

証券コード 8953

米国ADR(OTC)：JNRFY

# JAPAN RETAIL FUND

日本リテールファンド投資法人

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

2018年8月期(第**33**期)

## Appendix

第33期：2018年3月1日～2018年8月31日

確かな今を、豊かな明日へ。



GYRE

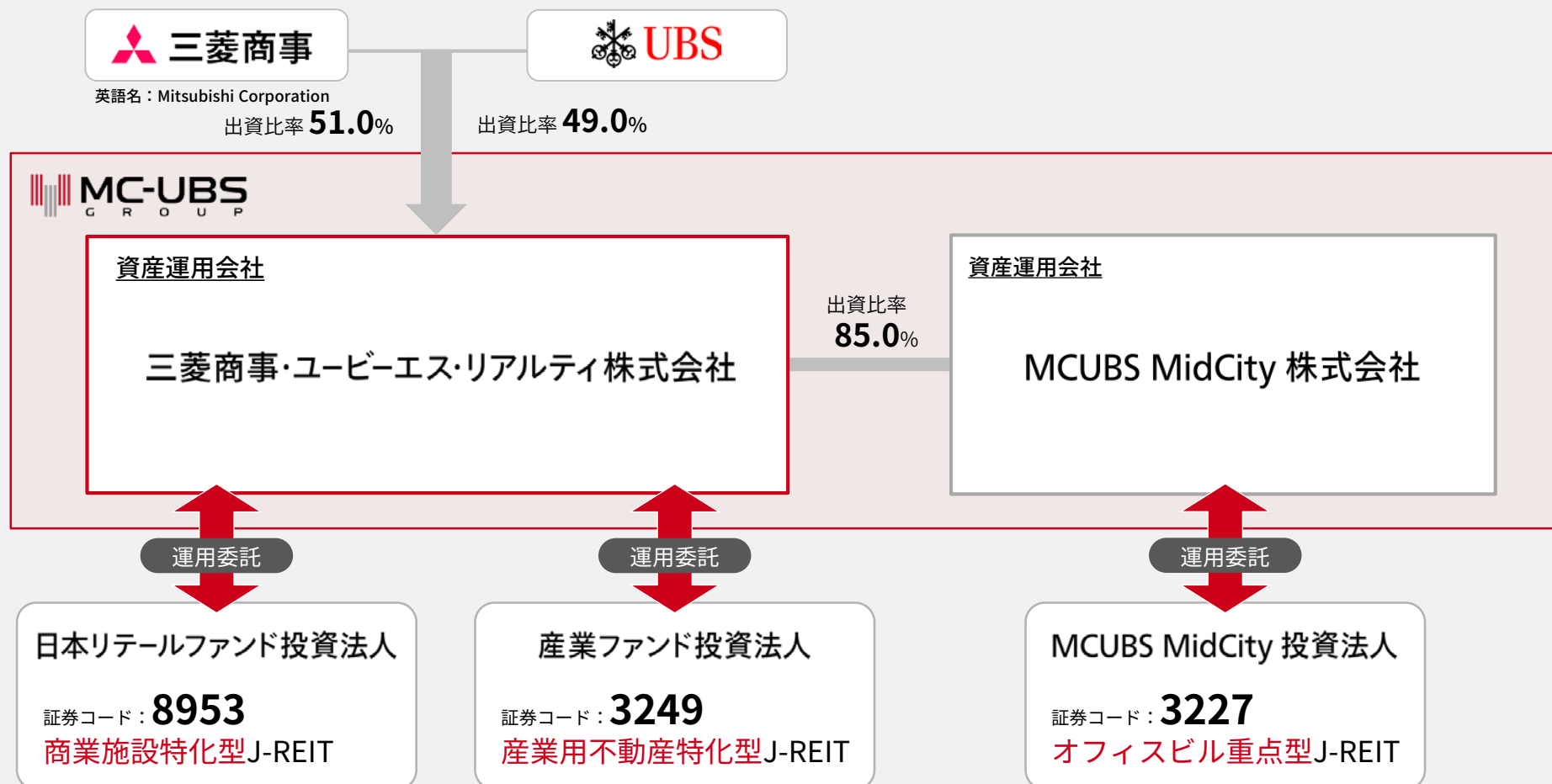


# 目次

● 三菱商事UBSリアルティグループの概要	P.2	● リニューアル実績	P.23
● MC-UBSグループのサステナビリティへの基本的な考え方	P.3	● 2016年2月期(第28期)以降に譲渡したノンコア資産	P.24
● 日本リテールファンド投資法人の特徴	P.4	● 財務の状況	P.25
● 16年間のトラックレコード	P.5	● 自己投資口取得の考え方	P.26
● ポートフォリオ定義	P.6	● ポートフォリオ基礎データ推移	P.27
● コア資産の立地イメージ	P.7	● ポートフォリオ一覧	P.28
● コア資産の特徴	P.9	● 継続鑑定評価額	P.31
● 資産取得の推移と収益性の安定化	P.11	● 各物件の収益状況	P.35
● ポートフォリオデータ	P.12	● 投資主属性の分析	P.41
● ポートフォリオ全体及びコア資産の売上高前年同月比推移	P.18	● J-REIT投信による保有比率	P.43
● 主要物件の売上高推移	P.19	● 投資口価格推移	P.44
● 商業施設の契約タイプの分類	P.20	● インデックスへの組入状況	P.45
● 新規取得資産のご紹介	P.21	● 資産運用会社の運用体制	P.46
- Gビル阿倍野01アネックス棟(底地)			
- m-シティ柏			

## 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



## 事業活動を通じて持続可能な社会の実現を目指す

### 資産運用会社のサステナビリティ体制とサステナビリティ目標

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、「環境憲章」及び「責任不動産投資に係る基本方針」を制定し、環境(Environment)、社会(Social)、企業統治(Governance)に対する配慮を、投資法人の資産に係る投資・運用のプロセスに融合させています。

#### 資産運用会社のサステナビリティ体制

##### サステナビリティ・コミッティの設置

- 責任不動産投資(PRI: Responsible Property Investing)をさらに組織的に推進するため、2013年にサステナビリティ・コミッティーを組織
- 社長を委員長としてJRFの運用を担当しているリテール本部の主要メンバー、各部門の主要メンバー等で構成

#### 資産運用会社のサステナビリティ目標

1. 太陽光パネル等の環境配慮設備を導入することで、資産の利益率を向上していきます。
2. エネルギー消費量の情報についてモニタリングを実施します。
3. GRESB等の外部評価機関による調査に参加することで、ファンドのESG要因についてモニタリングを行います。また、評価結果を今後の改善に活用していきます。

### 資産運用会社の主な取組み

「責任不動産投資に係る基本方針」に基づき、国際連合の掲げる「責任投資原則(PRI)」及び環境省がサポート役を務める「21世紀金融行動原則」の考え方に賛同し署名しています。その他、「モンリオールカーボンプレッジ」への署名を通じ、CO2の削減にも積極的に取り組んでいます。また、「国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)」に署名を行うとともに、不動産ワーキンググループへの参加を通じ、責任不動産投資の普及・促進に積極的に取り組んでいます。さらに国連グローバル・コンパクト(UNGC)に署名し、「人権」・「労働」・「環境」・「腐敗防止」の4分野・10原則を支持、促進していくことを表明しています。

Signatory of:



## 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 積極的なリートルマネジメント

- > 運用期間約16年、保有物件98物件、960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8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)<sup>(注)</sup>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8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

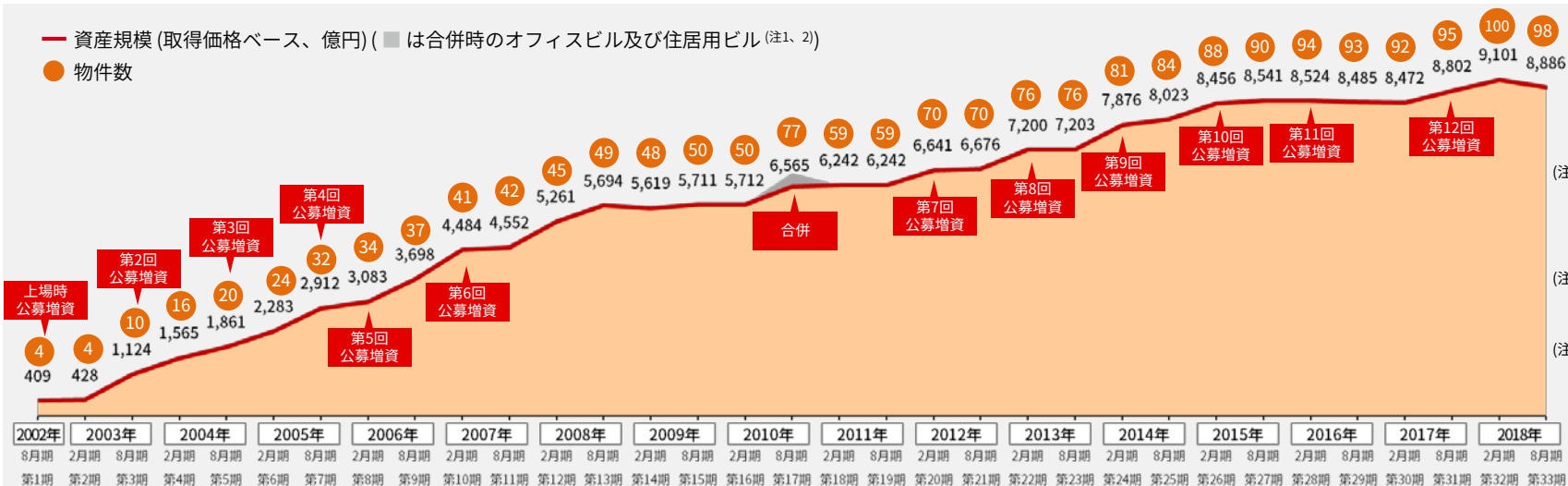
- > 総合商社の三菱商事及び三菱商事グループの物件開発力、不動産・小売業界における幅広いネットワーク
- > 世界的金融機関であり、グローバルに不動産運用事業を展開するUBSグループのネットワーク



## 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) (■ は合併時のオフィスビル及び住居用ビル (注1、2))

● 物件数



(注1) 「合併時のオフィスビル及び住居用ビル」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。

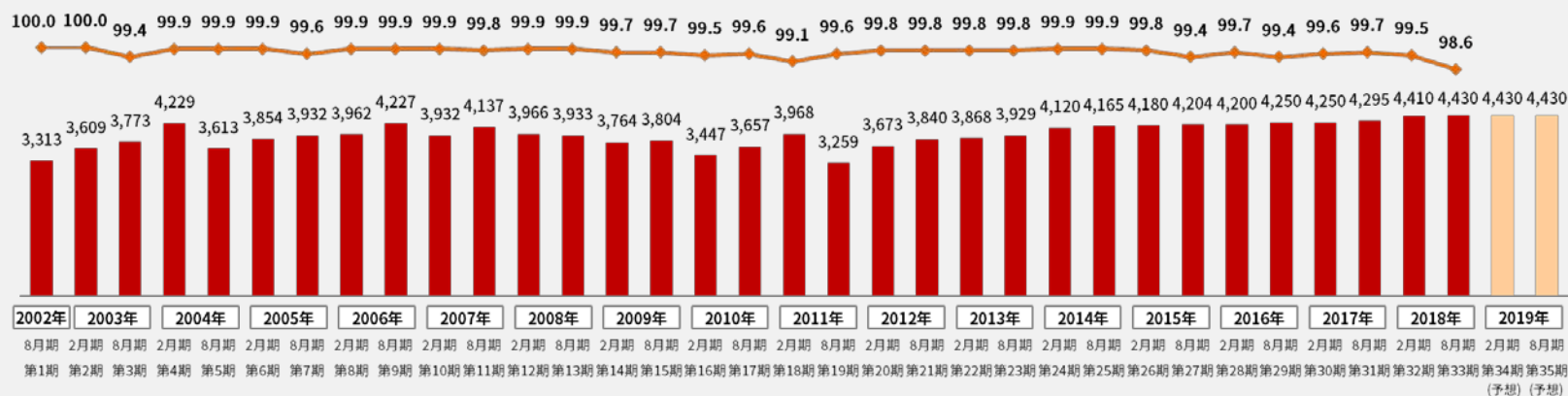
(注2) 合併時のオフィスビル及び住居用ビルの18物件は、2010年9月3日に332億円(売却価格の合計)で全て売却しました。

(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、合併時のオフィスビル及び住居用ビルを含めずに算出しています。

	新ポートフォリオ定義	代表物件	具体的立地または特性	旧定義
コア	<p>日本を代表する商業地に立地する商業施設</p> <p><b>プライム</b></p>	<p>Gビル銀座01 ジャイル Gビル表参道01-02 Gビル心斎橋01-04</p>	<p>東京圏： 銀座、表参道、新宿、渋谷、池袋、吉祥寺、自由が丘、代官山、横浜 大阪・名古屋圏： 梅田、心斎橋、難波、天王寺、河原町、三宮、名古屋駅前、栄 その他： 札幌、仙台、金沢、広島、天神</p>	<p><b>C</b> 主要駅隣接の好立地商業施設 <b>D</b> プライム立地の商業施設</p>
	<p>豊富な乗降客数を有する駅周辺に立地する商業施設</p> <p><b>ターミナル駅前</b></p>	<p>川崎ルフロン ビックカメラ立川店 Gビル三軒茶屋01 Gビル秋葉原01-02</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>川崎、上野、秋葉原、大宮、北千住等の主要ターミナル駅周辺</li> <li>三大都市圏の主要路線駅周辺</li> <li>駅以外に中心市街地が形成されている地方都市では当該中心市街地</li> </ul>	<p><b>B</b> 人口密集地域の近隣商業施設 <b>C</b> 主要駅隣接の好立地商業施設</p>
	<p>人口密集地の駅周辺に立地する商業施設</p> <p><b>住宅地駅前</b></p>	<p>&lt;大規模&gt; mozoワンダーシティ &lt;中小規模&gt; サミットストア中野南台店</p>	<p>主要ビジネスエリアから30分圏内に位置する住宅地駅周辺 &lt;大規模&gt; 人が訪れ、感動し、また行きたいと思える要素を施設として有している &lt;中小規模&gt; 人が消費以外の目的で移動する際に立ち寄る施設(公園、習い事等)が内包、近接</p>	<p><b>A</b> 地域一番クラスの大規模商業施設 <b>B</b> 人口密集地域の近隣商業施設</p>
準コア	<p>郊外エリアに立地する大型ショッピングモール</p> <p><b>郊外モール</b></p>	<p>イオンモールむさし村山 おやまゆうえんHW ならファミリー イオンモール神戸北</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口密集地域を商圏に抱える郊外立地の地域一番店</li> </ul>	<p><b>A</b> 地域一番クラスの大規模商業施設</p>
	<p>利回りが高くアップサイド余地の高い商業施設</p> <p><b>バリューアッド</b></p>	<p>テックランド福岡志免本店 m-シティ柏</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>コア資産からは外れるものの、償却後NOI利回りが高く且つ確度の高いアップサイドポテンシャルを有する商業施設</li> </ul>	<p><b>B</b> 人口密集地域の近隣商業施設</p>
サブ	<p>GMS ロードサイド型施設</p> <p><b>GMS・ロードサイド</b></p>	<p>イオン仙台中山 イトーヨーカドー錦町店 泉佐野松風台(底地) MrMax長崎店</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前立地ではないが、車でのアクセスが良好な立地</li> <li>今後Eコマースの影響を受けると考えられるコモディティ消費を中心とするテナント構成</li> <li>その他投資採算性の低い資産</li> </ul>	<p><b>A</b> 地域一番クラスの大規模商業施設 <b>B</b> 人口密集地域の近隣商業施設 <b>C</b> 主要駅隣接の好立地商業施設</p>

