



 **日本リテールファンド投資法人**  
Japan Retail Fund Investment Corporation

2009年2月期（第14期）決算説明会資料

8953

# 目次

---

➤1	2009年2月期 運用報告ハイライト	・ ・ ・	2
➤2	環境変化に対応した中期運用基本方針の一部見直しについて	・ ・ ・	15
➤3	ポートフォリオの概要	・ ・ ・	26
➤4	参考資料	・ ・ ・	33



# 1. 2009年2月期 運用報告ハイライト

8953

Japan Retail Fund  
Investment Corporation

日本リテールファンド投資法人 / 三菱商事 UBS リアルティ

# 2009年2月期 実績

## 2009年2月期 運用実績

	2009年2月期 (実績)	2008年8月期 (実績)	対前期比	2009年2月期 <sup>(注1)</sup> (予想)	予想差異
営業収益	20,447百万円	20,254百万円	193百万円(1.0%)	20,638百万円	△191百万円(△0.9%)
営業利益	7,883百万円	7,778百万円	105百万円(1.4%)	8,020百万円	△136百万円(△1.7%)
経常利益	6,040百万円	6,095百万円	△54百万円(△0.9%)	6,137百万円	△96百万円(△1.6%)
当期純利益	5,820百万円	6,080百万円	△260百万円(△4.3%)	5,918百万円	△98百万円(△1.6%)
1口当たり分配金	15,059円	15,733円	△674円(△4.3%)	15,312円	△253円(△1.7%)
1口当たりFFO <sup>(注2)</sup>	27,374円	28,043円	△669円(△2.4%)	28,016円	△642円(△2.3%)
平均デット・コスト (保証金を含む)	1.33%	1.23%			

(注1)2009年2月期(予想)は2008年10月15日時点の発表数値。

(注2)(当期純利益+不動産等売却損-不動産等売却益+当期減価償却費+その他不動産関連償却)÷期末発行済投資口数

## 運用資産残高(2009年2月末現在)

総資産額	578,674百万円 (前期比△1.9%)
物件帳簿価額合計①	553,619百万円
同期末算定価額合計②	537,350百万円
差額②-①	△16,269百万円

### 主な変動要因(対前期比)

(単位:百万円)

#### 営業収益:

- ・2008年8月期取得物件(イオン札幌発寒ショッピングセンター、アリオ鳳、Gビル神宮前01、Gビル神宮前02)の通期稼動による増加 +315
- ・ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター売却益 +87
- ・ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター売却による賃料収入等の減少 △81
- ・歩合賃料の減少 △130

#### 営業利益:

- ・リニューアルに伴う退店補償金の発生 △88

#### 経常利益:

- ・支払利息等デットコストの増加 △136

#### 当期純利益:

- ・東戸塚オーロラシティ、訴訟和解成立に伴う和解金の支払い △205

### 期末算定価額について

当期の期末算定価額の詳細については、11~12ページをご参照下さい。

# 2009年8月期・2010年2月期 予想

## ➤ 2009年8月期・2010年2月期 予想

	2009年2月期 (実績・181日間)	2009年8月期 (予想・184日間)	2010年2月期 (予想・181日間)
営業収益	20,447百万円	20,599百万円	20,420百万円
経常利益	6,040百万円	5,675百万円	5,215百万円
当期純利益	5,820百万円	5,661百万円	5,201百万円
1口当たり分配金	15,059円	14,647円	13,458円
1口当たりFFO <sup>(注1)</sup>	27,374円	27,232円	26,043円
FFOペイアウトレシオ	55.0%	53.8%	51.7%
<hr/>			
資本的支出 <sup>(注2)</sup>	596百万円	1,086百万円	519百万円
修繕費	50百万円	67百万円	41百万円
合計	647百万円	1,153百万円	560百万円
<hr/>			
減価償却費	4,847百万円	4,864百万円	4,864百万円

(注1) (当期純利益+当期減価償却費+その他不動産関連償却) / 期末発行済投資口数

(注2) 資本的支出予想値は、大規模な増床、リニューアル等に伴う支出は考慮していません。

### ■ 2009年8月期予想の主な前提条件 (単位:百万円)

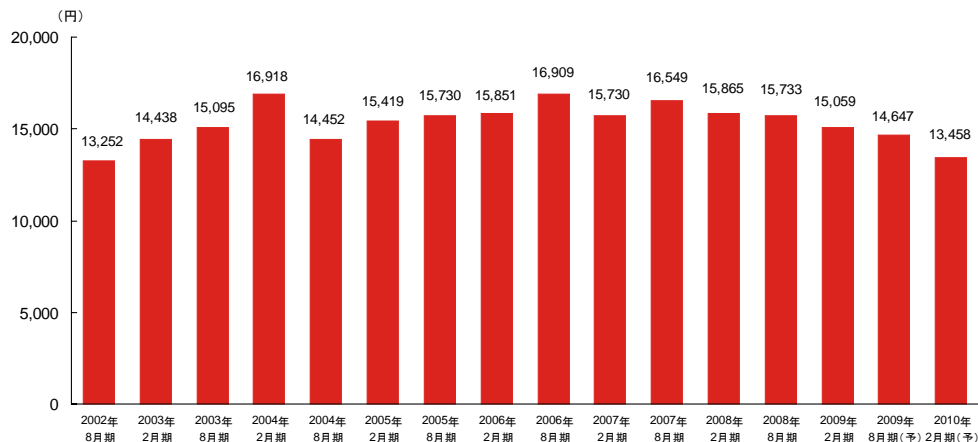
- ・1テナントの定期建物賃貸借契約の解約による違約金等 (博多リバレイン/イニミニマニモ 井筒屋) 396
- ・2008年8月期取得物件にかかる固定資産税等 215
- ・借入金にかかる支払利息 1,086
- ・平均デットコスト(保証金を含む) 1.49%

### ■ 2010年2月期予想の主な前提条件 (単位:百万円)

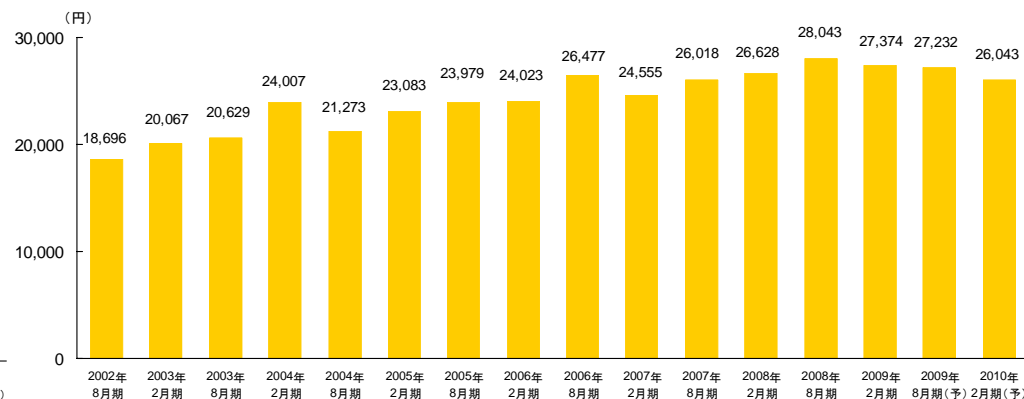
- ・2008年8月期取得物件にかかる固定資産税等 215
- ・借入金にかかる支払利息 1,357
- ・平均デットコスト(保証金を含む) 1.78%

# 1口当たり分配金、利回り等の推移

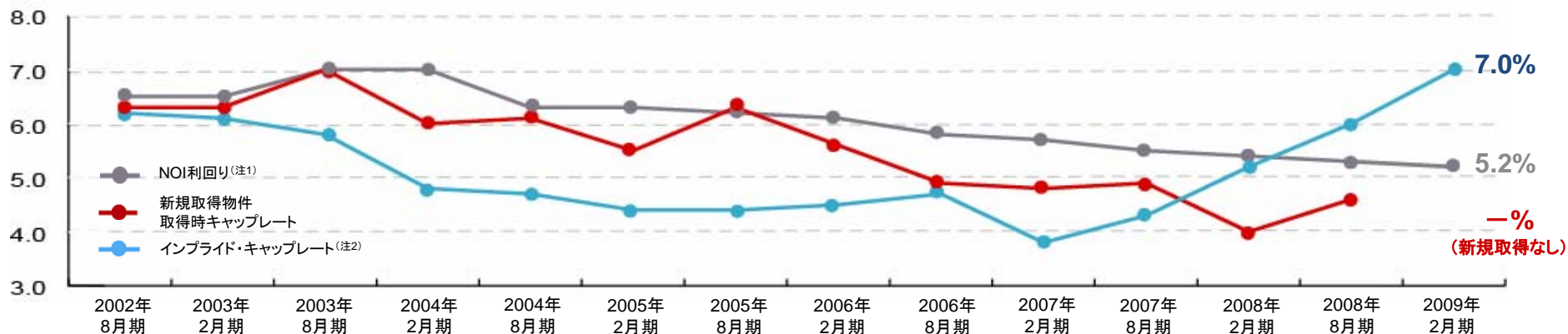
## 1口当たり分配金



## 1口当たりFFO



## インプライド・キャップレート及びNOI利回りの推移



(注1) NOI利回り = {(賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 減価償却費} ÷ 取得価格合計  
 (注2) インプライド・キャップレート = NOI / (時価総額 + ネット有利子負債 + 敷金 + 保証金)

# 物件入替え実績：売却 － ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター

▶▶▶ 上場当初に組み入れた「ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター」を約7年間保有した後に、物件入替えの第一弾として売却を実施

## ▶ 売却理由

2008年4月15日付で公表した「中期運用基本方針」に基づき、「ポートフォリオの質の強化」を図るべく、物件入替えの第一弾として、物件に係る将来の収益予想や資産価値の増減及びポートフォリオの構成等を総合的に勘案し、本物件の売却を2008年12月26日に決定。2009年1月8日付けで、引渡しを完了した。

## ▶ 売却の概要

売却日	2009年1月 8日	
売却価格	7,750百万円（譲渡関連費用を除く）	売却価格との差額
引渡時点想定簿価	約7,653百万円（2009年1月時点）	+約97百万円
鑑定評価額	7,730百万円（2008年11月時点）	+ 20百万円
売却先	三井住友ファイナンス&リース株式会社	

取得日	2002年3月13日	
取得価格	8,300百万円	



# 物件入替え実績：取得 — 2009年3月時点 取得済み物件

## ➤ G DINING 札幌



### ➤ 物件概要

取得日： 2009年3月3日  
 取得先： 有限会社ケイ・ダブリュー・プロパティ・ファイブ  
 所在地： 北海道札幌市中央区  
 建築時期： 2008年10月  
 取得価額： 2,750百万円  
 鑑定評価額： 2,820百万円  
 総賃貸可能面積：4,113.19㎡  
 投資スタイル：グロース型  
 主なテナント：アマージュ、牛のいしざき等  
 安定稼働時想定NOI利回り：7.4%

## ➤ Gビル南青山01



### ➤ 物件概要

取得日： 2009年3月26日  
 取得先： 三菱商事株式会社  
 所在地： 東京都港区南青山  
 建築時期： 2009年2月  
 取得価額： 6,430百万円  
 鑑定評価額： 6,430百万円  
 総賃貸可能面積：922.30㎡  
 安定稼働時想定NOI利回り：4.3%

■ テナント・リーシングについては、現在未定。国内外のファッション、宝飾・アクセサリブランド等を中心に、中・長期的な視点からリーシングを実施中



# 財務の状況 — 2009年2月期 実績①

## 2009年2月期末の有利子負債の状況

長期負債 平均残存年数 <sup>(注1)</sup>	5.1年程度
保証金を含む平均デット・コスト	1.33%
負債比率 <sup>(注2)</sup>	55.66%
負債比率(時価評価ベース) <sup>(注2)</sup>	57.27%
有利子負債比率	41.94%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ <sup>(注3)</sup>	7.4倍

(注1) 長期負債 平均残存年数には短期借入金は含まれません。

(注2) 負債比率=総負債÷総資産×100

(注3) デット・サービス・カバレッジ・レシオ=金利償却前当期純利益÷支払利息

	2008年2月末	2008年8月末	2009年2月末
総負債残高	289,934百万円	332,784百万円	322,090百万円
総有利子負債残高	203,084百万円	245,485百万円	242,675百万円
長期負債比率 (有利子負債ベース) <sup>(注1)</sup>	51.7%	45.8%	50.8%
長期負債比率 (預かり保証金・敷金含む) <sup>(注2)</sup>	65.7%	59.4%	62.3%
LTV(有利子負債ベース) <sup>(注3)</sup>	37.1%	41.6%	41.9%
LTV(預かり保証金・敷金含む) <sup>(注4)</sup>	52.2%	55.6%	54.7%

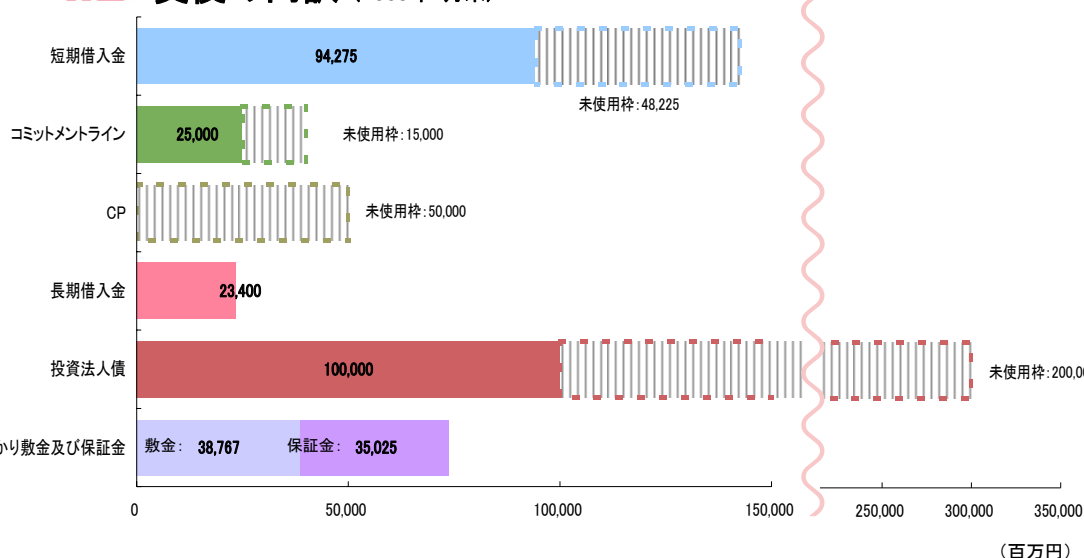
(注1) (長期借入+投資法人債)/(長期借入+投資法人債+短期借入+短期投資法人債)

