0.29500%	0.225%	6.5 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%	6.5 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%	7.5 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%	7.5 年

(注1) 適用利率は、2017年10月16日時点で適用されている金利に基づき表示しています。

(注2) 残存年数は、2017年10月16日を基準日として算出しています。

(注3) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っています。

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10月16日時点)

	区分	借入残高 (百万円)		借入日	返済期限	ローン 年数	固定/変動	適用利率 (注1)	スプレッド	残存年数 (注2)
	借入先	内訳	合計							
長期借入金	七十七銀行	1,000	1,000	2016/3/31	2026/3/31	10.0年	固定	0.53000%	0.35%	8.5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%	7.0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	10,850	2016/7/29	2027/7/30	11.0年	固定	0.40800%	0.40%	9.8年
	福岡銀行	2,000	2,000	2016/9/21	2026/9/30	10.0年	固定	0.49400%	0.35%	9.0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%	9.0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%	9.0年
	中国銀行	3,000	3,000	2016/12/21	2026/12/30	10.0年	固定	0.66400%	0.35%	9.2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%	9.2年
	みずほ銀行	1,000	1,000	2017/1/31	2018/1/31	1.0年	変動	0.12545%	0.09%	0.3年
	三井住友銀行	2,500	2,500	2017/1/31	2018/1/31	1.0年	変動	0.15545%	0.12%	0.3年
	日本政策投資銀行	2,000	2,000	2017/3/31	2027/1/29	9.8年	固定	0.60500%	0.30%	9.3年
	中国銀行	1,000	1,000	2017/3/31	2027/1/29	9.8年	固定	0.60500%	0.30%	9.3年
	信金中央金庫	1,000	1,000	2017/3/31	2027/1/29	9.8年	固定	0.61000%	0.30%	9.3年
	山口銀行	1,000	1,000	2017/3/31	2027/1/29	9.8年	固定	0.60500%	0.30%	9.3年
	三菱東京UFJ銀行	594	1,500	2017/5/1	2024/11/1	7.5年	固定	0.43640%	0.225%	7.0年
	三菱UFJ信託銀行	504								
	三井住友信託銀行	400								
	三菱東京UFJ銀行	1,000	1,000	2017/5/1	2025/5/1	8.0年	固定	0.38500%	0.275%	7.5年
	三井住友銀行	2,000	2,000	2017/5/1	2024/5/1	7.0年	固定	0.36880%	-	6.5年
	みずほ銀行	2,000	2,000	2017/5/1	2027/5/1	10.0年	固定	0.57400%	0.30%	9.5年
	りそな銀行	1,000	1,000	2017/5/1	2027/5/1	10.0年	固定	0.57380%	0.30%	9.5年
	新生銀行	1,000	1,000	2017/5/1	2027/5/1	10.0年	固定	0.57400%	0.30%	9.5年
	東邦銀行	2,000	8,000	2017/5/19	2025/5/16	8.0年	固定	0.34500%	0.12%	7.6年
	十六銀行	1,800								
	百五銀行	1,350								
	太陽生命保険	1,000								
	第四銀行	950								
	秋田銀行	450								
	伊予銀行	450								
	三菱東京UFJ銀行	3,172	8,000	2017/7/31	2018/12/28	1.4年	変動	0.18545%	0.15%	1.2年
	三菱UFJ信託銀行	2,692								
	三井住友信託銀行	2,136								

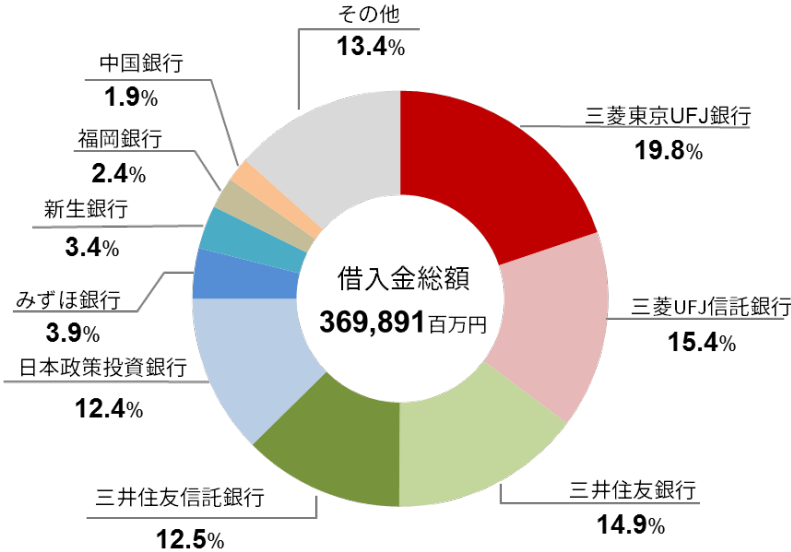
(注1) 適用利率は、2017年10月16日時点で適用されている金利に基づき表示しています。

