

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

2018年2月期(第**32**期) **Appendix**

第32期：2017年9月1日～2018年2月28日

日本リテールファンド投資法人

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

G-Bldg. Midosuji 02

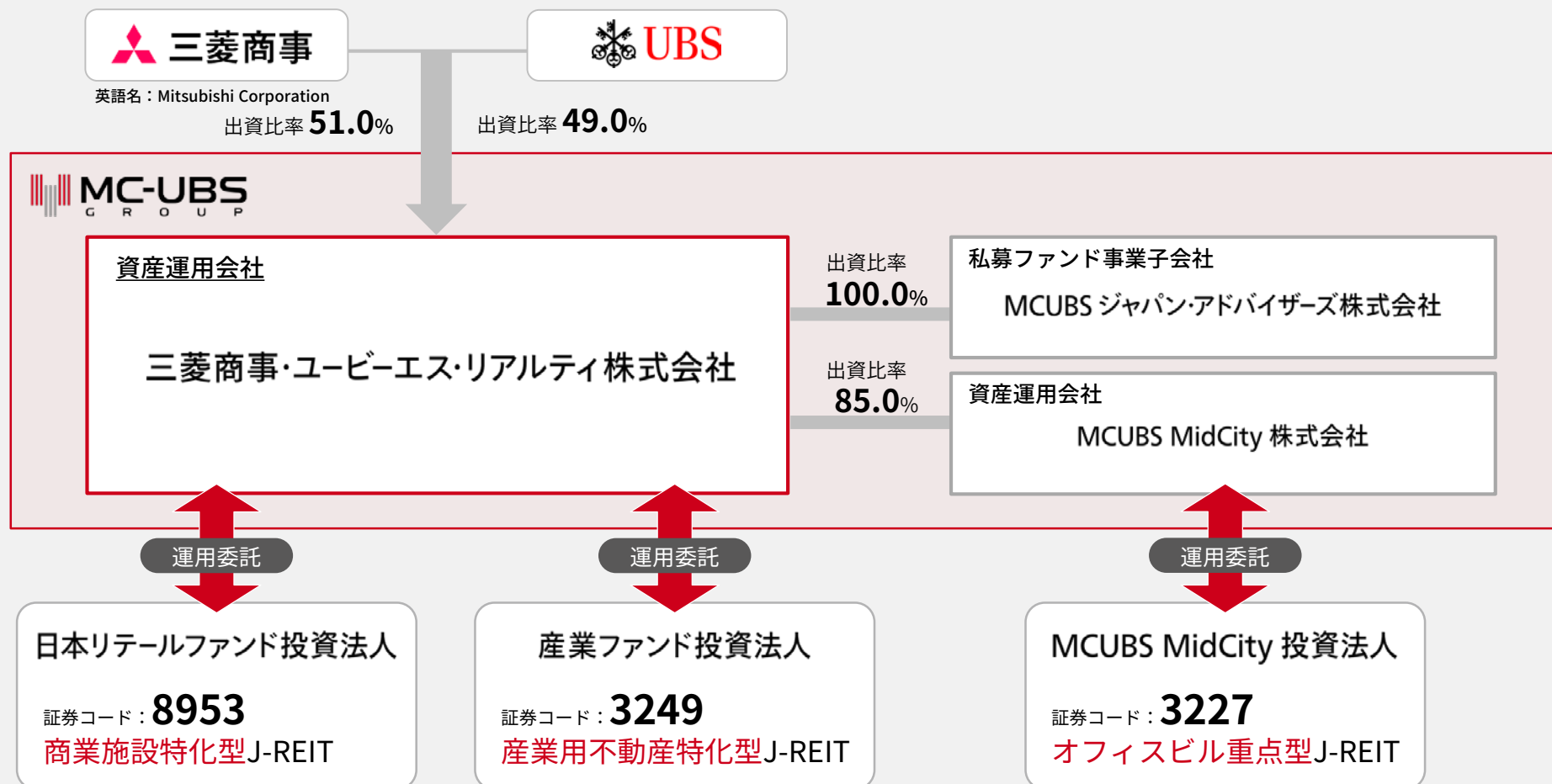
Intentionally Blank Page

● 三菱商事UBSリアルティグループの概要	P. 3
● 日本リテールファンド投資法人の特徴	P. 4
● 16年間のトラックレコード	P. 5
● JRFが目指すポートフォリオ	P. 6
● 保有資産の特徴	P. 7
● 投資ターゲット	P. 8
● 資産取得の推移と収益性の安定化	P. 9
● 新規取得資産のご紹介	P. 10
- Gビル神戸三宮01	
- Gビル御堂筋02	
● 商業施設の契約タイプの分類	P. 13
● ポートフォリオマップ	P. 14
● ポートフォリオデータ	P. 15

● ポートフォリオ一覧	P. 21
● 継続鑑定評価額	P. 25
● 各物件の収益状況	P. 29
● 財務の状況	P. 35
● 都市近郊・郊外型商業施設の 前年同月比売上高推移	P. 37
● 主要物件の売上高推移	P. 38
● 投資主属性の分析	P. 39
● J-REIT投信による保有比率	P. 41
● 投資口価格推移	P. 42
● インデックスへの組入れ状況	P. 43
● 資産運用会社の運用体制	P. 44

三菱商事UBSリアルティグループ(MC-UBSグループ)全体で3つの投資法人を運用

MC-UBSグループの概要



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（2018年4月17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16年、保有物件100物件、962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、2018年2月末時点)

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、長期固定借入金を中心とした安定的な財務基盤を構築

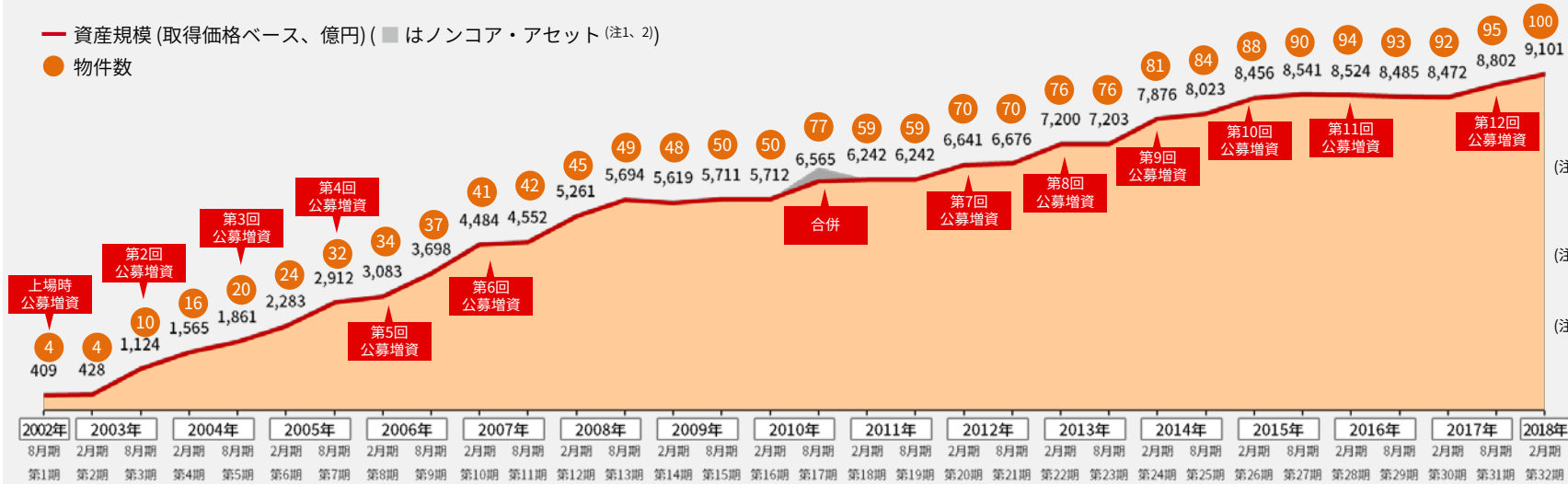
(注) 2018年2月末時点、本投資法人が株式会社格付投資情報センター(R&I)から取得している発行体格付です。

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



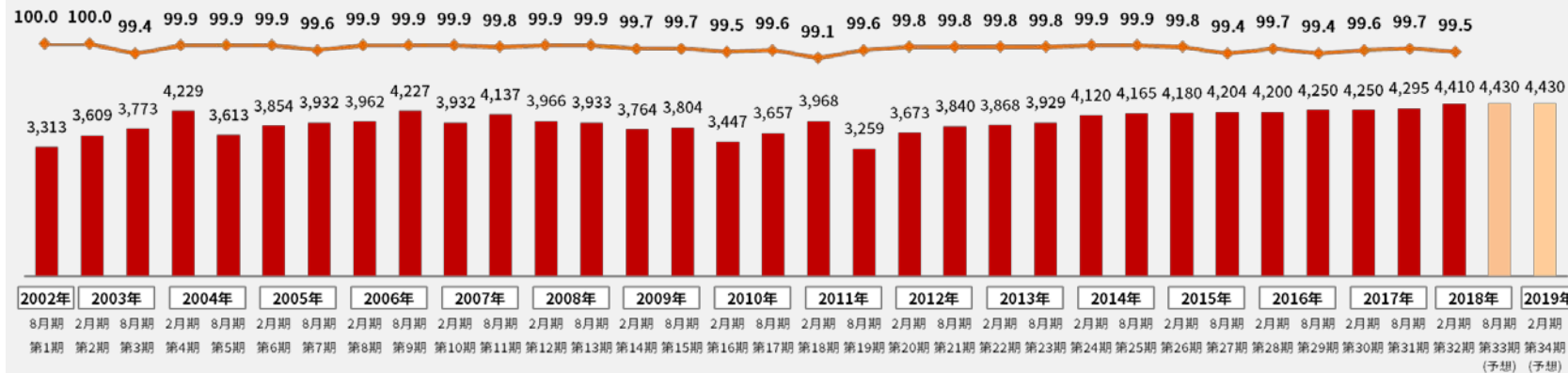
(注1) 「ノンコア・アセット」とは、ラサールジャパン投資法人との合併(2010年3月1日効力発生)で引き継いだ商業施設以外のオフィスビル及び住居用ビルをいいます。

(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。

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(各期末時点)(%)
■ 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出しています。

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

9,101億円の資産規模と、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

戦略的背景

- ・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



立地優位性の高い資産への重点投資という戦略のもと、ポートフォリオを分散化

保有資産の特徴



mozoワンダーシティ
(愛知県名古屋市中区)



イオンモール鶴見緑地
(大阪府大阪市)

17 物件
(36.4%)

地域一番クラスの
大規模商業施設



A

26 物件
(21.5%)

主要駅隣接の
好立地商業施設



C



MARINE & WALK YOKOHAMA
(神奈川県横浜市)



DFST ギャラリーア沖縄
(沖縄県那覇市)

都市近郊・郊外エリア

都市エリア

保有資産
100 物件



サミットストア中野南台店
(東京都中野区)



かみしんプラザ
(大阪府大阪市)



B

人口密集地域の
近隣商業施設

27 物件
(14.4%)

D



プライム立地の
商業施設

30 物件
(27.7%)



Gビル御堂筋01
(大阪府大阪市)



ジャイル
(東京都渋谷区)

都市型・都市近郊型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 (第22期末)時点	2018年2月末 (第32期末)時点	
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)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"> ■ 豊富な足許商圏を持ち、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いても、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"> ✓ アクションプランには、収益性の向上を目的とする「オフense投資」、施設環境整備やMD構成の変更等により施設としての鮮度維持を目的とする「ステイ投資」、競合環境や周辺環境等の変化により収益性の低下が予測される物件に対し、可能な限り収益性の低下を防ぎ安定を図ることを目的とする「ディフェンシブ投資」がある
都市近郊型			(***)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
	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	26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 ✓ 契約更改時のアップサイドを狙う
都市型	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	30物件	

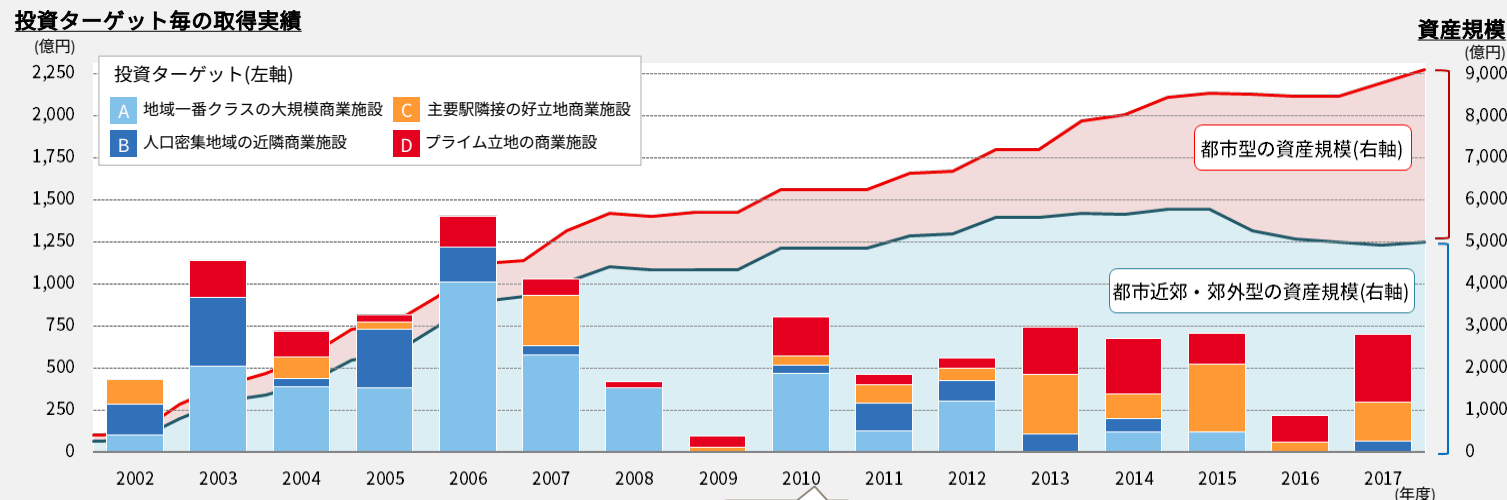
(注)「GMSタイプ」とは、GMS(ゼネラル・マーチャンダイズストアの略称であり、日常生活に必要なものを総合的に扱う大衆向けの大規模な総合スーパーをいいます。)が中心となり付随的に入居する他の専門店と一体となって構成されるショッピングセンターをいいます。

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。




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。



Gビル神戸三宮01



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「三宮」駅及び「元町」駅の2駅から徒歩圏内、「トアロード」沿いに立地するマルチテナント型の都市型商業施設