(注2) (長期借入+投資法人債+預かり保証金・敷金)/(長期借入+投資法人債+短期借入+短期投資法人債+預かり保証金・敷金)

(注3) (長期借入+投資法人債+短期借入+短期投資法人債)/資産合計

(注4) (長期借入+投資法人債+短期借入+短期投資法人債+預かり保証金・敷金)/資産合計

## 負債の内訳 (2009年2月末)



(2009年2月末、単位:百万円)

短期借入金		
借入先	借入残高	借入枠
三菱東京UFJ銀行	70,275	142,500 (注)
三菱UFJ信託銀行		
住友信託銀行	10,000	
三井住友銀行		
みずほコーポレート銀行	6,000	
福岡銀行	3,000	
中国銀行	5,000	
<b>合計</b>	<b>94,275</b>	

(注) 中央三井信託銀行の借入枠も含んでいます。

長期借入金	
借入先	借入残高
日本生命保険	5,000
あおぞら銀行	7,400
みずほコーポレート銀行	11,000
日本政策投資銀行	
埼玉りそな銀行	
全国信用協同組合連合会	23,400
三井住友海上火災保険	
<b>合計</b>	<b>23,400</b>

コミットメントライン		
借入先	借入残高	借入枠
三菱東京UFJ銀行	25,000	40,000
三菱UFJ信託銀行		
住友信託銀行		

# 財務の状況 — 2009年2月期 実績②

▶▶▶ 「短期流動性の確保」並びに「長期借入へのシフト」を目指した施策を実行

## ▶ 短期流動性の確保

コミットメントラインの増枠： 250億円から400億円へ

## ▶ 長期借入金の導入

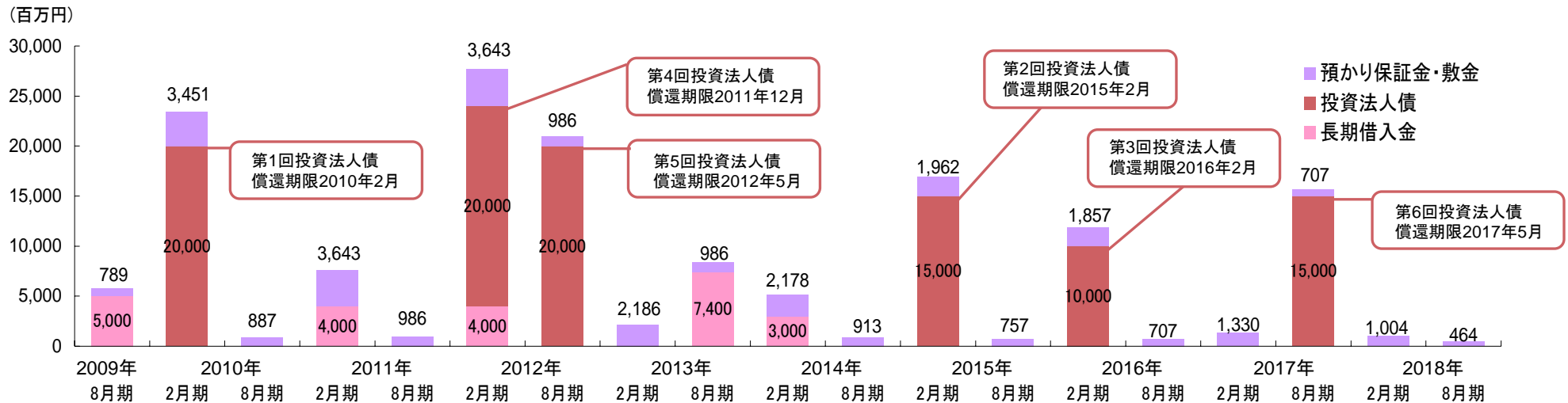
新規の長期借入を2008年9月30日に実行

なお、日本生命保険からの借入金を返済するため、2009年3月30日に日本政策投資銀行より、50億円(5年間)の長期借入れを実行



借入先	借入額	期間
日本政策投資銀行	30億円	5年間
みずほコーポレート銀行 埼玉りそな銀行	40億円	3年間
全国信用協同組合連合会 三井住友海上火災保険	40億円	2年間

## ■ 長期負債返済スケジュール



# 鑑定評価額（期末算定価額）の状況

## 要因分析

### 利回りの上昇が主たる要因

- ・ポートフォリオ全体の単純平均利回り 5.57% (前期比+0.50%)
- ・都市型商業施設の単純平均利回り 4.58% (前期比+0.37%)
- ・郊外型商業施設の単純平均利回り 6.09% (前期比+0.57%)



東京及び東京周辺都市部	平均0.41%上昇
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	平均0.51%上昇
政令指定都市・その他地域	平均0.79%上昇

### その他

- ・一部の物件では利回りの要因に加え、将来キャッシュフローの増加を想定していたものが、フラットになるなど、キャッシュフロー要因が期末算定価額の低下に影響したものもある

## 含み損益の推移

	2007年8月末	2008年2月末	2008年8月末	2009年2月末
総資産額	488,747 百万円	546,831 百万円	589,630 百万円	578,674 百万円
物件帳簿価額合計①	454,711 百万円	524,136 百万円	564,703 百万円	553,619 百万円
同期末算定価額合計②	509,570 百万円	591,804 百万円	605,542 百万円	537,350 百万円
差額②-①	54,859 百万円	67,668 百万円	40,839 百万円	-16,269 百万円

## 鑑定会社の内訳

財団法人日本不動産研究所	33物件
シービー・リチャードエリス株式会社	12物件
大和不動産鑑定株式会社	3物件

## JRFの認識

- ・利回りについては、短期的なセンチメントに過度に左右されず、実際の売買事例を重視、かつ中長期的な利回りを重視
- ・将来キャッシュフローについては、中長期的なエリアの商業環境等を勘案した賃料想定を重視しているため、前回鑑定時に比べて下振れしているとは考えていない
- ・上場時取得した4物件については、上場してから7年が経過し、利回りは既に2002年当時に戻りつつある

2002年(上場時)取得物件	2002年取得時利回り	2009年2月時点	
仙台中山ショッピングセンター	7.6%	7.0%	
エスパ川崎(注)	6.2%	6.0%	
大阪心斎橋8953ビル	5.5%	5.1%	
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	6.2%	—	6.0%(売却時鑑定利回り)

(注)エスパ川崎は、2002年取得時と合わせるため2009年2月時点の数値は本棟のみです。

# ポートフォリオ一覧(48物件) - 継続鑑定利回り

物件名称	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額(百万円)			直接還元法利回り			変動要因	
		2009年2月	2008年8月	増減	2009年2月	2008年8月	増減	利回り要因	利回り要因 +CF要因
<b>東京及び東京周辺都市部</b>									
エスパ川崎 本棟	14,865	14,020	15,740	-1,720	6.00%	5.30%	0.70%	✓	
アネックス棟					6.40%	6.00%	0.40%		
あびこショッピングプラザ	10,291	12,300	13,800	-1,500	6.50%	5.90%	0.60%	✓	
南青山8953ビル	5,340	6,360	7,640	-1,280	4.50%	3.80%	0.70%	✓	
イトーヨーカドー八柱店	1,540	1,840	2,010	-170	5.90%	5.40%	0.50%	✓	
イトーヨーカドー上福岡東店	6,585	7,070	7,570	-500	6.10%	5.70%	0.40%	✓	
イトーヨーカドー錦町店	12,233	13,200	14,500	-1,300	5.70%	5.20%	0.50%	✓	
代官山8953ビル	1,263	1,620	1,730	-110	4.70%	4.40%	0.30%	✓	
原宿フェイス8953ビル	2,764	3,920	4,290	-370	4.50%	4.10%	0.40%	✓	
エスキス表参道アネックス	886	1,350	1,500	-150	4.30%	3.90%	0.40%	✓	
イトーヨーカドー綱島店	4,982	5,000	5,520	-520	6.20%	5.60%	0.60%	✓	
ビックカメラ立川店	11,871	11,800	12,600	-800	5.20%	4.90%	0.30%	✓	
板橋サティ	12,026	13,200	14,700	-1,500	5.20%	4.70%	0.50%	✓	
北青山8953ビル	989	1,370	1,530	-160	4.10%	3.80%	0.30%		✓
イオンモール大和ショッピングセンター	16,476	17,800	20,400	-2,600	5.10%	4.60%	0.50%		✓
西友ひばりヶ丘店	5,576	7,140	7,590	-450	6.50%	6.10%	0.40%	✓	
自由が丘8953ビル NEXT館	2,646	3,260	3,482	-222	4.50%	4.20%	0.30%	✓	
コリーヌ館					4.80%	4.50%	0.30%		
チアーズ銀座	4,137	4,000	4,420	-420	3.90%	3.60%	0.30%	✓	
東戸塚オーロラシティ	50,916	42,000	46,200	-4,200	4.70%	4.60%	0.10%		✓
大宮サティ	6,240	5,970	6,480	-510	5.90%	5.60%	0.30%	✓	
イトーヨーカドー四街道店	13,891	11,000	12,900	-1,900	5.10%	4.70%	0.40%		✓
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	30,573	24,400	27,600	-3,200	5.00%	4.50%	0.50%		✓
ジャイル	22,834	26,800	30,200	-3,400	3.60%	3.30%	0.30%		✓
神宮前6 8953ビル	2,398	2,470	2,730	-260	4.20%	3.80%	0.40%	✓	
さいたま浦和8953ビル	27,008	26,200	28,500	-2,300	4.90%	4.50%	0.40%	✓	
Gビル神宮前01	3,435	3,630	3,900	-270	4.40%	4.10%	0.30%	✓	
Gビル神宮前02	2,340	1,850	2,250	-400	4.30%	4.00%	0.30%		✓
小計(利回りは単純平均)	274,105	269,570	299,782	-30,212	5.08%	4.67%	0.41%	19	7

(注) 期末算定価額、直接還元法還元利回りは、不動産鑑定士(シービー・リチャードエリス株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び財団法人日本不動産研究所)による鑑定評価に基づく算定価額を記載しております。

# ポートフォリオ一覧(48物件) – 継続鑑定利回り

物件名称	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額(百万円)			直接還元法利回り			変動要因	
		2009年2月	2008年8月	増減	2009年2月	2008年8月	増減	利回り要因	利回り要因 +CF要因
<b>大阪・名古屋及び同地域周辺都市部</b>									
大阪心齋橋8953ビル	13,439	14,500	16,200	-1,700	5.10%	4.60%	0.50%	✓	
ならファミリー	31,480	34,000	37,300	-3,300	6.40%	6.00%	0.40%	✓	
イトーヨーカドー鳴海店	7,841	5,840	6,630	-790	7.10%	6.40%	0.70%		✓
イオンモール東浦	8,414	10,400	11,300	-900	5.60%	5.20%	0.40%	✓	
ジャスコシティ高槻	11,196	9,930	11,700	-1,770	6.30%	5.80%	0.50%		✓
ジャスコシティ八事	3,799	3,680	4,020	-340	6.50%	6.00%	0.50%	✓	
ジャスコシティ西大津	13,221	11,200	12,200	-1,000	6.00%	5.50%	0.50%	✓	
京都ファミリー	5,414	5,970	6,550	-580	6.20%	5.60%	0.60%	✓	
ロックシティ大垣	4,581	4,340	4,750	-410	9.80%	9.00%	0.80%	✓	
河原町オーパ	18,870	16,700	18,000	-1,300	4.70%	4.40%	0.30%	✓	
イオンモール鶴見リーファ	29,414	27,700	30,600	-2,900	5.20%	4.70%	0.50%	✓	
イオンモール伊丹テラス	20,726	18,800	19,800	-1,000	5.10%	4.80%	0.30%	✓	
アリオ鳳	19,430	16,100	18,200	-2,100	5.40%	4.80%	0.60%	✓	
小計(利回りは単純平均)	187,825	179,160	197,250	-18,090	6.11%	5.60%	0.51%	11	2
<b>政令指定都市・他</b>									
仙台中山ショッピングセンター	9,575	10,800	12,500	-1,700	7.00%	6.10%	0.90%	✓	
博多リバレイン/イニミニマニモ	6,504	6,160	7,480	-1,320	6.10%	5.60%	0.50%		✓
イオン香椎浜ショッピングセンター	12,840	13,600	15,100	-1,500	5.90%	5.30%	0.60%	✓	
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	8,173	8,830	10,800	-1,970	6.50%	5.30%	1.20%	✓	
戸畑サティ	6,054	6,050	7,180	-1,130	7.30%	6.10%	1.20%	✓	
ジャスコ那覇店	10,694	10,700	11,500	-800	5.70%	5.20%	0.50%	✓	
イオン上田ショッピングセンター	9,334	8,210	8,820	-610	5.90%	5.50%	0.40%	✓	
おやまゆうえんハーヴェストウオーク	10,087	7,070	8,840	-1,770	7.40%	6.00%	1.40%		✓
イオン札幌発寒ショッピングセンター	18,406	17,200	18,400	-1,200	5.30%	4.90%	0.40%	✓	
小計(利回りは単純平均)	91,667	88,620	100,620	-12,000	6.34%	5.56%	0.79%	7	2
ポートフォリオ合計(利回りは単純平均)	553,619	537,350	597,652	-60,302	5.57%	5.07%	0.50%	37	11