(注2) 残存年数は、2017年10月16日を基準日として算出しています。

(注3) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っています。

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	793	2,000	2017/7/31	2019/3/29	1.7 年	変動	0.18545%	0.15%	1.4 年
	三菱UFJ信託銀行	673								
	三井住友信託銀行	534								
	福岡銀行	3,000	3,000	2017/9/14	2026/3/31	8.6 年	固定	0.44100%	0.225%	8.5 年
	三菱東京UFJ銀行	2,000	2,000	2017/9/29	2027/9/30	10.0 年	固定	0.51000%	0.30%	10.0 年
	福岡銀行	1,000	1,000	2017/10/2	2027/9/30	10.0 年	固定	0.61800%	0.30%	10.0 年
	第四銀行	1,500	3,000	2017/10/2	2024/9/30	7.0 年	固定	0.31630%	0.10%	7.0 年
	足利銀行	1,000								
	十六銀行	500								
	三菱東京UFJ銀行	2,577	6,500	2017/10/6	2024/7/31	6.8 年	固定	0.46958%	0.225%	6.8 年
	三菱UFJ信託銀行	2,187								
	三井住友信託銀行	1,735								
	合計	369,891								
合計 / 平均		369,891								4.3年

■ レンダーフォーメーション (2017年10月16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)
第10回無担保投資法人債	5,000	2017年5月19日	2022年5月19日	5年	0.220%	期限一括 ^(注)
第11回無担保投資法人債	2,000	2017年5月19日	2027年5月19日	10年	0.480%	期限一括 ^(注)
合計	29,500					

(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

格付機関	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)
S&Pグローバル・レーティング (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。

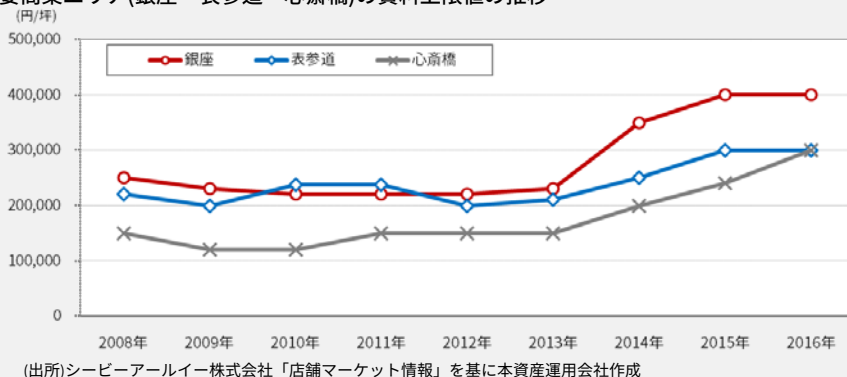
	都市型商業施設		郊外型商業施設			底地
	シングルテナント型	マルチテナント型	モール型（複合）商業施設		GMSタイプ	
			マスターリース	ダイレクトリース		
	 Gビル表参道01	 ジャイル	 イオンモール伊丹	 mazoワンダーシティ	 イトーヨーカドー綱島店	 ライフ大平寺店（底地）
主なテナント数	1	複数 （施設規模による）	1 （転貸先は多数）	100～200 （施設規模による）	1～少数 （転貸先は少数）	1～少数
主な契約期間	5年～長期の場合あり	主要テナント：10年 専門店：5年～	20年	主要テナント：5～20年 専門店：5～7年	20年	20年
主な契約種別	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ト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。

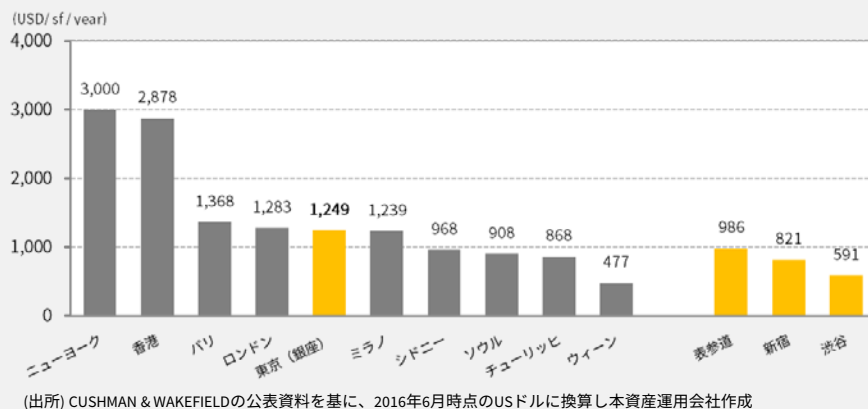
国内主要都市の都市型商業施設の賃料水準は 世界主要都市対比で低く、アップサイドが存在

- 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



世界主要都市の都市型商業施設の賃料水準(2016年6月)



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

- 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 (2016年)

	都市	ブランド数
1	香港	87
2	ロンドン	65
3	ドバイ	59
4	ドーハ	58
5	東京	48
6	シンガポール	46
7	パリ	36
8	モスクワ	33
9	トロント	30
10	ウィーン	29
11	広州	26
11	北京	26
12	キエフ	25
13	スプリット	23
14	ブカレスト	22
14	プラハ	22
14	台北	22