① マーケットの魅力

- 三宮・元町は、各線「三宮」駅とその西方の「元町」駅にかけての一带に、百貨店や専門店ビル、路面店等の商業集積が形成されている関西圏を代表する商業エリア
- 周辺住民や周辺ワーカーを中心に昼間・夜間人口ともに豊富なエリア

② 立地の魅力

- JR「元町」駅徒歩約3分、各線「三宮」駅徒歩約5分とアクセスに優れた利便性の高い立地
- 山手地区と旧居留地を結ぶ道として、大丸百貨店や神戸BALなどの商業施設や、アパレル、雑貨、カフェなどが多数集積する「トアロード」に面する、繁华性の高い立地

③ 施設の魅力

- インテリアショップやスポーツクラブの他、ユーズドセレクトショップや美容室など、エリア特性にマッチした多様なテナントが入居



本物件周辺の様子



取得価格	NOI利回り		償却後NOI利回り
3,000百万円	5.1%		4.6%
鑑定評価額	3,160百万円(注)		
取得日	2017年11月17日		
所在地	兵庫県神戸市中央区北長狭通三丁目1番15号		
土地面積	797.18m ²	延床面積	4,314.4m ²
テナント数	5	主要テナント	東急スポーツオアシス

(注) 2017年11月1日時点の鑑定評価額を記載しています。

Gビル御堂筋02



プライム立地の商業施設

稼働率 100.0%

ハイライト

西日本最大のブランドストリートである御堂筋沿いに位置する
プライム立地の商業施設

世界的ラグジュアリーブランドであるPRADA がアジアにおける旗艦店として入居

世界的ラグジュアリーブランドであるPRADA の旗艦店

PRADAの出店戦略

- PRADAは世界の主要都市におけるプライム立地に旗艦店を出店
- 日本はPRADAグループの売上の12%を占める重要エリア

日本での店舗展開

- 日本では、路面店5店舗、百貨店等商業施設33店舗を出店
- 路面店のうち、最もブランドの世界観を表現している一棟独立型店舗は青山・心斎橋の2店舗のみ

PRADA心斎橋店の魅力と継続性

- PRADAの旗艦店出店戦略に合致する大阪で最もラグジュアリーブランドが集積する心斎橋・御堂筋沿い東側かつ長堀通南側のプライム立地に位置
- 同エリアは、近年ラグジュアリーブランドの新規出店が続き空室がなく、また大丸心斎橋店本館の建替によってさらに同エリアが発展することが想定されるため、今後も空室が発生する可能性は極めて低いことから、PRADAの移転余地は非常に限定的
- ゴールドカラーのアルミニウムとポリッシュ仕上げのバックライトで構成した外観は、昼夜問わず独自の世界観を表現し、視認性も良好

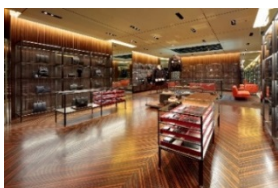
心斎橋エリアのポテンシャル

- 大阪のインバウンド需要は心斎橋エリアに一極集中
- 心斎橋エリアの中でも、本物件周辺のプライム立地の賃料は表参道エリアの水準に追いつきつつある
- 世界と比較し、日本のプライム賃料は割安感があり、特にプライム立地が限定的な大阪では、更なる市場賃料の上昇も期待できる



PRADA心斎橋店 フロア図

5F	メンズコレクション
4F	メンズコレクション
3F	レディスウェア
2F	レディスレザーグッズ、シューズ
1F	メンズ&レディスレザーグッズ、アクセサリ
B1	ストックルーム



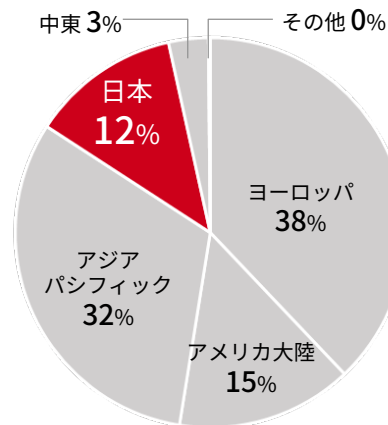
世界的ラグジュアリーブランドであるPRADAの旗艦店

■ 主要都市のプライム立地とPRADA出店立地

都市	最も賃料が高い立地	PRADA
ニューヨーク	Upper 5th Avenue (49th - 60th Sts)	○
香港	Causeway Bay	○
パリ	Avenue des Champs Élysées	-
ロンドン	Bond Street	○
東京	銀座中央通り	○
ミラノ	Via Montenapoleone	○
シドニー	Pitt Street Mall	○
ソウル	Myeongdong	○
チューリッヒ	Bahnhofstrasse	○

(出所) CUSHMAN & WAKEFIELD 「MAIN STREETS ACROSS THE WORLD 2016/2017」

■ PRADAグループエリア別売上分布 (2016年)

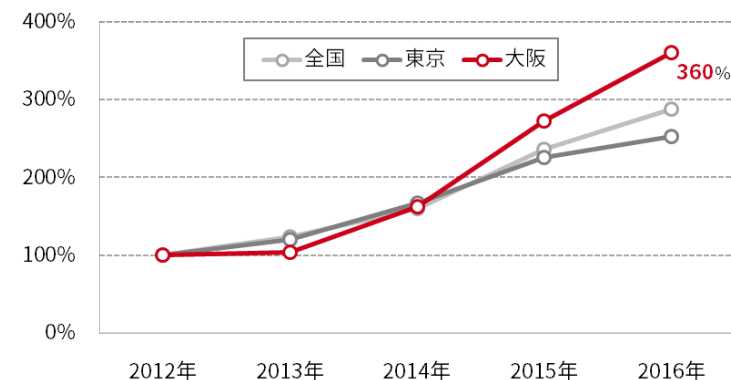


(出所) PRADA Annual Report 2016

心斎橋のインバウンド需要

■ 訪日外国人増加率(2012年対比)

大阪の訪日外国人の増加率は東京・全国よりも高く推移し、上昇傾向



(出所) 観光庁「訪日外国人消費動向調査」、日本政府観光局(JNTO)「訪日外客数」
訪日外国人数＝訪日外客数×都道府県別訪問率

心斎橋・御堂筋マップ



取得価格

15,000百万円

NOI利回り(注)

3.1%(2019年迄)
3.3%(2020年以降)

償却後NOI利回り(注)

3.0%(2019年迄)
3.2%(2020年以降)

鑑定評価額	15,700百万円		
取得日	2018年1月12日		
所在地	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番18号		
土地面積	319.64m ²	延床面積	1,389.79m ²
テナント数	1	主要テナント	PRADA

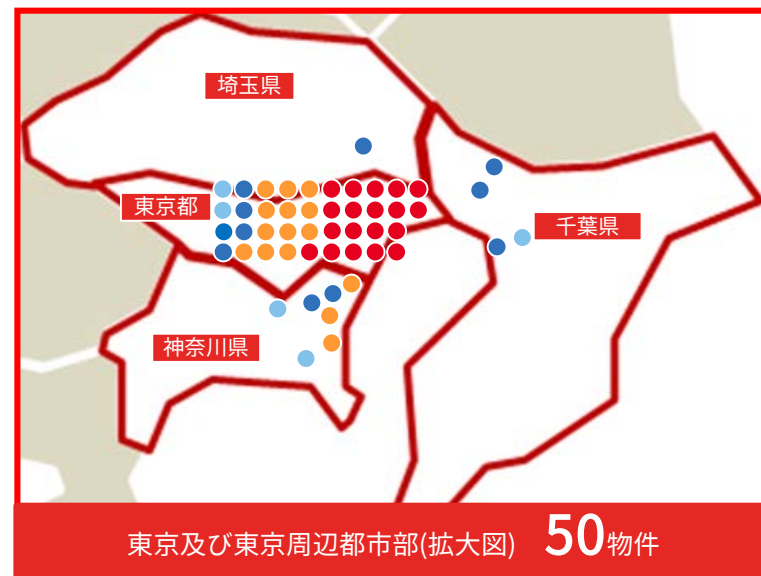
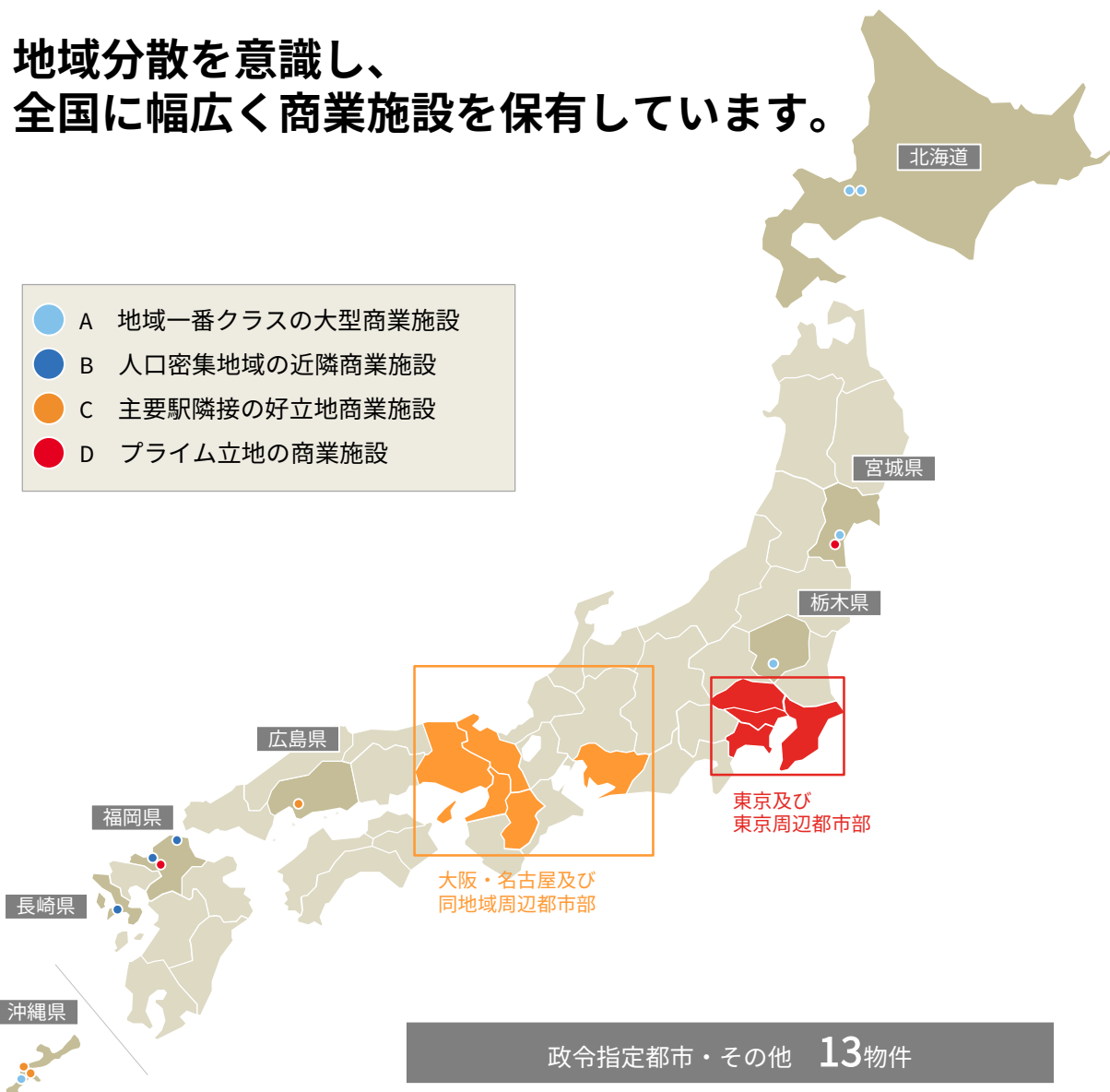
(注) 本賃貸借契約は段階賃料となっていることから段階毎の賃料をベースにしたNOIで利回りを算定しています。

	都市型商業施設		都市近郊・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	 イトーヨーカドー網島店	 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
減価償却について	土地の割合が高いため、減価償却費は少なく、NOI利回りと償却後NOI利回りの差が小さい		土地の割合が低いため、減価償却費が多く、NOI利回りと償却後NOI利回りの差が大きい			減価償却費なし

（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、都市近郊・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。

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。

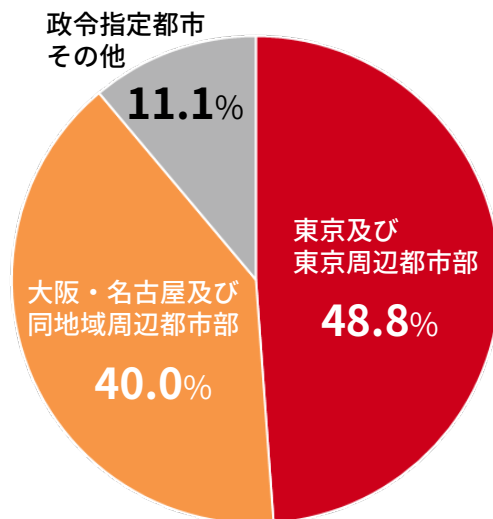
- A 地域一番クラスの大型商業施設
- B 人口密集地域の近隣商業施設
- C 主要駅隣接の好立地商業施設
- D プライム立地の商業施設



分散されたポートフォリオ

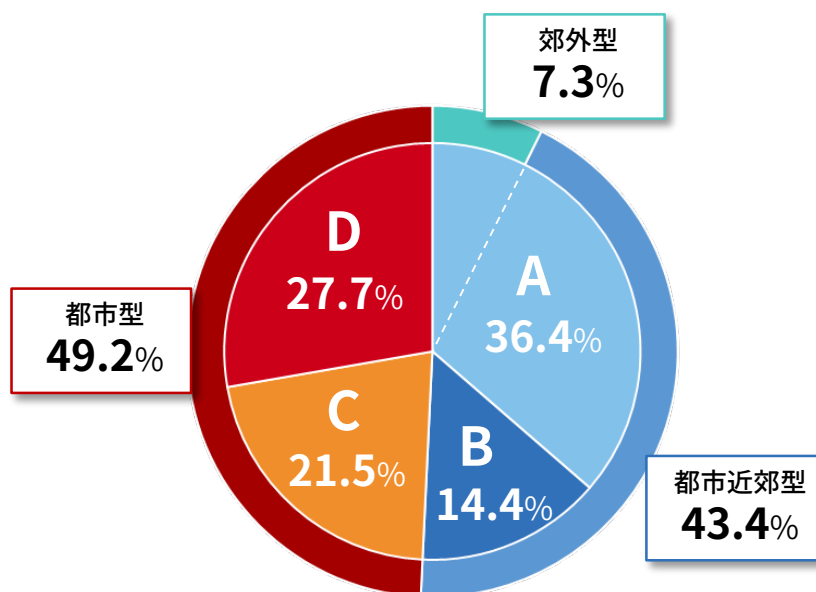
地域別分散

(鑑定評価額ベース) (注)