## 東京圏

当該エリアの駅周辺がコア資産エリア





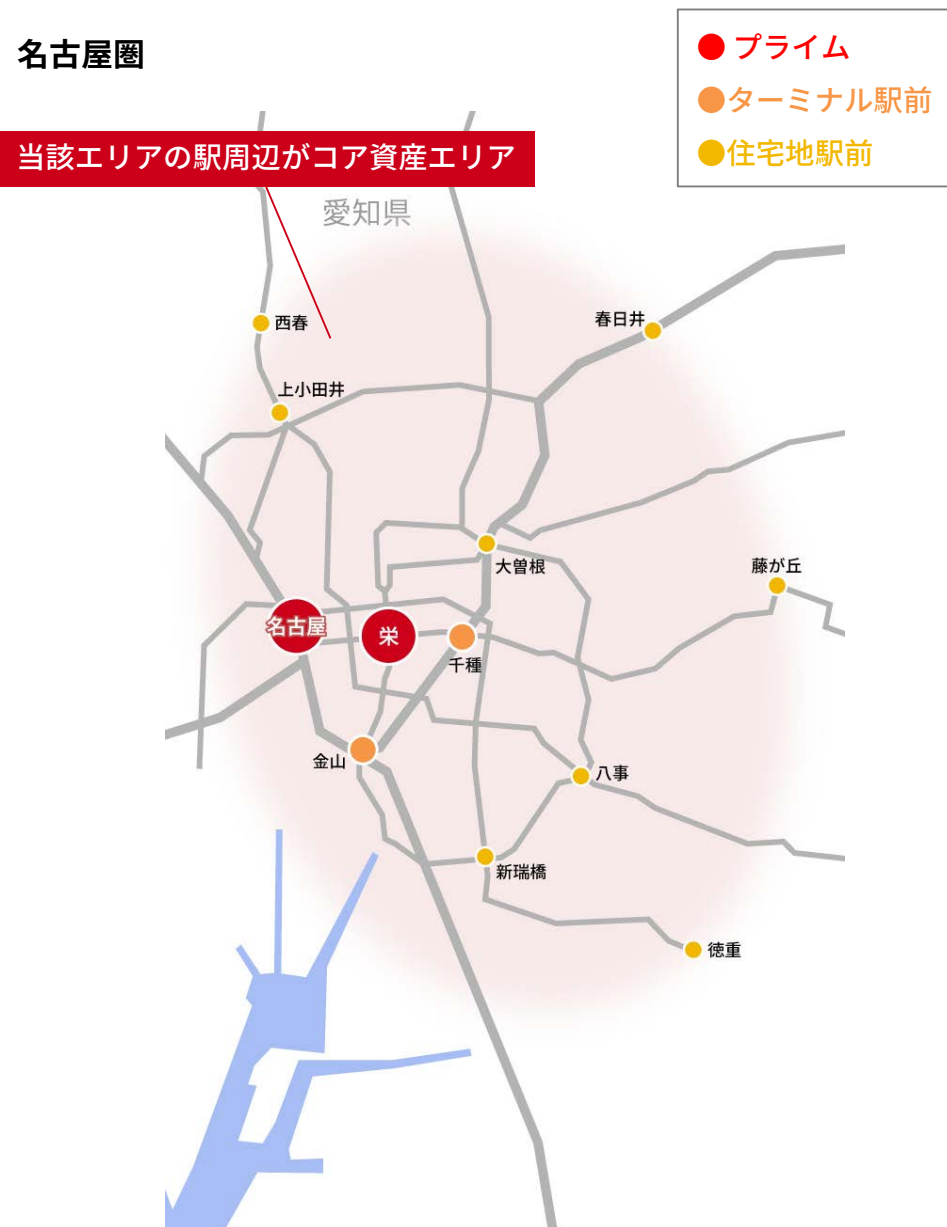
## 大阪圏

当該エリアの駅周辺がコア資産エリア



## 名古屋圏

当該エリアの駅周辺がコア資産エリア



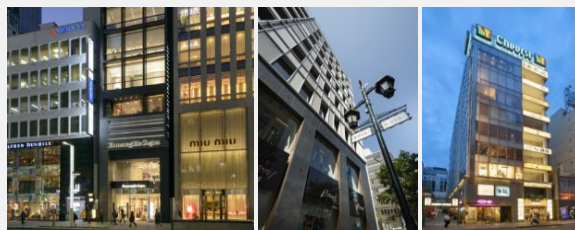
# コア資産の特徴 (1/2)

## コア資産(プライム)の特徴

- 数多くのショップやレストランが立ち並び各エリアの消費の中心地
- 日本における流行の最先端を発信する街
- 主要ブランドストリートがある街
- 外国人観光客が数多く訪れるインバウンド消費の中心地

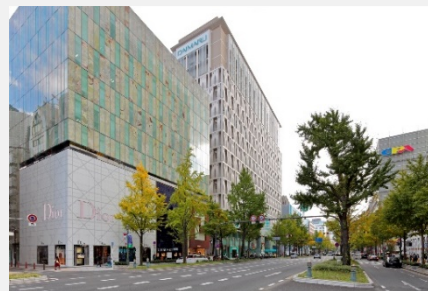
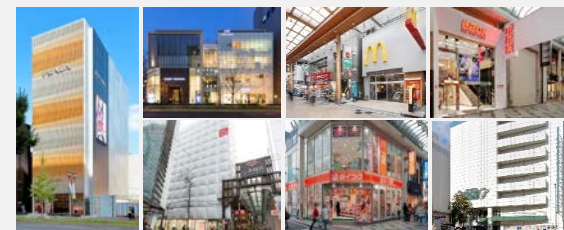
### 銀座

物件数:3  
取得価格総額:227億円  
賃貸可能面積:6,438.19㎡



### 心斎橋

物件数:7  
取得価格総額:789億円  
賃貸可能面積:26,306.34㎡





## コア資産の特徴 (2/2)

### コア資産(ターミナル駅前)の特徴

- 複数の鉄道路線が乗り入れている主要ターミナル駅
- 豊富な乗降客数を有する
- 駅周辺に商業繁華性が高いエリアが形成されている

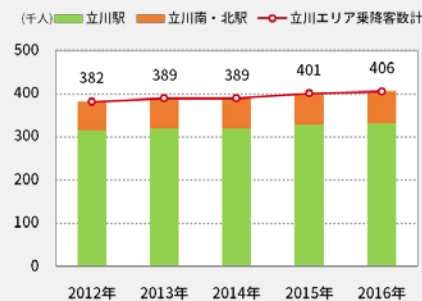
#### 立川駅周辺の例



#### ■ 特徴

- JR東日本の中央本線・青梅線・南武線の3路線、多摩都市モノレールが乗り入れており、1日平均乗降客数は40万人を超える
- 立川駅周辺は東京でも有数の商業地として発展しており、吉祥寺、町田、八王子と合わせて多摩地域4大商業地となっている
- 立川駅周辺は駅ビルや百貨店等の大型商業施設が集積

<立川エリア乗降客数推移>



(出所) 各鉄道事業者公表数値

### コア資産(住宅地駅前)の特徴

- 主要ビジネスエリアから30分圏内に位置する住宅地駅周辺
- 住宅地として豊富な人口を有している
- 生活に密着した多様な消費ニーズを有している

#### かみしんプラザの例



#### ■ 特徴

- 1km圏5.8万人、3km圏31.7万人の商圏人口を誇り、人口は増加傾向かつ施設周辺は特に人口密度が高いエリア
- 阪急京都線上新庄駅は乗降客数5万人を超え、大阪の主要ビジネスエリアまで20分以内とアクセスに優れる
- 周辺に大学や専門学校があり、地域住民以外の日常的な来館・消費がある

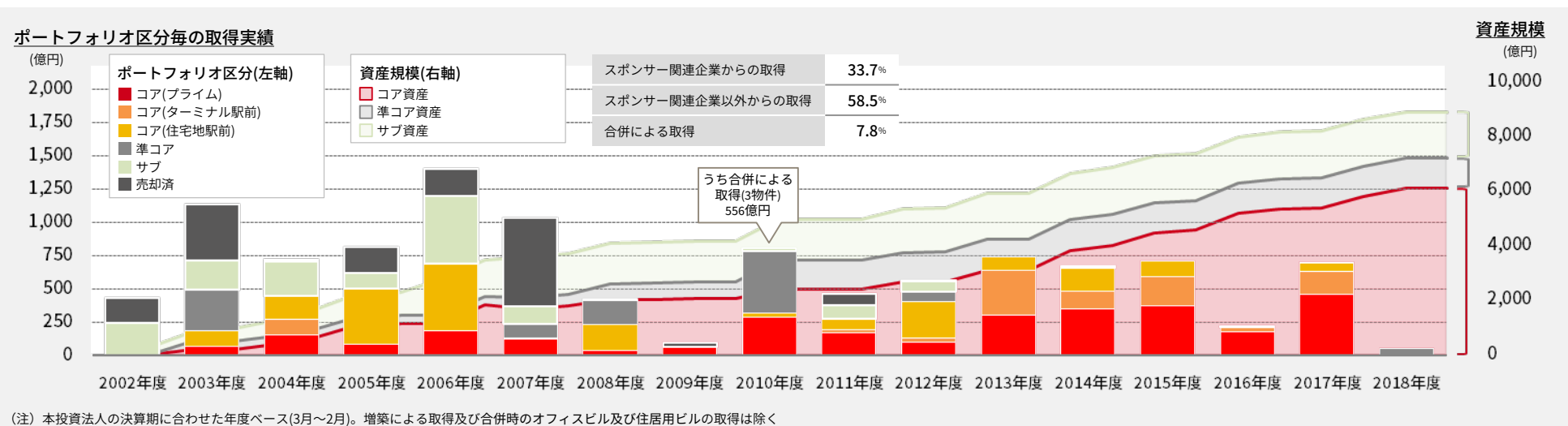
<商圏人口推移(注)>

	2005年	2010年	2015年
1km圏	56,936	57,877	58,018
3km圏	323,085	317,804	317,152
5km圏	941,781	949,987	957,720

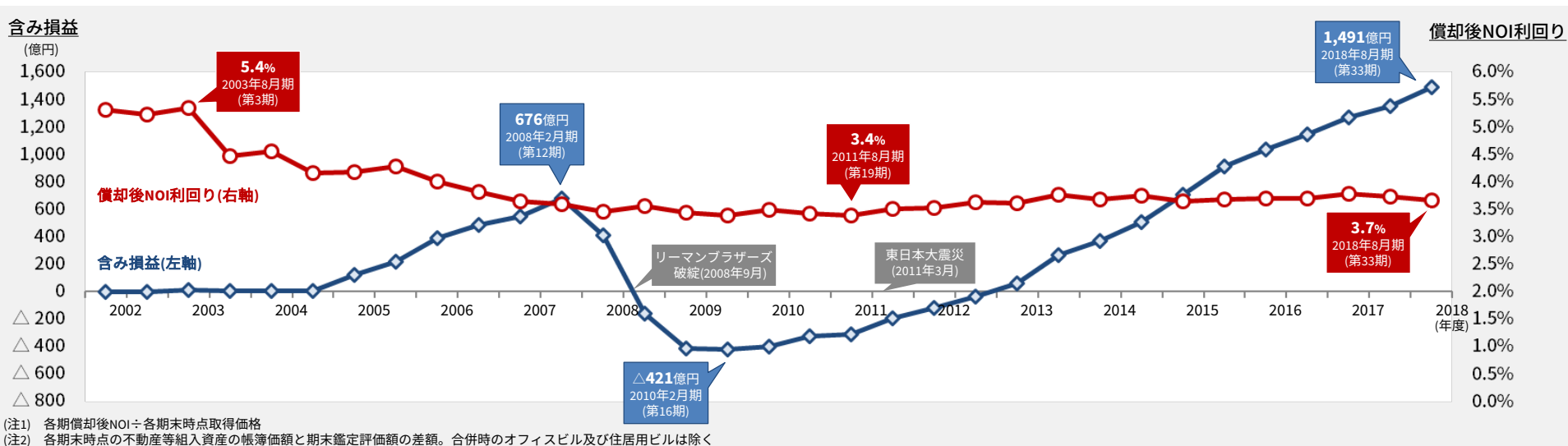
(注) 国勢調査数値

# 資産取得の推移と収益性の安定化

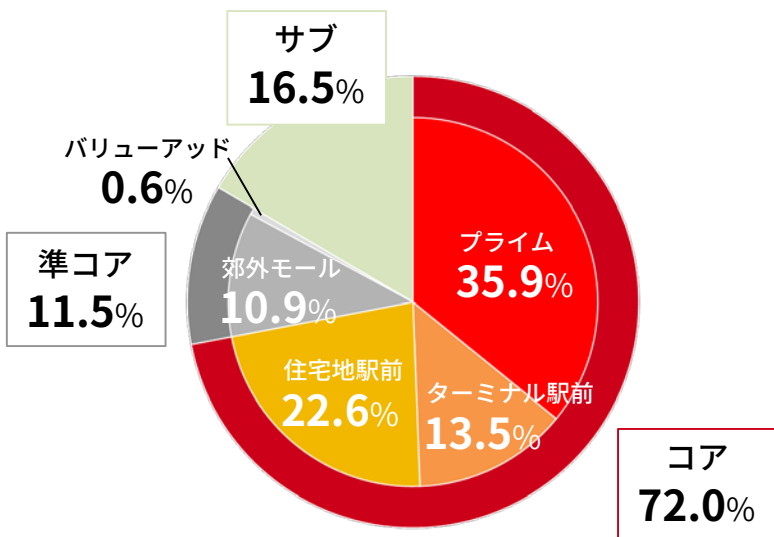
## ポートフォリオ区分毎の取得実績及び資産規模



## 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)

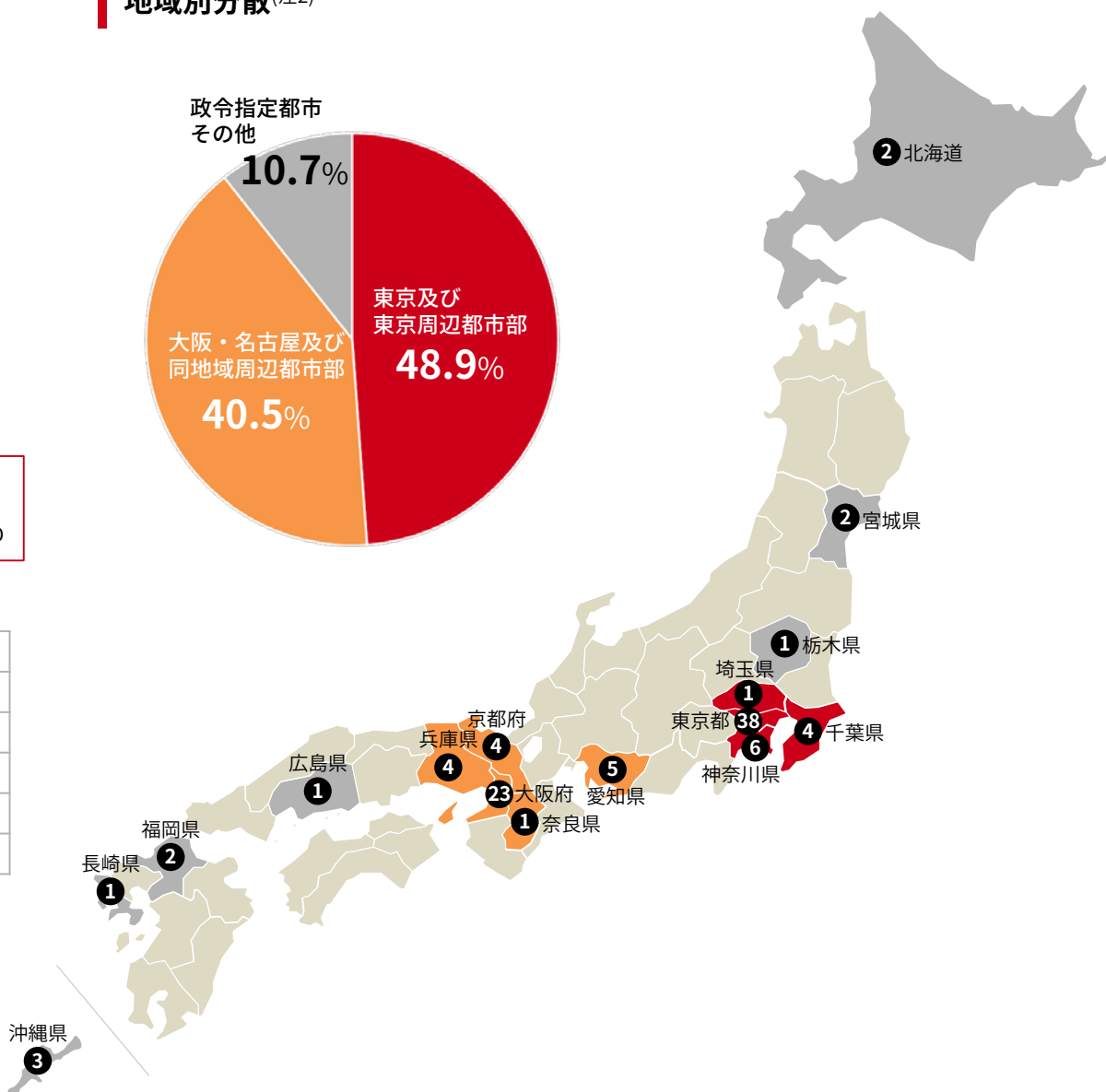
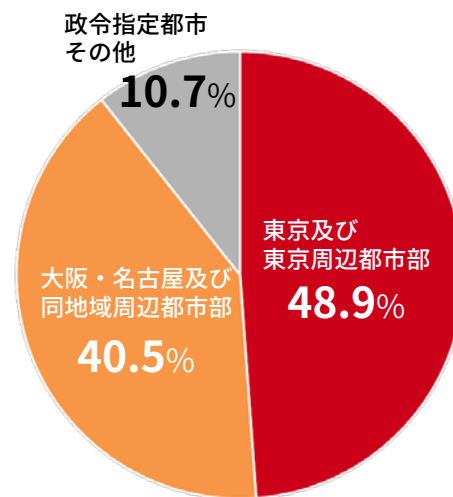


**ポートフォリオ分散**<sup>(注1)</sup>



<b>プライム</b>	日本を代表する商業地に立地する商業施設
<b>ターミナル駅前</b>	豊富な乗降客数を有する駅周辺に立地する商業施設
<b>住宅地駅前</b>	人口密集地の駅周辺に立地する商業施設
<b>郊外モール</b>	郊外エリアに立地する大型ショッピングモール
<b>バリューアッド</b>	利回りが高くアップサイド余地の高い商業施設
<b>サブ</b>	GMS、ロードサイド型施設