(注) 期末算定価額、直接還元法還元利回りは、不動産鑑定士(シービー・リチャードエリス株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び財団法人日本不動産研究所)による鑑定評価に基づく算定価額を記載しております。

# 鑑定（期末算定）評価分析

▶▶▶ 帳簿価額との差は上位5物件で24,330百万円  
 また、鑑定価額がピークとなった2008年2月期からの下落率が大きい上位物件は、地方に集中

	当期(2009年2月期)帳簿価額との差額が大きい上位		前々期(2008年2月期)鑑定価額との下落率が大きい上位	
	物件名	金額(百万円)	物件名	比率
1	東戸塚オーロラシティ	-8,917	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	-32.02%
2	イオン八千代緑が丘SC	-6,174	イトーヨーカドー鳴海店	-28.43%
3	アリオ鳳	-3,330	イオン札幌苗穂SC	-24.53%
4	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	-3,018	戸畑サティ	-23.61%
5	イトーヨーカドー四街道店	-2,891	ジャスコシティ高槻	-23.02%

## ▶ 上位物件の現状

### 東京及び東京周辺都市部

<b>東戸塚オーロラシティ</b>
アンカーテナントのダイエー、西武ともに食料品を中心に堅調に売上は推移している模様。ダイエーは開業10年目にして大型リニューアルを実施。キャッシュフロー増収策として、駐車場サービスの強化、アネックス棟駐車場2Fの一部店舗化を計画
<b>イトーヨーカドー四街道店</b>
多少の環境悪化はあるものの足元商圏人口が多く、生活防衛型施設として売上は好調の様子。継続して足元商圏人口は増加傾向であり、更に増床余地もある
<b>イオン八千代緑ヶ丘ショッピングセンター</b>
多少の環境悪化はあるものの売上は堅調な模様。周辺人口は継続して増えており、物件が隣接している「八千代緑が丘駅」の乗降客数も伸びがみられる

### 大阪・名古屋及び同地域周辺都市部

<b>イトーヨーカドー鳴海店</b>
新たな競合の出現により売上は苦戦している模様だが、賃料減額の実施後、現在は適正な賃料水準
<b>ジャスコシティ高槻</b>
消費低迷により環境は決して良いと言えないものの、売上は堅調の模様。館内のリニューアルを実施し、売上の下落に歯止めをかけている
<b>アリオ鳳</b>
開業1周年のため前期比較は出来ないが、売上は当初予定通りに推移

### 政令指定都市・その他

<b>イオン札幌苗穂ショッピングセンター</b>
売上は堅調の様子。周辺に出来た競合の影響はほとんどなく今年度実施するリニューアルにて大幅な売上増を期待
<b>おやまゆうえんハーヴェストウォーク</b>
開業2年目を迎え来館客数は増加傾向にあり、大型店を中心に売上は好調の模様
<b>戸畑サティ</b>
売上は苦戦している様子だが、定期借家契約の物件であり、賃料改定不可。2010年度に大規模リニューアル予定であり、売上増を期待

# 郊外型大型商業施設の売上環境

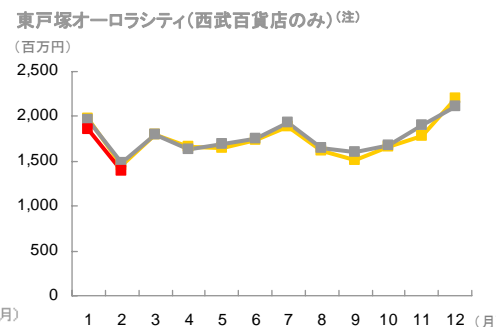
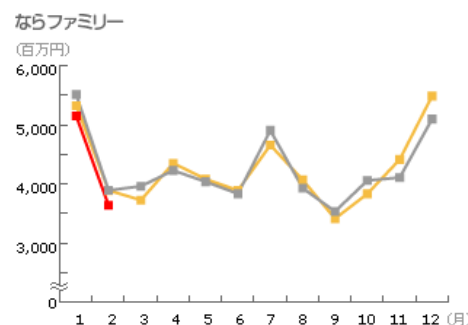
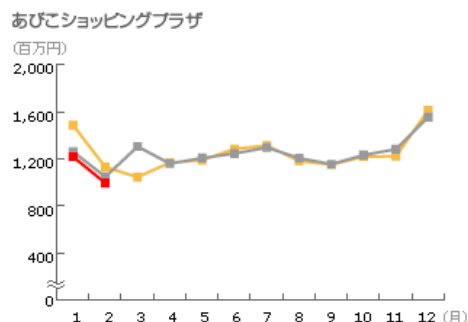
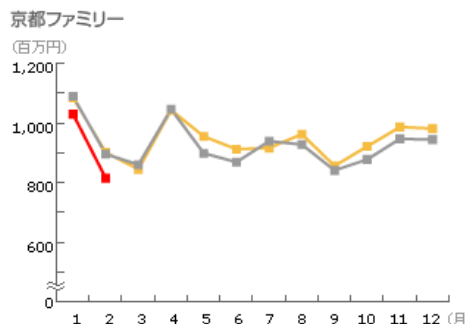
## ▶▶▶ 個人消費における節約志向が高まる中においても、生活必需品のウェイトが高く、足元商圈が充実している「生活防衛型」店舗は比較的堅調に推移

- ▶ 2008年9～2009年2月の商業動態調査による大型小売店の既存店前年同期比平均は94.9%（以下、ベンチマークといいます）。うち、百貨店は92.0%、スーパーマーケットは96.9%で必需品ウエートの高い生活防衛型業態は比較的堅調
- ▶ 直近6ヶ月平均の売上高前年同期比において、JRFの保有する大型商業施設28物件の平均は95.6%であり、ベンチマークを上回る
- ▶ 同様に、個別28物件のうち、18物件（賃料ベースで72.0%以上）は、ベンチマークを上回って推移
- ▶ 全体として不振の百貨店でも、JRFが保有する百貨店入居物件（東戸塚オーロラシティ、ならファミリー）はベンチマークを大きく上回り堅調

■ 当社が独自にヒアリング可能な郊外型SC  
28物件の売上高前年同期比別の構成比率（年間賃料ベース）



（注）商業販売統計の大型小売店業態別販売額（既存店）ベース：94.9%（前年比9-2月）



（注）全館実績（核テナントとして近鉄百貨店が入居しています）

（注）神奈川県百貨店協会のデータを当社にて加工

■ 2009年1月～2009年2月売上高実績 ■ 2008年1月～2008年12月売上高実績 ■ 2007年1月～2007年12月売上高実績



## 2. 環境変化に対応した 中期運用基本方針の一部見直しについて

8953

Japan Retail Fund  
Investment Corporation

日本リテールファンド投資法人 / 三菱商事 UBS リアルティ



## 基本戦略

### ▶▶▶ 長期的ビジョン(JRFの基本コンセプト)の再確認

優良な商業不動産への長期投資を前提とした「ローリスク」の安定配当を基本とする「コアファンド」です。  
また安定的な賃料収入と同時に一部アクティブな運用による長期的な価値向上を図ります

### 中期運用基本方針の骨子









#### 基本シナリオ

外部成長を追わずとも、内部成長及び物件の入替を通じて、ポートフォリオの質の向上を行い、  
『安定した分配金維持』及び『一口当たりのNAVの増加』を図ります

2008年4月に発表の中期運用基本方針について、  
JRFの目指すべき長期ビジョン、基本シナリオに変更はないものの、発表後に生じた急激な  
金融環境の変化により、「危機管理シナリオ」を導入し、財務体質の強化を優先させるため  
基本方針の重点目標の一部を変更します

## 中期運用基本方針における環境分析

▶▶▶ 2008年4月以降、マクロ環境が大幅に変化し中期運用基本方針の前提条件を再設定

	2008年 4月	2009年 4月	第1フェーズ 「危機管理シナリオ」時の環境	第2フェーズ 「従来の基本方針に回帰」時の環境
マクロ経済			<ul style="list-style-type: none"> <li>・実質GDPは当面マイナス成長</li> <li>・大規模リストラによる雇用不安と消費低迷が継続</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実質GDPは底を固めつつ緩やかに回復へ</li> <li>・米国中心の景気対策、ドル供給策の効果が顕れる</li> </ul>
財務環境			<ul style="list-style-type: none"> <li>・金融機関の融資姿勢は引き続き厳しい状況</li> <li>・リファイナンスコストが上昇</li> <li>・金利は低位安定で推移</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・優良な借り手について資金調達環境が回復</li> <li>・リファイナンスコストが正常化</li> <li>・低金利は脱するものの本格上昇とはならない</li> </ul>
不動産環境			<ul style="list-style-type: none"> <li>・売却ニーズは増加するが、買い手不在の状況が継続</li> <li>・不動産ファイナンスの環境が厳しい中、不動産取引は停滞</li> <li>・期待利回りは一部上昇</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・私募ファンド、CMBS等Exit案件の増加</li> <li>・徐々に不動産取引が増加、需給改善へ</li> <li>・期待利回りは一部下降も</li> </ul>
小売環境			<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活必需品以外の個人消費は引き続き低迷</li> <li>・新規出店見合わせ、店舗閉鎖等リストラが本格化</li> <li>・PB商品等の低価格品は堅調推移</li> <li>・高額品の不振が継続</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個人消費は緩やかに回復へ</li> <li>・小売業界の淘汰が進み、商業施設の需給のバランスが改善、勝ち組はより安定化</li> <li>・一部の高級ブランドの復活</li> </ul>

# 中期運用基本方針の一部見直しについて

## ▶▶▶ 危機管理シナリオの導入

- ▶ マーケットの混乱は、少なくとも1年以上は続くものと想定し、当面は「危機管理シナリオ(第1フェーズ)」として、万全の財務体質を確立する

### ■ 財務戦略

- ・万全の財務基盤の再構築を最優先事項とする  
Ex.長期借入による投資法人債の償還資金の確保

### ■ 内部成長戦略

- ・郊外型既存商業施設の安定的な賃料収入の維持
- ・更なる経費削減
- ・一部の物件においては、現下の環境だからこそ可能となる、一部床の返還や売上歩合の導入を推進
- ・都心型商業施設については、中長期的視点でのリーシングが基本
- ・商業施設としてのクオリティを維持しつつ、テナントニーズ減退や相場賃料下落等を踏まえ、適宜賃貸借期間も含めた柔軟な条件設定により、将来のアップサイドを確保

### ■ 外部成長戦略

- ・外部成長は追わず、物件入替を基本方針とする。当面は、無理な売却は行わず、入れ替えの規模は限定的

- ・投資法人債償還資金の先行手当て
- ・長期負債比率の維持・向上
- ・金利コストは増加

- ・物件の収益性の維持・向上
- ・環境好転時の賃料収入増に向けた基盤強化
- ・空室率上昇の防止
- ・一方、テナント入替等による一時的な空室率の上昇や収入減も想定

- ・慎重な売却による、商業施設の市場価値の維持
- ・入替時、売却が先行することによる一時的な収益減も想定

## 中期運用基本方針の一部見直しについて

▶▶▶ マーケットの底打ちを確認し、回復期に入った場合は、第2フェーズに移行し、従来の基本方針に回帰する

▶▶▶ 数値目標の一時留保

危機管理シナリオの導入



- 年間合計30,000円の分配金目標、並びにFFOの増加目標を一時留保する
- 中期(3年平均)の分配金レベルは、約10%程度(短期的な下限の目安は20%程度)までの減少を想定

## 中期運用基本方針「危機管理シナリオ」の重点施策－財務基盤強化策

▶▶▶ 万全の財務基盤の再構築を最優先事項とし、そのための金利コストの増加を見込む

### ▶ リファイナンス

2010年2月及び2011年12月に到来する当面の投資法人債償還資金、合計400億円確保を優先  
コミットメントライン空枠を含めたキャッシュフローを確保

### ▶ 長期負債比率

投資法人債の償還時まで、同額程度の長期借入の導入を達成し、長期負債比率50%（2009年2月期  
末水準、有利子負債ベース）以上の確保を目指す

### ▶ LTV

中期運用基本方針の45～55%（含む敷金保証金）は変更しないものの、内部資金の活用により緩やかに  
下げていく方針

# 中期運用基本方針 – アクティブプロジェクトの見直し

▶▶▶ 危機管理シナリオ導入に伴い、基本方針に変更はないものの、アクティブプロジェクトの進捗を一部見直す

## ▶ アクティブプロジェクトの推進

引き続き積極的にリニューアル、建替え、増床、テナントの入替など行っていく。但し、実施内容の精査によるコストダウンや実施時期の再検討、予定時期の小売環境の想定に基づく投資効果の再チェックを行う

### 2009年2月期実施

#### ■ イオンモール伊丹テラス

容積率緩和に伴い、駐車場を増床。イオンモールによる大規模リニューアルと相乗効果を発揮

2008年9月増床工事が完了。追加投資により物件全体に係る賃貸借契約を見直し、変動賃料歩率が上昇

総投資額: 861百万円

#### ■ ならファミリー

2009年2月末で既存専門店テナントの定期借家契約が終了したことに伴い、各フロアの収益性とテナントミックスを検証し、リニューアルを実施

2009年4月 B1、2・3・6Fのリニューアルを実施。

資本的支出: 約4.5億円

#### ■ 東戸塚オーロラシティ

10月ダイエーとの訴訟和解に伴い、今まで個別に維持管理していた駐車場をJRFが一元管理。駐車場スペースの効率化及びダイエーによる開業後初の大規模リニューアルで相乗効果を生む