タイプ別分散

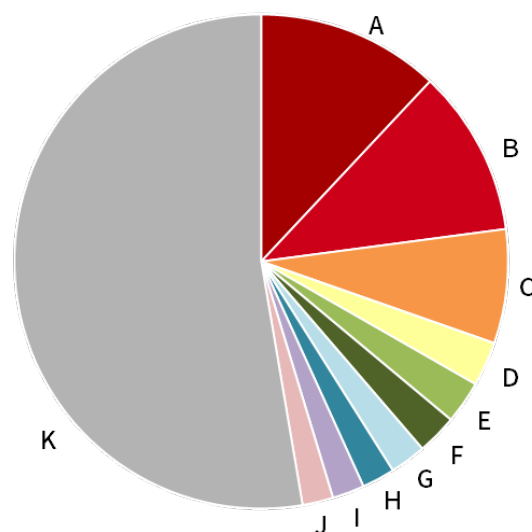
(鑑定評価額ベース) (注)



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

分散されたポートフォリオ

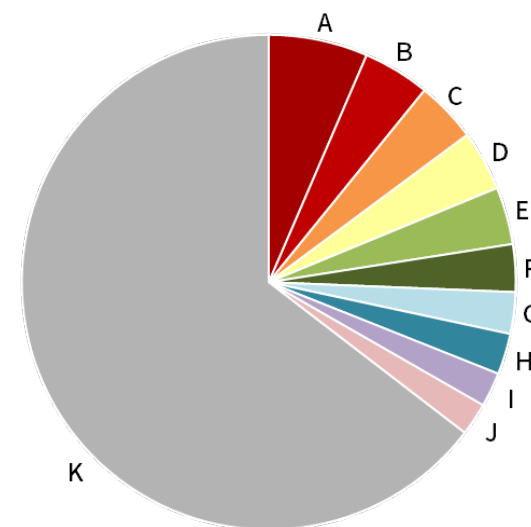
テナント分散
(年間賃料ベース) (注1)



格付(注3)

格付(注3)

規模別分散
(鑑定評価額ベース) (注2)



A	イオンモール	A-	12.0 %	F	近鉄百貨店	BBB+	2.6 %
B	イオンリテール	A-	10.9 %	G	ヨドバシカメラ	-	2.4 %
C	イトーヨーカ堂	AA+	7.5 %	H	ユニクロ	AA	2.2 %
D	ヤマダ電機	A+	2.9 %	I	ビックカメラ	-	2.1 %
E	ラウンドワン	-	2.8 %	J	そごう・西武	AA+	2.0 %
				K	その他		52.7 %

A	mozoワンダーシティ	6.5 %	F	イオンモールむさし村山	3.1 %
B	東戸塚オーロラシティ	4.4 %	G	ジャイル	2.7 %
C	Gビル心斎橋03	4.0 %	H	イオンモール鶴見緑地	2.7 %
D	ならファミリー	3.9 %	I	Gビル表参道02	2.2 %
E	川崎ルフロン	3.8 %	J	ビックカメラ立川店	2.1 %
			K	その他	64.6 %

(注1) 2018年2月末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。

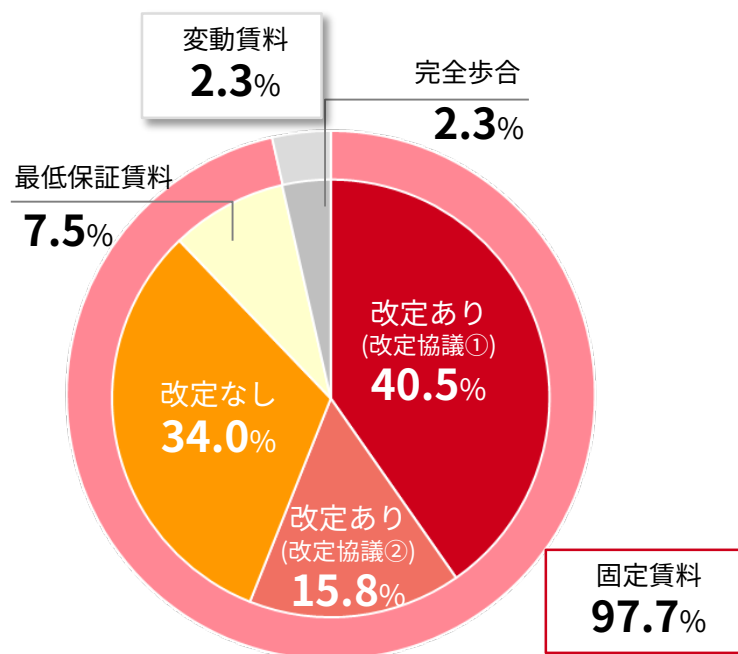
(注2) 2018年2月末時点の鑑定評価額を基に算出しています。

(注3) 賃借人たるテナント若しくは当該テナントの親会社又は持株会社の格付けを記載しています。複数の格付機関より異なる格付けが付与されている場合には、上位の格付けを記載しています。(2018年3月末時点)

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

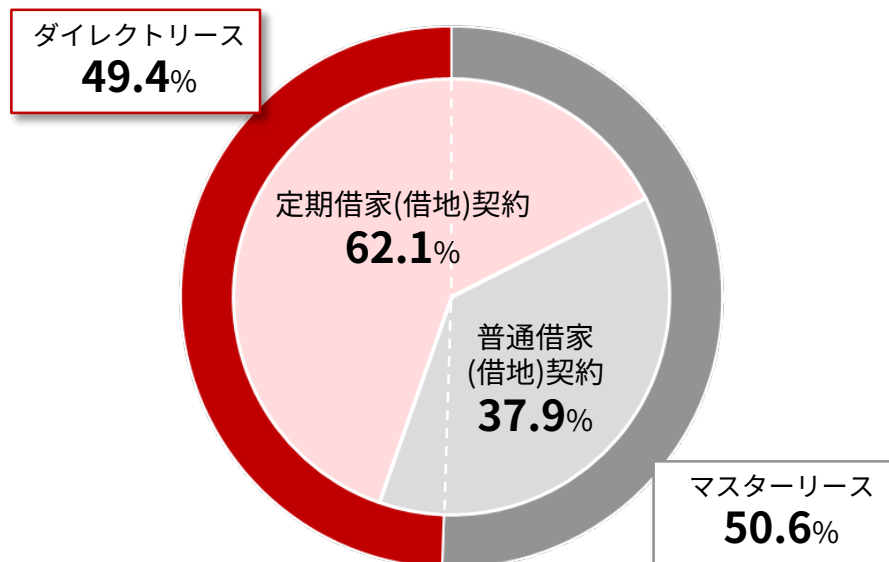
(年間賃料ベース) (注)



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

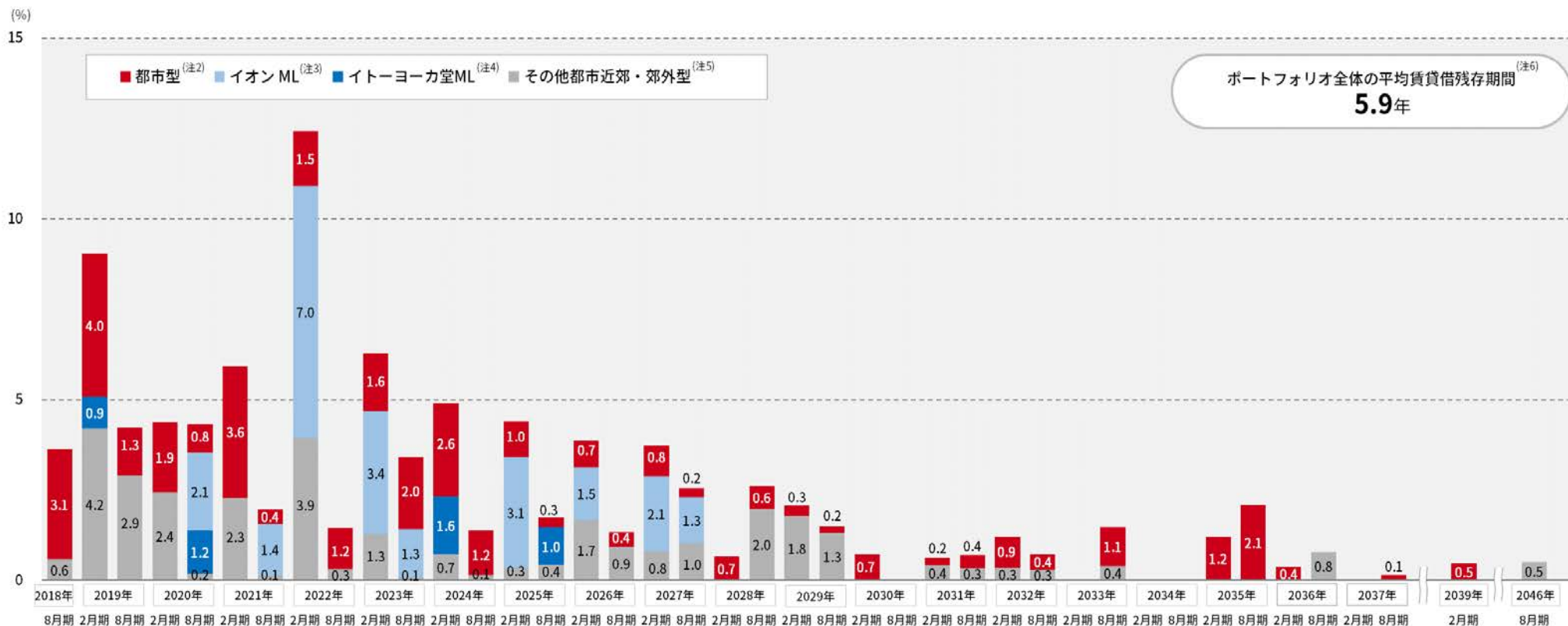
(年間賃料ベース) (注)



長期の賃貸借契約と分散されたマチュリティ

賃貸借契約満了時期

(年間賃料ベース) (注1)



(注1) 2018年2月末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2) 「都市型」は都市型56物件の賃料を基に算出しています。

(注3) 「イオンML」は、主たる施設運営主体が賃借人である物件にマスターリーステナントとして入居するイオンリテール株式会社、イオンモール株式会社、イオン九州株式会社及びイオン琉球株式会社の年間賃料を基に算出しています。

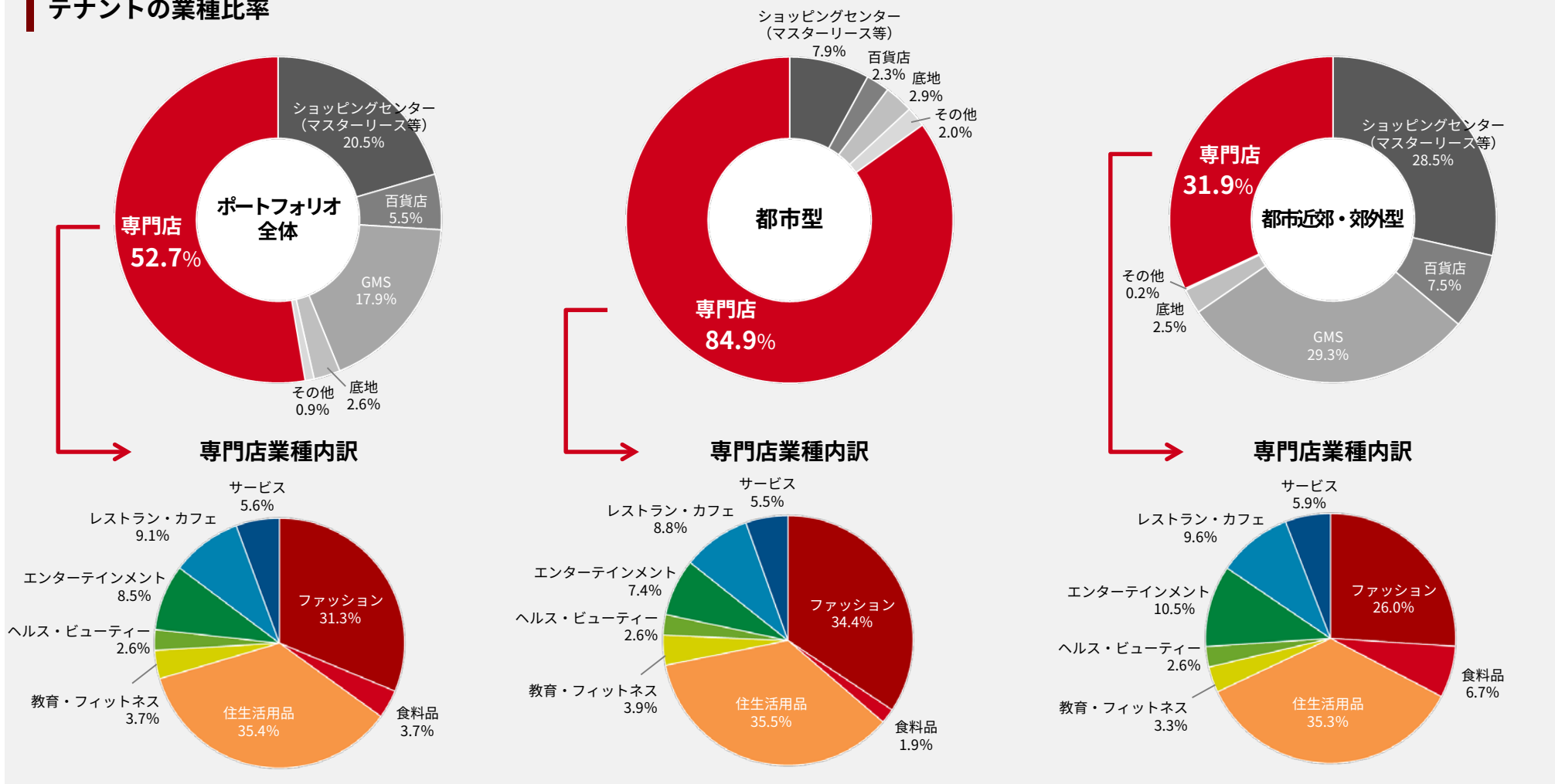
(注4) 「イトーヨーカ堂ML」は、主たる施設運営主体が賃借人である物件にマスターリーステナントとして入居する株式会社イトーヨーカ堂の年間賃料を基に算出しています。