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>
「BCBG MAXAZRIA」
日本最大の旗艦店(銀座)

「La Perla」
日本初の旗艦店(表参道)

(出所) CBRE 「How Global is the Business of Retail? 2017」を基に本資産運用会社作成

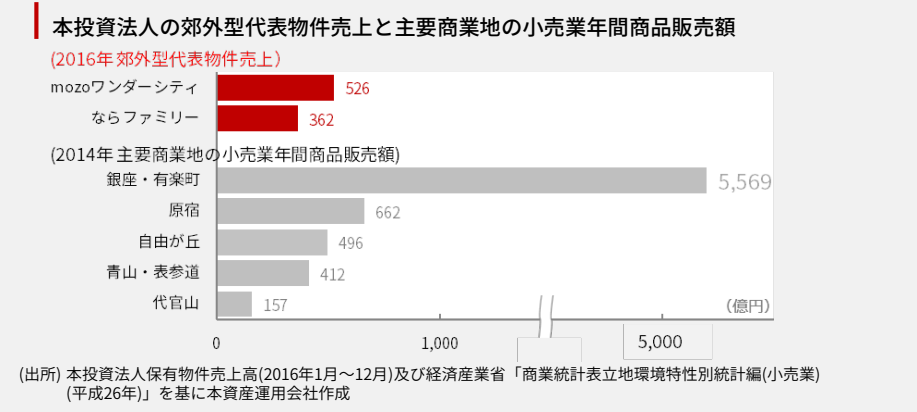
小売業年間商品販売額^(注1)

■ 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(0.9%)
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(0.5%)
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%	13物件(10.6%)
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(9.1%)
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(2.2%)
東京都以外合計 ^(注5)	357,426億円	100.0%	



(出所) 経済産業省「商業統計表 立地環境特性別統計編(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

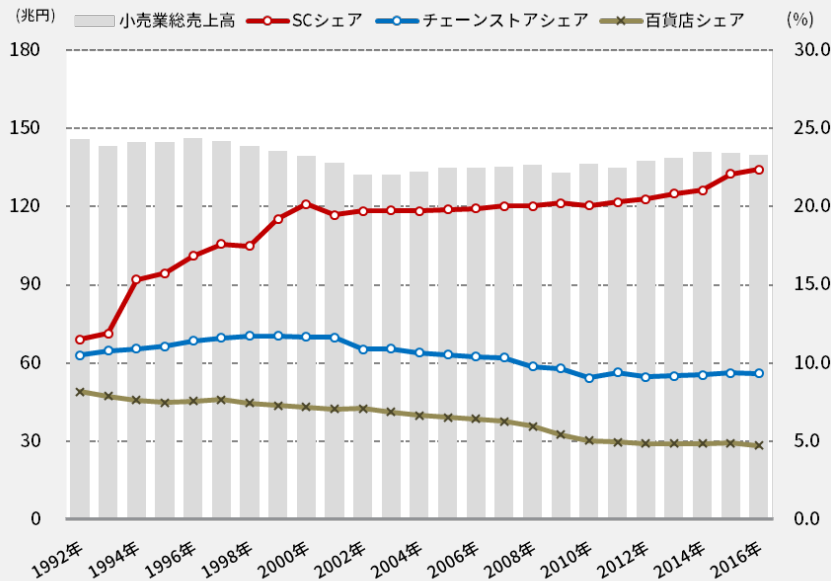
(2017年10月16日現在において取得を公表している物件を取得した後の98物件をベースとしています。)

(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

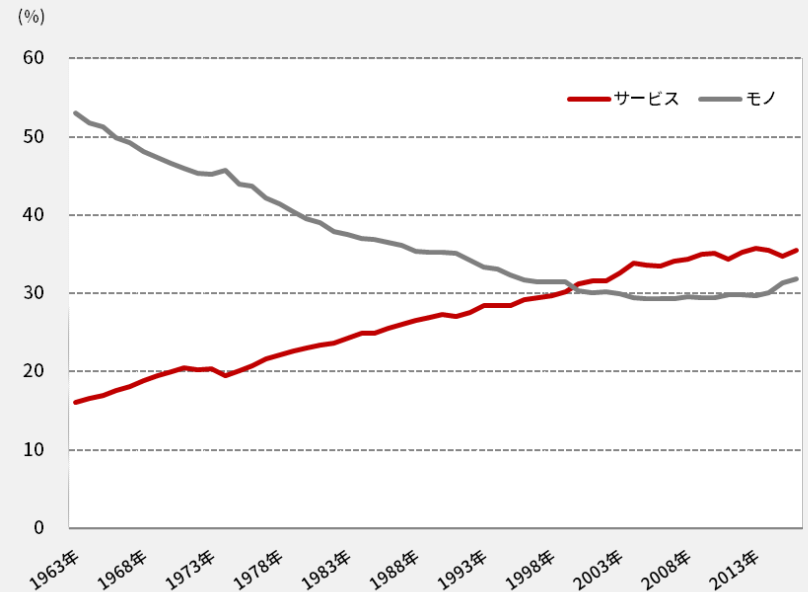
小売業総売上高とSC、チェーンストア、百貨店シェアの推移



(出所) 日本ショッピングセンター協会「sc白書」、経済産業省「商業動態統計」、日本チェーンストア協会「チェーンストア販売統計」

(注) 2008年にSCの基準を、「物販のテナント数が10以上」、から『飲食業、サービス業を含むテナント数が10以上』に変更しており、2008年以降は新SC基準によるデータです。