2008年11月駐車場を一元管理を行うため、最新の管理システムを導入。駐車場全体の回転率が向上し、周辺道路の混雑緩和、各棟のニーズにあったサービスを提供を行い顧客の利便性が向上

総投資額: 113百万円

### 第1フェーズ期間中の実施予定

#### ■ 東戸塚オーロラシティ

アネックス棟駐車場の一部を店舗化し大型専門店を導入予定

予定スケジュール: 2009年9月～2010年3月

想定投資額: 約3.5億円

#### ■ あびこショッピングプラザ

競争力強化のため、メインエントランス前に芝生広場と低層店舗増床予定

予定スケジュール: 2009年12月～2010年3月

想定投資額: 約1億円

#### ■ 京都ファミリー

老朽化に伴った設備の大幅な更新、耐震補強、及び2009年12月に満期を迎える専門店テナントの入替を行う

なお、老朽化に伴う設備の更新に関しては2010年3月以降順次実施する

契約満了に伴う一部専門店テナント入替に伴う工事、外構の一部改修

予定スケジュール: 2010年1月～2010年3月

想定投資額: 約7億円

### 第2フェーズ期間中の実施予定

#### ■ イオン東浦SC

1期駐車場棟の増床に続き、欠落業種の補強のため、店舗棟の増床を予定

予定スケジュール: 2011年度中

想定投資額: 50億円程度

#### ■ ジャスコ那覇店

沖縄No.1店舗を目指すべく、大規模な増床を予定

予定スケジュール: 2011～2012年度

想定投資額: 55億円程度

#### ■ 京都ファミリー

耐震改修、内装・外装の一新、テナントミックスの変更

予定スケジュール: 2013年頃

想定投資額: 12億円程度

## 中期運用基本方針 - リーシング状況

▶▶▶ 都市型商業施設の状況 - 中長期的視点に立ったリーシングを基本とし、商業施設としてのクオリティを維持

▶ JRFのポートフォリオ全体の稼働率は上場以来一貫して99%以上を維持

### ■ 稼働率95%未満の物件におけるリーシング状況

(2009年2月末時点)

対象物件	稼働率	投資比率	状況
博多リバレイン /イニミニマニモ	92.1%	1.1%	6月にB2の井筒屋が退店するものの、ポートフォリオ全体に与える影響は0.087%と軽微。違約金収入は398百万円。食関連を中心としたマーチャンダイジングの実現を目指す。その他のテナントについても東神開発と連携して2009~2010年度にリニューアルを実施予定
南青山8953ビル	89.7%	1.0%	テナントの1つであるヒューゴボスジャパンが3月31日に店舗を閉店したものの、2012年3月の契約満了時まで、賃料は継続。現状の空き区画は、地下1階の1区画であり、飲食を中心にリーシング中
代官山8953ビル	33.5%	0.2%	2Fのみ美容室入居中。周辺マーケットの不調もあり想定より苦戦するも、1Fはコスメショップ、コンビニエンスストア、B1Fは美容室等で候補あり。2009年6月入居を目処に交渉中
Gビル神宮前02	34.3%	0.4%	2Fのみ美容室入居中。近隣区画の開発遅れの影響もあり想定より苦戦するも、1Fは物販、B1Fは美容室、ほか一括でショールーム等の候補あり。2009年7月入居を目処に交渉中

▶▶▶ 郊外型商業施設の状況 - 郊外型既存商業施設の安定的な賃料収入の維持

▶ 賃料減額には応じないことが大原則

但し、売上高賃料負担率の上昇や競争力低下などの可能性ある物件については、減額要求の前に代替プランを準備し、適宜実施する

### ■ 郊外型物件の今後3年間における賃料改定時期到来物件

1年以内賃料改定予定物件	4物件
1年-2年以内賃料改定予定物件	7物件
2年-3年以内賃料改定予定物件	5物件

### ■ 資本的支出及び減価償却費の実績及び予想

(百万円)

	2007年 8月期	2008年 2月期	2008年 8月期	2009年 2月期	2009年 8月期 (予想)	2010年 2月期 (予想)
資本的支出(注)	825	1,158	837	596	1,086	519
修繕費	124	40	43	50	67	41
合計	950	1,198	880	647	1,153	560
減価償却費	3,659	4,160	4,758	4,847	4,864	4,864

(注)資本的支出予想値は、大規模な増床、リニューアル等に伴う支出は考慮しておりません。

# 中期運用基本方針 – 鑑定評価の変動要因：キャッシュフロー要因への対策

## ▶▶▶ 鑑定評価にて利回り要因に加え、キャッシュフロー要因により評価が下がった主な物件の傾向分類と対策

▶ キャッシュフロー要因を指摘された物件は、4つのグループに分類できる

### ■ グループ1: 将来賃料の上昇幅が、現状水準レベルに下方修正

- ・商圏において依然優良な施設であるが、現状の市況全般を反映し、保守的な査定がなされているもの
- ・当初見込みの賃料上昇幅の維持が可能と考える
- ・マスターレシーとの協働が前提



- 1 一部直営化することでバリューアップを図る(グロース化)
- 2 費用削減を徹底して行い減額分をテナントとシェアし実質賃料を上昇させる
- 3 将来の内部成長確保のため現賃料は確保のうえ、変動賃料を導入する  
なお、都市型物件についてはクオリティを損なわず、イメージを高めながら、機動的なリーシングにより相場平均を上回ることを目指す

### ■ グループ2: 現状賃料から下方見通しとされたケース

- ・商圏内での競争激化のため売上が苦戦しているため、現状の市況の中で保守的な査定がなされているもの
- ・現状の賃料水準の維持は可能と考える
- ・マスターレシーの賃料下げ要求は拒絶、場合により退去も想定



- 1 すべて直営化への転換を前提にバリューアップを図る
- 2 他業種とのマスターリース締結による業態転換、長期安定化を図る
- 3 1と2のミックス  
なお、都市型物件については一部の業種入替えなどによるMD構成の改善を図る

### ■ グループ3: 将来のコスト増を見込まれたもの

- ・購入当初から比べると強化された法的規制への対応や築年数が進むことによる修繕費や資本的支出の増加が見込まれたグループ
- ・運用会社のエンジニアチームによるコントロールで、修繕費等の上昇を抑えることは可能と考える



- 1 全物件にわたる水光熱費等、施設維持費用の見直しによるコスト削減
- 2 ERレポートによる長期修繕計画をより精緻に吟味し、独自の中期修繕計画を策定、修繕費の削減と効率的な工事の実施
- 3 その他 規模のメリットを活かしたエネルギーや資材コストの削減、細かな運用の改善によるオペレーションコスト削減などを継続的に実施

### ■ グループ4: 賃貸借構造の変更による一時的な影響を反映されたもの

- ・物件のダイレクリース化や増床など価値向上が複数期にわたり実施される場合、ある時期のCFが一時的に減少するグループ
- ー 将来的な成長のため、ポートフォリオ全体では大きな割合にならないものの、前向きな取り組みとして今後も実施



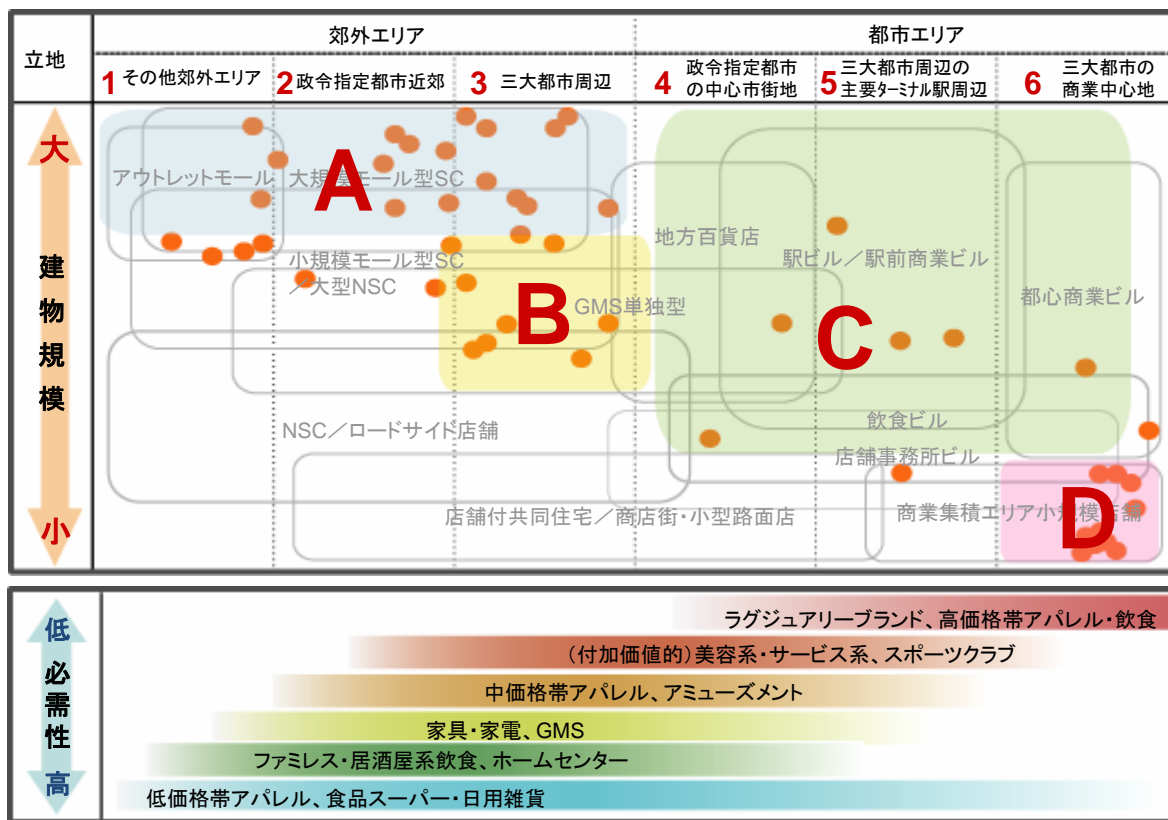
# 中期運用基本方針の施策 – 物件入替え戦略

▶▶▶ 当面は物件取得による外部成長は追わず、物件入替えを基本方針とする

▶ 物件入替え戦略のうち、売却については従来の方針から変更なし

▶ 新規取得については、以下をターゲットとする

● JRF保有物件



▶ 注力する物件タイプ

郊外型:

- A 地域NO.1のモール型SC
- B 人口が密集した地域に立地し、顧客のデイリーニーズ(日常必需性)に対応した近隣型商業施設

都市型:

- C 大都市の主要な駅に隣接した立地で、多様な顧客ニーズに対応し、かつ、テナントの出店ニーズが多く高いポテンシャルを持つ施設
- D 中心商業地区のプライムロケーションに立地した、路面店及び専門店ビル

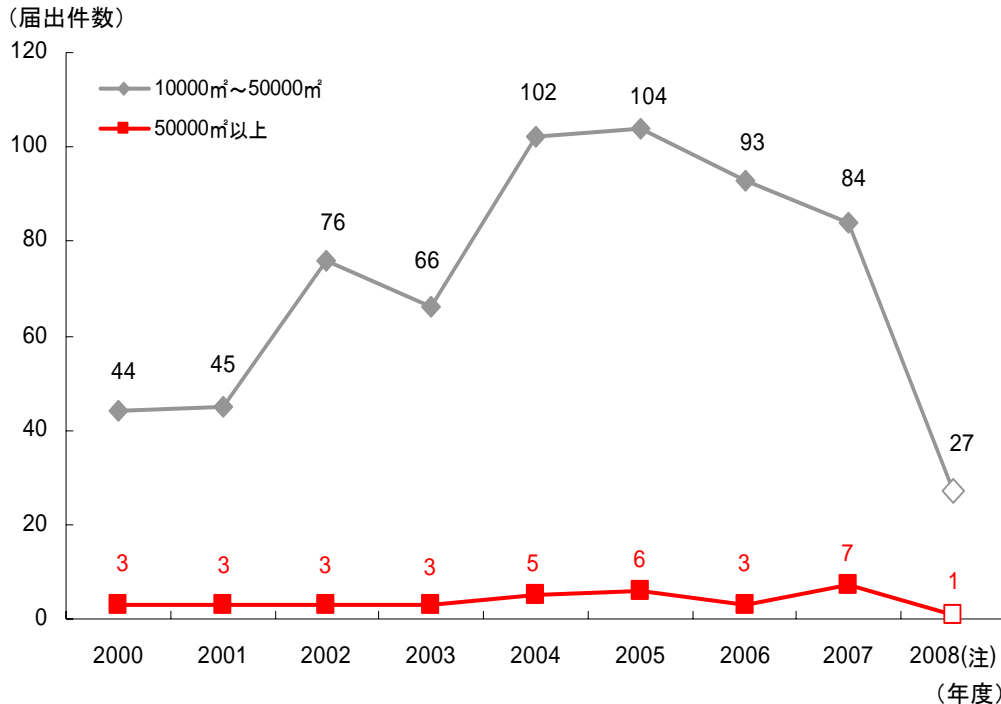
▶ 注力する地域

原則として、東京・名古屋・大阪の3大都市圏を中心とし、政令指定都市を含めた主要な都市等についても分散投資

# 外部環境とJRFのポートフォリオ

▶▶▶ 近年大型店舗のラッシュが続いたが、まちづくり三法の改正に伴い新規出店はピークを越え今後は減少が見込まれる。さらに既存店舗のリストラの進行もあり、需給のバランスは今後回復するものと予想される