(注5) 「その他都市近郊・郊外型」は都市近郊・郊外型44物件から、「イオンML」と「イトーヨーカ堂ML」を除いた賃料を基に算出しています。

(注6) 賃料加重平均ベースで算出しています。

テナントの専門店・業種比率は、物件区分によって異なる

テナントの業種比率



(注) 2018年2月末時点において効力を有する賃貸借契約を基に年間賃料ベースで算出しています。

テナントの業種分類

テナント業種	含まれるもの	テナント例
ファッション	ラグジュアリーブランド	シャネル、PRADA、エルメネジルドゼニア、HERMÈS
	服飾品（衣料）	BEAMS、ZARA、ユニクロ、ファッションセンターしまむら、KOE
	服飾雑貨（靴・鞆・アクセサリ等）	ABC-MART、SAC'SBAR、JINS、アンフィ、靴下屋、ツツミ
食料品	食品スーパー（GMS以外・産直含む）	サミットストア、平和堂フレンドマート、成城石井、わくわく広場
	食物販	ピエール・エルメ・パリ、GODIVA、ルピシア、カルディコーヒーファーム
	コンビニエンスストア	ファミリーマート、ローソン
住生活用品	100円ショップ	ダイソー、セリア、キャンドウ
	ドラッグストア	マツモトキヨシ、ダイコクドラッグ、ツルハドラッグ、サンドラッグ
	ディスカウントストア	MrMax
	雑貨、インテリア雑貨、家具	東急ハンズ、キディランド、無印良品、FrancFranc、ニトリデコホーム
	書籍、文具、ホビー、スポーツ用品	TSUTAYA、ジュンク堂書店、イオンペット、モンベル、スポーツゼビオ
	コスメ	エチュードハウス、DHC、Cosme Kitchen Market
	家電	ヨドバシカメラ、ビックカメラ、ヤマダ電機、エディオン、ラオックス
	ホームセンター	スーパービバホーム
教育・フィットネス	塾、カルチャー	ヤマハミュージック、ABCクッキングスタジオ、イーオン、臨海セミナー
	スポーツクラブ、フィットネスジム	ティップネス、東急スポーツオアシス、RIZAP、LAVA、カーブス
ヘルス・ビューティー	理美容、エステ、リラクゼーション	ZA/ZA、エステティック ミス・パリ、QBハウス、ラフィネ
	クリニック	歯科、眼科、内科等
エンターテインメント	アミューズメント	ラウンドワン、SEGA、タイトー、デジQ、カラオケ館
	映画館、音楽ホール	シネマハーヴェストウォーク、秋篠音楽堂
レストラン・カフェ	レストラン、カフェ、フードコート	表参道うかい亭、スターバックスコーヒー、マクドナルド、くら寿司
サービス	その他サービス（金融、携帯電話、旅行代理店、クリーニング等）	ドコモショップ、JTB、ほけんの窓口、郵便局、スタジオアリス、ベストブライダル

物件番号	物件名称	投資 ターゲット (注1)	所在地	取得年月	取得価格(百万円)		総賃貸可能面積(㎡)(注2)		稼働率 (注2)	テナント数 (注2)	主要テナント (注2)	築年数 (注2)(年)	PML (注3)(%)
						比率		比率					
東京及び東京周辺都市													
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	16.0	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	27.0	4.7
U-4	ジャイル(注4)	D	東京都渋谷区	2004年3月他	22,712	2.5%	4,815.02	0.2%	95.0%	22	シャネル、表参道うかい亭	10.4	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	47.6	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	13.1	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	ペイクルーズ、KOE	8.4	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	13.0	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	10.3	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	10.4	13.2
U-12	Gビル神宮前02	D	東京都渋谷区	2008年5月	2,233	0.2%	426.29	0.0%	100.0%	3	アナスタシア	9.9	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%	3	HERNO	6.8	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	1.0%	4,158.53	0.2%	98.6%	22	ブノワ	13.3	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	9.5	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	8.7	10.7
U-17	Gビル南池袋01	D	東京都豊島区	2010年3月	5,800	0.6%	5,066.09	0.2%	100.0%	8	アディダス、SMBC信託銀行	43.4	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%	60.5%	1	表参道TERRACE	10.0	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	0.6%	1,508.03	0.1%	100.0%	1	キディランド	5.9	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	15.9	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	12.3	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%	7	Brioni	37.3	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	3.3%	56,162.82	2.2%	96.9%	62	ヨドバシカメラ	30.0	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%	1,630.03	0.1%	100.0%	2	ペイクルーズ、The Millennials	4.8	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	1.9%	5,555.65	0.2%	100.0%	6	ー(注5)	12.2	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%	1,718.21	0.1%	100.0%	1	ZARA	23.0	9.0
U-35	Cute Cube原宿	D	東京都渋谷区	2014年10月	8,520	0.9%	1,428.55	0.1%	100.0%	10	スピンズ	4.5	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	11.7	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%	14	成城石井、サイゼリヤ	5.2	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	0.5%	2,701.99	0.1%	100.0%	1	SEGA	42.5	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	12.4	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	3.4	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	1.4%	3,141.07	0.1%	100.0%	9	エルメネジルドゼニア	3.8	2.3
U-50	MARINE & WALK YOKOHAMA	C	神奈川県横浜市中区	2017年3月他	11,300	1.2%	8,347.68	0.3%	89.5%	26	BAYSIDE GEIHINKAN VERANDA minatomirai Ron Herman	2.0	12.4
U-53	Gビル神宮前07	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	6.4	1.5

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

(注2) 2018年2月末時点。

(注3) 各物件に係る地震リスク分析報告書に記載された再現期間475年の地震災害に対する対象建物の予想損失率を記載しています。

(注4) 「ジャイル」は、当初より保有していた底地と追加取得分を合わせて取得金額を算出しています。

(注5) テナントから合意が得られていないため非開示としています。

物件番号	物件名称	投資 ターゲット (注1)	所在地	取得年月	取得価格(百万円)		総賃貸可能面積(㎡)(注2)		稼働率 (注2)	テナント数 (注2)	主要テナント (注2)	築年数 (注2)(年)	PML (注3)(%)
						比率		比率					
東京及び東京周辺都市													
都市近郊・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	17.6	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	1.1%	43,517.75	1.7%	85.1%	38	イトーヨーカドー	23.3	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	35.4	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	14.3	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	0.5%	16,549.50	0.6%	100.0%	1	イトーヨーカドー	36.0	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	17.8	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	1.8%	85,226.68	3.3%	100.0%	1	イオン	16.3	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	39.4	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	5.5%	109,365.50	4.2%	100.0%	4	西武、イオン	18.5	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	1.5%	59,762.30	2.3%	100.0%	2	イトーヨーカドー	13.0	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	3.4%	137,466.97	5.3%	100.0%	1	イオン	11.4	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%	100.0%	5	ヤマダ電機	19.6	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	13.6	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	11.9	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	9.0	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	25.9	14.3、3.8
東京及び東京周辺都市 小計/平均			50 物件		432,140	47.5%	918,196.87	35.3%	98.9%	319			
うち都市型			34 物件		239,732	26.3%	159,387.66	6.1%	97.7%	245			
うち都市近郊・郊外型			16 物件		192,408	21.1%	758,809.21	29.2%	99.1%	74			

大阪・名古屋及び同地域周辺都市部

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	19.1	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	2.0%	18,848.20	0.7%	100.0%	1	オーバ	19.3	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	23.3	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4)	-	-
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	8.3	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	17.0	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	8.6	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	3.5	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	14.3	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	1.0%	3,529.51	0.1%	100.0%	12	カフェラ・ボエム、ロフトマン	12.0	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	0.3%	1,610.63	0.1%	100.0%	5	サンドラッグ、ガスト	12.7	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%	2,382.82	0.1%	100.0%	4	The Millennials	7.5	4.2

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

(注2) 2018年2月末時点。

(注3) 各物件に係る地震リスク分析報告書に記載された再現期間475年の地震災害に対する対象建物の予想損失率を記載しています。

(注4) 「ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)」における「主要テナント」は、底地上の建物のテナントとなります。

物件番号	物件名称	投資 ターゲット (注1)	所在地	取得年月	取得価格(百万円)		総賃貸可能面積(㎡)(注2)		稼働率 (注2)	テナント数 (注2)	主要テナント (注2)	築年数 (注2)(年)	PML (注3)(%)	
						比率		比率						
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部														
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	11.0	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	16.6	2.8	
U-55	Gビル神戸三宮01	NEW	C	兵庫県神戸市中央区	2017年11月	3,000	0.3%	3,750.40	0.1%	100.0%	5	東急スポーツオアシス	17.4	8.0
U-56	Gビル御堂筋02	NEW	D	大阪府大阪市中央区	2018年1月	15,000	1.6%	1,428.28	0.1%	100.0%	1	PRADA	4.7	7.5
都市近郊・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	0.9%	15,227.61	0.6%	99.9%	47	平和堂、ジョーシン	20.6	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	3.8%	82,926.70	3.2%	99.3%	116	近鉄百貨店、イオン	25.3	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	24.0	3.7	
S-17	イオン八事	B	愛知県名古屋昭和区	2005年6月	3,698	0.4%	63,702.48	2.4%	100.0%	1	イオン	24.5	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%	100.0%	64	イオン、エディオン	35.3	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	3.3%	138,538.63	5.3%	100.0%	1	イオン	11.3	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	15.2	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	9.9	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	11.3	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	0.1%	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	6.1%	86,695.91	3.3%	97.4%	200	イオン、フラクサス	8.9	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	13.2	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	9.0	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%	11,955.96	0.5%	99.1%	37	平和堂フレンドマート、三菱UFJ銀行	37.1	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	13.3	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	11.9	8.9	
S-46	パロー勝川店(底地)	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			37 物件		371,845	40.9%	1,132,424.06	43.5%	99.7%	549				
	うち都市型		17 物件		137,710	15.1%	85,339.91	3.3%	100.0%	53				
	うち都市近郊・郊外型		20 物件		234,135	25.7%	1,047,084.15	40.2%	99.7%	496				

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

(注2) 2018年2月末時点。

(注3) 各物件に係る地震リスク分析報告書に記載された再現期間475年の地震災害に対する対象建物の予想損失率を記載しています。

物件番号	物件名称	投資 ターゲット (注1)	所在地	取得年月	取得価格 (百万円)		総賃貸可能面積 (m²) (注2)		稼働率 (注2)	テナント数 (注2)	主要テナント (注2)	築年数 (注2) (年)	PML (注3) (%)
	政令指定都市・その他				比率	比率							
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	14.2	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	13.3	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	ZARA	42.9	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	8.3	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%	100.0%	8	カメラのキタムラ	28.3	0.7
都市近郊・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	21.7	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	14.7	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	19.0	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	3.0%	100.0%	1	イオン	24.4	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	10,709	1.2%	59,561.11	2.3%	99.4%	72	ヨークベニマル、スーパービバホーム	10.6	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%	102,162.16	3.9%	100.0%	1	イオン	11.4	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	17.4	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	9.3	0.9
政令指定都市・その他 小計/平均		13 物件			106,123	11.7%	552,357.78	21.2%	99.9%	94			
	うち都市型	5 物件			33,390	3.7%	74,066.53	2.8%	100.0%	13			
	うち都市近郊・郊外型	8 物件			72,733	8.0%	478,291.25	18.4%	99.9%	81			
ポートフォリオ 合計/平均													
		100 物件			910,110	100.0%	2,602,978.71	100.0%	99.5%	962		15.2	2.0
	うち都市型	56 物件			410,832	45.1%	318,794.10	12.2%	98.9%	311			
	うち都市近郊・郊外型	44 物件			499,277	54.9%	2,284,184.61	87.8%	99.6%	651			

(注1) 投資ターゲットについては、Aを「地域一番クラスの大規模商業施設」、Bを「人口密集地の近隣商業施設」、Cを「主要駅隣接の好立地商業施設」、Dを「プライム立地の商業施設」として分類しています。
(注2) 2018年2月末時点。
(注3) 各物件に係る地震リスク分析報告書に記載された再現期間475年の地震災害に対する対象建物の予想損失率を記載しています。