「モノ」消費支出割合は下落、「サービス」消費支出割合が伸長

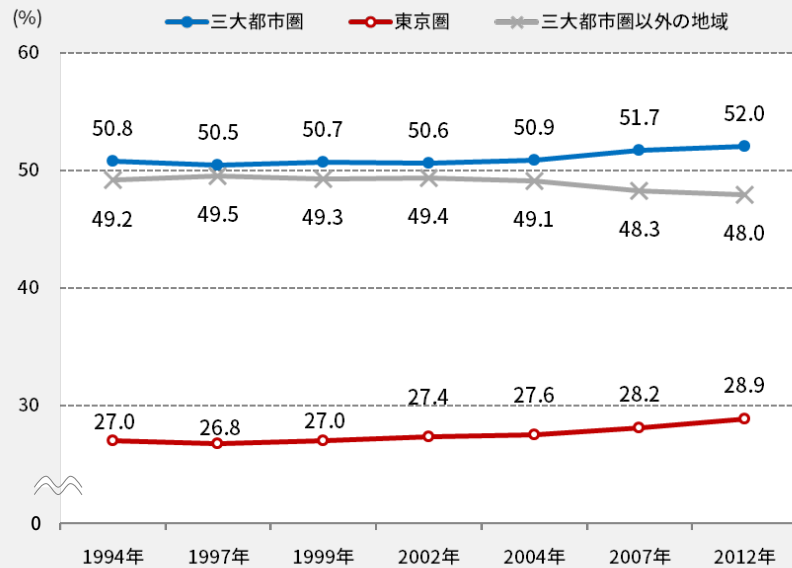


(出所) 総務省統計局「家計調査(家計収支編)」

(注) 二人以上の世帯のうち勤労者世帯(農林漁家世帯を除きます。)を対象としています。

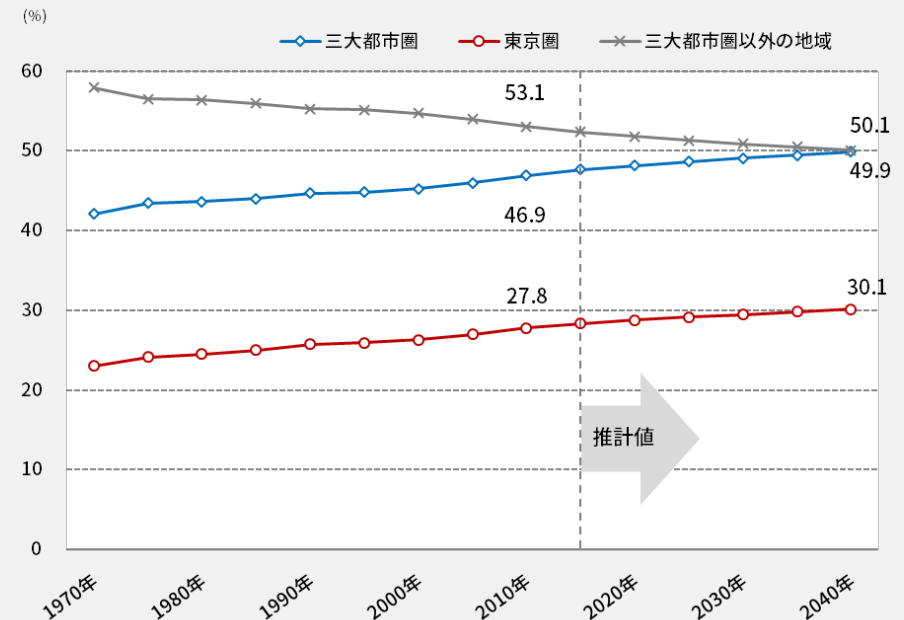
「サービス」は保険医療、交通・通信、教育、教養娯楽の支出合計額の、「モノ」は食料、家具・家事用品、被服・履物の支出合計額の、消費支出総額に占める割合を指します。