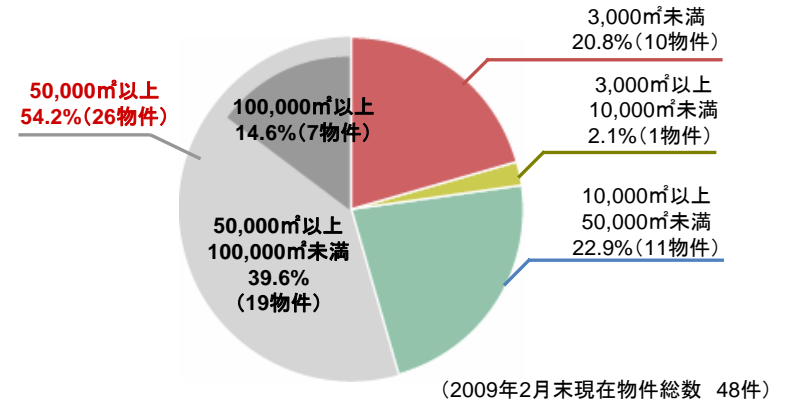
## ▶ 大店立地法の届出数【法第5条第1項(新設)】



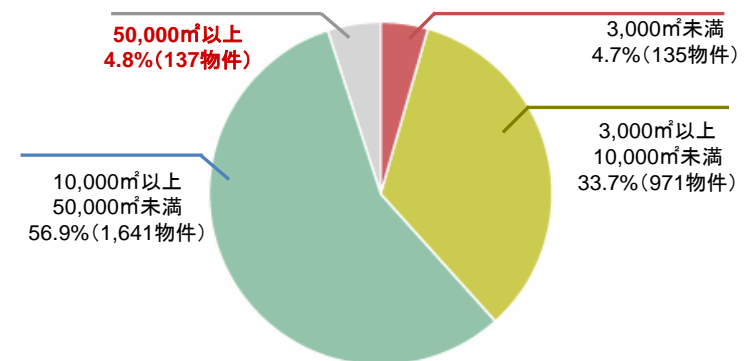
出所: 経済産業省 商務情報政策局流通政策課「大店立地法の届出状況について」

(注): 2008年度データは、2008年4月から2009年2月までの11ヶ月間のデータです。

## ▶ 保有物件の賃貸可能面積別物件数の割合



## (ご参考) 国内SCのフロア面積別物件数の割合

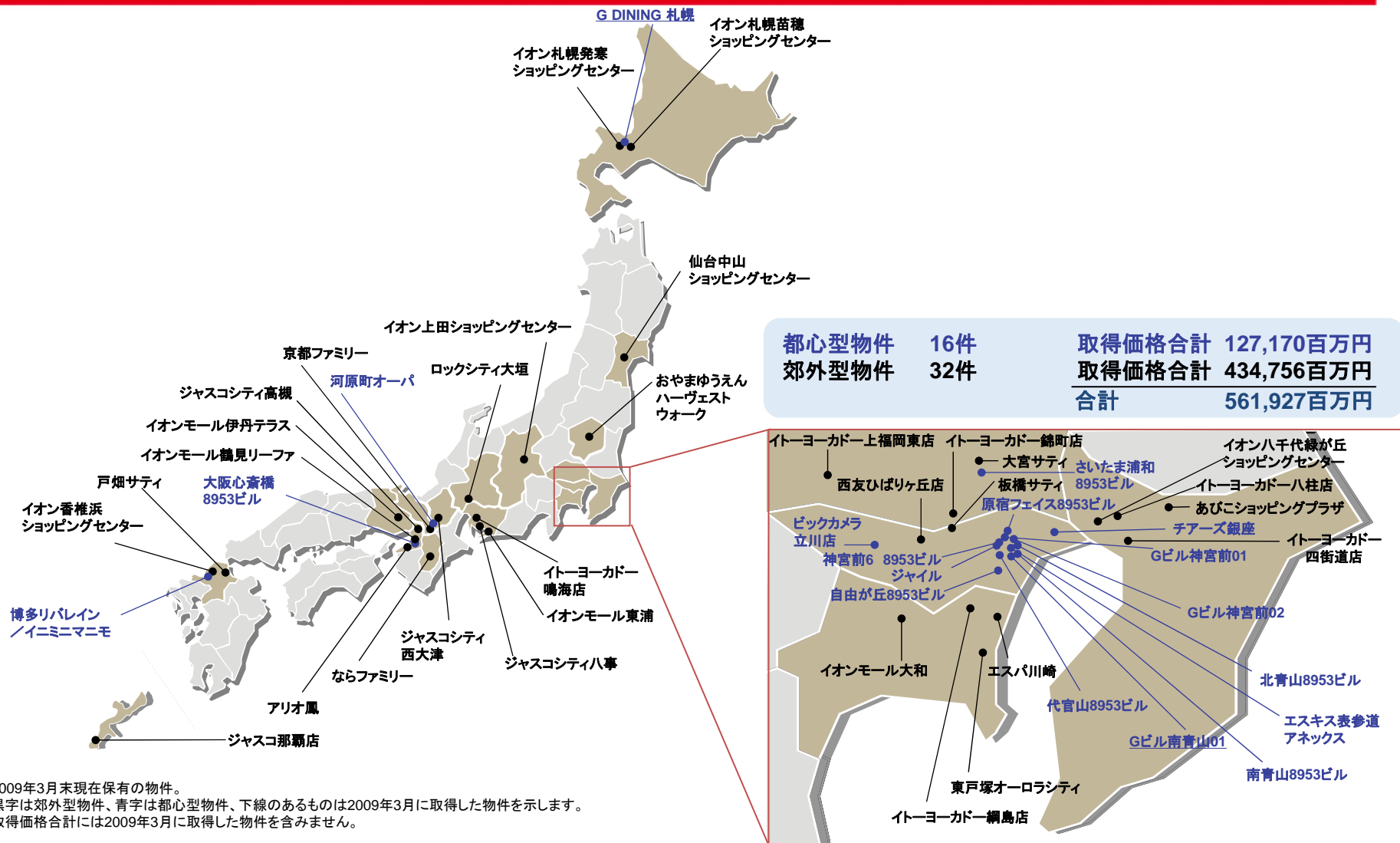


出所: 日本ショッピングセンター協会(2009年3月現在) (SC総数 2,884件)



### 3. ポートフォリオの概要

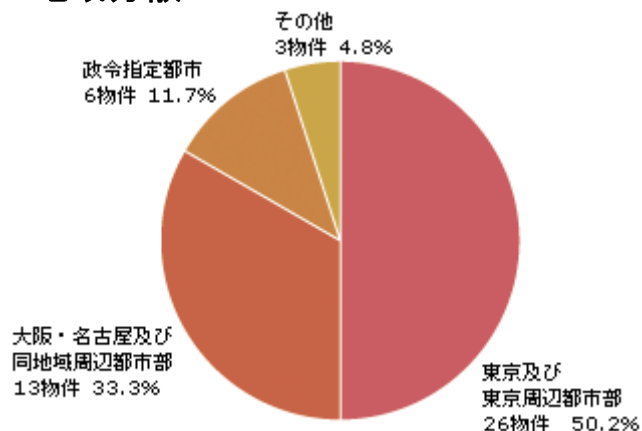
# ポートフォリオのロケーション



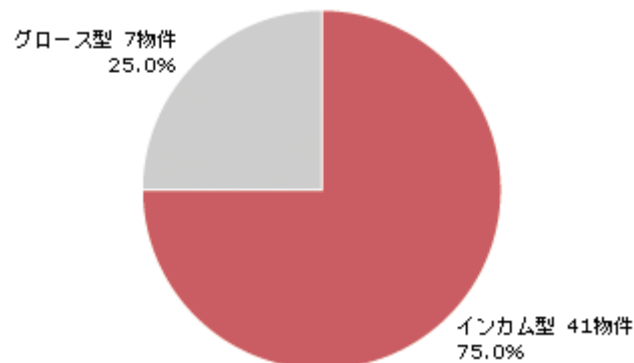
(注1) 2009年3月末現在保有の物件。  
 (注2) 黒字は郊外型物件、青字は都心型物件、下線のあるものは2009年3月に取得した物件を示します。  
 (注3) 取得価格合計には2009年3月に取得した物件を含みません。

# ポートフォリオの分散(48物件ベース、2009年2月末時点)

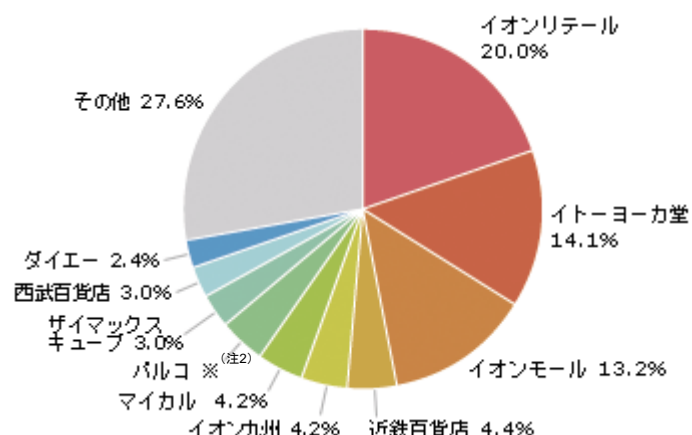
## ▶ 地域分散



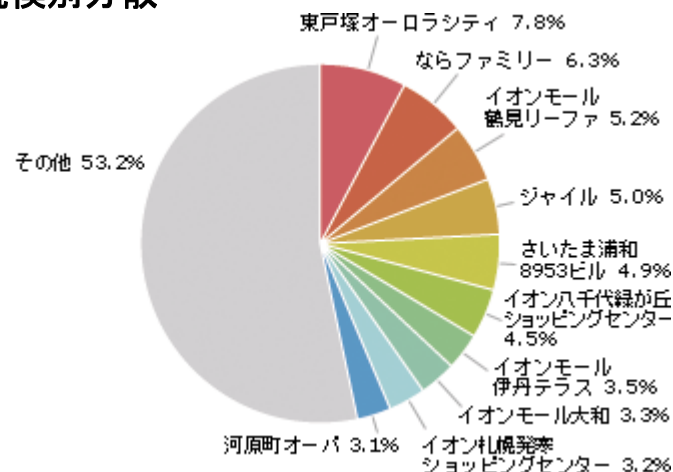
## ▶ 投資スタイル別分散



## ▶ テナント別分散



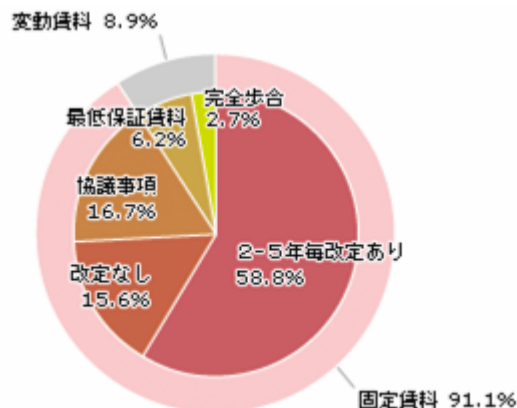
## ▶ 規模別分散



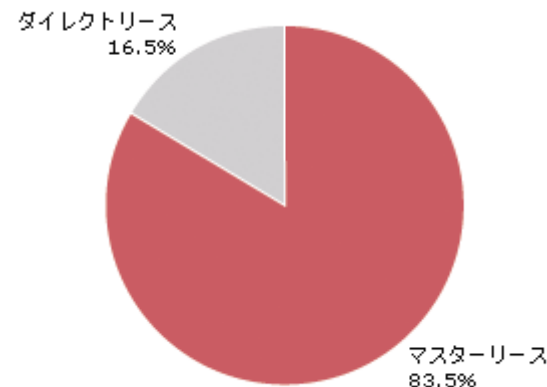
(注1) 地域分散、投資スタイル別分散及び規模別分散については、鑑定価格ベース。また、テナント別分散は年間賃料ベース。  
 (注2) テナントからの同意が得られていないため非開示。