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8月	2018年2月	増減	2017年8月	2018年2月	増減	2017年8月	2018年2月	増減	2017年8月	2018年2月	増減	
都市型商業施設																
U-2	Gビル南青山02	5,204	+205	5,410	5,410	-	3.3%	3.3%	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-	
U-3	Gビル代官山01	1,210	+359	1,530	1,570	+40	3.9%	3.8%	△0.1 割	3.7%	3.6%	△0.1 割	4.1%	4.0%	△0.1 割	
U-4	ジャイル	21,617	+5,382	26,600	27,000	+400	2.9%	2.8%	△0.1 割	2.7%	2.6%	△0.1 割	2.9%	2.8%	△0.1 割	
U-5	ビックカメラ立川店	13,827	+7,372	20,800	21,200	+400	5.2%	5.1%	△0.1 割	4.4%	4.3%	△0.1 割	5.4%	5.3%	△0.1 割	
U-6	Gビル北青山01	934	+635	1,570	1,570	-	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.1%	△0.1 割	3.6%	3.5%	△0.1 割	
U-7	Gビル自由が丘01	2,850	+2,149	3,110	3,190	+80	3.8%	3.7%	△0.1 割	3.6%	3.5%	△0.1 割	4.0%	3.9%	△0.1 割	
				1,660	1,810	+150	3.7%	3.6%	△0.1 割	3.5%	3.4%	△0.1 割	3.9%	3.8%	△0.1 割	
U-8	チアーズ銀座	3,923	+626	4,390	4,550	+160	3.3%	3.2%	△0.1 割	3.2%	3.1%	△0.1 割	3.5%	3.4%	△0.1 割	
U-10	Gビル神宮前06	2,338	+371	2,680	2,710	+30	3.2%	3.1%	△0.1 割	3.3%	3.2%	△0.1 割	3.4%	3.3%	△0.1 割	
U-11	Gビル神宮前01	3,389	+1,000	4,270	4,390	+120	3.3%	3.2%	△0.1 割	3.4%	3.3%	△0.1 割	3.4%	3.3%	△0.1 割	
U-12	Gビル神宮前02	2,281	△541	1,740	1,740	-	3.3%	3.3%	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-	
U-13	Gビル南青山01	10,091	△1,041	9,060	9,050	△10	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-	
							3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-	3.5%	3.5%	-	
U-14	ラ・ポルト青山	9,287	+2,012	11,300	11,300	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-	3.5%	3.5%	-	
U-15	Gビル新宿01	6,555	+1,944	8,280	8,500	+220	3.7%	3.6%	△0.1 割	3.3%	3.2%	△0.1 割	3.9%	3.8%	△0.1 割	
U-16	Gビル神宮前03	5,429	△1,469	3,960	3,960	-	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-	
U-17	Gビル南池袋01	6,081	+2,158	8,240	8,240	-	4.0%	4.0%	-	3.9%	3.9%	-	4.3%	4.3%	-	
U-19	アーバンテラス神宮前	2,758	+2,381	5,140	5,140	-	3.6%	3.4%	△0.2 割	3.5%	3.5%	-	3.6%	3.6%	-	
U-22	アーカンジェル代官山(底地)	1,842	+847	2,630	2,690	+60	-	-	-	3.3%	3.3%	-	3.5%	3.5%	-	
U-23	Gビル表参道01	5,844	+2,105	7,710	7,950	+240	3.0%	2.9%	△0.1 割	2.8%	2.7%	△0.1 割	3.2%	3.1%	△0.1 割	
U-24	ラウンドワン横浜駅西口店	3,812	+1,457	5,210	5,270	+60	3.8%	3.7%	△0.1 割	3.9%	3.8%	△0.1 割	4.0%	3.9%	△0.1 割	
U-25	Gビル三軒茶屋01	3,660	+2,519	6,130	6,180	+50	4.1%	4.0%	△0.1 割	3.9%	3.8%	△0.1 割	4.3%	4.2%	△0.1 割	
U-26	Gビル銀座01	5,566	+4,253	9,430	9,820	+390	3.4%	3.3%	△0.1 割	3.0%	2.9%	△0.1 割	3.4%	3.3%	△0.1 割	
U-29	川崎ルフロン	30,136	+7,163	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	+1,419	4,450	4,600	+150	3.6%	3.5%	△0.1 割	3.3%	3.2%	△0.1 割	3.7%	3.6%	△0.1 割	
U-32	Gビル表参道02	17,808	+4,541	21,750	22,350	+600	3.0%	2.9%	△0.1 割	2.8%	2.7%	△0.1 割	3.0%	2.9%	△0.1 割	
U-33	Gビル吉祥寺01	3,571	+388	3,880	3,960	+80	4.0%	3.9%	△0.1 割	3.5%	3.4%	△0.1 割	3.9%	3.8%	△0.1 割	
U-35	Cute Cube原宿	8,547	+1,552	9,880	10,100	+220	3.2%	3.1%	△0.1 割	3.0%	2.9%	△0.1 割	3.4%	3.3%	△0.1 割	
U-38	Gビル上野01	3,434	+415	3,780	3,850	+70	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-	
U-39	Gビル高田馬場01	6,156	+593	6,550	6,750	+200	3.8%	3.7%	△0.1 割	3.5%	3.4%	△0.1 割	3.9%	3.8%	△0.1 割	
U-40	Gビル秋葉原01	5,125	+444	5,430	5,570	+140	3.9%	3.8%	△0.1 割	3.6%	3.5%	△0.1 割	4.0%	3.9%	△0.1 割	
U-41	Gビル秋葉原02	2,506	+313	2,750	2,820	+70	3.6%	3.5%	△0.1 割	3.4%	3.3%	△0.1 割	3.8%	3.7%	△0.1 割	
U-46	Gビル吉祥寺02	15,320	+1,479	16,800	16,800	-	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-	
U-47	Gビル銀座中央通り01	13,077	+122	13,300	13,200	△100	2.7%	2.7%	-	2.5%	2.5%	-	2.7%	2.7%	-	
U-50	MARIN & WALK YOKOHAMA	11,325	△325	11,400	11,000	△400	4.3%	4.2%	△0.1 割	3.9%	3.9%	-	4.3%	4.3%	-	
U-53	Gビル神宮前07(注2)	2,035	+44	2,080	2,080	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-	

(注1) 期末鑑定評価額、直接還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士(シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所)による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

(注2) 「Gビル神宮前07」の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。

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8月	2018年2月	増減	2017年8月	2018年2月	増減	2017年8月	2018年2月	増減	2017年8月	2018年2月	増減	
都市近郊・郊外型商業施設																
S-1	イトーヨーカドー川崎店	本棟 Aネックス棟	13,643	△613	10,800	10,100	△700	5.1%	5.1%	-	4.7%	4.7%	-	5.4%	5.4%	-
			2,890	2,930	+40	5.4%	5.3%	△0.1 割	5.1%	5.0%	△0.1 割	5.6%	5.5%	△0.1 割		
S-3	あびこショッピングプラザ		9,278	+3,221	12,500	12,500	-	5.4%	5.5%	+0.1 割	5.1%	5.1%	-	5.6%	5.6%	-
S-6	イトーヨーカドー八柱店		1,302	+637	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		10,265	+4,134	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		4,593	+466	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		10,664	+2,335	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		15,253	+2,746	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		4,745	+2,844	7,470	7,590	+120	5.9%	5.8%	△0.1 割	5.7%	5.6%	△0.1 割	6.2%	6.1%	△0.1 割
S-20	東戸塚オーロラシティ		45,819	△2,319	43,700	43,500	△200	4.2%	4.2%	-	4.0%	4.0%	-	4.4%	4.4%	-
S-23	イトーヨーカドー四街道店		12,611	△1,611	11,100	11,000	△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		25,975	+4,924	30,900	30,900	-	4.8%	4.8%	-	4.3%	4.3%	-	4.9%	4.9%	-
S-32	幕張プラザ		5,534	+1,275	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		2,312	+967	3,210	3,280	+70	4.7%	4.6%	△0.1 割	4.7%	4.6%	△0.1 割	4.9%	4.8%	△0.1 割
S-35	ラウンドワンスタジアム板橋店		2,228	+1,091	3,260	3,320	+60	4.7%	4.6%	△0.1 割	4.7%	4.6%	△0.1 割	4.9%	4.8%	△0.1 割
S-42	サミットストア中野南台店		3,062	+437	3,500	3,500	-	4.4%	4.4%	-	4.1%	4.1%	-	4.6%	4.6%	-
S-43	コリヌ馬事公苑		3,219	+1,000	4,130	4,220	+90	4.1%	4.0%	△0.1 割	3.8%	3.7%	△0.1 割	4.3%	4.2%	△0.1 割
東京及び東京周辺都市 小計			411,247	+74,422	482,870	485,670	+2,800									
うち都市型			240,735	+52,884	290,200	293,620	+3,420									
うち都市近郊・郊外型			170,511	+21,538	192,670	192,050	△620									
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部																
都市型商業施設																
U-1	大阪心斎橋8953ビル		12,163	+3,536	15,700	15,700	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-
U-9	河原町オーバ		18,199	△2,899	15,400	15,300	△100	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
U-18	Gビル心斎橋01		1,588	+1,211	2,590	2,800	+210	3.7%	3.4%	△0.3 割	3.8%	3.5%	△0.3 割	4.2%	3.9%	△0.3 割
U-20	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)		8,091	+3,308	11,000	11,400	+400	-	-	-	3.6%	3.5%	△0.1 割	3.8%	3.7%	△0.1 割
U-21	Gビル心斎橋02		4,306	+3,253	7,600	7,560	△40	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		2,732	+1,077	3,740	3,810	+70	4.2%	4.1%	△0.1 割	4.2%	4.1%	△0.1 割	4.4%	4.3%	△0.1 割
U-30	Gビル心斎橋03(注2)	A館	30,554	+9,045	37,700	39,600	+1,493	3.5%	3.3%	△0.2 割	3.3%	3.2%	△0.1 割	3.5%	3.3%	△0.2 割
		B館(本館)														
		B館(底地)			407			3.9%		△0.6 割	3.3%		△0.1 割	3.6%		△0.3 割
U-36	Gビル名古屋栄01		1,947	+82	2,040	2,030	△10	4.3%	4.3%	-	3.8%	3.8%	-	4.3%	4.3%	-
U-37	エディオン京橋店(底地)		5,756	+193	5,860	5,950	+90	-	-	-	4.2%	4.1%	△0.1 割	-	-	-
U-42	Gビル阿倍野01		4,285	+464	4,710	4,750	+40	4.3%	4.3%	-	3.9%	3.9%	-	4.3%	4.3%	-
U-43	Gビル梅田01		9,774	+925	10,700	10,700	-	3.6%	3.6%	-	3.3%	3.3%	-	3.7%	3.7%	-
U-44	Gビル心斎橋04		3,322	△82	3,350	3,240	△110	4.1%	4.0%	△0.1 割	3.8%	3.7%	△0.1 割	4.2%	4.1%	△0.1 割
U-48	Gビル京都河原町01		2,214	+375	2,590	2,590	-	4.1%	4.1%	-	3.9%	3.9%	-	4.3%	4.3%	-

(注1) 期末鑑定評価額、直接還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士(シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所)による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。
(注2) 「Gビル心斎橋03」は、2017年12月21日に「B館(底地)」を取得しました。2018年2月時点の数値は、「A館」「B館(本館)」及び「B館(底地)」を一体とした鑑定評価書に記載された数値です。

継続鑑定評価額③

27

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		
				2017年8月	2018年2月	増減	2017年8月	2018年2月	増減	2017年8月	2018年2月	増減	2017年8月	2018年2月	増減
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部															
都市型商業施設															
U-51	Gビル御堂筋01	10,434	△134	10,400	10,300	△100	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2)	3,232	+57	3,300	3,290	△10	3.9%	3.9%	-	3.9%	3.9%	-	4.1%	4.1%	-
U-55	Gビル神戸三宮01	NEW 3,030	+159	-	3,190	-	-	4.2%	-	-	4.3%	-	-	4.4%	-
U-56	Gビル御堂筋02	NEW 15,588	+111	-	15,700	-	-	3.3%	-	-	3.3%	-	-	3.4%	-
都市近郊・郊外型商業施設															
S-4	なるばーく	7,393	△2,213	5,160	5,180	+20	5.6%	5.5%	△0.1 割	5.3%	5.2%	△0.1 割	5.8%	5.7%	△0.1 割
S-5	ならファミリー	35,872	+3,227	40,000	39,100	△900	5.9%	5.9%	-	5.4%	5.4%	-	6.2%	6.2%	-
S-16	イオン高槻	10,049	+750	10,900	10,800	△100	6.1%	6.1%	-	6.0%	6.0%	-	6.3%	6.3%	-
S-17	イオン八事	3,283	+336	3,570	3,620	+50	6.0%	5.9%	△0.1 割	5.6%	5.5%	△0.1 割	5.9%	5.8%	△0.1 割
S-19	京都ファミリー	6,399	△1,079	5,310	5,320	+10	5.7%	5.6%	△0.1 割	5.2%	5.1%	△0.1 割	6.2%	6.1%	△0.1 割
S-21	イオンモール鶴見緑地	24,153	+2,446	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	18,752	+47	18,800	18,800	-	4.5%	4.5%	-	4.3%	4.3%	-	4.7%	4.7%	-
S-26	アリオ鳳	15,111	+788	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	8,946	+2,883	11,690	11,830	+140	5.2%	5.1%	△0.1 割	4.8%	4.7%	△0.1 割	5.3%	5.2%	△0.1 割
S-29	ライフ岸部店(底地)	1,942	+117	2,050	2,060	+10	-	-	-	4.3%	4.2%	△0.1 割	-	-	-
S-30	ライフ下寺店(底地)	1,717	+162	1,850	1,880	+30	-	-	-	4.3%	4.2%	△0.1 割	-	-	-
S-31	ライフ太平寺店(底地)	1,304	+15	1,320	1,320	-	-	-	-	4.5%	4.4%	△0.1 割	-	-	-
S-36	泉佐野松風台(底地)	2,657	+122	2,810	2,780	△30	-	-	-	5.1%	5.1%	-	-	-	-
S-37	mozoワンダーシティ	53,217	+11,282	64,500	64,500	-	5.0%	5.0%	-	5.1%	5.1%	-	5.2%	5.2%	-
S-38	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1,652	+807	2,420	2,460	+40	5.2%	5.1%	△0.1 割	5.3%	5.2%	△0.1 割	5.4%	5.3%	△0.1 割
S-39	pivo和泉中央	pivo棟 テックランド棟 5,542	+1,507	7,190	7,050	△140	5.4%	5.4%	-	5.2%	5.2%	-	5.6%	5.6%	-
	かみしんプラザ						5.3%	5.3%	-	5.1%	5.1%	-	5.5%	5.5%	-
S-41	かみしんプラザ	4,296	+843	4,910	5,140	+230	5.3%	5.3%	-	5.1%	5.1%	-	5.5%	5.5%	-
S-44	ラウンドワンスタジアム高槻店	2,016	+903	2,870	2,920	+50	5.2%	5.1%	△0.1 割	5.4%	5.3%	△0.1 割	5.4%	5.3%	△0.1 割
S-45	m-シティ豊中	5,402	+1,107	6,530	6,510	△20	4.9%	4.9%	-	4.7%	4.7%	-	5.1%	5.1%	-
S-46	パロー勝川店(底地)	6,411	+78	6,420	6,490	+70	4.1%	4.1%	-	4.1%	4.1%	-	-	4.1%	-
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部 小計		353,348	+44,821	377,887	398,170	+20,283									
うち都市型		137,223	+20,686	137,087	157,910	+20,823									
うち都市近郊・郊外型		216,125	+24,134	240,800	240,260	△540									

(注1) 期末鑑定評価額、直接還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士(シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所)による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。
(注2) 「ラウンドワン三宮駅前店」の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。

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8月	2018年2月	増減	2017年8月	2018年2月	増減	2017年8月	2018年2月	増減	2017年8月	2018年2月	増減	
都市型商業施設																
U-27	ラウンドワン広島店	2,856	+1,223	4,020	4,080	+60	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	
U-34	DFS T ギャラリー沖縄	15,462	+2,037	17,400	17,500	+100	4.8%	4.8%	-	4.5%	4.5%	-	6.8%	6.8%	-	
U-45	Gビル仙台一番町01	4,494	+215	4,710	4,710	-	4.3%	4.3%	-	3.9%	3.9%	-	4.2%	4.2%	-	
U-49	Gビル那覇新都心01	5,680	+1,219	6,890	6,900	+10	5.2%	5.2%	-	5.3%	5.3%	-	5.4%	5.4%	-	
U-52	Gビル天神西通り01	4,972	△82	4,940	4,890	△50	4.1%	4.1%	-	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-	
都市近郊・郊外型商業施設																
S-2	イオン仙台中山	8,581	+1,018	10,300	9,600	△700	6.6%	6.5%	△0.1 ㊦	6.2%	6.1%	△0.1 ㊦	6.7%	6.6%	△0.1 ㊦	
S-10	イオンモール札幌苗穂	6,470	+2,359	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	5,327	+742	6,670	6,070	△600	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	9,851	+1,048	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	9,097	+722	9,570	9,820	+250	6.2%	6.3%	+0.1 ㊦	6.0%	6.1%	+0.1 ㊦	6.5%	6.6%	+0.1 ㊦	
S-25	イオンモール札幌発寒	15,450	+2,949	18,200	18,400	+200	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	5.0%	4.9%	△0.1 ㊦	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	
S-33	MrMax 長崎店	2,430	+869	3,240	3,300	+60	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	
S-40	テックランド福岡志免本店	3,770	+1,619	5,310	5,390	+80	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	6.0%	5.9%	△0.1 ㊦	
政令指定都市・その他 小計		94,445	+15,944	110,980	110,390	△590										
うち都市型		33,465	+4,614	37,960	38,080	+120										
うち都市近郊・郊外型		60,980	+11,329	73,020	72,310	△710										
ポートフォリオ合計		859,041	+135,188	971,737	994,230	+22,493										
うち都市型		411,424	+78,185	465,247	489,610	+24,363										
うち都市近郊・郊外型		447,617	+57,002	506,490	504,620	△1,870										