小売年間商品販売額割合の推移



(出所) 総務省統計局「平成24年経済センサス活動調査」

三大都市圏、東京圏への人口流入



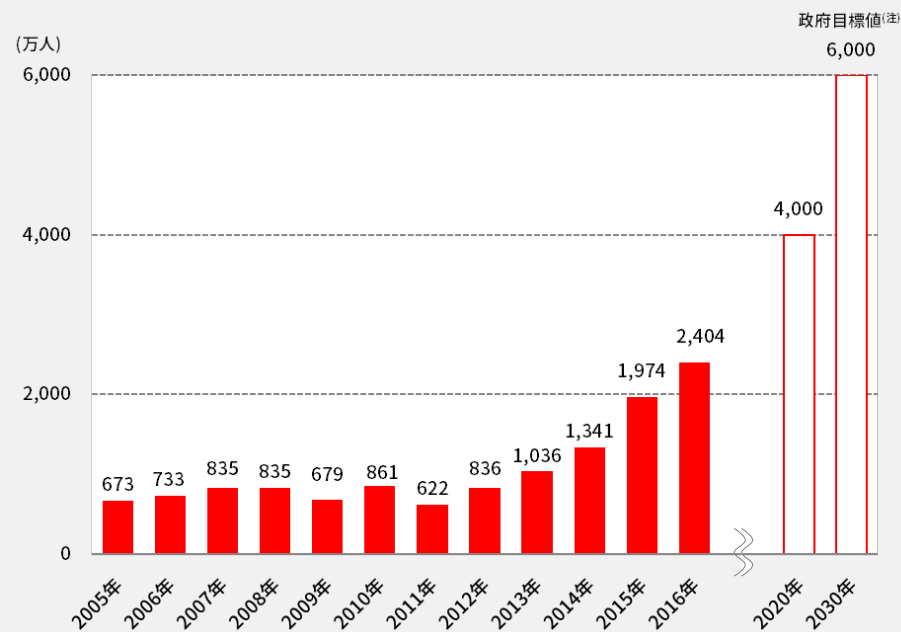
(出所) 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口」

* 東京圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県

三大都市圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県

(注) 2010年までのデータは「国勢調査」、2015年以降のデータは、2010年までの「国勢調査」を基に国立社会保障・人口問題研究所が予測したデータ

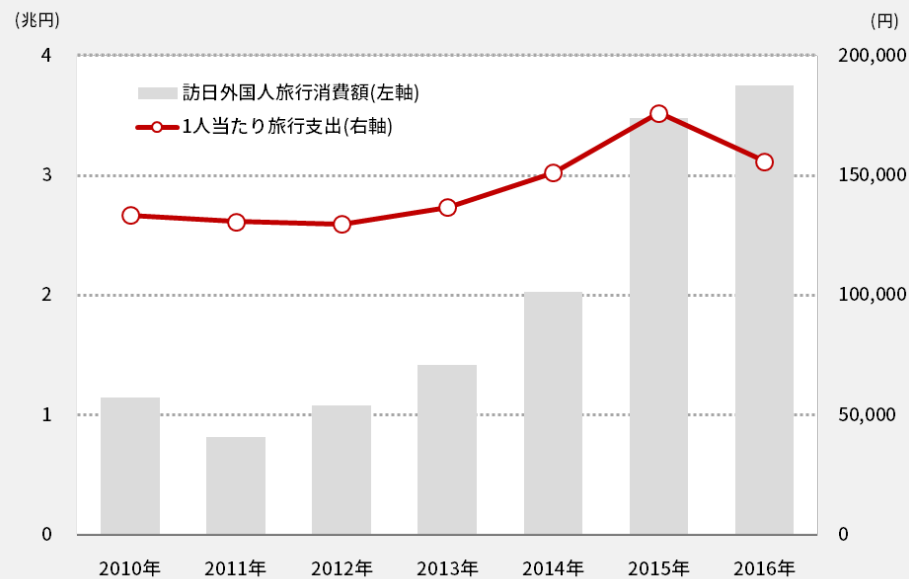
訪日外国人の増加の推移



(出所) 日本政府観光局(JNTO)「訪日外客数の動向」

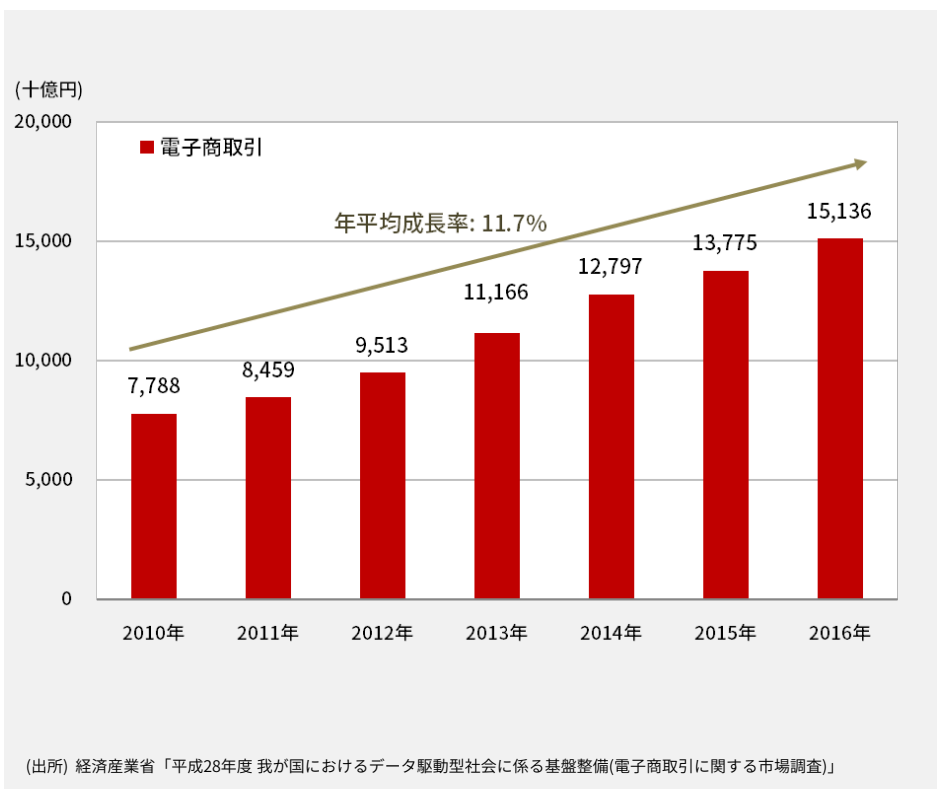
(注) 2020年及び2030年の数値は国土交通省 観光庁「明日の日本を支える観光ビジョン」に記載の目標数値