**地域別分散**<sup>(注2)</sup>

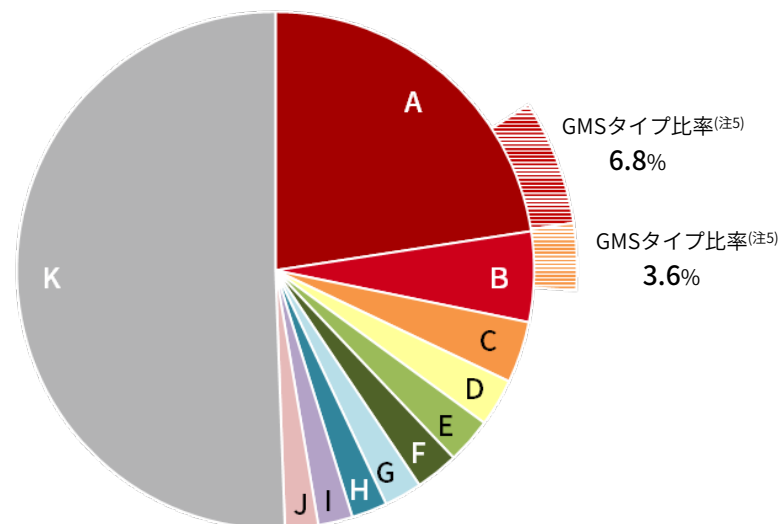


(注1) 2018年8月末時点の鑑定評価額ベース

(注2) 2018年8月末時点の鑑定評価額ベース、マップの物件数は2018年8月末時点



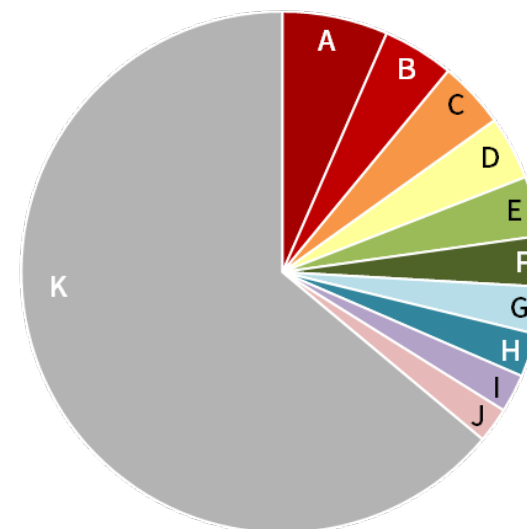
## テナント分散(年間賃料ベース)(注1)



	格付(注3)		
A イオンML (注4)	AA+	22.6 %	F 近鉄百貨店
B イトーヨーカ堂ML(注4)	AA+	5.6 %	G ヨドバシカメラ
C イオンDL (注4)	AA+	3.8 %	H ユニクロ
D ヤマダ電機	A+	3.0 %	I ビックカメラ
E ラウンドワン	-	2.9 %	J そごう・西武
			K その他

格付(注3)	
BBB+	2.7 %
-	2.4 %
AA	2.2 %
-	2.2 %
AA+	2.1 %
	50.6 %

## 物件規模別分散(鑑定評価額ベース)(注2)



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	2.9 %
C Gビル心斎橋03	4.1 %	H イオンモール鶴見緑地	2.7 %
D ならファミリー	4.0 %	I Gビル表参道02	2.4 %
E 川崎ルフロン	3.7 %	J ビックカメラ立川店	2.2 %
		K その他	63.9 %

(注1) 2018年8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8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9月末時点）

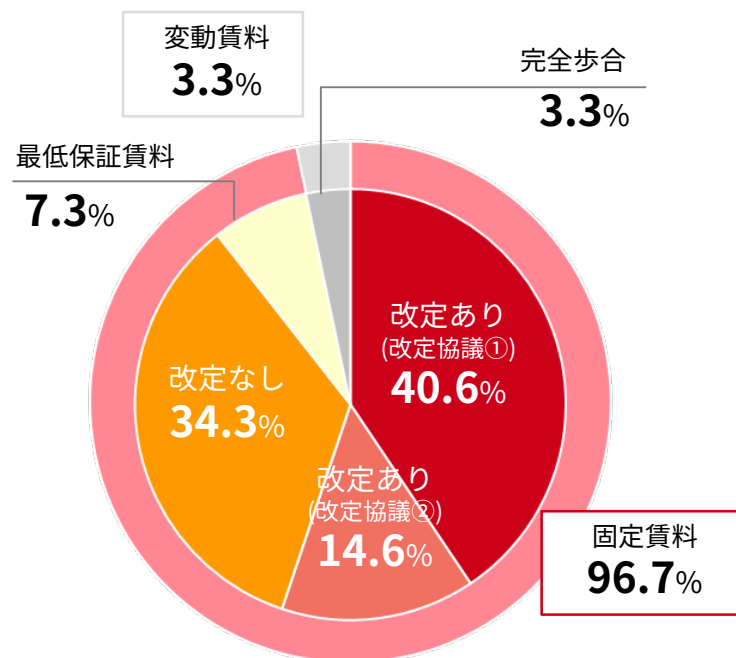
(注4) 「イオンML」は、主たる施設運営主体が賃借人である物件にマスターリーステナントとして入居するイオンリテール株式会社、イオンモール株式会社及びイオン琉球株式会社の年間賃料の合計を示しています

「イオンDL」は、主たる施設運営主体が賃借人である物件にダイレクト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及びイオンリテールストア株式会社の年間賃料の合計を示しています

「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の合計を示しています

(注5) 「GMSタイプ比率」とは、イオンML又はイトーヨーカ堂MLについて、GMSタイプに分類される物件の年間賃料の合計がポートフォリオ全体の年間賃料に占める割合をそれぞれ示しています

賃料構成比率(年間賃料ベース) (注)



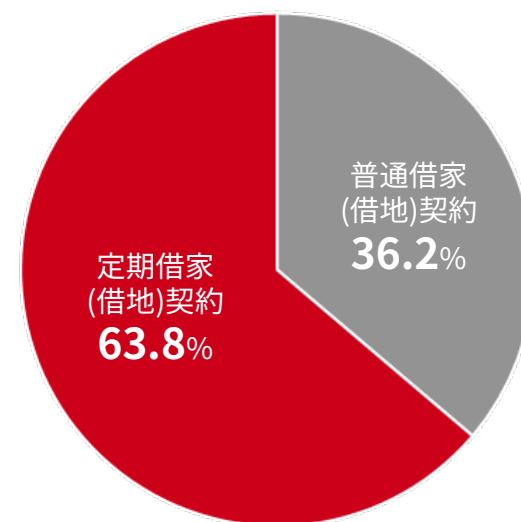
改定協議①

(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

契約種類構成比率(年間賃料ベース)



(%)

15

10

5

0

2019年 2020年 2021年 2022年 2023年 2024年 2025年 2026年 2027年 2028年 2029年 2030年 2031年 2032年 2033年 2034年 2035年 2036年 2037年 2038年 2039年 2040年 2041年 2042年 2043年 2044年 2045年 2046年

イトーヨーカ堂ML (注2) イオンML (注3) コア (注4) 準コア (注4) サブ (注4)

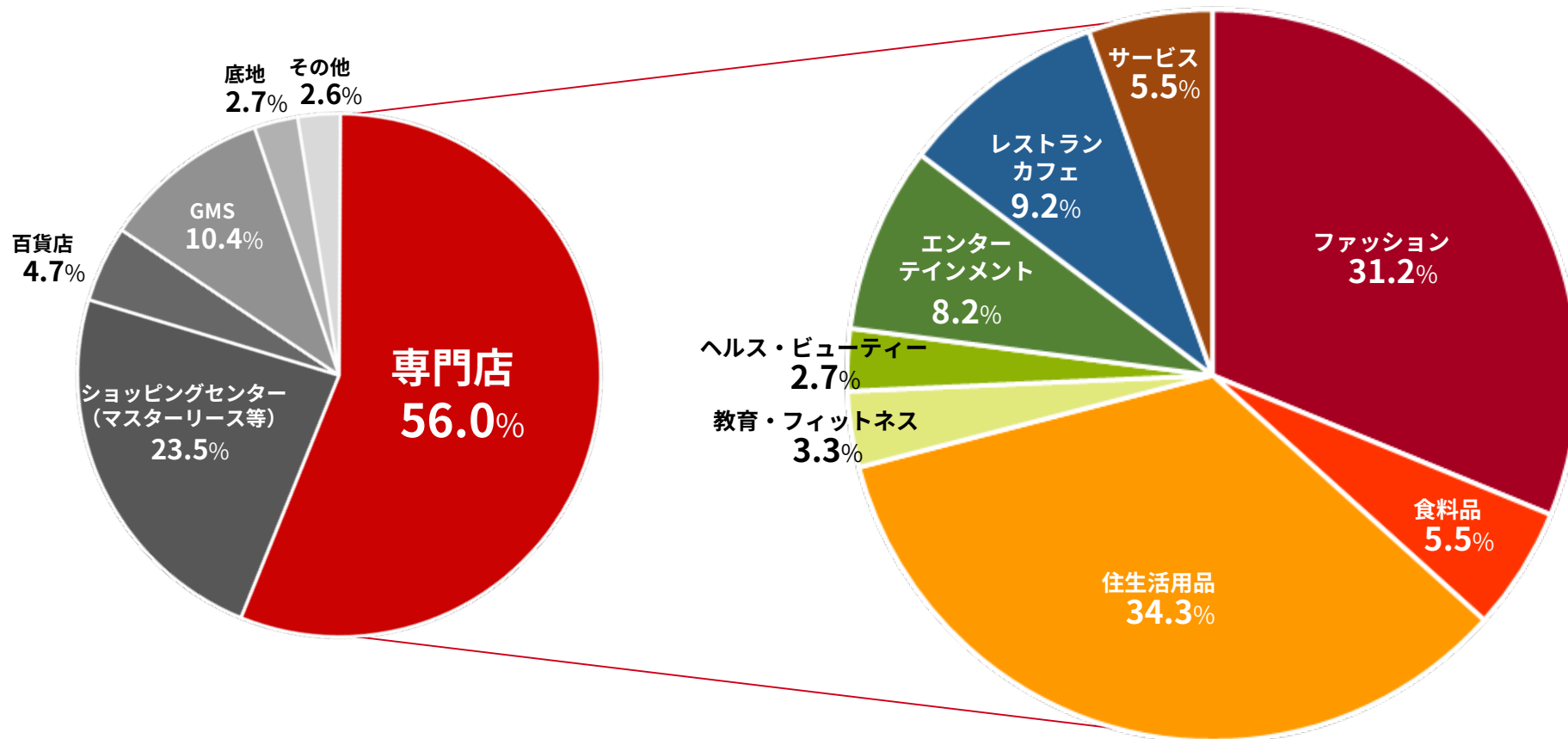
ポートフォリオ全体の平均賃貸残存期間(注5)

5.7年

年	イトーヨーカ堂ML (注2)	イオンML (注3)	コア (注4)	準コア (注4)	サブ (注4)
2019年	0.9	4.4	3.3	1.4	0.7
2020年	0.1	2.0	4.3	0.3	2.3
2021年	0.1	1.5	3.8	0.1	1.1
2022年	0.3	7.2	6.3	0.1	0.1
2023年	0.1	3.5	2.0	1.2	0.1
2024年	1.6	1.4	3.5	0.3	0.1
2025年	1.1	2.0	1.6	0.4	0.4
2026年	1.5	1.5	0.8	1.6	0.1
2027年	1.3	2.1	1.6	1.0	0.3
2028年	0.7	1.8	2.0	0.7	0.7
2029年	0.7	1.5	0.8	0.6	0.3
2030年	0.7	1.2	0.4	0.3	0.3
2031年	0.7	1.1	0.1	0.3	0.1
2032年	0.7	1.2	0.4	0.3	0.3
2033年	0.7	1.1	0.1	0.3	0.1
2034年	0.7	1.2	0.4	0.3	0.1
2035年	0.7	1.2	0.4	0.3	0.1
2036年	0.7	1.2	0.4	0.3	0.1
2037年	0.7	1.2	0.4	0.3	0.1
2038年	0.7	1.2	0.4	0.3	0.1
2039年	0.7	1.2	0.4	0.3	0.1
2040年	0.7	1.2	0.4	0.3	0.1
2041年	0.7	1.2	0.4	0.3	0.1
2042年	0.7	1.2	0.4	0.3	0.1
2043年	0.7	1.2	0.4	0.3	0.1
2044年	0.7	1.2	0.4	0.3	0.1
2045年	0.7	1.2	0.4	0.3	0.1
2046年	0.7	1.2	0.4	0.3	0.1

(注5) 賃料加重平均ベースで算出しています

## テナントの業種比率(ポートフォリオ全体)

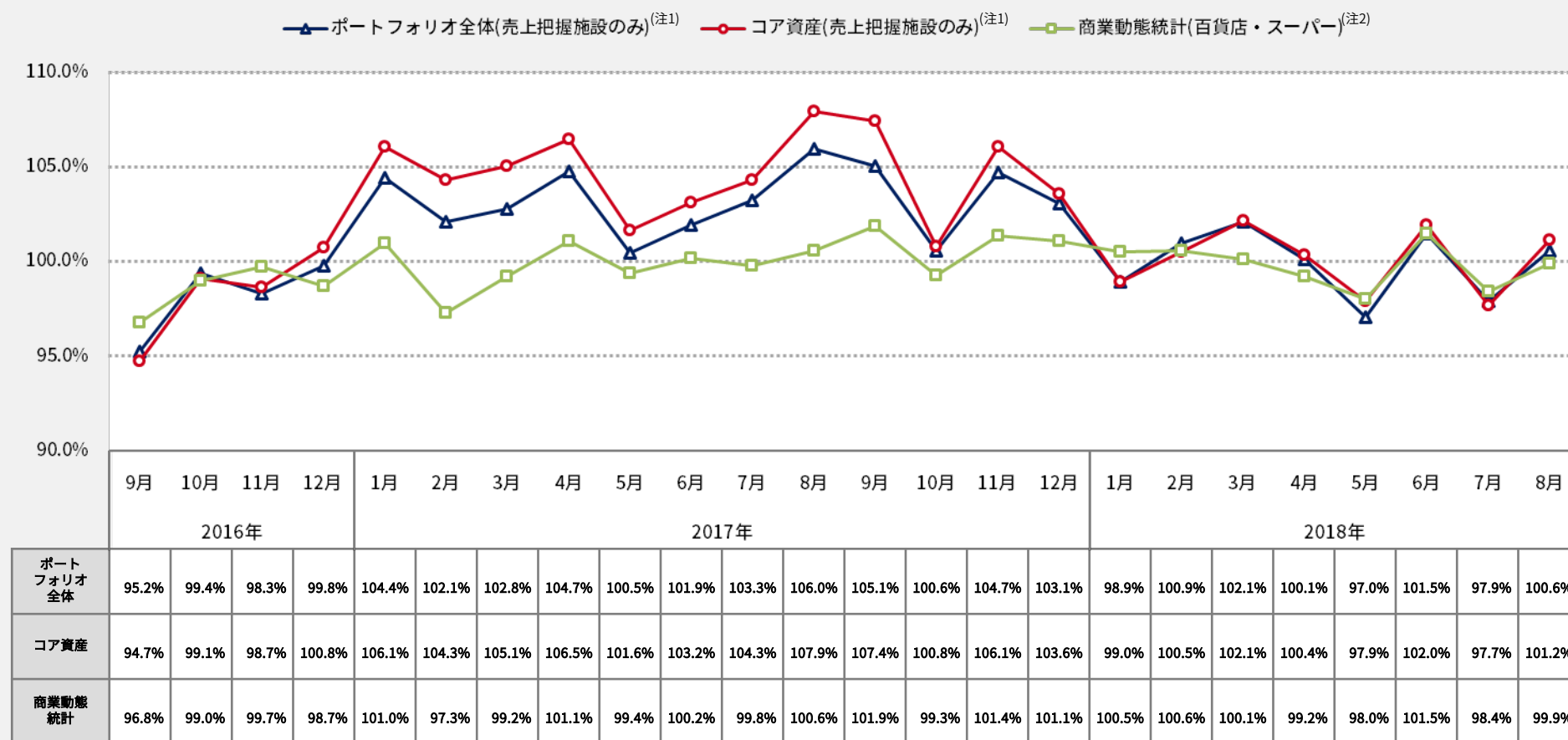


## テナントの業種分類

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(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、キテイランド、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



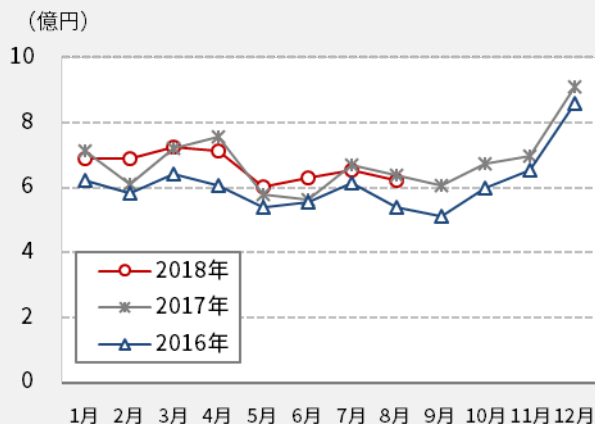
## ポートフォリオ全体及びコア資産の前年同月比売上高推移



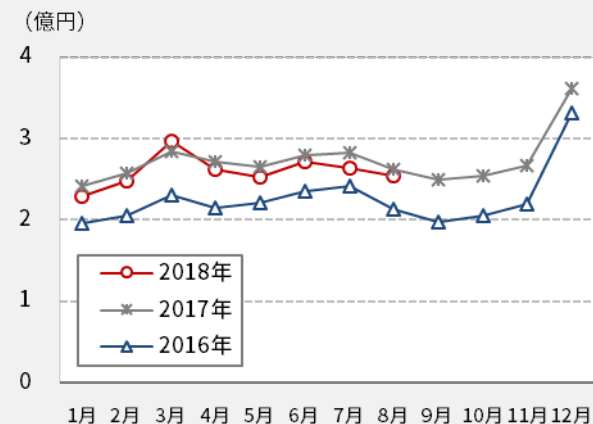
(注1) ポートフォリオ全体(売上把握施設のみ)及びコア資産(売上把握施設のみ)の売上高は、資産運用会社によるヒアリングベース(消費税抜)で集計しています