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

各物件の収益状況①

29

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	85	92	40	40	565	604	628	627	34	34	109	109	109	107	52	53	82	82	30	30
賃貸収入	79	86	36	36	483	509	597	597	33	33	103	103	88	88	49	49	82	82	29	29
その他収入	5	5	3	3	81	95	30	30	1	1	6	5	20	18	3	3	-	-	1	1
② 賃貸事業費用合計	18	18	8	8	187	206	72	70	5	5	14	16	36	33	7	8	3	4	4	5
公租公課	8	8	2	2	66	66	41	41	2	2	4	6	6	6	2	2	2	2	1	1
建物管理委託費	1	2	0	1	29	30	26	25	0	0	2	1	3	2	0	0	0	0	0	0
修繕費	0	0	0	0	1	6	2	1	0	-	-	0	0	2	0	0	0	-	-	0
保険料・信託報酬	0	0	0	0	3	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	6	7	4	4	87	102	2	2	1	1	6	6	25	20	3	4	0	0	1	1
③ 賃貸NOI (=①-②)	66	73	31	31	377	397	556	557	28	28	94	92	72	73	45	45	79	78	25	25
④ 減価償却費	9	9	3	3	92	93	112	113	3	3	19	19	17	17	3	3	2	2	3	3
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	56	63	28	27	284	304	444	443	25	25	75	73	55	56	42	41	76	75	22	21
⑥ 期末預り金	67	67	48	48	517	476	1,155	1,155	38	38	86	86	117	117	75	75	135	162	37	37
敷金	67	67	48	48	517	476	1,155	1,155	38	38	86	86	117	117	75	75	135	162	37	37
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
⑦ 資本的支出	0	2	0	0	29	17	39	32	-	1	1	-	2	2	0	1	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	132	161	298	302	161	161	81	81	246	248	100	82			135	135	114	114	180	178
賃貸収入	130	147	237	247	160	160	78	78	211	216	93	77			135	135	114	114	151	151
その他収入	1	13	61	55	0	0	3	3	35	31	6	4			-	-	-	-	28	26
② 賃貸事業費用合計	16	16	98	89	7	7	17	17	65	62	15	15			12	13	12	11	45	44
公租公課	10	10	30	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	17	-	-	3	3	14	14	0	0			-	-	-	-	3	3
修繕費	-	0	11	0	-	-	0	0	1	2	0	0			-	-	2	-	0	0
保険料・信託報酬	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0
その他	3	3	42	40	0	0	6	6	35	30	7	6			0	0	0	1	33	31
③ 賃貸NOI (=①-②)	116	144	200	212	153	153	63	64	181	186	85	66	51	51	122	121	101	103	135	134
④ 減価償却費	12	12	36	37	9	9	14	14	41	41	6	6	-	-	9	9	19	20	17	17
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	103	132	164	175	144	144	49	49	139	144	78	60	51	51	112	112	81	83	118	116
⑥ 期末預り金	167	167	226	243	-	-	72	72	401	401	99	99			236	236			266	266
敷金	167	167	214	230	-	-	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	-	12	38	26	-	0	0	1	13	10	0	6	-	-	-	0	19	0	16	18

(注) 当期(2018年2月期)は2017年9月1日より2018年2月末日まで(運用日数181日間)、前期(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)。

各物件の収益状況②

30

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	175	174	1,795	1,690		49	382	376			206	213	75	75	157	157				
賃貸収入	161	163	1,488	1,459		44	361	365			195	188	75	75	136	137				
その他収入	13	11	306	231		4	21	11			11	24	-	-	20	19				
② 賃貸事業費用合計	29	27	824	749		14	51	51			32	45	8	8	32	32				
公租公課	14	14	155	155	非開示	5	34	34	非開示		14	14	6	6	10	10	非開示		非開示	
建物管理委託費	2	2	194	198		2	7	7			5	5	-	0	4	5				
修繕費	0	-	15	21		0	-	0			-	4	-	-	0	0				
保険料・信託報酬	0	0	2	1		0	0	0			0	0	0	0	0	0				
その他	11	10	457	372		5	9	9			12	21	0	0	16	15				
③ 賃貸NOI (=①-②)	145	146	971	940	76	35	331	324	66	88	174	168	66	66	124	124	110	97	50	50
④ 減価償却費	5	5	131	131	12	13	10	10	8	8	11	12	5	5	18	18	6	6	4	4
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	140	141	839	809	63	22	320	314	57	79	162	156	61	61	106	106	104	91	45	45
⑥ 期末預り金	158	135	2,272	2,255		104	165	165			294	301	100	100	189	190				
敷金	158	135	2,272	1,814	非開示	104	165	165	非開示		294	301	100	100	189	190	非開示		非開示	
保証金	-	-	-	441		-	-	-			-	-	-	-	-	-				
⑦ 資本的支出	0	2	48	10	-	12	0	4	-	16	0	14	-	-	-	-	0	115	-	-

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		Gビル神宮前07 (注2)		都市型 小計 (東京圏)	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計			210	210	332	1,183			7,260	8,065
賃貸収入			197	197	280	288			6,448	6,480
その他収入			13	12	51	895			812	1,584
② 賃貸事業費用合計			24	24	93	157			1,810	1,829
公租公課	非開示		14	14	6	0	非開示		543	538
建物管理委託費			2	2	18	28			344	366
修繕費			0	0	0	24			37	82
保険料・信託報酬			0	0	0	0			19	18
その他			6	6	68	103			864	824
③ 賃貸NOI (=①-②)	316	316	186	185	238	1,026		18	5,449	6,235
④ 減価償却費	33	33	14	14	58	79		0	757	785
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	283	283	171	171	179	946		17	4,692	5,450
⑥ 期末預り金			325	325	435	339			9,031	8,919
敷金	非開示		325	325	435	339	非開示		8,839	8,285
保証金			-	-	-	-			192	633
⑦ 資本的支出	-	-	-	-	3	3		-	218	317

(注1) 当期(2018年2月期)は2017年9月1日より2018年2月末日まで(運用日数181日間)、前期(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)。

(注2) 「Gビル神宮前07」は、2017年11月22日付で取得しました。

各物件の収益状況③

31

東京及び東京周辺都市 都市近郊・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 網島店		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	457	629	625	79	78	35		445	445	168	168	671	667	542	530	249	249	1,367	1,362
賃貸収入	472	455	428	414	78	78	35		444	444	168	168	667	667	542	530	249	249	1,331	1,330
その他収入	2	2	200	211	0	0	-		0	0	-	-	3	0	-	-	0	0	35	32
② 賃貸事業費用合計	92	88	301	325	16	17	19		62	58	21	24	307	310	58	61	15	16	326	329
公租公課	78	77	31	31	13	13	18		53	53	16	16	39	39	50	50	13	13	147	147
建物管理委託費	2	3	104	105	-	-	-		0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104	100
修繕費	3	0	4	32	1	1	-		5	2	1	-	0	2	3	6	-	-	9	11
保険料・信託報酬	3	3	1	1	0	0	0		1	1	2	2	1	0	2	2	0	0	3	3
その他	4	3	159	153	1	1	0		2	1	1	4	266	267	2	2	1	1	61	66
③ 賃貸NOI (=①-②)	382	369	327	299	62	61	16		382	386	146	144	364	357	484	468	233	233	1,041	1,033
④ 減価償却費	148	143	97	97	17	16	8		113	112	22	22	100	100	112	113	46	46	357	357
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	234	225	230	201	44	44	7		268	274	123	121	264	256	371	354	187	187	683	675
⑥ 期末預り金	682	672	788	478	450	450	-		590	590	232	232	715	715	1,068	1,068	300	300	3,619	3,619
敷金	616	616	786	477	450	450	-		590	590	232	232	715	715	1,068	1,068	300	300	3,619	3,619
保証金	65	55	1	1	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
⑦ 資本的支出	15	31	15	43	4	8	-		14	11	0	-	4	32	27	67	-	6	81	19

東京及び東京周辺都市 都市近郊・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		ラントウズストア 板橋店		サミットストア 中野南台店		コリヌ馬事公苑		都市近郊・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	298	299	919	919	284	207	90	90	95	95	84	84	146	142	6,580	6,422
賃貸収入	298	298	919	919	198	199	90	90	95	95	84	84	115	115	6,220	6,140
その他収入	0	0	-	-	85	8	0	0	0	0	-	-	30	26	359	282
② 賃貸事業費用合計	44	43	145	142	27	26	10	11	14	14	6	7	50	48	1,521	1,524
公租公課	38	38	137	137	13	13	9	9	13	13	5	5	12	12	693	674
建物管理委託費	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	10	10	224	221
修繕費	2	2	5	1	1	1	-	0	-	-	-	0	1	1	38	65
保険料・信託報酬	2	1	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	21
その他	0	0	0	1	10	9	1	0	0	0	0	0	25	23	541	539
③ 賃貸NOI (=①-②)	254	256	773	776	256	181	79	78	80	80	77	76	95	94	5,058	4,898
④ 減価償却費	81	81	306	307	42	43	13	13	17	17	8	8	14	14	1,508	1,497
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	173	174	466	469	214	138	65	65	63	62	69	68	81	79	3,550	3,401
⑥ 期末預り金	451	451	1,861	1,861	206	206	95	95	非開示		140	140	162	162	11,518	11,199
敷金	451	451	1,861	1,861	206	206	95	95			140	140	162	162	11,451	11,142
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67	57
⑦ 資本的支出	12	5	25	17	41	37	-	0	0	-	-	-	18	55	263	338

(注1) 当期(2018年2月期)は2017年9月1日より2018年2月末日まで(運用日数181日間)、前期(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)。

(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

32

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		ラウンドワン 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	366	73	73	240	240			104	104			47	47			145	144
賃貸収入	364	364	369	365	71	71	-	-			104	104			46	46			125	125
その他収入	0	0	0	0	2	2	240	240			-	-			0	0			20	19
② 賃貸事業費用合計	34	35	43	43	10	11	14	14			20	20			3	3			45	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	-	1	2	1	1	-	-			-	-			0	0			17	18
修繕費	0	1	0	0	0	0	-	-			-	-			-	0			0	0
保険料・信託報酬	2	2	0	1	0	0	0	0			0	0			0	0			0	0
その他	1	1	2	2	3	4	0	0			0	0			0	0			18	16
③ 賃貸NOI (=①-②)	330	329	326	322	62	62	225	225	159	160	83	83	665	684	43	43	122	122	100	99
④ 減価償却費	80	80	62	62	2	2	-	-	9	9	12	11	47	47	5	5	-	-	15	13
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	250	249	263	259	60	60	225	225	150	151	71	71	617	637	37	37	122	122	84	85
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	9	3	18	13	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	0	-	-	-	5	3

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)		ラウンドワン 三宮駅前店 (注4)		Gビル神戸三宮01 (注5)		Gビル御堂筋02 (注6)		都市型 小計 (大阪・名古屋圏)	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	235	239	73	72	35	75									2,871	3,127
賃貸収入	214	219	63	63	25	62									2,411	2,655
その他収入	20	19	9	8	10	12									459	471
② 賃貸事業費用合計	46	43	38	17	18	19									355	351
公租公課	12	12	4	4	5	5	非開示		非開示		非開示		非開示		173	173
建物管理委託費	6	6	2	2	2	2									56	65
修繕費	1	1	20	0	-	-									23	6
保険料・信託報酬	0	0	0	0	0	0									7	8
その他	24	22	11	9	9	11									94	97
③ 賃貸NOI (=①-②)	189	196	34	54	17	55	154	181		38		48		65	2,516	2,775
④ 減価償却費	12	12	3	4	7	7	9	9		3		5		2	268	278
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	177	184	30	50	10	48	144	171		34		43		62	2,247	2,497
⑥ 期末預り金	331	323	77	82	63	63									5,286	5,911
敷金	139	156	77	82	63	63	非開示		非開示		非開示		非開示		4,499	5,148
保証金	192	167	-	-	-	-									787	762
⑦ 資本的支出	0	1	0	20	26	-	0	4		-		0		-	63	47

(注1) 当期(2018年2月期)は2017年9月1日より2018年2月末日まで(運用日数181日間)、前期(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)。

(注2) 「Gビル心斎橋03」は、2017年3月17日付でB館(本館)、2017年12月21日付でB館(底地)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。

(注4) 「ラウンドワン三宮駅前店」は、2017年11月30日付で取得しました。

(注5) 「Gビル神戸三宮01」は、2017年11月17日付で取得しました。

(注6) 「Gビル御堂筋02」は、2018年1月12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 都市近郊・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	330	332	1,799	1,824	403	397	128	125	580	577	891	891	581	581	549	549	409	402	68	68
賃貸収入	245	252	1,458	1,482	403	395	127	124	444	444	891	891	581	581	549	549	409	400	-	-
その他収入	85	79	341	341	0	1	0	0	136	132	0	0	0	0	-	-	0	1	68	68
② 賃貸事業費用合計	185	168	784	806	65	70	21	18	357	358	179	177	102	105	105	106	85	85	4	4
公租公課	32	32	86	87	50	50	14	14	26	26	145	145	96	96	96	96	76	76	4	4
建物管理委託費	46	46	170	167	-	0	-	-	83	85	-	0	-	-	0	0	-	1	-	-
修繕費	8	4	10	6	2	6	3	0	2	6	2	0	1	6	4	4	2	1	-	-
保険料・信託報酬	1	1	3	3	2	2	1	1	2	2	2	2	1	1	2	2	2	2	0	0
その他	96	83	512	541	10	10	1	1	242	237	28	28	2	1	1	2	4	4	0	0
③ 賃貸NOI (=①-②)	145	163	1,015	1,017	338	327	106	106	223	218	711	713	479	475	444	443	324	316	63	63
④ 減価償却費	98	99	386	388	65	66	29	29	119	121	280	276	160	159	223	224	140	141	-	-
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	46	63	628	629	272	260	76	77	103	97	431	437	319	316	220	219	184	175	63	63
⑥ 期末預り金	268	269	4,381	4,389	1,232	1,232	502	503	662	662	1,781	1,781	3,600	3,060	1,088	1,088	405	405	113	113
敷金	268	269	4,381	4,389	1,232	1,232	502	503	662	662	1,781	1,781	900	900	1,088	1,088	405	405	113	113
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,700	2,160	-	-	-	-	-	-
⑦ 資本的支出	84	34	214	97	38	34	-	-	115	98	4	5	23	24	14	32	15	12	-	-