訪日外国人の旅行消費額

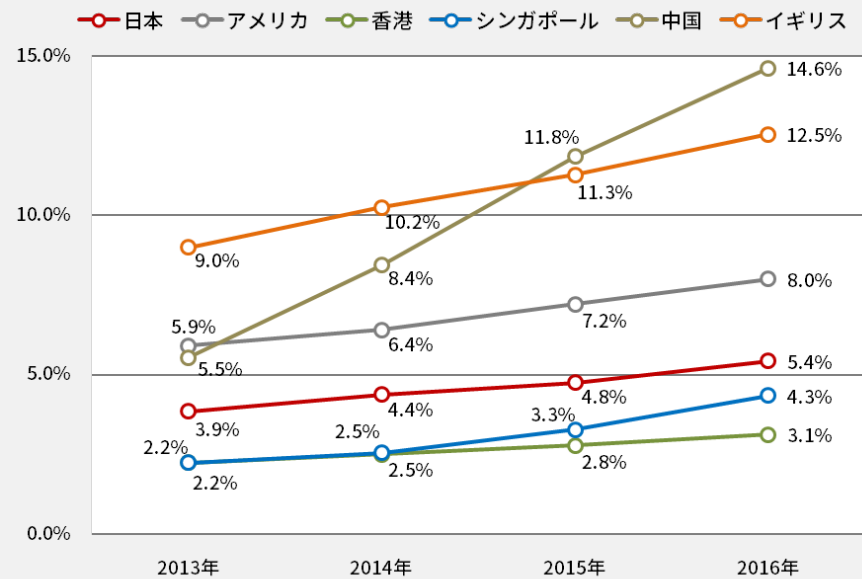


(出所) 国土交通省 観光庁 訪日外国人の消費動向

日本における電子商取引規模



世界各国における電子商取引普及率



(出所)

日本：経済産業省「平成28年度 我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備(電子商取引に関する市場調査)」

アメリカ：経済産業省からのヒアリングデータ

その他の国：Euromonitor International(2013年、2016年、2017年)