(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

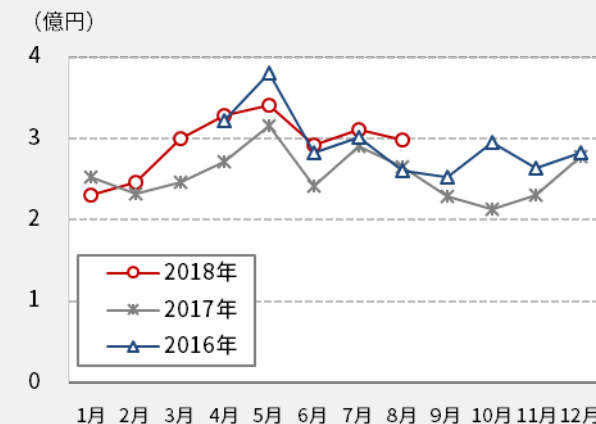
## ジャイル (東京都渋谷区)



## ラ・ポルト青山 (東京都渋谷区)

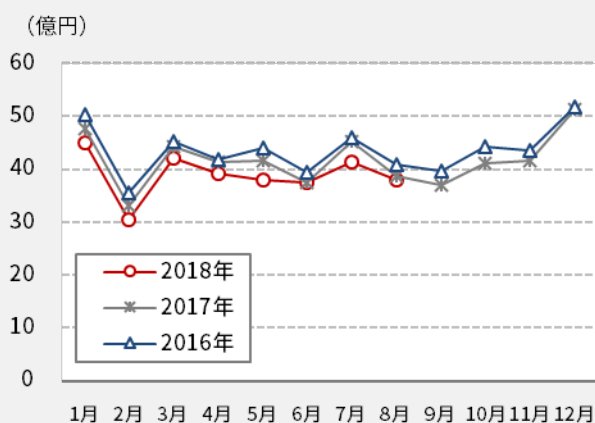


## MARINE & WALK YOKOHAMA (神奈川県横浜市)

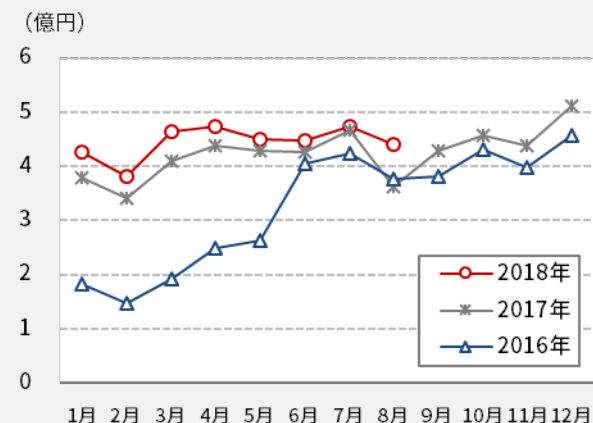


(注) 一部のテナントについて売上を把握できていない為、売上を把握しているテナント売上を集計した数値

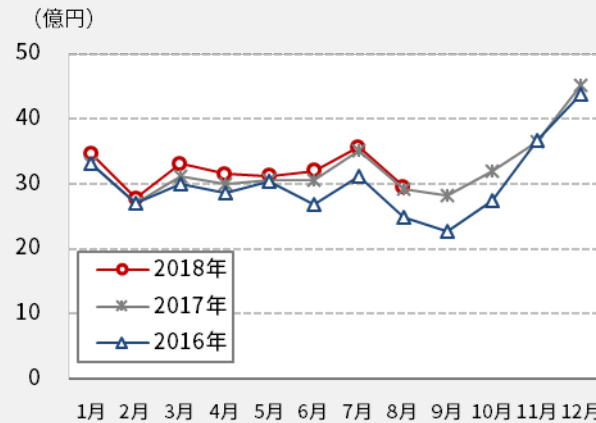
## mozoワンダーシティ (愛知県名古屋市)



## かみしんプラザ (大阪府大阪市)



## ならファミリー (奈良県奈良市)



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

# プライム



**天王寺駅至近の商業施設の底地かつ保有物件の隣地  
将来的な一体再開発の可能性の確保を図る**

■ Gビル阿倍野01の土地に隣接しており、将来的に一体的な再開発を行う可能性を有する

■ 築45年を経過した建物は、デューデリジェンス基準を満たしていないため、建物取得者と協力した底地取得スキームを構築



取得済土地

取得済建物  
(Gビル阿倍野01本棟)

第三者所有建物

■ 建物取得者と締結する借地契約により、長期にわたり安定的な地代収入を獲得



取得価格	NOI利回り		償却後NOI利回り
185百万円	5.1%		5.1%
鑑定評価額	201百万円 (注)		
取得日	2018年7月5日		
所在地	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目66番1 他		
土地面積	43.51m <sup>2</sup>	延床面積	-
テナント数	1	主要テナント	株式会社フラット・フィールド・オペレーションズ

(注) 2018年5月1日時点の鑑定評価額を記載しています



## m-シティ柏

バリューアッド



## ■ m-シティ柏フロアマップ

	B棟		
RF			
3F	駐車場		
2F	ニトリ (家具・インテリア)		
1F	ニトリ (家具・インテリア)	ゲンキの 平和堂 (リサイクル ショップ フ)	セリア (100円 ショップ)

	A棟	
	駐車場	
	駐車場	
	コジマ × ビックカメラ (家電)	
	ロピア (食品スーパー)	コジマ × ビックカメラ (家電)

## ハイライト

人口増加が進む千葉県柏市の人口密集地域に囲まれた商業集積エリアに位置し、集客力の高いテナントで構成された生活密着型の複合商業施設

## ① マーケットの魅力

- 2012年以降、柏市の人口増加率は千葉県及び全国を上回る水準で推移
- 3km圏18.3万人、5km圏39.4万人のベッドタウンエリアとして豊富な商圏人口を有するマーケット

## ② 立地の魅力

- 地区計画により、周囲は大型専門店や飲食店などの商業施設が集積し、エリア全体の商業目的性が高い
- 国道16号線沿いで視認性が高く、駐車場へは東西2方向からの出入りが可能な、周辺競合店舗より優位な立地
- 周辺を住宅密集地域に囲まれ、大型公園に隣接する高い集客力を有する立地

## ③ 施設の魅力

- 食品スーパーのロピア、家具のニトリ、家電量販店のコジマ×ビックカメラ等、集客力のあるテナント構成
- 屋上・平面あわせて600台以上収容可能な十分な駐車場区画を有する
- 現マスターリース賃料は割安であり、マスターリース契約(2026年3月23日満期の定期建物賃貸借契約)終了時にはダイレクリースによるアップサイド余地が見込める



取得予定価格		NOI利回り	償却後NOI利回り
5,520百万円		5.6%	5.0%
鑑定評価額	5,980百万円(注)		
取得日	2019年2月1日(予定)		
所在地	千葉県柏市大山台一丁目10番 他		
土地面積	19,053.98m <sup>2</sup>	延床面積	A棟: 10,090.80m <sup>2</sup> B棟: 10,346.56m <sup>2</sup>
テナント数	1	主要テナント	コジマ×ビックカメラ

(注) 2018年8月1日時点の鑑定評価額を記載しています



## リニューアル実績

物件名称		完了(予定)時期	アクションプランの内容	リニューアル タイプ <sup>(注1)</sup>	効果	
					総支出額	投資効果 <sup>(注2)</sup>
おやまゆうえん ハーヴェストウォーク	第1期	2014年4月	環境デザインの一新、増改築による賃貸可能面積拡大を実施し、有力テナントを誘致、商業施設としての競争力を強化	オフensiva	13.1億円	11.5%
	第2期	2017年10月	イベント開催、出店テナントとの連動性も考慮した空間の提供を目的とした、施設環境整備工事	ステイ	5.3億円	—
mozoワンダーシティ	第1期	2015年9月	開業以来の「グリーン」のイメージを活かし「公園」をテーマに施設環境を整備、東海初出店26店舗を含む163店舗が新規オープン	オフensiva	21.3億円	9.8%
	第2期	2019年3月	周辺競合施設と差別化できる大型テナント及び高感度テナントを誘致	オフensiva	7.9億円	想定 <sup>(注3)</sup> 10.9%
かみしんプラザ	第1期	2016年6月	核テナント入替に伴う地下1階リニューアルによる集客力向上	オフensiva	2.9億円	15.5%
	第2期	2017年9月	第1期リニューアルに続き、1階・2階のテナント入替を実施することで更なる集客力向上	オフensiva	0.8億円	想定 <sup>(注3)</sup> 13.4%
イトーヨーカドー四街道店		2016年7月	敷地内に別棟を増築し、新たなテナントを誘致	オフensiva	1.5億円	10.4%
Gビル自由が丘01(B館)		2016年11月	建物老朽化に伴うオンブックでの建替	オフensiva	5.7億円	6.5%
ビックカメラ立川店		2016年12月	耐震改修工事を実施し、既存テナントと長期安定した契約を締結	オフensiva	29.0億円	15.3%
ならファミリー		2016年11月	百貨店と連続する専門店ゾーンを拡大、施設内環境を大幅に刷新、ハイクオリティ商業施設へと転換を図る	ステイ	51.0億円	—
なるばーく		2017年4月	約20区画を対象にテナント入替を実施し、更なるデイリー性強化による集客力向上	ステイ	0.9億円	—
あびこショッピングプラザ		2018年4月	専門店区画を拡大し、デイリーショッピングに特化したテナントを誘致	ステイ	2.1億円	—

(注1) リニューアルタイプは、オフensiva、ステイ及びディフェンシブの3種類としています

(注2) 投資効果＝増加NOI(※)÷総支出額 ※増加NOI＝(リニューアル後の実績若しくは想定NOI)-(リニューアル前NOI)

(注3) 巡航期を迎えていないため、現時点の想定投資効果を記載しています

# 2016年2月期(第28期)以降に譲渡したノンコア資産

24

(百万円)

	イオン大宮	イオン西大津	イオン上田	イオンモール 八千代緑が丘	イオンモール香椎浜	岸和田カンカン ベイサイドモール
						
取得価格	6,133	13,100	9,500	30,789	13,300	7,245
譲渡価格	5,772	12,230	8,050	28,015	14,500	1,900
譲渡先	合同会社ダブルオーファイブ					岸和田プロパティ合同会社
鑑定評価額(注1)	5,600	11,200	7,970	23,700	14,500	1,790
譲渡年月	2015年10月	2015年10月	2015年10月	2015年10月	2015年10月他	2016年8月
売却損益	24	22	50	60	2,767	△5,257
NOI利回り(注2)	4.5%	4.7%	4.8%	3.8%	6.2%	2.5%
償却後NOI利回り(注3)	2.8%	3.3%	2.6%	2.5%	5.0%	△0.9%
	寝屋川(底地)	イオンモール東浦	イトーヨーカドー 上福岡東店	イトーヨーカドー 川崎店	イオン戸畑 ショッピングセンター	合計/平均
						
取得価格	1,135	9,142	6,900	15,329	6,290	
譲渡価格	非開示	非開示	6,081	13,500	6,070	
譲渡先	(株)ヤマダ電機	非開示	(株)長谷工コーポレーション	ヒューリック(株)	アセットファイナンス戸畑合同会社	
鑑定評価額(注1)	1,710	10,600	5,850	13,030	6,070	118,864
譲渡年月	2016年8月	2016年8月	2017年3月	2018年8月	2018年8月	109,988
売却損益	561	5,115	11	△184	787	-
NOI利回り(注2)	7.3%	7.1%	4.8%	4.8%	8.1%	102,020
償却後NOI利回り(注3)	7.3%	3.7%	3.4%	2.9%	5.7%	-
						3,958
						4.9%
						3.1%

(注1) 譲渡日時点における直近の鑑定評価額または調査価格になります

(注2) 譲渡時点における実績NOI又は譲渡日時点における直近の鑑定NOIを取得価格で除した数値になります

(注3) 譲渡時点における実績償却後NOI又は譲渡日時点における直近の鑑定NOIから実績減価償却費を控除した値を取得価格で除した数値になります

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	-	-	-	-
長期借入金	355,225	8.7年	4.4年	0.8%
合計	355,225	8.7年	4.4年	0.8%

(注) 詳細(借入先、残高、利率等)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	122,978	34.6%
三井住友銀行	52,500	14.8%
三井住友信託銀行	43,598	12.3%
日本政策投資銀行	42,650	12.0%
みずほ銀行	15,500	4.4%
新生銀行	12,500	3.5%
福岡銀行	9,000	2.5%
中国銀行	7,000	2.0%
りそな銀行	6,500	1.8%
その他	43,000	12.1%
合計	355,225	

投資法人債明細

銘柄	発行額 (百万円)	償還期限	年限	利率
第7回無担保投資法人債	7,500	2023年12月18日	10年	1.108%
第8回無担保投資法人債	8,000	2026年6月26日	12年	1.260%
第9回無担保投資法人債	7,000	2025年2月5日	10年	0.765%
第10回無担保投資法人債	5,000	2022年5月19日	5年	0.220%
第11回無担保投資法人債	2,000	2027年5月19日	10年	0.480%
投資法人債 計	29,500			
第1回グリーンボンド (第12回無担保投資法人債)	8,000	2023年5月25日	5年	0.210%
合計	37,500		8.7年	0.733%

格付情報

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 <sup>(注)</sup> (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)

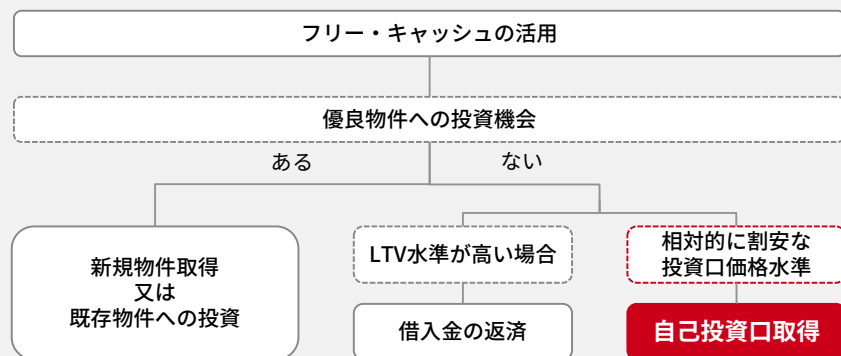
(注) 長期発行体格付について記載しています。なお、上記のほか、短期発行体格付として A-1 を取得しています

## 自己投資口取得の実施に関する考え方

### ➤ 投資主価値向上のための施策の一つ

- 減価償却費(年間約120億円)から生み出されるフリー・キャッシュ<sup>(注)</sup>の活用による、投資主価値向上のための施策を実行

#### ▶ フリー・キャッシュ活用の考え方



(注) フリー・キャッシュとは、減価償却費から機能維持に伴うCAPEXと借入金や保証金の約定弁済金額相当分を差し引いた金額をいいます

## 過去の自己投資口取得の実施実績

取得した投資口の総数	49,181口 <sup>(注)</sup>
投資口の取得価額の総額	9,999,980,266円
取得期間	2017年10月17日～2018年1月23日
取得資金	手元資金

(注) 取得した投資口は2018年2月期(第32期)中に消却しました

# ポートフォリオ基礎データ推移 (2014年2月期(第24期)～2018年8月期(第33期))

27

(百万円)

	2014年2月期 (第24期)	2014年8月期 (第25期)	2015年2月期 (第26期)	2015年8月期 (第27期)	2016年2月期 (第28期)	2016年8月期 (第29期)	2017年2月期 (第30期)	2017年8月期 (第31期)	2018年2月期 (第32期)	2018年8月期 (第33期)
物件数	84件	88件	88件	90件	94件	93件	92件	95件	100件	98件
取得価格	787,686	802,395	845,646	854,133	852,414	848,515	847,281	880,210	910,110	888,675
帳簿価額	742,642	755,736	796,765	803,103	807,141	803,637	801,896	832,354	859,041	836,065
鑑定評価額	769,357	792,437	847,609	874,015	898,682	907,284	916,540	959,530	994,230	985,230
含み損益	26,714	36,700	50,843	70,911	91,540	103,646	114,643	127,175	135,188	149,164
賃貸NOI	20,655	20,748	21,805	21,914	21,767	21,812	21,141	22,543	23,290	22,129
減価償却費	5,926	5,888	6,097	6,236	6,138	6,017	5,632	5,733	5,767	5,712
不動産賃貸事業利益	14,729	14,859	15,708	15,677	15,628	15,795	15,509	16,809	17,522	16,417
資本的支出	1,768	3,143	2,377	2,312	3,556	1,675	7,969	1,305	1,732	1,390
NOI利回り	5.3%	5.1%	5.2%	5.1%	5.1%	5.1%	5.0%	5.1%	5.0%	4.9%
償却後NOI利回り	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.7%	3.7%	3.7%	3.8%	3.7%	3.7%

(百万円)