# ポートフォリオデータ(48物件ベース、2009年2月末時点)

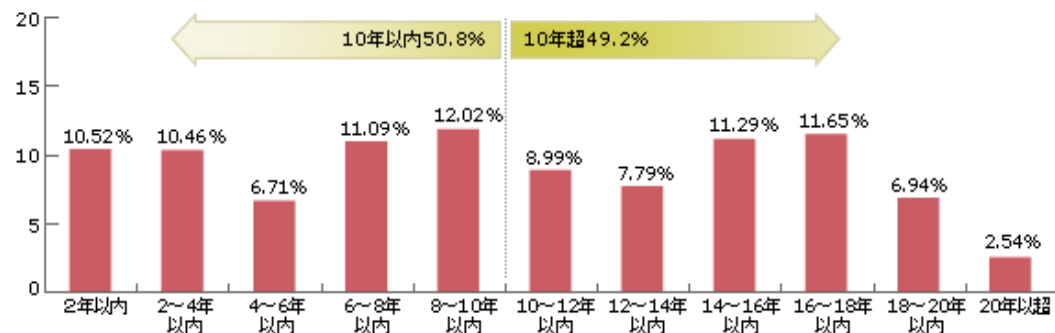
## ▶ 賃料の構成比率



## ▶ リース契約の構成比率

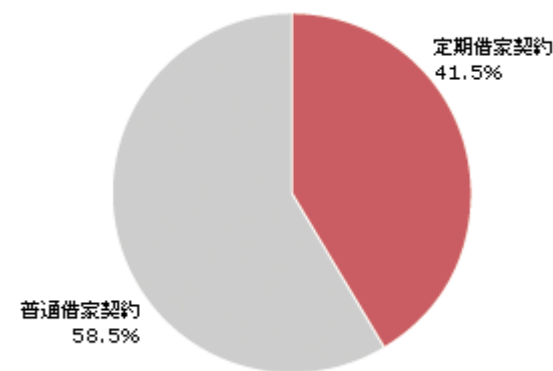


## ▶ 賃貸借契約残存期間(注2)



(注1) 年間賃料ベース  
(注2) 2009年2月末日を基準日としています。

## ▶ 契約種類の構成比率



# ポートフォリオ一覧(48物件)<sup>(注1)</sup>

物件名称	投資スタイル	築年数 <sup>(注2)</sup> (年)	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)	取得時 キャップ レート <sup>(注3)</sup> (%)	テナント 数	主要テナント	予想 損失率 <sup>(注4)</sup> (%)	PM会社
<b>東京及び東京周辺都市部</b>											
エスパ川崎 <sup>(注5)</sup>	インカム	8.6	65,313.47	100.00	15,691	2.8	6.2	5	イトーヨーカドー、スポーツデポ	9.1	㈱ザイマックスキューブ
あびこショッピングプラザ	グロース	14.4	42,642.36	99.46	10,200	1.8	7.2	53	イトーヨーカドー	8.8	㈱ザイマックスキューブ
南青山8953ビル	インカム	7.0	1,540.98	89.73	5,350	1.0	5.5	3	ヒューゴ・ボス <sup>(注6)</sup>	13.5	シービー・リチャードエリス・アセットサービス㈱
イトーヨーカドー八柱店	インカム	26.4	21,308.78	100.00	1,616	0.3	6.1	1	イトーヨーカドー	6.1、4.9	㈱ザイマックスキューブ
イトーヨーカドー上福岡東店	インカム	9.5	28,316.18	100.00	6,900	1.2	6.3	1	イトーヨーカドー	9.7	㈱ジオ・アカマツ
イトーヨーカドー錦町店	インカム	5.3	73,438.52	100.00	13,212	2.4	5.6	1	イトーヨーカドー	8.3	㈱ジオ・アカマツ
代官山8953ビル	インカム	18.0	599.79	33.53	1,235	0.2	5.3	1	コフファースト	4.7	㈱オフィス・ミツキ
原宿フェイス8953ビル	インカム	23.9	1,479.10	100.00	2,770	0.5	5.6	4	ディーゼル	8.5	㈱ザイマックスキューブ
エスキス表参道アネックス	インカム	12.0	540.78	100.00	860	0.2	5.5	2	エルエスモード	4.5	㈱オフィス・ミツキ
イトーヨーカドー綱島店	インカム	27.0	16,549.50	100.00	5,000	0.9	6.1	1	イトーヨーカドー	12.3	ジョーンズ ラング ラサール㈱
ビックカメラ立川店	インカム	38.6	20,983.43	100.00	11,920	2.1	5.5	2	ビックカメラ	15.5	ジョーンズ ラング ラサール㈱
板橋サティ	インカム	8.8	72,253.88	100.00	12,400	2.2	5.4	1	サティ	6.0	㈱ザイマックスキューブ
北青山8953ビル	インカム	4.1	492.69	100.00	989	0.2	5.4	2	NEWS、ベストフライダル	11.4	㈱オフィス・ミツキ
イオンモール大和	インカム	7.3	85,226.68	100.00	16,823	3.0	5.5	1	ジャスコ	7.9	㈱ザイマックスキューブ
西友ひばりヶ丘店	インカム	30.4	19,070.88	100.00	6,100	1.1	7.6	1	西友	10.3	シービー・リチャードエリス・アセットサービス㈱
自由が丘8953ビル	インカム	9.7	1,814.15	100.00	2,700	0.5	5.2	11	NEXT、news	3.2	㈱ザイマックスキューブ
チアーズ銀座	インカム	4.0	1,686.58	100.00	4,200	0.7	4.3	9	京都ゆるり、銀座正泰苑	5.7	野村ビルマネジメント㈱
東戸塚オーロラシティ	グロース	9.5	107,597.69	100.00	50,500	9.0	4.5	4	西武百貨店、ダイエー	4.3	㈱エイムクリエイツ
大宮サティ	インカム	8.4	75,344.90	100.00	6,133	1.1	5.8	1	サティ	8.5	㈱ザイマックスキューブ
イトーヨーカドー四街道店	インカム	4.1	59,207.19	100.00	13,600	2.4	4.1	1	イトーヨーカドー	5.8	㈱ジオ・アカマツ
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	インカム	4.0	132,294.48	100.00	30,789	5.5	4.0	1	ジャスコ	6.6	㈱ザイマックスキューブ
ジャイル <sup>(注7)</sup>	グロース	1.4	4,934.28	100.00	22,712	4.0	3.4	17	シャネル、ブルガリ	4.1	㈱ジオ・アカマツ
神宮前6 8953ビル	インカム	1.3	670.43	100.00	2,360	0.4	3.9	4	ファミリーマート、Lani HAIR	8.0	㈱オフィス・ミツキ
さいたま浦和8953ビル	インカム	1.4	64,236.71	100.00	27,330	4.9	4.3	1	ハルコ	3.6	阪急阪神ビルマネジメント㈱
Gビル神宮前01	インカム	1.4	555.75	100.00	3,400	0.6	4.1	2	BAPE STORE 原宿	13.2	㈱オフィス・ミツキ
Gビル神宮前02	インカム	0.8	426.29	34.35	2,233	0.4	4.0	1	アナスタシア	11.2	㈱クオリケーション
<b>小計/加重平均</b>		<b>8.8</b>	<b>898,525.47</b>	<b>98.96</b>	<b>277,023</b>	<b>49.3</b>	<b>4.9</b>	<b>131</b>		-	

(注1) 2009年2月末日現在。

(注2) 築年数は建物が複数ある物件に関しては、各建物の築年数を延床面積にて加重平均した数値を記載しています。

(注3) 新規取得時のキャップレートを記載しています。なお、取得後の追加購入分は含まれていません。

仙台中山ショッピングセンターのキャップレートはジャスコの旧賃貸部分のみの数値を、自由が丘8953ビルにつきましてはNEXT館のみの数値を、イオンモール東浦につきましてはイオン東浦ショッピングセンターのみの数値を、ならファミリーにつきましてはショッピングセンター部分のみの数値を、エスパ川崎につきましてはアネックス棟を除いた本体部分のみを、記載しております。

(注4) 各物件に係る地震リスク分析報告書に記載された再現期間475年の地震災害に対する対象建物の予想損失率を記載しています。

(注5) エスパ川崎アネックスは、既存のエスパ川崎と一体で管理しております。そのため、エスパ川崎アネックス分については、エスパ川崎に含めて記載しております。

(注6) ヒューゴ・ボスは、2009年3月31日に閉店しました。なお、当該テナントとの賃貸借契約は継続しております。

(注7) ジャイルは、従来まで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おります。取得時キャップレートは、借地権付建物のキャップレートであり、土地は含めておりません。

# ポートフォリオ一覧(48物件)(注1)

物件名称	投資スタイル	築年数(注2) (年)	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)	取得時 キャップ レート(注3) (%)	テナント 数	主要テナント	予想 損失率(注4) (%)	PM会社
<b>大阪・名古屋及び同地域周辺都市部</b>											
大阪心斎橋8953ビル	インカム	9.6	13,666.96	100.00	14,300	2.5	5.5	1	東急ハンズ	5.5	㈱ザイマックスキューブ
ならファミリー	グロース	15.8	85,070.44	99.86	31,375	5.6	7.4	94	近鉄百貨店、ジャスコ	5.2	イオンモール㈱
イトーヨーカドー鳴海店	インカム	11.1	50,437.91	100.00	8,540	1.5	7.3	1	イトーヨーカドー	7.4	㈱ザイマックスキューブ
イオンモール東浦	インカム	6.2	129,124.73	100.00	9,142	1.6	6.3	1	ジャスコ	14.2、10.1	㈱ザイマックスキューブ
ジャスコシティ高槻	インカム	14.5	77,267.23	100.00	11,700	2.1	6.0	1	ジャスコ	3.6	シービー・リチャードエリス・アセットサービス㈱
ジャスコシティ八事	インカム	15.0	63,778.44	100.00	3,700	0.7	7.0	2	ジャスコ	4.2	㈱ザイマックスキューブ
ジャスコシティ西大津	インカム	11.8	62,717.26	100.00	13,100	2.3	5.2	1	ジャスコ	4.9	㈱ザイマックスキューブ
京都ファミリー	グロース	25.8	25,606.48	99.00	5,340	1.0	6.5	61	ジャスコ、ニトリ	3.7	イオンモール㈱
ロックシティ大垣	インカム	3.1	57,500.35	100.00	4,950	0.9	8.2	1	マックスバリュ	6.5	㈱ジオ・アカマツ
河原町オーパ	インカム	9.8	18,848.20	100.00	18,500	3.3	4.4	1	オーパ	2.5	㈱ジオ・アカマツ
イオンモール鶴見リーファ	インカム	1.8	138,538.63	100.00	29,902	5.3	4.6	1	ジャスコ	6.6	㈱ザイマックスキューブ
イオンモール伊丹テラス	インカム	6.0	157,904.26	100.00	21,110	3.8	5.1	1	ジャスコ、トイザらス	4.9	㈱ザイマックスキューブ
アリオ鳳	インカム	0.4	95,135.36	100.00	19,040	3.4	4.6	1	イトーヨーカドー	5.4	㈱プロキャップ
<b>小計/加重平均</b>		<b>8.9</b>	<b>975,596.25</b>	<b>99.95</b>	<b>190,699</b>	<b>33.9</b>	<b>5.7</b>	<b>167</b>		-	
<b>政令指定都市・他</b>											
仙台中山ショッピングセンター	インカム	12.2	46,248.96	100.00	10,200	1.8	7.6	2	ジャスコ	3.8、3.2、1.2	㈱ザイマックスキューブ
博多リバレイン/イニミニマニモ	グロース	9.7	25,920.11	93.03	6,309	1.1	6.5	66	IDC大塚家具、ルイ・ヴィトン	0.1	㈱ジオ・アカマツ
イオン香椎浜ショッピングセンター	インカム	4.8	109,616.72	100.00	13,300	2.4	6.2	1	ジャスコ	0.9	㈱ジオ・アカマツ
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	インカム	5.2	74,625.52	100.00	9,260	1.6	6.2	1	ジャスコ	1.8	㈱ザイマックスキューブ
戸畑サティ	インカム	9.5	93,258.23	100.00	6,290	1.1	6.6	1	サティ	1.9	㈱ジオ・アカマツ
ジャスコ那覇店	インカム	14.9	79,090.48	100.00	10,700	1.9	6.0	1	ジャスコ	7.3	ジョーンズ ラング ラサール㈱
イオン上田ショッピングセンター	インカム	4.2	61,349.07	100.00	9,500	1.7	5.3	1	ジャスコ	3.3	㈱ジオ・アカマツ
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	グロース	1.4	58,767.20	100.00	10,200	1.8	5.4	1	ヨークベニマル、スーパービバホーム	3.4	㈱ザイマックスキューブ
イオン札幌発寒ショッピングセンター	インカム	1.9	102,169.00	100.00	18,440	3.3	4.7	1	ジャスコ	0.6	ジョーンズ ラング ラサール㈱
<b>小計/加重平均</b>		<b>6.4</b>	<b>651,045.29</b>	<b>99.53</b>	<b>94,199</b>	<b>16.8</b>	<b>5.9</b>	<b>75</b>		-	
<b>合計/加重平均</b>		<b>8.2</b>	<b>2,525,167.01</b>	<b>99.39</b>	<b>561,927</b>	<b>100.0</b>	<b>5.4</b>	<b>373</b>		<b>2.0</b> (注5)	

(注1) 2009年2月末日現在。

(注2) 築年数は建物が複数ある物件に関しては、各建物の築年数を延床面積にて加重平均した数値を記載しています。

(注3) 新規取得時のキャップレートを記載しています。なお、取得後の追加購入分は含まれていません。

仙台中山ショッピングセンターのキャップレートはジャスコの旧賃貸部分のみの数値を、自由が丘8953ビルにつきましてはNEXT館のみの数値を、イオンモール東浦につきましてはイオン東浦ショッピングセンターのみの数値を、ならファミリーにつきましてはショッピングセンター部分のみの数値を、エスパ川崎につきましてはアネックス棟を除いた本体部分のみを、記載しております。

(注4) 各物件に係る地震リスク分析報告書に記載された再現期間475年の地震災害に対する対象建物の予想損失率を記載しています。

(注5) G DINING札幌、Gビル南青山01を含む、50物件ポートフォリオの地震リスク分析に係る予想損失率を記載しています。



# ポートフォリオの分析

## ▶▶▶ ポートフォリオの分析

投資基準	2008年8月期末 (第13期末)の平均値	2009年2月期末 (第14期末)の平均値
①NOI利回り(注1)	5.2%	5.2%
②償却費計上後利回り(注2)	3.6%	3.5%
③定性評価分析(注3)	郊外型 134点 都市型 165点 JRF全体 141点 (245点満点)	郊外型 131点 都市型 147点 JRF全体 135点 (245点満点)