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

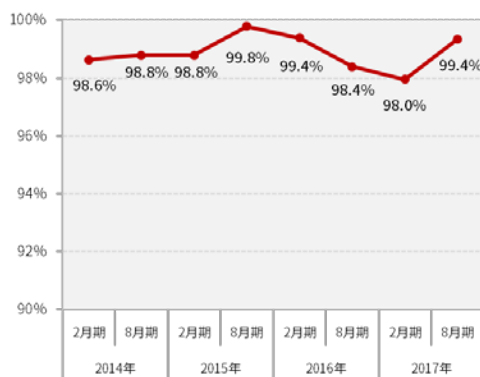
賃貸マーケット

- 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

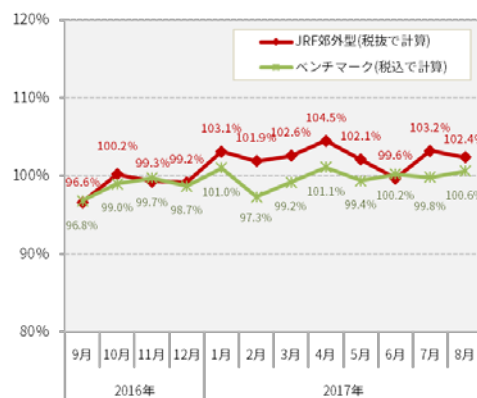
テナント売上動向

- 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



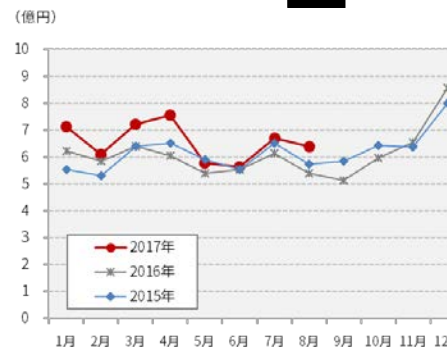
■ 郊外型商業施設の 前年同月比売上高推移



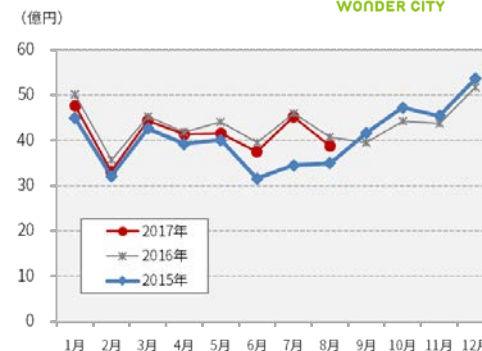
(注1) 郊外型商業施設の売上高は、資産運用会社によるヒアリングベース(消費税抜)
 (注2) ベンチマークは、経済産業省「商業動態統計」の百貨店・スーパー合計(既存店)の前年同月比を使用(消費税込)

■ 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8月末時点における上位20投資主

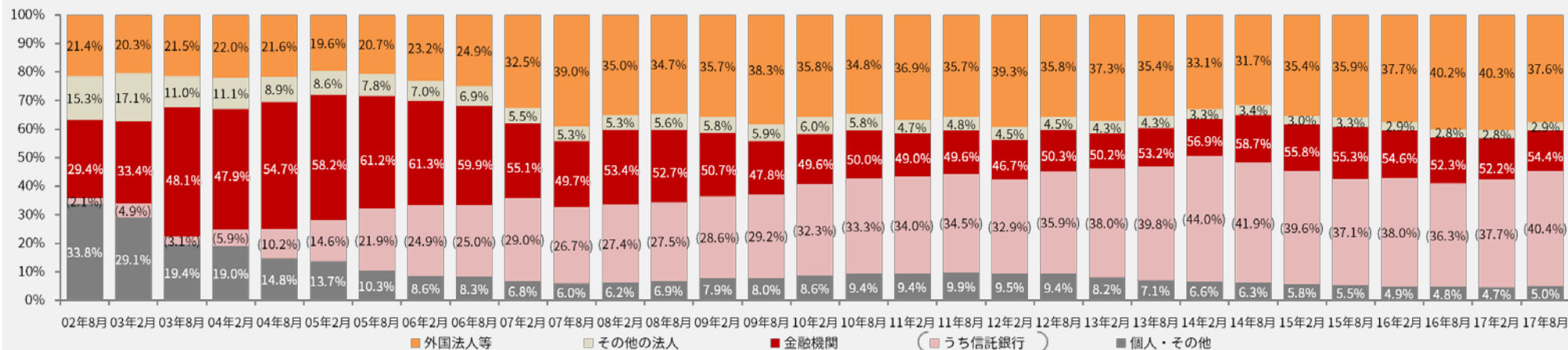
順位	氏名又は名称	2017年8月末(第31期末)		2017年2月末(第30期末)	
		所有投資口数	所有比率	所有投資口数	所有比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	431,278	16.16%	409,565	16.04%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	255,824	9.59%	214,162	8.39%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	222,537	8.34%	182,827	7.16%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	117,395	4.40%	107,821	4.22%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	66,495	2.49%	83,467	3.27%
6	JP MORGAN CHASE BANK 385628	61,412	2.30%	59,962	2.34%
7	STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	53,619	2.01%	48,821	1.91%
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	52,953	1.98%	61,157	2.39%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	36,836	1.38%	34,996	1.37%
10	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	30,359	1.13%	2,279	0.08%
11	STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK	28,059	1.05%	24,245	0.94%
12	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	27,926	1.04%	27,575	1.08%
13	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	25,563	0.95%	49,091	1.92%
14	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	25,333	0.94%	27,498	1.07%
15	JPモルガン証券株式会社	24,316	0.91%	10,662	0.41%
16	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	24,003	0.89%	22,544	0.88%
17	SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK	23,319	0.87%	24,569	0.96%
18	JP MORGAN CHASE BANK 385632	23,117	0.86%	24,075	0.94%
19	THE BANK OF NEW YORK 133970	22,740	0.85%	14,190	0.55%
20	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	22,263	0.83%	27,062	1.06%
合計		1,575,347	59.06%	1,456,568	57.07%