	2014年2月期 (第24期)	2014年8月期 (第25期)	2015年2月期 (第26期)	2015年8月期 (第27期)	2016年2月期 (第28期)	2016年8月期 (第29期)	2017年2月期 (第30期)	2017年8月期 (第31期)	2018年2月期 (第32期)	2018年8月期 (第33期)
営業収益	29,083	29,562	31,399	30,962	32,017	37,078	31,585	31,011	31,967	32,685
営業利益	12,116	12,223	13,692	12,816	13,684	13,841	13,981	13,743	14,472	13,871
経常利益	9,588	9,613	11,061	10,217	11,154	11,396	11,665	11,426	12,232	11,645
出資総額	338,940	338,940	363,254	363,254	387,198	387,198	387,198	411,878	411,878	411,878
純資産額	365,840	365,878	390,928	391,559	414,705	415,274	416,655	441,967	432,981	433,229
総資産額	777,706	785,442	834,687	842,568	829,239	858,390	856,627	897,631	902,191	887,668
発行済投資口数	2,308,198口	2,308,198口	2,430,198口	2,430,198口	2,552,198口	2,552,198口	2,552,198口	2,667,198口	2,618,017口	2,618,017口
1口当たり純資産	158,495円	158,512円	160,862円	161,122円	162,489円	162,712円	163,253円	165,704円	165,385円	165,480円
1口当たりNAV	170,000円	174,400円	181,700円	190,300円	198,300円	203,300円	208,100円	213,300円	217,000円	222,400円



物件番号	物件名称	ポートフォリオ定義	旧定義 (注1)	所在地	取得年月	取得価格(百万円)		総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (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部														
U-2	Gビル南青山02	プライム	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	16.5	13.5
U-3	Gビル代官山01	プライム	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	27.5	4.7
U-4	ジャイル(注4)	プライム	D	東京都渋谷区	2004年3月他	22,712	2.6%	4,815.02	0.2%	97.4%	19	シャネル、表参道うかい亭	10.9	4.1
U-5	ビックカメラ立川店	ターミナル駅前	C	東京都立川市	2004年9月	11,920	1.3%	20,983.43	0.9%	100.0%	2	ビックカメラ	48.1	9.3
U-6	Gビル北青山01	プライム	C	東京都港区	2005年2月	989	0.1%	492.69	0.0%	100.0%	3	ベストブライダル	13.6	11.4
U-7	Gビル自由が丘01	プライム	D	東京都目黒区	2005年3月他	3,093	0.3%	2,274.60	0.1%	100.0%	3	ベイクルーズ、KOE	8.9	3.8、6.8
U-8	チアーズ銀座	プライム	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	13.5	5.7
U-10	Gビル神宮前06	プライム	C	東京都渋谷区	2007年12月	2,360	0.3%	670.43	0.0%	100.0%	4	一(注5)	10.8	8.0
U-11	Gビル神宮前01	プライム	D	東京都渋谷区	2008年5月	3,400	0.4%	555.75	0.0%	100.0%	2	BAPE STORE	10.9	13.2
U-12	Gビル神宮前02	プライム	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	10.4	11.2
U-13	Gビル南青山01	プライム	D	東京都港区	2009年3月他	10,085	1.1%	1,592.90	0.1%	100.0%	3	HERNO	7.3	11.3、8.3
U-14	ラ・ポルト青山	プライム	D	東京都渋谷区	2010年3月	9,400	1.1%	4,158.53	0.2%	99.3%	23	ブノワ	13.8	2.8
U-15	Gビル新宿01	プライム	D	東京都新宿区	2010年3月	6,600	0.7%	1,093.67	0.0%	100.0%	1	ZARA	10.0	9.9
U-16	Gビル神宮前03	プライム	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	9.2	10.7
U-17	Gビル南池袋01	プライム	D	東京都豊島区	2010年3月	5,800	0.7%	5,066.08	0.2%	100.0%	8	アディダス	43.9	5.3
U-19	アーバンテラス神宮前	プライム	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	10.5	7.4
U-22	アーカンジェル代官山(底地)	プライム	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	プライム	D	東京都渋谷区	2012年10月	5,850	0.7%	1,508.03	0.1%	100.0%	1	キデイランド	6.4	4.4
U-24	ラウンドワン横浜駅西口店	プライム	C	神奈川県横浜市区	2012年10月	3,930	0.4%	6,560.09	0.3%	100.0%	1	ラウンドワン	16.4	8.4
U-25	Gビル三軒茶屋01	ターミナル駅前	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	12.8	5.1
U-26	Gビル銀座01	プライム	D	東京都中央区	2013年10月	5,500	0.6%	1,610.54	0.1%	100.0%	6	Brioni	37.8	5.4
U-29	川崎ルフロン	ターミナル駅前	C	神奈川県川崎市川崎区	2013年10月	30,000	3.4%	56,169.19	2.3%	54.1%	41	ヨドバシカメラ	30.5	4.9
U-31	Gビル渋谷01	プライム	D	東京都渋谷区	2014年3月	3,230	0.4%	1,630.03	0.1%	100.0%	2	ベイクルーズ、The Millennials	5.3	4.4
U-32	Gビル表参道02	プライム	D	東京都渋谷区	2014年4月他	17,705	2.0%	5,555.65	0.2%	100.0%	6	一(注5)	12.8	7.3、6.9、8.1
U-33	Gビル吉祥寺01	プライム	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	23.5	9.0
U-35	Cute Cube原宿	プライム	D	東京都渋谷区	2014年10月	8,520	1.0%	1,428.55	0.1%	100.0%	10	スピンス	5.0	6.1
U-38	Gビル上野01	ターミナル駅前	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	12.2	9.0
U-39	Gビル高田馬場01	ターミナル駅前	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	5.7	5.5
U-40	Gビル秋葉原01	ターミナル駅前	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	43.0	9.6
U-41	Gビル秋葉原02	ターミナル駅前	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	12.9	3.9
U-46	Gビル吉祥寺02	プライム	C	東京都武蔵野市	2016年2月	15,300	1.7%	8,838.79	0.4%	100.0%	1	ヤマダ電機	3.9	2.7
U-47	Gビル銀座中央通り01	プライム	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	4.3	2.3
U-50	MARINE & WALK YOKOHAMA	ターミナル駅前	C	神奈川県横浜市中区	2017年3月他	11,300	1.3%	8,347.69	0.3%	100.0%	27	BAYSIDE GEIHKAN VERANDA minatomirai、Ron Herman	2.5	12.4
U-53	Gビル神宮前07	プライム	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	6.9	1.5

(注1) Aを「地域一番クラスの大規模商業施設」、Bを「人口密集地域の近隣商業施設」、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8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	ポートフォリオ定義	旧定義 (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部														
S-3	あびこショッピングプラザ	住宅地駅前	B	千葉県県孫子市	2003年3月他	10,322	1.2%	41,293.90	1.7%	100.0%	59	イトーヨーカドー	23.8	8.8、13.8
S-6	イトーヨーカドー八柱店	住宅地駅前	B	千葉県松戸市	2003年6月	1,616	0.2%	21,308.78	0.9%	100.0%	1	イトーヨーカドー	35.9	6.1、4.9
S-8	イトーヨーカドー錦町店	サブ	B	埼玉県蕨市	2003年11月	13,212	1.5%	73,438.52	3.0%	100.0%	1	イトーヨーカドー	14.8	8.3
S-11	イトーヨーカドー網島店	住宅地駅前	B	神奈川県横浜市港北区	2004年6月	5,000	0.6%	16,549.50	0.7%	100.0%	1	イトーヨーカドー	36.5	12.3
S-12	イオン板橋ショッピングセンター	住宅地駅前	A	東京都板橋区	2004年12月他	12,411	1.4%	72,748.34	3.0%	100.0%	1	イオン	18.3	6.1
S-13	イオンモール大和	サブ	A	神奈川県大和市	2005年2月	16,823	1.9%	85,226.68	3.5%	100.0%	1	イオン	16.8	8.0
S-15	西友ひばりヶ丘店	住宅地駅前	B	東京都西東京市	2005年3月	6,100	0.7%	19,070.88	0.8%	100.0%	1	西友	39.9	10.4
S-20	東戸塚オーロラシティ	サブ	A	神奈川県横浜市戸塚区	2006年3月	50,500	5.7%	109,365.50	4.5%	100.0%	4	西武、イオン	19.0	3.7
S-23	イトーヨーカドー四街道店	サブ	A	千葉県四街道市	2007年8月他	13,744	1.5%	59,762.30	2.4%	100.0%	2	イトーヨーカドー	13.5	5.9、7.9
S-27	イオンモールむさし村山	郊外モール	A	東京都武蔵村山市	2010年3月	30,600	3.4%	137,466.97	5.6%	100.0%	1	イオン	11.9	5.7
S-32	幕張プラザ	サブ	B	千葉県千葉市花見川区	2011年9月	5,700	0.6%	24,505.37	1.0%	100.0%	5	ヤマダ電機	20.1	10.8、10.8
S-34	ラウンドワン町田店	ターミナル駅前	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	14.1	6.6
S-35	ラウンドワンスタジアム板橋店	住宅地駅前	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	12.4	4.8
S-42	サミットストア中野南台店	住宅地駅前	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	9.5	3.7
S-43	コリーヌ馬事公苑	住宅地駅前	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	26.4	14.3、3.8
東京及び東京周辺都市部 小計/平均			49 物件			416,811	46.9%	850,665.92	34.8%	96.9%	312			
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部														
U-1	大阪心斎橋8953ビル	サブ	C	大阪府大阪市中央区	2002年3月	14,300	1.6%	13,666.96	0.6%	100.0%	1	東急ハンズ	19.6	6.2
U-9	河原町オーバ	プライム	D	京都府京都市中京区	2006年9月	18,500	2.1%	18,848.20	0.8%	100.0%	1	オーバ	19.8	2.8
U-18	Gビル心斎橋01	プライム	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	23.8	12.8
U-20	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	プライム	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	プライム	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	8.8	7.3
U-28	ラウンドワン京都河原町店	プライム	C	京都府京都市中京区	2013年10月	2,800	0.3%	8,821.66	0.4%	100.0%	1	ラウンドワン	17.5	4.2
U-30	Gビル心斎橋03	プライム	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	9.1	5.5、7.9
U-36	Gビル名古屋栄01	プライム	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	4.0	5.5
U-37	エディオン京橋店(底地)	ターミナル駅前	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	プライム	C	大阪府大阪市阿倍野区	2015年10月他	4,285	0.5%	4,757.35	0.2%	100.0%	10	能開センター、アニメイト	14.8	3.9
U-43	Gビル梅田01	プライム	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	12.5	6.5、3.2、3.2
U-44	Gビル心斎橋04	プライム	D	大阪府大阪市中央区	2015年10月他	3,170	0.4%	1,610.63	0.1%	100.0%	5	サンドラッグ、マクドナルド	13.2	7.4、5.4
U-48	Gビル京都河原町01	プライム	C	京都府京都市中京区	2016年3月	2,180	0.2%	2,382.82	0.1%	90.5%	3	The Millennials	8.0	4.2
U-51	Gビル御堂筋01	プライム	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	11.5	0.6
U-54	ラウンドワン三宮駅前店	プライム	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	17.1	2.8
U-55	Gビル神戸三宮01	プライム	C	兵庫県神戸市中央区	2017年11月	3,000	0.3%	3,750.40	0.2%	100.0%	5	東急スポーツオアシス	17.9	8.0
U-56	Gビル御堂筋02	プライム	D	大阪府大阪市中央区	2018年1月	15,000	1.7%	1,428.28	0.1%	100.0%	1	PRADA	5.2	7.5

(注1) Aを「地域一番クラスの大規模商業施設」、Bを「人口密集地域の近隣商業施設」、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8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

# ポートフォリオ一覧③

30

物件番号	物件名称	ポートフォリオ定義	旧定義 (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														
S-4	なるばーく	サブ	B	愛知県名古屋市長区	2003年3月	8,540	1.0%	15,227.61	0.6%	100.0%	48	平和堂、ジョーシン	21.1	8.1
S-5	ならファミリー	郊外モール	A	奈良県奈良市	2003年3月他	34,875	3.9%	82,926.72	3.4%	99.5%	114	近鉄百貨店、イオン	25.8	5.8
S-16	イオン高槻	サブ	A	大阪府高槻市	2005年3月	11,700	1.3%	77,267.23	3.2%	100.0%	1	イオン	24.5	3.7
S-17	イオン八事	住宅地駅前	B	愛知県名古屋市長和区	2005年6月	3,698	0.4%	63,702.48	2.6%	100.0%	1	イオン	25.0	4.7
S-19	京都ファミリー	住宅地駅前	B	京都府京都市右京区	2005年12月	5,340	0.6%	19,628.00	0.8%	99.5%	63	イオン、エディオン	35.8	3.8
S-21	イオンモール鶴見緑地	住宅地駅前	A	大阪府大阪市鶴見区	2006年11月他	29,902	3.4%	138,538.63	5.7%	100.0%	1	イオン	11.8	7.0
S-22	イオンモール伊丹	住宅地駅前	A	兵庫県伊丹市	2006年12月他	21,488	2.4%	157,904.26	6.5%	100.0%	1	イオン	15.7	5.2
S-26	アリオ鳳	郊外モール	A	大阪府堺市西区	2008年5月	19,040	2.1%	95,135.36	3.9%	100.0%	1	イトーヨーカドー	10.4	5.9
S-28	イオンモール神戸北	郊外モール	A	兵庫県神戸市北区	2010年3月	10,920	1.2%	128,050.62	5.2%	100.0%	1	イオン	11.8	5.0
S-29	ライフ岸部店(底地)	サブ	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)	住宅地駅前	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)	住宅地駅前	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)	サブ	B	大阪府泉佐野市	2011年9月	2,625	0.3%	44,009.52	1.8%	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	住宅地駅前	A	愛知県名古屋市長西区	2011年10月他	55,480	6.2%	86,695.91	3.5%	94.4%	209	イオン	9.4	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	サブ	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	13.7	4.8
S-39	pivo和泉中央	サブ	B	大阪府和泉市	2012年10月	6,000	0.7%	21,182.94	0.9%	100.0%	17	ヤマダ電機、三井住友銀行	9.5	5.1、6.5
S-41	かみしんプラザ	住宅地駅前	B	大阪府大阪市東淀川区	2013年10月	3,900	0.4%	11,985.41	0.5%	100.0%	38	平和堂フレンドマート、三菱UFJ銀行	37.6	3.7
S-44	ラウンドワンスタジアム高槻店	サブ	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	13.8	6.6
S-45	m-シティ豊中	住宅地駅前	B	大阪府豊中市	2014年10月	5,570	0.6%	33,301.93	1.4%	100.0%	1	エディオン	12.4	8.9
S-46	パロー勝川店(底地)	住宅地駅前	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		372,030	41.9%	1,132,510.30	46.4%	99.5%	557			

## 政令指定都市・その他

U-27	ラウンドワン広島店	ターミナル駅前	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	14.7	2.9
U-34	DFS Tギャラリア沖縄	ターミナル駅前	C	沖縄県那覇市	2014年10月他	15,600	1.8%	42,088.14	1.7%	100.0%	1	沖縄ディーエフエス	13.8	3.0
U-45	Gビル仙台北一番町01	プライム	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	43.4	1.8
U-49	Gビル那覇新都心01	ターミナル駅前	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	8.8	2.9
U-52	Gビル天神西通り01	プライム	D	福岡県福岡市中央区	2017年4月	4,850	0.5%	2,667.42	0.1%	88.8%	7	カメラのキタムラ	28.8	0.7
S-2	イオン仙台中山	サブ	A	宮城県仙台市泉区	2002年3月	10,200	1.1%	46,248.96	1.9%	100.0%	2	イオン	22.2	2.2、2.1、0.8
S-10	イオンモール札幌苗穂	サブ	A	北海道札幌市東区	2004年3月	9,260	1.0%	74,625.52	3.1%	100.0%	1	イオン	15.2	1.8
S-18	イオン那覇ショッピングセンター	住宅地駅前	A	沖縄県那覇市	2005年6月他	10,830	1.2%	79,090.48	3.2%	100.0%	1	イオン	24.9	7.3
S-24	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	郊外モール	A	栃木県小山市	2007年8月他	10,709	1.2%	59,561.11	2.4%	99.1%	71	ヨークベニマル、スーパービバホーム	11.1	3.4、3.1
S-25	イオンモール札幌発寒	住宅地駅前	A	北海道札幌市西区	2008年3月他	18,818	2.1%	102,162.16	4.2%	100.0%	1	イオン	11.9	0.6
S-33	MrMax 長崎店	サブ	B	長崎県長崎市	2011年9月	2,475	0.3%	12,115.09	0.5%	100.0%	2	MrMax	17.9	3.2、3.5、6.6
S-40	テックランド福岡志免本店	バリューアッド	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	9.8	0.9
政令指定都市・その他 小計/平均						12 物件		99,833	11.2%	459,099.55	18.8%	99.8%	91	

ポートフォリオ 合計/平均						98 物件		888,675	100.0%	2,442,275.77	100.0%	98.6%	960	
---------------	--	--	--	--	--	-------	--	---------	--------	--------------	--------	-------	-----	--

(注1) Aを「地域一番クラスの大規模商業施設」、Bを「人口密集地域の近隣商業施設」、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8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