(注1) NOI利回り=NOI÷取得価格  
 (注2) 償却費計上後利回り=(NOI-減価償却費)÷帳簿価額  
 (注3) JRF基準による定性評価分析

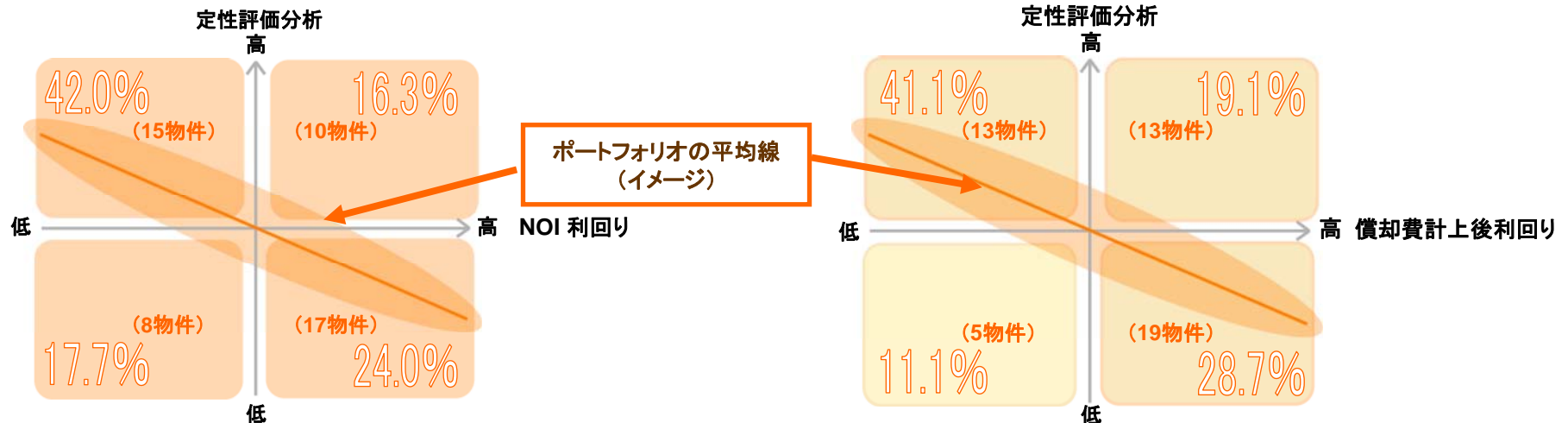
- ◆ 商業施設立地ポテンシャル (0~60点)
- ◆ 建物経過年数 (0~20点)
- ◆ 用途多様性 (0~40点)
- ◆ グロースポテンシャル (0~10点)
- ◆ 売上げ推移 (0~40点)
- ◆ 賃料水準 (0~40点)
- ◆ コスト削減ポテンシャル (0~20点)
- ◆ その他 (-10~15点)

(注) 第13期末の数値は、当該期末時点の保有資産49物件に、当時契約済みのG DINING札幌を含めた50物件の平均値です。第14期末の数値は、第14期中に売却したジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンターを除き、当時契約済みのG DINING札幌及びGビル南青山01を含めた50物件の平均値です。

▶▶▶ 現状ポートフォリオの分析による分布図：X軸に利回り、Y軸に定性評価分析の点数を置き、平均点を中心点としております。

(a) NOI利回りによる分類

(b) 償却費計上後利回りによる分類





## 4. 参 考 資 料

8953

Japan Retail Fund  
Investment Corporation

日本リテールファンド投資法人 / 三菱商事 UBS リアルティ

# 2009年2月期末貸借対照表

(単位：千円)

	当期	前期	増減	
	(平成21年2月28日)	(平成20年8月31日)	金額	前期比(%)
<b>資産の部</b>				
<b>流動資産</b>				
現金及び預金	8,822,517	6,675,077	2,147,439	
信託現金及び信託預金	10,480,841	12,047,098	△1,566,256	
営業未収入金	922,711	888,013	34,697	
未収消費税等	—	490,580	△490,580	
その他	524,829	567,941	△43,111	
<b>流動資産合計</b>	<b>20,750,899</b>	<b>20,668,710</b>	<b>82,189</b>	<b>0.4</b>
<b>固定資産</b>				
<b>有形固定資産</b>				
建物(純額)	386,132	391,219	△5,086	
構築物(純額)	11,077	11,308	△230	
工具、器具及び備品(純額)	3,464	3,645	△180	
土地	5,433,573	5,432,461	1,111	A
信託建物(純額)	208,588,519	214,254,280	△5,665,761	
信託構築物(純額)	9,922,860	10,198,078	△275,218	
信託機械及び装置(純額)	1,138,913	1,067,350	71,562	
信託工具、器具及び備品(純額)	2,288,990	2,413,721	△124,730	A
信託土地	316,746,132	321,808,140	△5,062,008	
<b>有形固定資産合計</b>	<b>544,519,663</b>	<b>555,580,206</b>	<b>△11,060,543</b>	<b>△2.0</b>
<b>無形固定資産</b>				
信託借地権	8,950,680	8,964,956	△14,275	
信託その他無形固定資産	149,885	159,431	△9,546	
<b>無形固定資産合計</b>	<b>9,100,565</b>	<b>9,124,388</b>	<b>△23,822</b>	<b>△0.3</b>
<b>投資その他の資産</b>				
信託差入敷金及び保証金	3,336,098	3,350,008	△13,910	
長期前払費用	216,520	145,730	70,790	
その他	580,663	568,982	11,681	
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>4,133,283</b>	<b>4,064,721</b>	<b>68,561</b>	<b>1.7</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>557,753,512</b>	<b>568,769,316</b>	<b>△11,015,804</b>	<b>△1.9</b>
<b>繰延資産</b>				
投資法人債発行費	170,579	192,038	△21,459	
<b>繰延資産合計</b>	<b>170,579</b>	<b>192,038</b>	<b>△21,459</b>	<b>△11.2</b>
<b>資産合計</b>	<b>578,674,990</b>	<b>589,630,065</b>	<b>△10,955,074</b>	<b>△1.9</b>

	当期	前期	増減	
	(平成21年2月28日)	(平成20年8月31日)	金額	前期比(%)
<b>負債の部</b>				
<b>流動負債</b>				
営業未払金	706,432	672,278	34,153	
短期投資法人債	—	24,985,564	△24,985,564	
短期借入金	119,275,000	108,100,000	11,175,000	
1年内返済予定の長期借入金	5,000,000	5,000,000	—	
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	—	20,000,000	
未払金	22,260	2,031	20,229	
未払費用	1,457,261	1,490,692	△33,431	
未払法人税等	16,363	5,171	11,192	
未払消費税等	876,087	—	876,087	
前受金	1,680,654	1,695,356	△14,702	
預り金	768,384	982,261	△213,877	
1年内返還予定の				
信託預り敷金及び保証金	4,240,293	4,923,439	△683,146	
その他	98,295	12,209	86,086	
<b>流動負債合計</b>	<b>154,141,033</b>	<b>147,869,005</b>	<b>6,272,027</b>	<b>4.2</b>
<b>固定負債</b>				
投資法人債	80,000,000	100,000,000	△20,000,000	
長期借入金	18,400,000	7,400,000	11,000,000	
預り敷金及び保証金	256,339	256,339	—	B
信託預り敷金及び保証金	69,292,261	77,258,970	△7,966,709	
その他	399	378	21	
<b>固定負債合計</b>	<b>167,948,999</b>	<b>184,915,688</b>	<b>△16,966,688</b>	<b>△9.2</b>
<b>負債合計</b>	<b>322,090,033</b>	<b>332,784,694</b>	<b>△10,694,660</b>	<b>△3.2</b>
<b>純資産の部</b>				
<b>投資主資本</b>				
出資総額	250,764,406	250,764,406	—	
剰余金				
当期末処分利益				
又は当期末処理損失(△)	5,820,550	6,080,965	△260,414	
剰余金合計	5,820,550	6,080,965	△260,414	△4.3
投資主資本合計	256,584,957	256,845,371	△260,414	△0.1
<b>純資産合計</b>	<b>256,584,957</b>	<b>256,845,371</b>	<b>△260,414</b>	<b>△0.1</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>578,674,990</b>	<b>589,630,065</b>	<b>△10,955,074</b>	<b>△1.9</b>

(注) 当期(2009年2月期)は2008年9月1日より2009年2月28日まで(運用日数181日間)  
 前期(2008年8月期)は2008年3月1日より2008年8月31日まで(運用日数184日間)

## 差異要因

- A ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター売却による減少
- B ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター売却による減少・・・△2,934百万円  
 ・他物件の預り敷金及び保証金返還による減少

# 2009年2月期損益計算書

(単位：千円)

	当期	前期	増減	
	(自平成20年9月1日 至平成21年2月28日)	(自平成20年3月1日 至平成20年8月31日)	金額	前期比(%)
営業収益				
賃貸事業収入	20,359,685	20,254,079	105,606	A
不動産等売却益	87,470	—	87,470	B
営業収益合計	20,447,156	20,254,079	193,077	1.0
営業費用				
賃貸事業費用	10,442,288	10,343,876	98,411	C
資産運用報酬	1,738,143	1,783,904	△45,761	
資産保管手数料	86,457	83,255	3,202	
一般事務委託手数料	145,062	139,016	6,045	
役員報酬	5,940	5,940	—	
その他営業費用	145,452	119,935	25,516	
営業費用合計	12,563,344	12,475,928	87,415	0.7
営業利益	7,883,812	7,778,150	105,661	1.4
営業外収益				
受取利息	10,851	15,649	△4,797	
その他	4,102	14,119	△10,016	
営業外収益合計	14,954	29,768	△14,814	△49.8
営業外費用				
支払利息	802,613	698,587	104,026	D
短期投資法人債利息	89,767	116,838	△27,070	
投資法人債利息	779,070	793,020	△13,949	
投資法人債発行費償却	23,082	33,346	△10,263	
融資関連費用	145,906	62,672	83,234	
その他	17,476	8,284	9,192	
営業外費用合計	1,857,918	1,712,748	145,169	8.5
経常利益	6,040,847	6,095,170	△54,322	△0.9
特別損失				
訴訟和解金	205,000	—	205,000	E
特別損失合計	205,000	—	205,000	—
税引前当期純利益	5,835,847	6,095,170	△259,322	△4.3
法人税、住民税及び事業税	16,363	5,184	11,179	
法人税等調整額	△937	9,205	△10,142	
法人税等合計	15,426	14,389	1,036	7.2
当期純利益	5,820,421	6,080,780	△260,358	△4.3
前期繰越利益	129	184	△55	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	5,820,550	6,080,965	△260,414	

## 差異要因

- A ・2008年8月期取得物件（イオン札幌発寒ショッピングセンター、アリオ鳳、Gビル神宮前01、Gビル神宮前02）の通期稼働による増加・・・315百万円  
 ・ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター売却による減少・・・△81百万円  
 ・歩合賃料の減少・・・△130百万円
- B ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター売却益・・・87百万円
- C リニューアルに伴う退店補償金の発生・・・88百万円
- D 金利の上昇による増加
- E 東戸塚オーロラシティ、訴訟和解成立に伴う和解金支払い・・・205百万円

(注) 当期(2009年2月期)は2008年9月1日より2009年2月28日まで(運用日数181日間)、前期(2008年8月期)は2008年3月1日より2008年8月31日まで(運用日数184日間)

# 2009年2月期キャッシュ・フロー計算書／分配金に係る計算書

(単位：千円)

	当期 (自平成20年 9月 1日 至平成21年2月28日)	前期 (自平成20年 3月 1日 至平成20年8月31日)	増減
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税引前当期純利益	5,835,847	6,095,170	△ 259,322
減価償却費	4,847,667	4,758,294	89,372
投資法人債発行費償却	23,082	33,346	△ 10,263
不動産等売却益	△ 87,470	—	△ 87,470
固定資産除却損	472	168,999	△ 168,526
受取利息	△ 10,851	△ 15,649	4,797
支払利息	1,671,452	1,608,445	63,006
訴訟和解金	205,000	—	205,000
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 28,594	△ 119,070	90,475
未収消費税等の増減額(△は増加)	490,580	717,487	△ 226,907
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 70,790	△ 54,423	△ 16,367
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 63,181	104,931	△ 168,113
未払消費税等の増減額(△は減少)	876,087	—	876,087
未払金の増減額(△は減少)	19,893	△ 41,677	61,571
未払費用の増減額(△は減少)	△ 35,761	85,949	△ 121,711
前受金の増減額(△は減少)	△ 20,231	89,335	△ 109,566
預り金の増減額(△は減少)	△ 213,877	324,153	△ 538,030
その他	44,215	△ 133,717	177,932
小計	13,483,540	13,621,575	△ 138,034
利息の受取額	10,851	15,649	△ 4,797
利息の支払額	△ 1,579,354	△ 1,440,882	△ 138,472
訴訟和解金の支払額	△ 205,000	—	△ 205,000
法人税等の支払額	△ 5,171	△ 12,868	7,697
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,704,866	12,183,473	△ 478,607

	当期 (自平成20年 9月 1日 至平成21年2月28日)	前期 (自平成20年 3月 1日 至平成20年8月31日)	増減
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
有形固定資産の取得による支出	△ 1,958	△ 3,440,277	3,438,319
信託有形固定資産の取得による支出	△ 1,446,243	△ 40,054,186	38,607,942
信託有形固定資産の売却による収入	7,740,446	—	7,740,446
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	216,781	△ 216,781
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 8,498,341	△ 2,518,480	△ 5,979,861
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	62,640	1,786,212	△ 1,723,572
信託無形固定資産の取得による支出	—	△ 84,577	84,577
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	13,910	7,500	6,410
その他の支出	△ 11,681	—	△ 11,681
その他の収入	—	1,012	△ 1,012
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,141,227	△ 44,086,012	41,944,785
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>			
短期投資法人債の発行による収入	24,923,044	49,882,063	△ 24,959,018
短期投資法人債の償還による支出	△ 50,000,000	△ 50,000,000	—
短期借入れによる収入	25,000,000	42,000,000	△ 17,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 13,825,000	△ 7,000,000	△ 6,825,000
長期借入れによる収入	11,000,000	7,400,000	3,600,000
分配金の支払額	△ 6,080,499	△ 6,131,751	51,252
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,982,455	36,150,311	△ 45,132,766
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	581,183	4,247,772	△ 3,666,588
現金及び現金同等物の期首残高	18,722,175	14,474,403	4,247,772
現金及び現金同等物の期末残高	19,303,359	18,722,175	581,183

(注) 当期(2009年2月期)は2008年9月1日より2008年2月28日まで(運用日数181日間)  
前期(2008年8月期)は2008年3月1日より2008年8月31日まで(運用日数184日間)

(単位：円)

	当期 (自平成20年 9月 1日 至平成21年2月28日)	前期 (自平成20年 3月 1日 至平成20年8月31日)
I 当期末処分利益	5,820,550,899	6,080,965,039
II 分配金の額	5,820,333,618	6,080,835,966
(投資口1口当たり分配金の額)	(15,059)	(15,733)
III 次期繰越利益	217,281	129,073

# 各物件の収益状況(インカム型物件1)

(百万円)