大阪・名古屋及び同地域周辺都市部 都市近郊・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'ワンスタ'ム 堺中央環状店		pivo和泉中央		かみしんプラザ		ラント'ワンスタ'ム 高槻店		m-シティ豊中		パロー勝川店 (底地) (注2)	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	56	56	48	48			3,265	3,278	82	82			297	299	91	91				
賃貸収入	-	-	-	-			2,512	2,513	82	82			239	249	91	91				
その他収入	56	56	48	48			752	764	0	0			57	50	-	-				
② 賃貸事業費用合計	4	4	2	2			1,627	1,756	16	17			136	172	13	13				
公租公課	4	4	2	2	非開示		176	176	15	15	非開示		19	19	12	12	非開示		非開示	
建物管理委託費	-	-	-	-			311	319	-	-			36	41	-	-				
修繕費	-	-	-	-			8	37	-	-			0	27	-	-				
保険料・信託報酬	0	0	0	0			6	6	0	0			0	0	0	0				
その他	0	0	0	0			1,124	1,216	0	1			79	84	0	0				
③ 賃貸NOI (=①-②)	51	51	45	45	95	95	1,637	1,521	66	65	202	200	160	127	77	77	159	158		111
④ 減価償却費	-	-	-	-	-	-	558	552	12	12	54	54	38	40	13	13	34	34		-
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	51	51	45	45	95	95	1,078	969	53	52	147	145	122	87	63	63	124	124		111
⑥ 期末預り金	94	94	81	81			2,633	2,521					246	250	137	137	300	300		
敷金	94	94	81	81	非開示		2,633	2,521	非開示		非開示		246	250	137	137	300	300	非開示	
保証金	-	-	-	-			-	-					-	-	-	-	-	-		
⑦ 資本的支出	-	-	-	-	-	-	61	27	-	-	0	3	10	89	-	-	-	-		-

(注1) 当期(2018年2月期)は2017年9月1日より2018年2月末日まで(運用日数181日間)、前期(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)。

(注2) 「パロー勝川店(底地)」は、2017年10月6日付で取得しました。

各物件の収益状況⑥

34

大阪・名古屋及び同地域周辺都市部 都市近郊・郊外型商業施設

項目	都市近郊・郊外型 小計 (大阪・名古屋圏)	
	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	10,137	10,270
賃貸収入	8,473	8,494
その他収入	1,664	1,775
② 賃貸事業費用合計	3,789	3,968
公租公課	921	922
建物管理委託費	664	679
修繕費	50	103
保険料・信託報酬	30	29
その他	2,121	2,233
③ 賃貸NOI (=①-②)	6,348	6,302
④ 減価償却費	2,216	2,214
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	4,131	4,087
⑥ 期末預り金	18,200	17,795
敷金	15,500	15,635
保証金	2,700	2,160
⑦ 資本的支出	582	461

政令指定都市・その他 都市型商業施設

項目	ラウンドワン 広島店		DFS T 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	102	102			98	120	998	1,038
賃貸収入	119	119	497	497	102	102			83	102	983	1,019
その他収入	-	-	-	0	-	-			15	17	15	18
② 賃貸事業費用合計	12	12	64	63	6	6			15	18	100	103
公租公課	11	11	23	23	5	5	非開示		0	-	40	40
建物管理委託費	-	-	-	-	-	-			3	4	3	4
修繕費	-	-	0	1	-	-			-	0	0	1
保険料・信託報酬	0	0	1	1	0	0			0	0	2	2
その他	0	0	39	37	1	1			11	13	53	53
③ 賃貸NOI (=①-②)	106	106	432	434	95	95	179	196	83	102	897	934
④ 減価償却費	18	18	132	132	7	7	22	22	7	8	188	190
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	88	87	300	301	87	87	157	173	75	93	709	744
⑥ 期末預り金			350	300	102	102			230	241	1,917	1,848
敷金	非開示		-	-	102	102	非開示		230	241	825	836
保証金			350	300	-	-			-	-	1,092	1,011
⑦ 資本的支出	4	7	15	15	-	-	-	-	0	-	20	23

政令指定都市・その他 都市近郊・郊外型商業施設

項目	イオン仙台中山		イオンモール 札幌苗穂		イオン戸畑 ショッピングセンター		イオン那覇 ショッピングセンター		おやまゆうえん ハーヴェストウォーク ^(注4)		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		都市近郊・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
① 賃貸事業収入合計	419	369	375	367	315	315	377	369	794	769	588	571					3,151	3,042
賃貸収入	418	368	375	367	315	315	364	356	598	622	583	570					2,937	2,881
その他収入	0	0	0	0	0	-	12	12	196	147	4	0					213	161
② 賃貸事業費用合計	39	43	80	78	59	60	58	68	510	523	105	99					879	899
公租公課	35	35	51	51	53	53	29	29	37	37	88	88	非開示		非開示		313	313
建物管理委託費	-	-	-	-	0	-	0	0	96	102	-	0					99	105
修繕費	1	2	6	3	1	2	-	10	38	31	7	2					54	54
保険料・信託報酬	1	1	1	1	4	3	1	1	1	1	2	2					13	12
その他	1	5	21	21	0	1	27	27	336	350	7	5					397	413
③ 賃貸NOI (=①-②)	379	325	295	288	255	254	319	300	284	246	482	471	94	93	161	162	2,272	2,143
④ 減価償却費	75	73	106	105	74	74	106	107	183	194	190	190	17	16	39	39	794	801
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	303	252	188	182	181	180	212	193	100	52	291	280	77	77	122	122	1,477	1,341
⑥ 期末預り金	840	840	654	654	315	315	2,118	2,118	982	1,020	573	573					6,183	6,220
敷金	840	840	654	654	315	315	2,118	2,118	872	913	573	573	非開示		非開示		6,073	6,114
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	109	106	-	-					109	106
⑦ 資本的支出	11	-	28	26	4	1	21	22	88	478	2	9	0	0	-	-	156	544

ポートフォリオ 合計

前期	当期
30,999	31,967
27,475	27,673
3,524	4,294
8,456	8,676
2,686	2,663
1,393	1,443
204	314
98	93
4,073	4,160
22,543	23,290
5,733	5,767
16,809	17,522
52,138	51,894
47,189	47,162
4,949	4,731
1,305	1,732

(注1) 当期(2018年2月期)は2017年9月1日より2018年2月末日まで(運用日数181日間)、前期(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)。

(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) 「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」は、2017年8月31日付でユニクロ棟を追加取得しました。

借入金概要

	借入残高 (百万円)	平均 借入期間	平均 借入残存年数	平均金利
短期借入金	5,000	0.6年	0.5年	0.2%
長期借入金	371,691	8.4年	4.3年	0.9%
借入金合計	376,691	8.3年	4.2年	0.9%

(注) 借入金の詳細（借入先、残高、利率等）につきましては、本投資法人ウェブサイト（<http://www.jrf-reit.com/>）にてご確認ください。

レンダーフォーメーション

借入先金融機関	借入残高 (百万円)	比率
三菱UFJ銀行 (注1,2)	133,972	35.6%
三井住友銀行	55,000	14.6%
三井住友信託銀行	47,602	12.6%
日本政策投資銀行	45,616	12.1%
みずほ銀行	16,500	4.4%
新生銀行	12,500	3.3%
福岡銀行	9,000	2.4%
中国銀行	7,000	1.9%
りそな銀行	6,500	1.7%
その他	43,000	11.4%
合計	376,691	

(注1) 2018年4月1日付で、株式会社三菱東京UFJ銀行は株式会社三菱UFJ銀行に商号を変更しています。

(注2) 2018年4月16日付で法人貸出等業務が移管されたことに伴い、三菱UFJ信託銀行株式会社からの借入金の債権が株式会社三菱UFJ銀行に譲渡されたため、本表は当該譲渡がなされたものとして2018年2月28日時点の借入残高を再計算した金額を記載しています。

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					

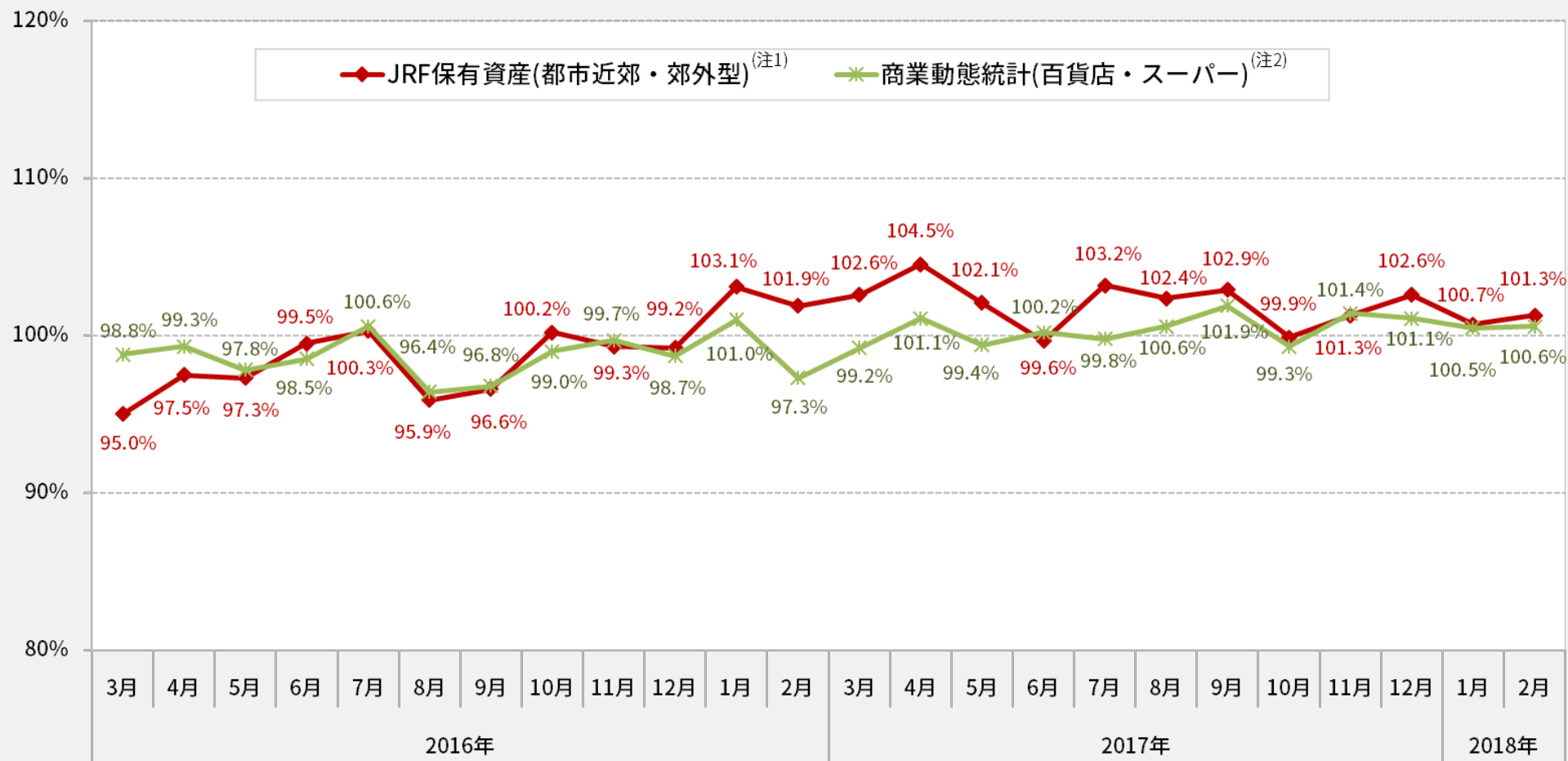
(注) 払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっています。

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。

都市近郊・郊外型商業施設の前年同月比売上高推移



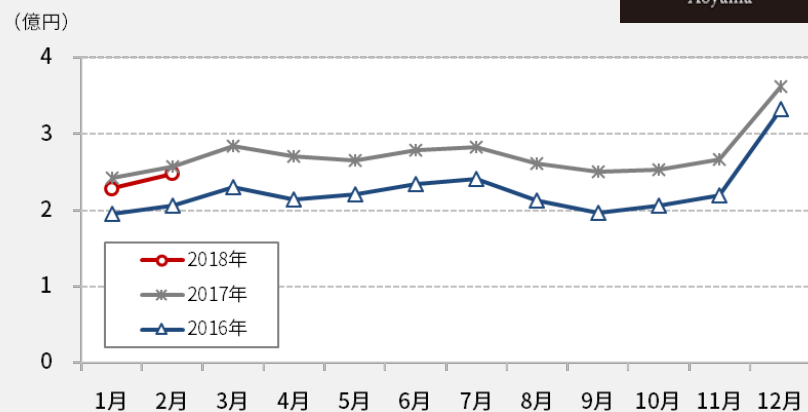
(注1) 都市近郊・郊外型商業施設の売上高は、資産運用会社によるヒアリングベース(消費税抜)で集計しています。

(注2) 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(消費税込)を使用しています。

都市型



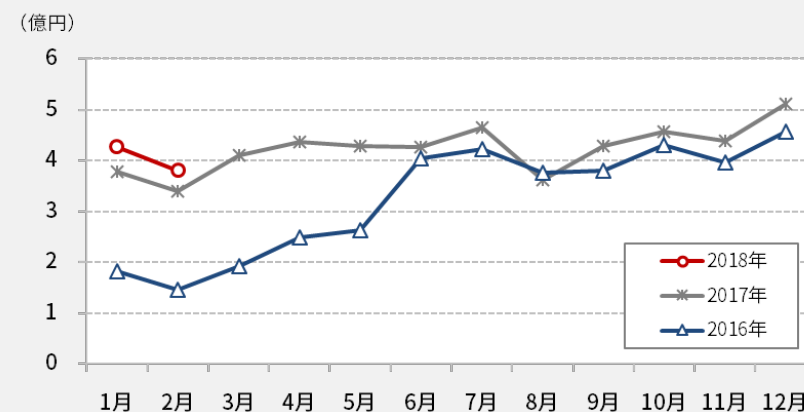
ラ・ポルト青山 (東京都渋谷区)