(注) 発行済投資口数

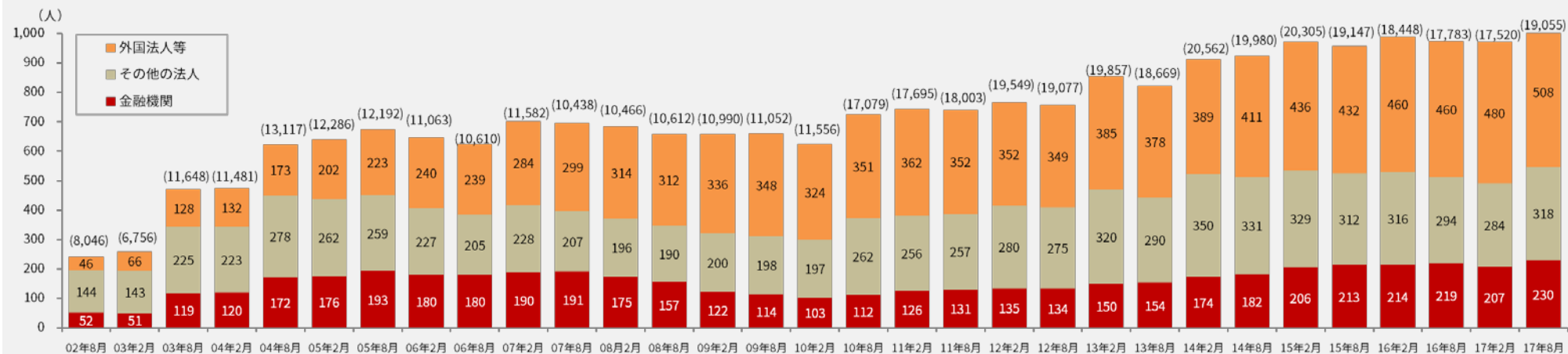
2017年8月末(第31期末)：2,667,198口

2017年2月末(第30期末)：2,552,198口

所有者別投資口数割合の推移



所有者別投資主数の推移

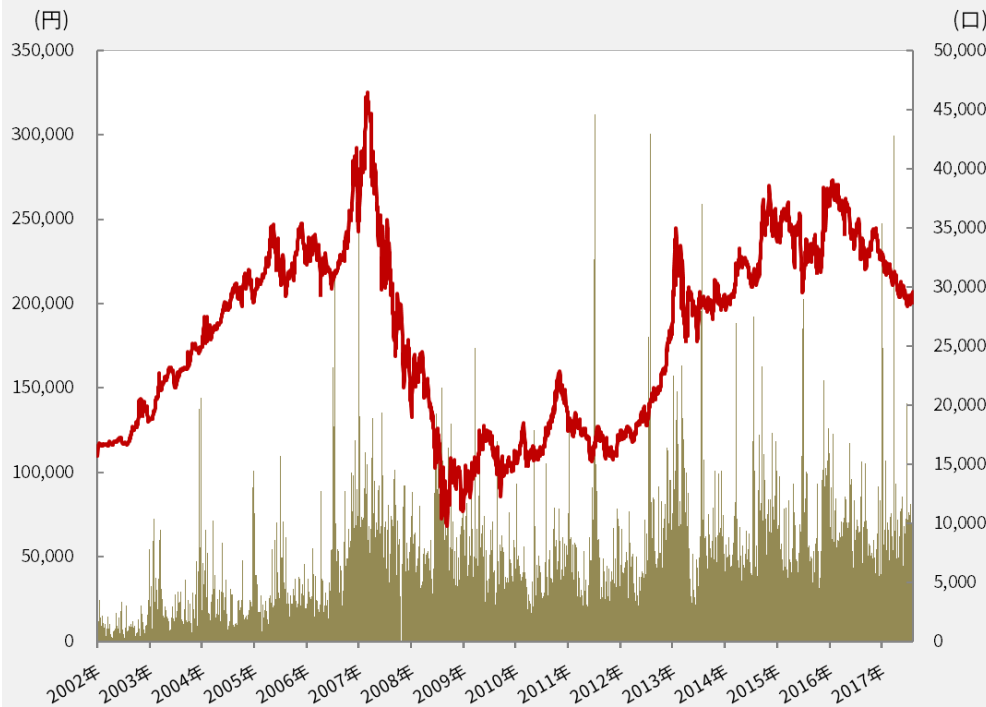


(注1) 個人その他を除く。

(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10月17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10月14日～2017年10月17日)



(注1) 終値ベース

(注2) 2015年10月14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ジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」は、ニューヨーク証券取引所に上場するMSCI社が提供する環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)の要素に配慮したESG指数として、今般、新たに開発されたインデックスです。本指数はMSCIジャパンIMI指数の中から時価総額上位500銘柄を対象としており、ESG評価が高い251銘柄を選別して構築されています。また、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)は、本指数を含む3つのESG指数を選定し、同指数に連動したパッシブ運用を開始すると発表しています。

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。

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774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410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。

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。

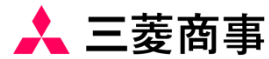
GPR 250 Index/ GPR 250 REIT Index

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。

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48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



所有株式数 出資比率
5,100株 51.0%

所有株式数 出資比率
4,900株 49.0%

三菱商事 UBS リアルティ

(注) 2017年9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 132名（非常勤役職員を除く）

うち有資格者数：	宅地建物取引士	43名
	不動産証券化協会 (ARES) 認定マスター	58名
	一級建築士	9名
	不動産鑑定士	4名
	日本証券アナリスト協会検定会員	7名
	弁護士	1名
	公認会計士	2名
	税理士	2名
	MBA (米・英を含む)	3名

(注) 2017年9月末日時点

組織図



(注) 2017年10月16日時点

確かな今を、豊かな明日へ。



- 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。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人(J-REIT)であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、本投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。詳しくは本投資法人の有価証券届出書(目論見書)及び有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

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)