# 継続鑑定評価額①

31

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					
2018年2月	2018年8月	増減	2018年2月	2018年8月	増減	2018年2月	2018年8月	増減	2018年2月	2018年8月	増減					
東京及び東京周辺都市部																
U-2	Gビル南青山02		5,194	+415	5,410	5,610	+200	3.3%	3.2%	△0.1%	3.3%	3.2%	△0.1%	3.4%	3.3%	△0.1%
U-3	Gビル代官山01		1,207	+402	1,570	1,610	+40	3.8%	3.7%	△0.1%	3.6%	3.5%	△0.1%	4.0%	3.9%	△0.1%
U-4	ジャイル		21,501	+7,298	27,000	28,800	+1,800	2.8%	2.7%	△0.1%	2.6%	2.5%	△0.1%	2.8%	2.7%	△0.1%
U-5	ビックカメラ立川店		13,743	+7,856	21,200	21,600	+400	5.1%	5.0%	△0.1%	4.3%	4.2%	△0.1%	5.3%	5.2%	△0.1%
U-6	Gビル北青山01		931	+708	1,570	1,640	+70	3.4%	3.2%	△0.2%	3.1%	3.0%	△0.1%	3.5%	3.4%	△0.1%
U-7	Gビル自由が丘01	A館	2,831	+2,308	3,190	3,280	+90	3.7%	3.6%	△0.1%	3.5%	3.4%	△0.1%	3.9%	3.8%	△0.1%
		B館			1,810	1,860	+50	3.6%	3.5%	△0.1%	3.4%	3.3%	△0.1%	3.8%	3.7%	△0.1%
U-8	チアーズ銀座		3,909	+820	4,550	4,730	+180	3.2%	3.1%	△0.1%	3.1%	3.0%	△0.1%	3.4%	3.3%	△0.1%
U-10	Gビル神宮前06		2,335	+554	2,710	2,890	+180	3.1%	3.0%	△0.1%	3.2%	3.1%	△0.1%	3.3%	3.2%	△0.1%
U-11	Gビル神宮前01		3,386	+1,143	4,390	4,530	+140	3.2%	3.1%	△0.1%	3.3%	3.2%	△0.1%	3.3%	3.2%	△0.1%
U-12	Gビル神宮前02		2,277	△537	1,740	1,740	-	3.3%	3.2%	△0.1%	3.3%	3.2%	△0.1%	3.4%	3.3%	△0.1%
U-13	Gビル南青山01	A館	10,079	△769	9,050	9,310	+260	3.1%	3.0%	△0.1%	3.2%	3.1%	△0.1%	3.3%	3.2%	△0.1%
		B館						3.3%	3.2%	△0.1%	3.4%	3.3%	△0.1%	3.5%	3.4%	△0.1%
U-14	ラ・ポルト青山		9,271	+2,228	11,300	11,500	+200	3.3%	3.2%	△0.1%	3.4%	3.3%	△0.1%	3.5%	3.4%	△0.1%
U-15	Gビル新宿01		6,546	+2,153	8,500	8,700	+200	3.6%	3.5%	△0.1%	3.2%	3.1%	△0.1%	3.8%	3.7%	△0.1%
U-16	Gビル神宮前03		5,416	△1,406	3,960	4,010	+50	3.5%	3.4%	△0.1%	3.2%	3.1%	△0.1%	3.6%	3.5%	△0.1%
U-17	Gビル南池袋01		6,052	+2,107	8,240	8,160	△80	4.0%	4.0%	-	3.9%	3.9%	-	4.3%	4.3%	-
U-19	アーバンテラス神宮前		2,696	+2,443	5,140	5,140	-	3.4%	3.4%	-	3.5%	3.5%	-	3.6%	3.6%	-
U-22	アーカンジェル代官山(底地)		1,842	+957	2,690	2,800	+110	-	-	-	3.3%	3.2%	△0.1%	3.5%	3.4%	△0.1%
U-23	Gビル表参道01		5,835	+2,394	7,950	8,230	+280	2.9%	2.8%	△0.1%	2.7%	2.6%	△0.1%	3.1%	3.0%	△0.1%
U-24	ラウンドワン横浜駅西口店		3,792	+1,617	5,270	5,410	+140	3.7%	3.6%	△0.1%	3.8%	3.7%	△0.1%	3.9%	3.8%	△0.1%
U-25	Gビル三軒茶屋01		3,647	+2,682	6,180	6,330	+150	4.0%	3.9%	△0.1%	3.8%	3.7%	△0.1%	4.2%	4.1%	△0.1%
U-26	Gビル銀座01		5,561	+4,838	9,820	10,400	+580	3.3%	3.1%	△0.2%	2.9%	2.8%	△0.1%	3.3%	3.2%	△0.1%
U-29	川崎ルフロン		30,142	+6,357	37,300	36,500	△800	4.5%	4.5%	-	4.5%	4.5%	-	4.7%	4.7%	-
U-31	Gビル渋谷01		3,166	+1,653	4,600	4,820	+220	3.5%	3.3%	△0.2%	3.2%	3.1%	△0.1%	3.6%	3.5%	△0.1%
U-32	Gビル表参道02		17,800	+5,499	22,350	23,300	+950	2.9%	2.8%	△0.1%	2.7%	2.6%	△0.1%	2.9%	2.8%	△0.1%
U-33	Gビル吉祥寺01		3,562	+507	3,960	4,070	+110	3.9%	3.8%	△0.1%	3.4%	3.3%	△0.1%	3.8%	3.7%	△0.1%
U-35	Cute Cube原宿		8,535	+1,964	10,100	10,500	+400	3.1%	3.0%	△0.1%	2.9%	2.8%	△0.1%	3.3%	3.2%	△0.1%
U-38	Gビル上野01		3,455	+394	3,850	3,850	-	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
U-39	Gビル高田馬場01		6,139	+790	6,750	6,930	+180	3.7%	3.6%	△0.1%	3.4%	3.3%	△0.1%	3.8%	3.7%	△0.1%
U-40	Gビル秋葉原01		5,117	+782	5,570	5,900	+330	3.8%	3.6%	△0.2%	3.5%	3.4%	△0.1%	3.9%	3.8%	△0.1%
U-41	Gビル秋葉原02		2,502	+407	2,820	2,910	+90	3.5%	3.4%	△0.1%	3.3%	3.2%	△0.1%	3.7%	3.6%	△0.1%
U-46	Gビル吉祥寺02		15,286	+1,513	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		13,063	+636	13,200	13,700	+500	2.7%	2.6%	△0.1%	2.5%	2.4%	△0.1%	2.7%	2.6%	△0.1%
U-50	MARINE & WALK YOKOHAMA		11,245	+54	11,000	11,300	+300	4.2%	4.2%	-	3.9%	3.9%	-	4.3%	4.3%	-
U-53	Gビル神宮前07		2,034	+105	2,080	2,140	+60	3.1%	3.0%	△0.1%	3.2%	3.1%	△0.1%	3.3%	3.2%	△0.1%

(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

# 継続鑑定評価額②

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		
				2018年2月	2018年8月	増減	2018年2月	2018年8月	増減	2018年2月	2018年8月	増減	2018年2月	2018年8月	増減
東京及び東京周辺都市部															
S-3	あびこショッピングプラザ	9,435	+3,464	12,500	12,900	+400	5.5%	5.3%	△0.2 ㊦	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦
S-6	イトーヨーカドー八柱店	1,292	+657	1,940	1,950	+10	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	10,159	+4,340	14,400	14,500	+100	5.0%	5.0%	-	5.0%	5.2%	+0.2 ㊦	5.2%	5.2%	-
S-11	イトーヨーカドー綱島店	4,571	+498	5,060	5,070	+10	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	10,601	+2,798	13,000	13,400	+400	5.0%	5.0%	-	4.6%	4.6%	-	5.3%	5.3%	-
S-13	イオンモール大和	15,155	+2,844	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	4,699	+3,100	7,590	7,800	+210	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	6.1%	6.0%	△0.1 ㊦
S-20	東戸塚オーロラシティ	45,496	△1,996	43,500	43,500	-	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	12,536	△1,636	11,000	10,900	△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	25,694	+5,205	30,900	30,900	-	4.8%	4.8%	-	4.3%	4.3%	-	4.9%	4.9%	-
S-32	幕張プラザ	5,513	+1,296	6,810	6,810	-	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦
S-34	ラウンドワン町田店	2,298	+1,031	3,280	3,330	+50	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦
S-35	ラウンドワンスタジアム板橋店	2,211	+1,178	3,320	3,390	+70	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦
S-42	サミットストア中野南台店	3,054	+525	3,500	3,580	+80	4.4%	4.3%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦
S-43	コリーヌ馬事公苑	3,216	+1,043	4,220	4,260	+40	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦
東京及び東京周辺都市部 小計		396,053	+85,236	472,640	481,290	+8,650									

## 大阪・名古屋及び同地域周辺都市部

U-1	大阪心斎橋8953ビル	12,117	+1,882	15,700	14,000	△1,700	3.9%	3.5%	△0.4 ㊦	4.0%	3.6%	△0.4 ㊦	4.1%	3.7%	△0.4 ㊦
U-9	河原町オーバ	18,144	△2,944	15,300	15,200	△100	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
U-18	Gビル心斎橋01	1,585	+1,304	2,800	2,890	+90	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦
U-20	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	8,091	+3,608	11,400	11,700	+300	-	-	-	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦
U-21	Gビル心斎橋02	4,297	+3,452	7,560	7,750	+190	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦
U-28	ラウンドワン京都河原町店	2,721	+1,108	3,810	3,830	+20	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦
U-30	Gビル心斎橋03	30,508	+10,291	39,600	40,800	+1,200	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦
U-36	Gビル名古屋栄01	1,941	△41	2,030	1,900	△130	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	5,950	5,950	-	-	-	-	4.1%	4.1%	-	-	-	-
U-42	Gビル阿倍野01	4,477	+682	4,750	5,160	+410	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦
U-43	Gビル梅田01	9,778	+921	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(注2)	3,319	△69	3,240	3,250	+10	4.0%	4.0%	-	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-
U-48	Gビル京都河原町01	2,206	+323	2,590	2,530	△60	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ビル阿倍野01」は、2018年7月5日付でアネックス棟(底地)を取得しました。2018年8月時点の数値は、「本棟」及び「アネックス棟(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

33

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		
				2018年2月	2018年8月	増減	2018年2月	2018年8月	増減	2018年2月	2018年8月	増減	2018年2月	2018年8月	増減
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部															
U-51	Gビル御堂筋01	10,429	△129	10,300	10,300	-	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	3,225	+74	3,290	3,300	+10	3.9%	3.9%	-	3.9%	3.9%	-	4.1%	4.1%	-
U-55	Gビル神戸三宮01	3,022	+167	3,190	3,190	-	4.2%	4.2%	-	4.3%	4.3%	-	4.4%	4.4%	-
U-56	Gビル御堂筋02	15,580	+119	15,700	15,700	-	3.3%	3.3%	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-
S-4	なるばーく	7,300	△1,990	5,180	5,310	+130	5.5%	5.4%	△0.1 ㊦	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦
S-5	ならファミリー	35,529	+3,470	39,100	39,000	△100	5.9%	5.9%	-	5.4%	5.4%	-	6.2%	6.2%	-
S-16	イオン高槻	10,014	+885	10,800	10,900	+100	6.1%	6.1%	-	6.0%	6.0%	-	6.3%	6.3%	-
S-17	イオン八事	3,254	+365	3,620	3,620	-	5.9%	5.9%	-	5.5%	5.5%	-	5.8%	5.8%	-
S-19	京都ファミリー	6,305	△845	5,320	5,460	+140	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	6.1%	6.0%	△0.1 ㊦
S-21	イオンモール鶴見緑地	23,907	+2,792	26,600	26,700	+100	5.2%	5.2%	-	4.9%	4.9%	-	5.4%	5.4%	-
S-22	イオンモール伊丹	18,653	+246	18,800	18,900	+100	4.5%	4.5%	-	4.3%	4.3%	-	4.7%	4.7%	-
S-26	アリオ鳳	14,916	+983	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	8,818	+3,081	11,830	11,900	+70	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	4.7%	4.6%	△0.1 ㊦	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦
S-29	ライフ岸部店(底地)	1,942	+107	2,060	2,050	△10	-	-	-	4.2%	4.2%	-	-	-	-
S-30	ライフ下寺店(底地)	1,717	+192	1,880	1,910	+30	-	-	-	4.2%	4.2%	-	-	-	-
S-31	ライフ太平寺店(底地)	1,304	△4	1,320	1,300	△20	-	-	-	4.4%	4.4%	-	-	-	-
S-36	泉佐野松風台(底地)	2,657	+102	2,780	2,760	△20	-	-	-	5.1%	5.1%	-	-	-	-
S-37	mozoワンダーシティ	52,936	+11,563	64,500	64,500	-	5.0%	4.9%	△0.1 ㊦	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦
S-38	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1,640	+879	2,460	2,520	+60	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦
S-39	pivo和泉中央	5,489	+1,450	7,050	6,940	△110	5.4%	5.5%	+0.1 ㊦	5.2%	5.3%	+0.1 ㊦	5.6%	5.7%	+0.1 ㊦
	テックランド棟						5.3%	5.4%	+0.1 ㊦	5.1%	5.2%	+0.1 ㊦	5.5%	5.6%	+0.1 ㊦
S-41	かみしんプラザ	4,307	+892	5,140	5,200	+60	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	2,002	+977	2,920	2,980	+60	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦
S-45	m-シティ豊中	5,368	+1,151	6,510	6,520	+10	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	6,490	6,490	-	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		351,686	+47,323	398,170	399,010	+840									

(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

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		
				2018年2月	2018年8月	増減	2018年2月	2018年8月	増減	2018年2月	2018年8月	増減	2018年2月	2018年8月	増減
政令指定都市・その他															
U-27	ラウンドワン広島店	2,839	+1,320	4,080	4,160	+80	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦
U-34	DFST ギャラリー沖縄	15,337	+2,162	17,500	17,500	-	4.8%	4.8%	-	4.5%	4.5%	-	6.8%	6.8%	-
U-45	Gビル仙台一番町01	4,486	+233	4,710	4,720	+10	4.3%	4.3%	-	3.9%	3.9%	-	4.2%	4.2%	-
U-49	Gビル那覇新都心01	5,657	+1,252	6,900	6,910	+10	5.2%	5.2%	-	5.3%	5.3%	-	5.4%	5.4%	-
U-52	Gビル天神西通り01	4,967	△87	4,890	4,880	△10	4.1%	4.1%	-	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-
S-2	イオン仙台中山	8,538	+1,081	9,600	9,620	+20	6.5%	6.5%	-	6.1%	6.1%	-	6.6%	6.6%	-
S-10	イオンモール札幌苗穂	6,378	+2,461	8,830	8,840	+10	6.3%	6.3%	-	5.9%	5.9%	-	6.5%	6.5%	-
S-18	イオン那覇ショッピングセンター	9,770	+1,129	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	8,936	+883	9,820	9,820	-	6.3%	6.0%	△0.3 ㊦	6.1%	5.8%	△0.3 ㊦	6.6%	6.3%	△0.3 ㊦
S-25	イオンモール札幌発寒	15,264	+3,535	18,400	18,800	+400	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	4.9%	4.8%	△0.1 ㊦	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦
S-33	MrMax 長崎店	2,417	+882	3,300	3,300	-	5.6%	5.6%	-	5.3%	5.3%	-	5.7%	5.7%	-
S-40	テックランド福岡志免本店	3,731	+1,748	5,390	5,480	+90	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦
政令指定都市・その他 小計		88,325	+16,604	104,320	104,930	610									
ポートフォリオ合計		836,065	+149,164	975,130	985,230	+10,100									

(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

35

## 東京及び東京周辺都市部

(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	92	86	40	40	604	598	627	628	34	32	109	109	107	108	53	47	82	82	30	31
賃貸収入	86	81	36	36	509	505	597	597	33	31	103	103	88	88	49	44	82	82	29	30
その他収入	5	5	3	3	95	92	30	30	1	1	5	5	18	20	3	3	-	-	1	1
② 賃貸事業費用合計	18	22	8	8	206	340	70	71	5	6	16	15	33	32	8	8	4	4	5	5
公租公課	8	9	2	2	66	71	41	42	2	2	6	6	6	6	2	2	2	2	1	1
建物管理委託費	2	1	1	0	30	31	25	26	0	0	1	1	2	2	0	0	0	0	0	0
修繕費	0	2	0	-	6	80	1	0	-	0	0	-	2	0	0	-	-	-	0	0
保険料・信託報酬	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	7	7	4	4	102	155	2	1	1	2	6	6	20	21	4	4	0	1	1	1
③ 賃貸NOI(=①-②)	73	64	31	31	397	257	557	557	28	26	92	93	73	76	45	39	78	78	25	26
④ 減価償却費	9	9	3	3	93	91	113	112	3	3	19	19	17	18	3	3	2	2	3	3
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	63	54	27	28	304	166	443	444	25	23	73	74	56	58	41	36	75	75	21	23
⑥ 期末預り金	67	67	48	48	476	482	1,155	1,155	38	38	86	86	117	117	75	70	162	162	37	37
敷金	67	67	48	48	476	482	1,155	1,155	38	38	86	86	117	117	75	70	162	162	37	37
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
⑦ 資本的支出	2	1	0	0	17	35	32	28	1	0	-	-	2	3	1	0	0	-	-	0