都市近郊・郊外型



かみしんプラザ (大阪府大阪市)



2018年2月末時点における上位20投資主

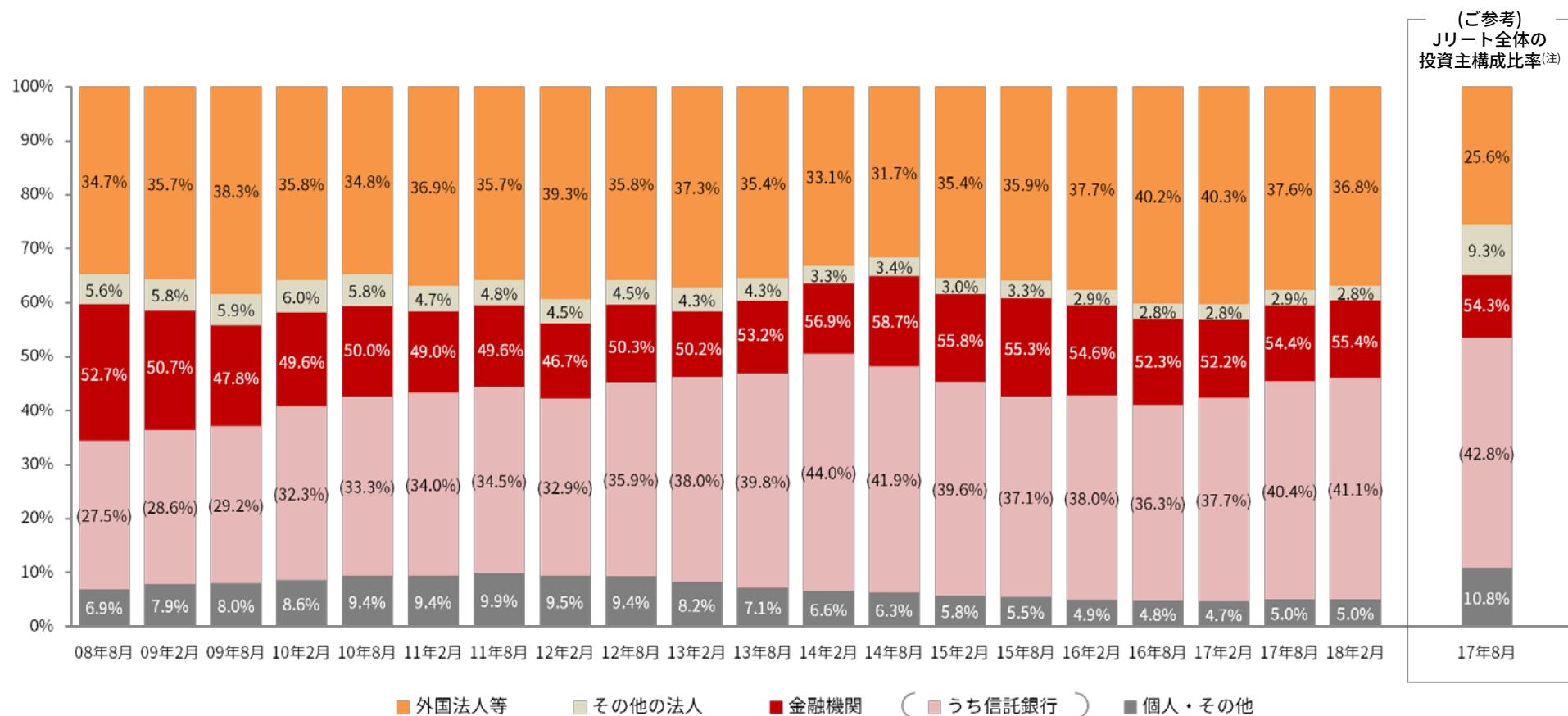
順位	氏名又は名称	2018年2月末(第32期末)		2017年8月末(第31期末)	
		所有投資口数	所有比率	所有投資口数	所有比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	430,014	16.42%	431,278	16.16%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	342,841	13.09%	255,824	9.59%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	124,281	4.74%	222,537	8.34%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	122,977	4.69%	117,395	4.40%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	69,277	2.64%	52,953	1.98%
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	64,937	2.48%	66,495	2.49%
7	STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	56,863	2.17%	53,619	2.01%
8	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	40,220	1.53%	27,926	1.04%
9	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	39,600	1.51%	6,400	0.23%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	34,785	1.32%	19,064	0.71%
11	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	33,310	1.27%	36,836	1.38%
12	THE BANK OF NEW YORK 133970	32,960	1.25%	22,740	0.85%
13	STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK	26,458	1.01%	28,059	1.05%
14	JPモルガン証券株式会社	26,449	1.01%	24,316	0.91%
15	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	25,094	0.95%	22,263	0.83%
16	SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK	24,245	0.92%	23,319	0.87%
17	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	21,355	0.81%	25,333	0.94%
18	三菱商事株式会社	20,900	0.79%	20,900	0.78%
19	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	20,268	0.77%	24,003	0.89%
20	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	19,781	0.75%	14,820	0.55%
合計		1,576,615	60.22%	1,496,080	56.09%

(注) 発行済投資口数

2018年2月末(第32期末)：2,618,017口

2017年8月末(第31期末)：2,667,198口

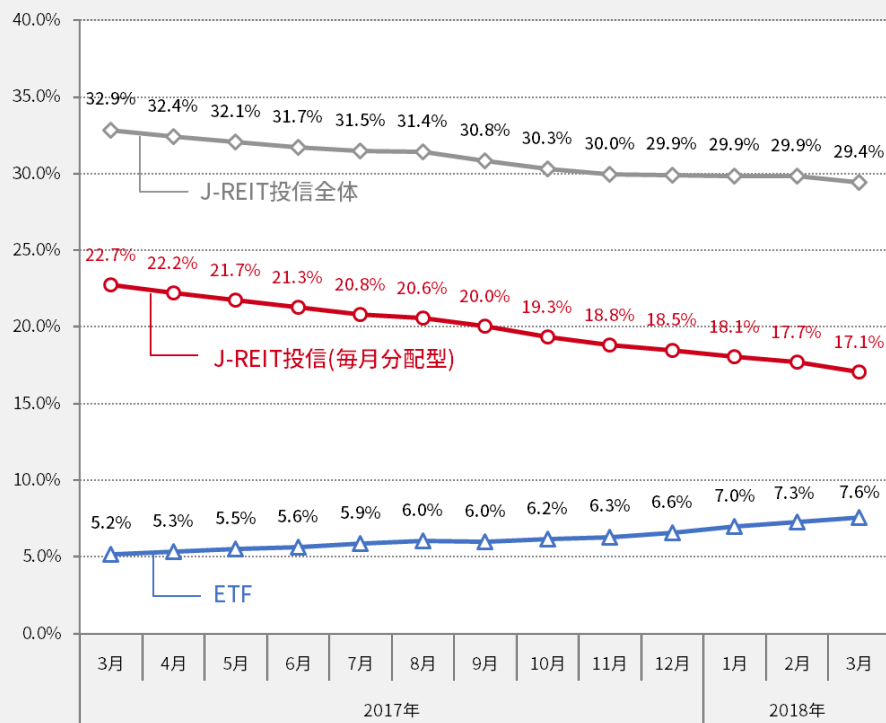
所有者別投資口数割合の推移



(出所) 日本取引所グループ「REIT投資主情報調査(2017年8月)」に基づき本資産運用会社が作成しています。

2017年4月以降、J-REIT時価総額に占める毎月分配型投信の比率は低下

J-REIT時価総額に占める投信の割合

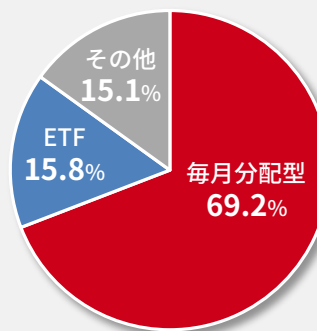


(出所) 各ファンドの開示資料より本資産運用会社が作成しています。

J-REIT投信の構成比率

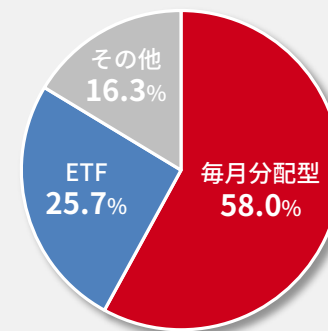
2017年3月末時点

純資産総額
3.9兆円



2018年3月末時点

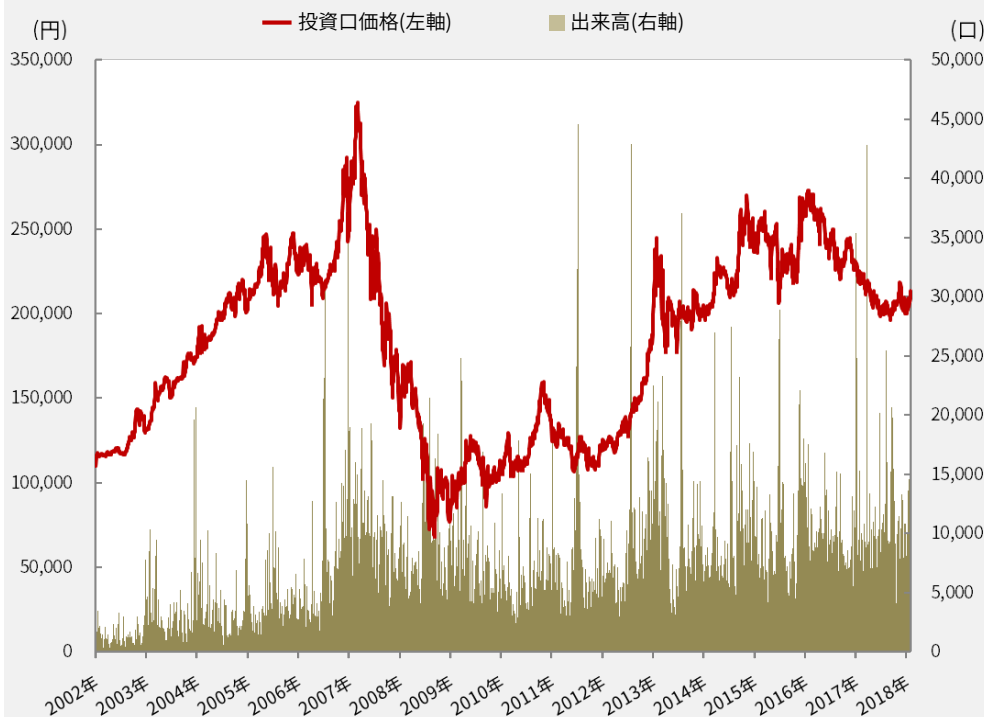
純資産総額
3.5兆円



(出所) 各ファンドの開示資料より本資産運用会社が作成しています。

上場来投資口価格及び出来高推移

(2002年3月12日～2018年4月13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しています。

(出所) ブルームバーグ

直近2年間の相対投資口価格

(2016年4月14日～2018年4月13日)



(注1) 終値ベース

(注2) 2016年4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指数のものになる指数であり、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。

東証REIT Core指数

「東証REIT Core指数」は、東京証券取引所のカスタム指数として2018年3月に新しく公表されたインデックスです。本指数は東証REIT指数構成銘柄の中から、時価総額及び売買代金の水準を考慮した25銘柄を選別し、構築しています。

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771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408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 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。

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



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) 2018年3月末時点

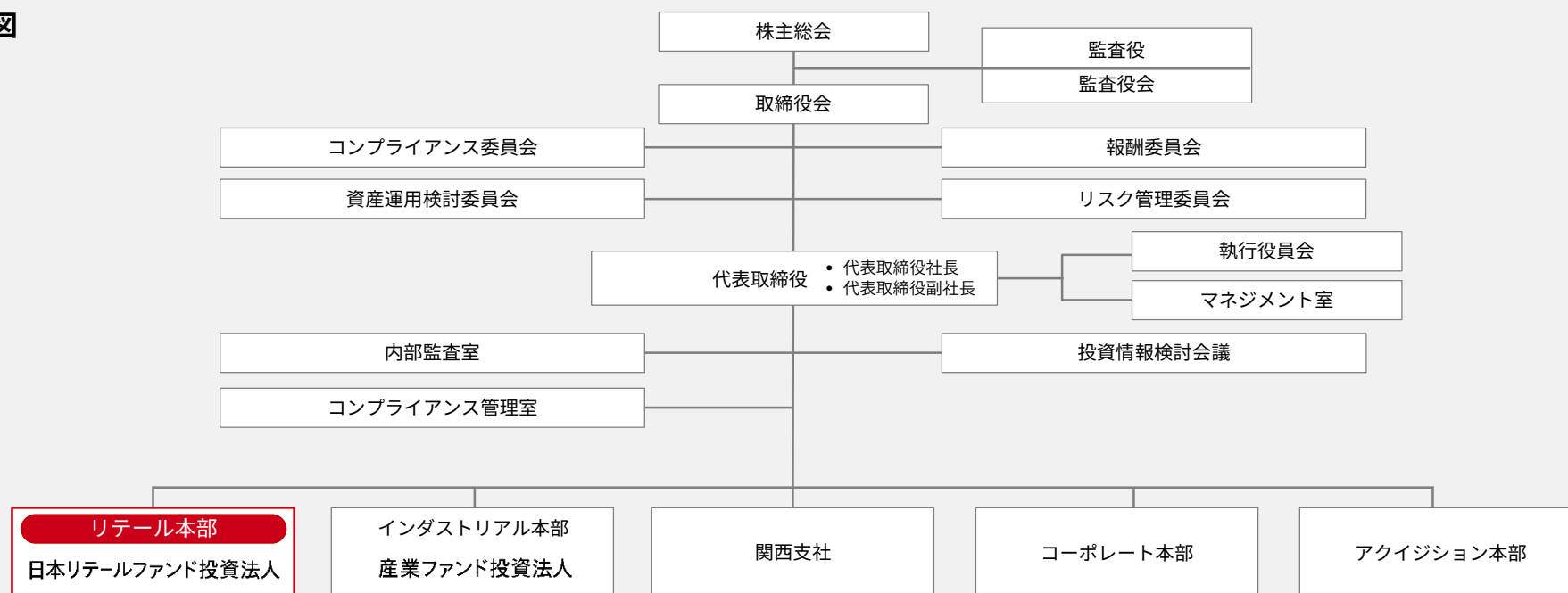
本資産運用会社の役職員数

資産運用会社：役職員数 **134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	57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)	2名

(注) 2018年3月末時点

組織図



(注) 2018年3月末時点

確かな今を、豊かな明日へ。



日本リテールファンド投資法人

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。
- 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)