## 東京及び東京周辺都市部

(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	161	165	302	300	161	161	81	81	248	251	82	77			135	135	114	114	178	180
賃貸収入	147	163	247	242	160	160	78	78	216	216	77	73			135	135	114	114	151	151
その他収入	13	1	55	58	0	0	3	3	31	34	4	4			-	-	-	-	26	28
② 賃貸事業費用合計	16	17	89	95	7	8	17	17	62	66	15	73			13	13	11	10	44	45
公租公課	10	11	30	32	5	6	7	7	13	13	6	7	非開示		12	13	9	9	8	8
建物管理委託費	2	2	17	14	-	-	3	3	14	13	0	0			-	-	-	-	3	3
修繕費	0	0	0	2	-	-	0	0	2	4	0	2			-	-	-	0	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	2	40	45	0	0	6	6	30	33	6	62			0	0	1	0	31	33
③ 賃貸NOI(=①-②)	144	148	212	205	153	153	64	63	186	184	66	4	51	51	121	121	103	103	134	134
④ 減価償却費	12	12	37	37	9	9	14	14	41	42	6	6	-	-	9	9	20	20	17	17
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	132	135	175	167	144	143	49	49	144	142	60	△2	51	51	112	111	83	83	116	116
⑥ 期末預り金	167	169	243	244	-	-	72	72	401	401	99	99			236	236			266	266
敷金	167	169	230	232	-	-	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	0	26	22	0	0	1	1	10	13	6	-	-	-	0	-	0	0	18	5

(注) 当期(2018年8月期)は2018年3月1日より2018年8月末日まで(運用日数184日間)、前期(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)

# 各物件の収益状況②

36

## 東京及び東京周辺都市部

(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	174	171	1,690	2,167	49	86	376	383			213	204	75	76	157	160				
賃貸収入	163	161	1,459	1,079	44	78	365	371			188	193	75	76	137	137				
その他収入	11	10	231	1,088	4	8	11	12			24	10	-	-	19	22				
② 賃貸事業費用合計	27	129	749	1,371	14	20	51	57			45	31	8	11	32	35				
公租公課	14	15	155	164	5	5	34	37	非開示		14	15	6	7	10	11	非開示		非開示	
建物管理委託費	2	2	198	201	2	1	7	7			5	3	0	-	5	5				
修繕費	-	0	21	606	0	2	0	1			4	0	-	2	0	0				
保険料・信託報酬	0	0	1	1	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0				
その他	10	109	372	397	5	10	9	11			21	11	0	1	15	17				
③ 賃貸NOI(=①-②)	146	42	940	796	35	66	324	325	88	73	168	173	66	65	124	125	97	105	50	50
④ 減価償却費	5	5	131	132	13	13	10	10	8	8	12	12	5	5	18	18	6	8	4	4
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	141	37	809	663	22	53	314	315	79	64	156	160	61	59	106	107	91	97	45	45
⑥ 期末預り金	135	116	2,255	1,647	104	104	165	165			301	310	100	100	190	191				
敷金	135	116	1,814	1,647	104	104	165	165	非開示		301	310	100	100	190	191	非開示		非開示	
保証金	-	-	441	-	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-				
⑦ 資本的支出	2	-	10	54	12	-	4	2	16	-	14	0	-	25	-	0	115	1	-	-

## 東京及び東京周辺都市部

(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	
	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	1,183	396		
賃貸収入			197	197	288	317		
その他収入			12	13	895	78		
② 賃貸事業費用合計			24	25	157	168		
公租公課	非開示		14	15	0	29	非開示	
建物管理委託費			2	2	28	27		
修繕費			0	-	24	0		
保険料・信託報酬			0	0	0	0		
その他			6	7	103	110		
③ 賃貸NOI(=①-②)	316	315	185	184	1,026	227	18	31
④ 減価償却費	33	33	14	14	79	79	0	1
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	283	282	171	170	946	147	17	30
⑥ 期末預り金			325	325	339	352		
敷金	非開示		325	325	339	352	非開示	
保証金			-	-	-	-		
⑦ 資本的支出	-	-	-	-	3	-	-	-

(注) 当期(2018年8月期)は2018年3月1日より2018年8月末日まで(運用日数184日間)、前期(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)

# 各物件の収益状況③

37

## 東京及び東京周辺都市部

(百万円)

項目	イトーヨーカドー 川崎店 (注2)		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 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		イトーヨーカドー 四街道店	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	457	381	625	584	78	78	445	444	168	168	667	673	530	542	249	249	1,362	1,367	299	299
賃貸収入	455	379	414	397	78	78	444	444	168	168	667	673	530	542	249	249	1,330	1,334	298	298
その他収入	2	1	211	186	0	-	0	-	-	-	0	0	-	-	0	0	32	32	0	0
② 賃貸事業費用合計	88	121	325	358	17	15	58	58	24	22	310	309	61	57	16	18	329	327	43	41
公租公課	77	92	31	31	13	13	53	52	16	16	39	39	50	49	13	13	147	149	38	37
建物管理委託費	3	2	105	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	105	-	-
修繕費	0	17	32	29	1	0	2	3	-	0	2	2	6	2	-	3	11	8	2	0
保険料・信託報酬	3	3	1	1	0	0	1	1	2	2	0	0	2	2	0	0	3	3	1	1
その他	3	5	153	189	1	1	1	1	4	3	267	266	2	2	1	1	66	61	0	1
③ 賃貸NOI (=①-②)	369	260	299	225	61	63	386	386	144	145	357	364	468	485	233	230	1,033	1,039	256	257
④ 減価償却費	143	116	97	100	16	12	112	112	22	22	100	101	113	115	46	46	357	358	81	81
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	225	143	201	124	44	51	274	273	121	123	256	263	354	369	187	184	675	680	174	176
⑥ 期末預り金	672	-	478	586	450	450	590	590	232	232	715	715	1,068	1,068	300	300	3,619	3,619	451	451
敷金	616	-	477	584	450	450	590	590	232	232	715	715	1,068	1,068	300	300	3,619	3,619	451	451
保証金	55	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
⑦ 資本的支出	31	12	43	274	8	1	11	7	-	0	32	38	67	17	6	-	19	35	5	6

## 東京及び東京周辺都市部

(百万円)

項目	イオンモール むさし村山		幕張プラザ		ラウンドワン 町田店		ラウンドワンストア 板橋店		サミットストア 中野南台店		コリヌ馬事公苑	
	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	919	919	207	219	90	90	95	95	84	84	142	142
賃貸収入	919	918	199	200	90	90	95	95	84	84	115	115
その他収入	-	1	8	18	0	0	0	0	-	-	26	26
② 賃貸事業費用合計	142	143	26	27	11	10	14	14	7	6	48	49
公租公課	137	135	13	12	9	9	13	13	5	5	12	12
建物管理委託費	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	10	11
修繕費	1	5	1	1	0	-	-	-	0	-	1	0
保険料・信託報酬	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	1	0	9	11	0	0	0	0	0	0	23	25
③ 賃貸NOI (=①-②)	776	775	181	192	78	79	80	80	76	77	94	92
④ 減価償却費	307	308	43	42	13	13	17	17	8	8	14	15
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	469	467	138	149	65	65	62	63	68	69	79	77
⑥ 期末預り金	1,861	1,861	206	207	95	95	非開示		140	140	162	162
敷金	1,861	1,861	206	207	95	95			140	140	162	162
保証金	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-
⑦ 資本的支出	17	26	37	22	0	-	-	0	-	-	55	11

(注1) 当期(2018年8月期)は2018年3月1日より2018年8月末日まで(運用日数184日間)、前期(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)

(注2) 「イトーヨーカドー川崎店」は、2018年8月1日付で譲渡しました



# 各物件の収益状況④

38

## 大阪・名古屋及び同地域周辺都市部

(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		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 (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	364	364	366	364	73	73	240	240			104	104			47	47			144	149
賃貸収入	364	364	365	364	71	71	-	-			104	104			46	46			125	125
その他収入	0	0	0	0	2	2	240	240			-	-			0	0			19	24
② 賃貸事業費用合計	35	41	43	49	11	11	14	16			20	22			3	3			45	47
公租公課	29	31	37	39	4	5	13	15	非開示		20	21	非開示		1	2	非開示		9	9
建物管理委託費	-	-	2	6	1	1	-	-			-	-			0	0			18	17
修繕費	1	5	0	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	2	2	4	4	0	0			0	1			0	0			16	19
③ 賃貸NOI(=①-②)	329	323	322	315	62	62	225	223	160	159	83	81	684	682	43	43	122	122	99	101
④ 減価償却費	80	53	62	62	2	2	-	-	9	9	11	11	47	47	5	5	-	-	13	13
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	249	270	259	252	60	59	225	223	151	149	71	70	637	635	37	37	122	122	85	88
⑥ 期末預り金	798	798	1,056	1,056	73	73	320	320							85	85	471	471	134	144
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	144
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-							-	-	-	-	0	0
⑦ 資本的支出	3	7	13	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	3	14

## 大阪・名古屋及び同地域周辺都市部

(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		ラウンドワン 三宮駅前店		Gビル神戸三宮01		Gビル御堂筋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
① 賃貸事業収入合計	239	210	72	85	75	71								
賃貸収入	219	192	63	76	62	58								
その他収入	19	18	8	9	12	12								
② 賃貸事業費用合計	43	45	17	17	19	19								
公租公課	12	13	4	5	5	5	非開示		非開示		非開示		非開示	
建物管理委託費	6	6	2	2	2	2								
修繕費	1	2	0	-	-	0								
保険料・信託報酬	0	0	0	0	0	0								
その他	22	21	9	9	11	10								
③ 賃貸NOI(=①-②)	196	165	54	68	55	51	181	157	38	66	48	78	65	239
④ 減価償却費	12	12	4	4	7	7	9	9	3	7	5	7	2	7
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	184	153	50	64	48	43	171	147	34	58	43	71	62	231
⑥ 期末預り金	323	318	82	87	63	55								
敷金	156	151	82	87	63	55	非開示		非開示		非開示		非開示	
保証金	167	167	-	-	-	-								
⑦ 資本的支出	1	15	20	1	-	0	4	4	-	-	0	-	-	-

(注1) 当期(2018年8月期)は2018年3月1日より2018年8月末日まで(運用日数184日間)、前期(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)

(注2) 「Gビル阿倍野01」は、2018年7月5日付でアネックス棟(底地)を追加取得しました

# 各物件の収益状況⑤

39

## 大阪・名古屋及び同地域周辺都市部

(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	332	335	1,824	1,817	397	403	125	127	577	576	891	894	581	584	549	549	402	415	68	68
賃貸収入	252	253	1,482	1,472	395	403	124	126	444	442	891	892	581	584	549	549	400	409	-	-
その他収入	79	81	341	344	1	0	0	0	132	133	0	1	0	0	-	-	1	5	68	68
② 賃貸事業費用合計	168	176	806	805	70	73	18	17	358	354	177	183	105	133	106	103	85	91	4	4
公租公課	32	32	87	82	50	49	14	14	26	25	145	143	96	94	96	97	76	77	4	4
建物管理委託費	46	46	167	164	0	-	-	-	85	83	0	0	-	-	0	0	1	0	-	-
修繕費	4	6	6	17	6	10	0	0	6	2	0	9	6	31	4	2	1	6	-	-
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	83	91	541	536	10	10	1	1	237	241	28	28	1	5	2	1	4	4	0	0
③ 賃貸NOI(=①-②)	163	158	1,017	1,012	327	330	106	110	218	221	713	710	475	451	443	445	316	323	63	63
④ 減価償却費	99	100	388	390	66	66	29	29	121	120	276	276	181	161	224	225	141	141	-	-
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	63	57	629	622	260	263	77	80	97	100	437	433	316	290	219	220	175	182	63	63
⑥ 期末預り金	269	271	4,389	4,386	1,232	1,232	503	503	662	660	1,781	1,781	3,060	3,060	1,088	1,088	405	405	113	113
敷金	269	271	4,389	4,386	1,232	1,232	503	503	662	660	1,781	1,781	900	900	1,088	1,088	405	405	113	113
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,160	2,160	-	-	-	-	-	-
⑦ 資本的支出	34	9	97	47	34	32	-	0	98	27	5	30	24	66	32	29	12	13	-	-

## 大阪・名古屋及び同地域周辺都市部

(百万円)

項目	ライフ下寺店 (底地)		ライフ太平寺店 (底地)		泉佐野松風台 (底地)		mozo ワンダーシティ		ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店		pivo和泉中央		かみしんプラザ		ラウンドワンスタジアム 高槻店		m-シティ豊中		パロー勝川店 (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	56	56	48	48			3,278	3,186	82	82			299	309	91	91				
賃貸収入	-	-	-	-			2,513	2,416	82	82			249	254	91	91				
その他収入	56	56	48	48			764	769	0	0			50	54	-	-				
② 賃貸事業費用合計	4	4	2	2			1,756	1,716	17	16			172	141	13	20				
公租公課	4	4	2	2	非開示		176	173	15	15	非開示		19	18	12	12	非開示		非開示	
建物管理委託費	-	-	-	-			319	342	-	-			41	36	-	-				
修繕費	-	-	-	-			37	148	-	-			27	5	-	6				
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			1,216	1,045	1	0			84	79	0	0				
③ 賃貸NOI(=①-②)	51	51	45	45	95	95	1,521	1,469	65	66	200	196	127	167	77	70	158	156	111	132
④ 減価償却費	-	-	-	-	-	-	552	552	12	12	54	54	40	41	13	13	34	34	-	-
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	51	51	45	45	95	95	969	916	52	54	145	141	87	126	63	57	124	122	111	132
⑥ 期末預り金	94	94	81	81			2,521	2,492					250	253	137	137	300	300		
敷金	94	94	81	81	非開示		2,521	2,492	非開示		非開示		250	253	137	137	300	300	非開示	
保証金	-	-	-	-			-	-					-	-	-	-	-	-		
⑦ 資本的支出	-	-	-	-	-	-	27	263	-	-	3	1	89	53	-	0	-	-	-	-

(注) 当期(2018年8月期)は2018年3月1日より2018年8月末日まで(運用日数184日間)、前期(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)

# 各物件の収益状況⑥

40

政令指定都市・その他

(百万円)

項目	ラウンドワン 広島店		DFSTギャラリア 沖縄		Gビル 仙台一番町01		Gビル 那覇新都心01		Gビル 天神西通り01	
	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			120	130
賃貸収入	119	119	497	497	102	102			102	107
その他収入	-	-	0	-	-	-			17	23
② 賃貸事業費用合計	12	12	63	62	6	7			18	34
公租公課	11	11	23	24	5	5	非開示		-	9
建物管理委託費	-	-	-	-	-	-			4	4
修繕費	-	-	1	1	-	0			0	0
保険料・信託報酬	0	0	1	1	0	0			0	0
その他	0	0	37	36	1	1			13	19
③ 賃貸NOI(=①-②)	106	106	434	434	95	94	196	183	102	96
④ 減価償却費	18	19	132	133	7	7	22	22	8	8
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	87	87	301	301	87	86	173	160	93	87
⑥ 期末預り金			300	300	102	102			241	227
敷金	非開示		-	-	102	102	非開示		241	227
保証金			300	300	-	-			-	-
⑦ 資本的支出	7	1	15	8	-	-	-	-	-	4

政令指定都市・その他

(百万円)

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(注2)		イオン那覇 ショッピングセンター		おやまゆうえん ハーグ・エストウォーク		イオンモール 札幌発寒		MrMax長崎店		テックランド 福岡志免本店	
	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	369	377	367	378	315	312	369	377	769	802	571	584				
賃貸収入	368	377	367	375	315	311	356	364	622	640	570	583				
その他収入	0	0	0	3	-	0	12	12	147	161	0	0				
② 賃貸事業費用合計	43	39	78	85	60	76	68	59	523	493	99	106				
公租公課	35	34	51	51	53	69	29	29	37	39	88	88	非開示		非開示	
建物管理委託費	-	-	-	-	-	0	0	0	102	101	0	-				
修繕費	2	1	3	11	2	2	10	1	31	12	2	10				
保険料・信託報酬	1	1	1	1	3	3	1	1	1	1	2	1				
その他	5	2	21	21	1	0	27	27	350	339	5	5				
③ 賃貸NOI(=①-②)	325	338	288	293	254	235	300	317	246	308	471	477	93	93	162	162
④ 減価償却費	73	50	105	106	74	74	107	107	194	192	190	191	16	12	39	39
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	252	288	182	186	180	160	193	209	52	115	280	286	77	80	122	123
⑥ 期末預り金	840	840	654	654	315	-	2,118	2,118	1,020	1,015	573	573				
敷金	840	840	654	654	315	-	2,118	2,118	913	912	573	573	非開示		非開示	
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	106	102	-	-				
⑦ 資本的支出	-	7	26	14	1	6	22	26	478	29	9	4	0	-	-	-

ポートフォリオ 合計	
前期	当期
31,967	31,898
27,673	27,512
4,294	4,385
8,676	9,768
2,663	2,833
1,443	1,460
314	1,099
93	93
4,160	4,282
23,290	22,129
5,767	5,712
17,522	16,417
51,894	50,341
47,162	46,141
4,731	4,200
1,732	1,390

(注1) 当期(2018年8月期)は2018年3月1日より2018年8月末日まで(運用日数184日間)、前期(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)

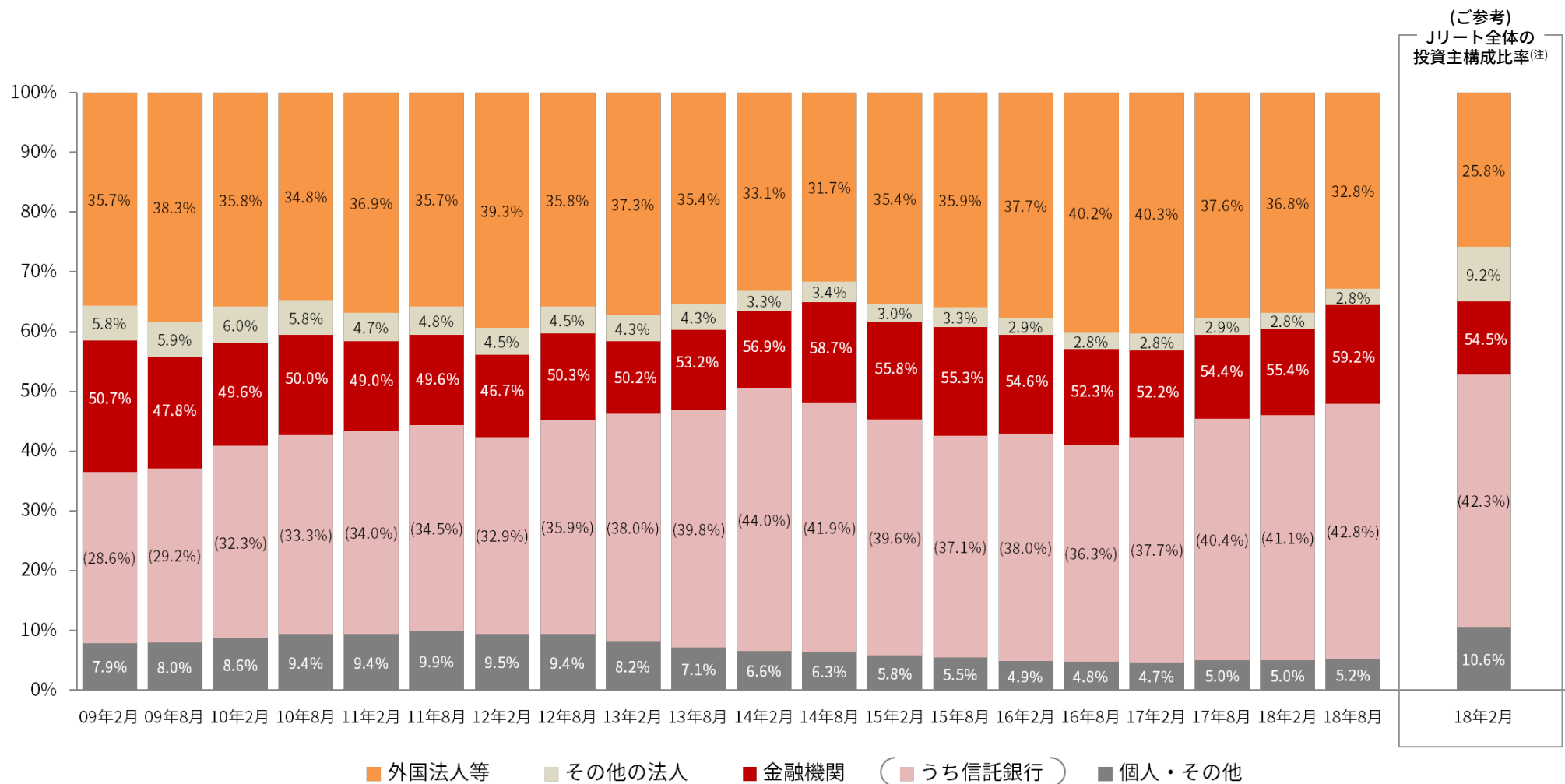
(注2) 「イオン戸畑ショッピングセンター」は、2018年8月30日付で譲渡しました

## 2018年8月末時点における上位20投資主

順位	氏名又は名称	2018年8月末(第33期末)		2018年2月末(第32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)	420,406	16.05%	430,014	16.42%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	414,481	15.83%	342,841	13.09%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	109,810	4.19%	122,977	4.69%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	94,200	3.59%	124,281	4.74%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	78,779	3.00%	69,277	2.64%
6	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	50,515	1.92%	40,220	1.53%
7	みずほ証券株式会社	36,419	1.39%	1,043	0.03%
8	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	33,742	1.28%	11,960	0.45%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385771	33,399	1.27%	-	0.00%
10	THE BANK OF NEW YORK 133970	32,960	1.25%	32,960	1.25%
11	JPモルガン証券株式会社	30,376	1.16%	26,449	1.01%
12	STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK	28,562	1.09%	26,458	1.01%
13	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	27,533	1.05%	21,355	0.81%
14	SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK	25,618	0.97%	24,245	0.92%
15	みずほ信託銀行株式会社	24,572	0.93%	8,820	0.33%
16	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	23,465	0.89%	7,320	0.27%
17	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	23,340	0.89%	64,937	2.48%
18	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	22,541	0.86%	18,474	0.70%
19	三菱商事株式会社	20,900	0.79%	20,900	0.79%
20	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	20,088	0.76%	19,781	0.75%
合計		1,551,706	59.27%	1,414,312	54.02%

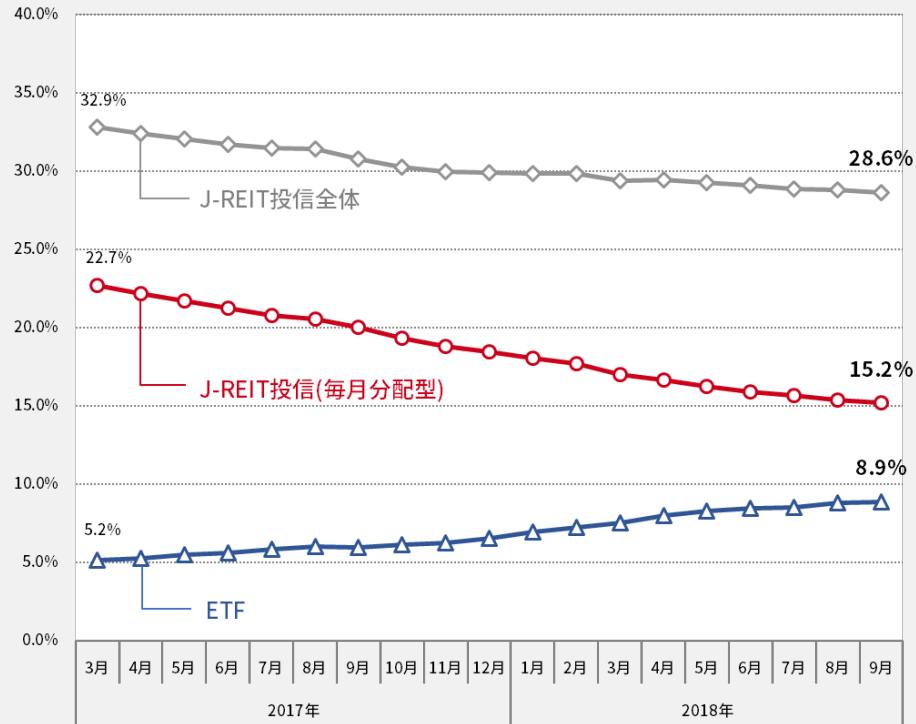
(注) 発行済投資口数  
2018年8月末(第33期末)：2,618,017口  
2018年2月末(第32期末)：2,618,017口

## 所有者別投資口数割合の推移





## J-REIT時価総額に占める投信の割合

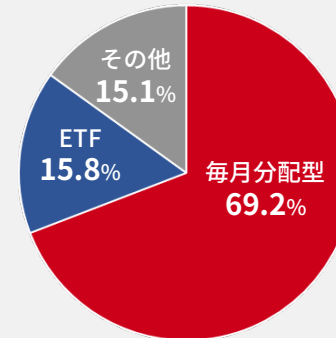


(出所) 各ファンドの開示資料より本資産運用会社が作成しています

## J-REIT投信の構成比率

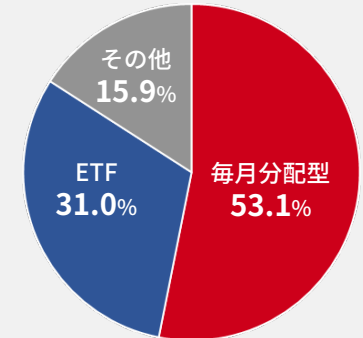
■ 2017年3月末時点

純資産総額  
3.9兆円



■ 2018年9月末時点

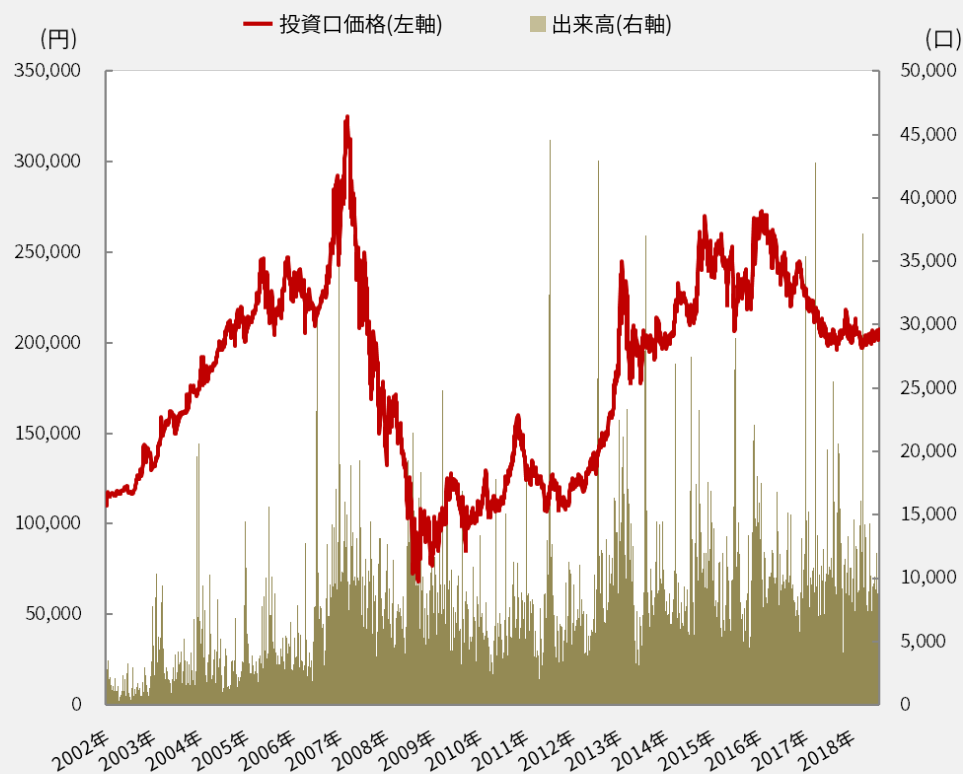
純資産総額  
3.7兆円



(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10月12日)



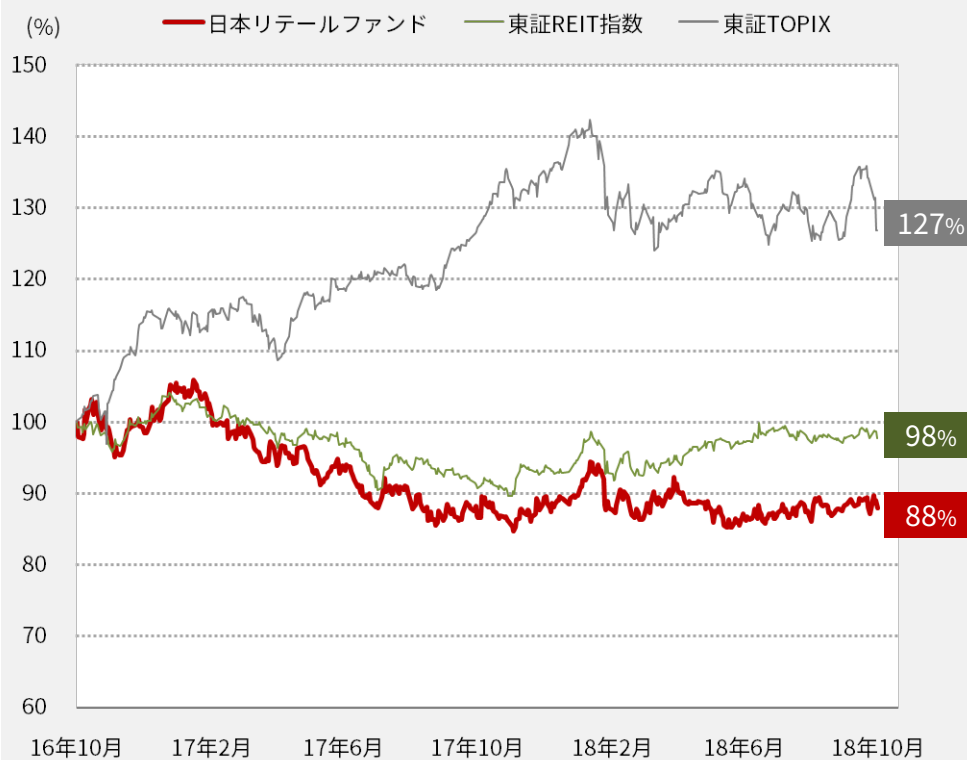
(注1) 終値ベース

(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10月13日～2018年10月12日)



(注1) 終値ベース

(注2) 2016年10月13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

## 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。

## Euronext® Reitsmarket GRESB Global Sustainable Index

NEW

ルクセンブルグの不動産投資信託調査会社であるReitsmarket社が、GRESB及びEuronextと協働で、GRESBのスコアを活用し、スコアの高い上場REIT30社に投資するインデックス。2018年6月7日に設定されました。このインデックスには、北米、欧州、アジア太平洋の各エリアからそれぞれ6社以上が選定され、6月7日の設定時において、JRFはグローバルの中でトップ2の組み入れ比率となっています。

## 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。

## 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。

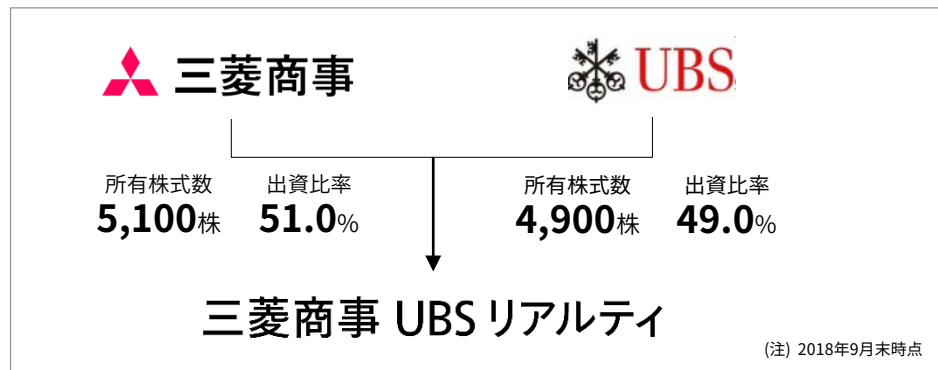
## GPR/APREA Investable 100 Index

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



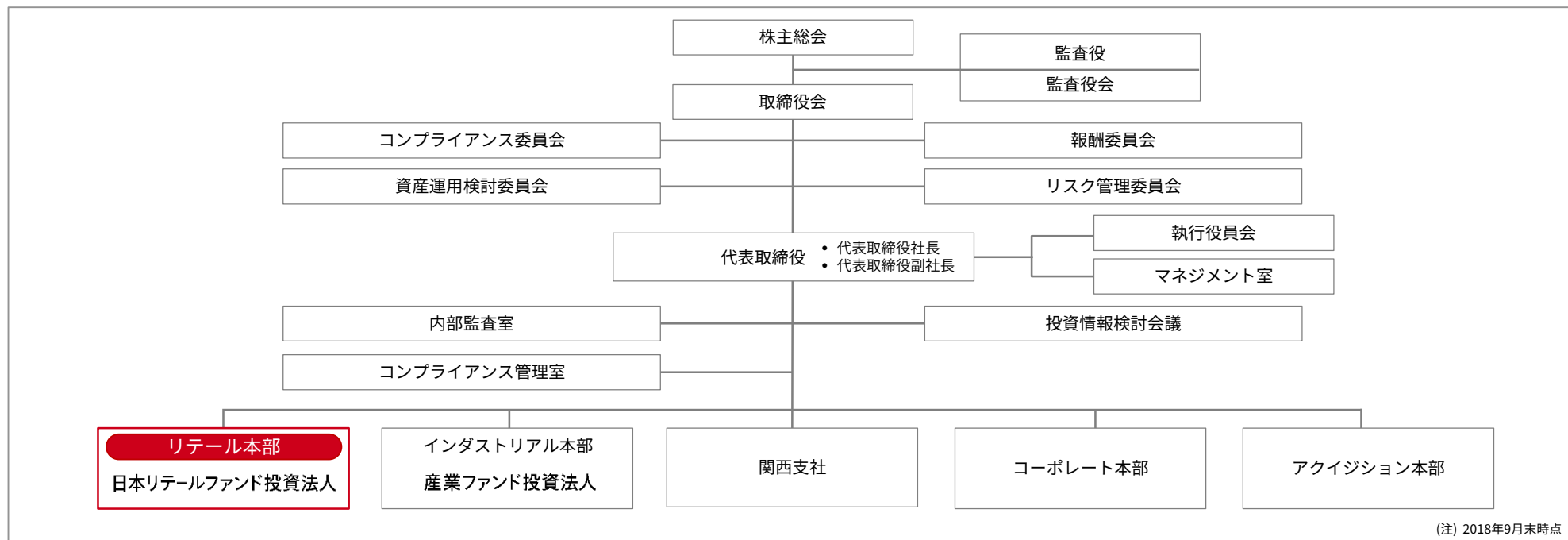
## 本資産運用会社の役職員数

資産運用会社：役職員数 133 名(非常勤役職員、派遣スタッフ、社外出向者を除く)

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	62 名
	一級建築士	9 名
	不動産鑑定士	3 名
	日本証券アナリスト協会検定会員	7 名
	公認会計士	2 名
	税理士	2 名
	MBA (米・英を含む)	3 名

(注) 2018年9月末時点

## 組織図



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)