項目	仙台中山 ショッピングセンター		エスパ 川崎		大阪心斎橋 8953ビル		ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター		イトーヨーカドー 鳴海店		南青山8953ビル		イトーヨーカドー 八柱店	
	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
賃貸収益	446	458	491	491	407	407	193	274	264	264	145	148	78	78
その他収入	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	6	6	-	-
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>446</b>	<b>458</b>	<b>492</b>	<b>492</b>	<b>407</b>	<b>407</b>	<b>193</b>	<b>274</b>	<b>264</b>	<b>264</b>	<b>151</b>	<b>154</b>	<b>78</b>	<b>78</b>
公租公課	40	40	78	78	28	28	40	38	37	37	6	6	16	16
施設管理費	1	3	5	4	0	0	0	0	0	-	9	8	0	0
管理委託報酬	13	13	13	13	6	6	4	5	6	6	4	4	2	2
その他賃貸事業費用	1	2	2	2	0	1	0	1	1	1	0	0	0	0
減価償却費	84	83	99	101	81	82	53	64	74	74	9	8	15	15
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>142</b>	<b>143</b>	<b>199</b>	<b>199</b>	<b>117</b>	<b>119</b>	<b>99</b>	<b>110</b>	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>30</b>	<b>29</b>	<b>35</b>	<b>35</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>304</b>	<b>315</b>	<b>293</b>	<b>292</b>	<b>289</b>	<b>288</b>	<b>93</b>	<b>163</b>	<b>144</b>	<b>144</b>	<b>121</b>	<b>125</b>	<b>43</b>	<b>43</b>
敷金	840	840	1,070	1,070	798	798	-	745	538	538	248	235	450	450
保証金	784	801	4,291	4,311	-	-	-	2,387	4,122	4,364	-	-	-	-
<b>期末預り金</b>	<b>1,624</b>	<b>1,641</b>	<b>5,362</b>	<b>5,382</b>	<b>798</b>	<b>798</b>	<b>-</b>	<b>3,133</b>	<b>4,661</b>	<b>4,903</b>	<b>248</b>	<b>235</b>	<b>450</b>	<b>450</b>

項目	イトーヨーカドー 上福岡東店		イトーヨーカドー 錦町店		代官山 8953ビル		イオンモール東浦		原宿フェイス 8953ビル		イオン香椎浜 ショッピングセンター		イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	
	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
賃貸収益	256	256	444	444	15	22	465	465	91	91	477	477	378	378
その他収入	0	-	-	-	1	3	2	-	13	13	-	-	0	0
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>256</b>	<b>256</b>	<b>444</b>	<b>444</b>	<b>16</b>	<b>25</b>	<b>467</b>	<b>465</b>	<b>105</b>	<b>105</b>	<b>477</b>	<b>477</b>	<b>378</b>	<b>378</b>
公租公課	40	40	59	59	1	1	48	48	2	2	60	60	58	58
施設管理費	0	0	0	-	2	2	-	0	7	6	0	0	1	1
管理委託報酬	4	4	4	4	1	1	6	5	4	4	6	6	3	3
その他賃貸事業費用	3	2	2	2	0	0	101	101	1	2	1	2	20	20
減価償却費	50	50	137	137	3	3	156	154	8	8	98	98	130	130
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>98</b>	<b>98</b>	<b>204</b>	<b>203</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>312</b>	<b>311</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>167</b>	<b>167</b>	<b>214</b>	<b>214</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>157</b>	<b>157</b>	<b>240</b>	<b>241</b>	<b>7</b>	<b>16</b>	<b>154</b>	<b>154</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>310</b>	<b>310</b>	<b>163</b>	<b>163</b>
敷金	774	774	590	590	31	31	585	585	195	195	700	700	654	654
保証金	1,365	1,429	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>期末預り金</b>	<b>2,140</b>	<b>2,204</b>	<b>590</b>	<b>590</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>195</b>	<b>195</b>	<b>700</b>	<b>700</b>	<b>654</b>	<b>654</b>

(注1) 当期(2009年2月期)は2008年9月1日より2009年2月28日まで(運用日数181日間)

(注2) 前期(2008年8月期)は2008年3月1日より2008年8月31日まで(運用日数184日間)

## 各物件の収益状況(インカム型物件2)

(百万円)

項目	エキス表参道 アネックス		トヨカト 網島店		ビックカメラ立川店		板橋サティ		北青山8953ビル		イオンモール大和		西友 ひばりヶ丘店	
	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
賃貸収益	31	30	180	180	358	356	663	703	32	32	534	534	261	261
その他収入	2	0	—	—	32	32	0	0	1	1	—	1	0	0
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>33</b>	<b>31</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>390</b>	<b>388</b>	<b>663</b>	<b>703</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>534</b>	<b>535</b>	<b>261</b>	<b>261</b>
公租公課	1	1	18	18	31	31	41	41	1	1	53	53	15	15
施設管理費	3	0	—	0	31	31	0	—	3	2	0	1	—	—
管理委託報酬	1	1	3	3	6	6	4	4	1	1	4	4	3	3
その他賃貸事業費用	0	0	0	0	1	2	262	262	0	0	2	2	3	0
減価償却費	2	2	23	23	78	83	106	106	3	3	115	114	47	56
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>148</b>	<b>154</b>	<b>416</b>	<b>415</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>176</b>	<b>177</b>	<b>69</b>	<b>76</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>134</b>	<b>133</b>	<b>241</b>	<b>233</b>	<b>247</b>	<b>288</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>357</b>	<b>358</b>	<b>191</b>	<b>185</b>
敷金	65	64	232	232	699	712	754	754	40	40	1,068	1,068	300	300
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>期末預り金</b>	<b>65</b>	<b>64</b>	<b>232</b>	<b>232</b>	<b>699</b>	<b>712</b>	<b>754</b>	<b>754</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>1,068</b>	<b>1,068</b>	<b>300</b>	<b>300</b>

項目	戸畑サティ		ジャスコシティ高槻		自由が丘 8953ビル		ジャスコシティ 八事		ジャスコ 那覇店		チアーズ銀座		ジャスコシティ 西大津	
	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
賃貸収益	315	315	413	413	84	84	164	164	385	385	79	84	375	375
その他収入	—	0	0	0	6	6	0	0	2	2	20	32	0	0
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>315</b>	<b>315</b>	<b>413</b>	<b>413</b>	<b>91</b>	<b>91</b>	<b>164</b>	<b>164</b>	<b>388</b>	<b>388</b>	<b>100</b>	<b>116</b>	<b>375</b>	<b>375</b>
公租公課	65	65	57	57	4	4	15	15	30	30	5	5	30	30
施設管理費	—	1	0	1	9	9	1	2	—	0	31	23	2	0
管理委託報酬	5	5	3	3	3	2	3	3	4	4	2	2	4	4
その他賃貸事業費用	3	3	1	1	0	0	0	0	29	29	2	1	5	5
減価償却費	70	70	103	103	14	14	31	31	83	82	16	16	89	89
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>144</b>	<b>145</b>	<b>165</b>	<b>167</b>	<b>32</b>	<b>31</b>	<b>53</b>	<b>53</b>	<b>148</b>	<b>148</b>	<b>57</b>	<b>49</b>	<b>132</b>	<b>130</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>170</b>	<b>170</b>	<b>248</b>	<b>246</b>	<b>58</b>	<b>59</b>	<b>110</b>	<b>110</b>	<b>239</b>	<b>240</b>	<b>42</b>	<b>66</b>	<b>242</b>	<b>244</b>
敷金	315	315	1,232	1,232	120	126	502	502	2,118	2,118	171	157	988	988
保証金	—	—	2,998	3,244	47	47	33	41	—	—	—	—	—	—
<b>期末預り金</b>	<b>315</b>	<b>315</b>	<b>4,230</b>	<b>4,476</b>	<b>167</b>	<b>174</b>	<b>536</b>	<b>544</b>	<b>2,118</b>	<b>2,118</b>	<b>171</b>	<b>157</b>	<b>988</b>	<b>988</b>

(注1) 当期(2009年2月期)は2008年9月1日より2009年2月28日まで(運用日数181日間)

(注2) 前期(2008年8月期)は2008年3月1日より2008年8月31日まで(運用日数184日間)

## 各物件の収益状況(インカム型物件3)

項目	大宮サティ		ロックシティ 大垣		河原町オーパ		イオン上田 ショッピングセンター		イオンモール 鶴見リーファ		イオンモール 伊丹テラス		イトーヨーカドー 四街道店		(百万円)
	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	
賃貸収益	209	226	333	326	362	349	297	297	889	891	568	572	289	289	
その他収入	0	0	—	—	0	0	0	0	0	3	5	0	0	0	
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>209</b>	<b>226</b>	<b>333</b>	<b>326</b>	<b>363</b>	<b>350</b>	<b>297</b>	<b>297</b>	<b>889</b>	<b>894</b>	<b>573</b>	<b>572</b>	<b>290</b>	<b>290</b>	
公租公課	55	55	31	31	41	41	44	44	162	163	99	99	44	44	
施設管理費	1	—	0	—	2	2	0	1	—	—	—	0	—	—	
管理委託報酬	2	2	3	3	3	3	3	3	6	6	4	4	3	3	
その他賃貸事業費用	22	11	90	88	8	5	1	1	30	34	11	11	1	1	
減価償却費	52	52	107	107	54	53	112	112	326	326	168	151	87	87	
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>135</b>	<b>122</b>	<b>232</b>	<b>230</b>	<b>109</b>	<b>106</b>	<b>162</b>	<b>163</b>	<b>526</b>	<b>530</b>	<b>283</b>	<b>266</b>	<b>136</b>	<b>136</b>	
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>74</b>	<b>103</b>	<b>100</b>	<b>96</b>	<b>253</b>	<b>243</b>	<b>134</b>	<b>134</b>	<b>363</b>	<b>363</b>	<b>290</b>	<b>305</b>	<b>153</b>	<b>153</b>	
敷金	440	440	600	600	1,056	1,056	—	—	1,782	1,782	900	900	429	429	
保証金	—	—	—	—	3,537	3,537	—	—	—	—	7,020	7,560	3,865	3,865	
<b>期末預り金</b>	<b>440</b>	<b>440</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>4,593</b>	<b>4,593</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1,782</b>	<b>1,782</b>	<b>7,920</b>	<b>8,460</b>	<b>4,295</b>	<b>4,295</b>	

項目	イオン千代緑が丘 ショッピングセンター		神宮前6 8953ビル		さいたま浦和 8953ビル(注3)		イオン札幌発寒 ショッピングセンター		アリオ鳳		Gビル神宮前01		Gビル神宮前02		インカム型物件 合計	
	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
賃貸収益	684	684	57	30	—	—	577	483	490	306	82	55	18	9	13,656	13,460
その他収入	—	—	5	5	—	—	—	—	—	—	—	—	0	0	103	112
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>684</b>	<b>684</b>	<b>62</b>	<b>35</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>577</b>	<b>483</b>	<b>490</b>	<b>306</b>	<b>82</b>	<b>55</b>	<b>19</b>	<b>9</b>	<b>13,759</b>	<b>13,573</b>
公租公課	88	88	1	2	—	—	—	0	—	0	0	0	0	0	1,551	1,554
施設管理費	—	—	4	2	—	—	—	—	0	0	0	0	1	0	126	112
管理委託報酬	4	4	0	4	—	—	3	2	3	2	0	0	1	1	175	179
その他賃貸事業費用	4	4	0	0	—	—	14	12	4	2	0	0	0	0	647	630
減価償却費	209	209	3	3	—	—	193	193	254	169	2	1	3	2	3,699	3,617
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>306</b>	<b>306</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>211</b>	<b>208</b>	<b>262</b>	<b>174</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>6,200</b>	<b>6,094</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>377</b>	<b>377</b>	<b>52</b>	<b>22</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>366</b>	<b>274</b>	<b>228</b>	<b>131</b>	<b>78</b>	<b>52</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>7,558</b>	<b>7,478</b>
敷金	1,140	1,140	93	93	—	—	573	573	1,103	1,103	162	162	24	24	25,913	26,650
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	28,066	31,591
<b>期末預り金</b>	<b>1,140</b>	<b>1,140</b>	<b>93</b>	<b>93</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>573</b>	<b>573</b>	<b>1,103</b>	<b>1,103</b>	<b>162</b>	<b>162</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>53,979</b>	<b>58,242</b>

(注1) 当期(2009年2月期)は2008年9月1日より2009年2月28日まで(運用日数181日間) (注2) 前期(2008年8月期)は2008年3月1日より2008年8月31日まで(運用日数184日間)

(注3) 賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。



# 各物件の収益状況(グロース型物件)

(百万円)

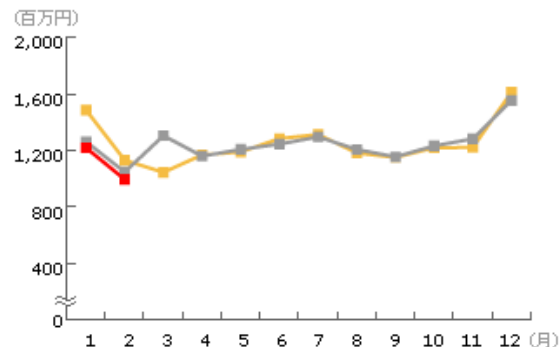
項目	博多パレイン/ イミニマモ		ならファミリー		あびこ ショッピングプラザ		ジャイル		京都ファミリー		東戸塚 オーロラシティ		おやまゆうえん ハーヴェストワーク		グロース型物件 合計		全体合計	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	398	402	1,809	1,832	466	473	566	564	510	518	1,325	1,302	566	588	5,643	5,682	19,299	19,143
その他収入	112	116	335	391	280	209	63	64	131	136	30	78	2	—	957	998	1,060	1,110
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>510</b>	<b>518</b>	<b>2,145</b>	<b>2,224</b>	<b>746</b>	<b>683</b>	<b>630</b>	<b>628</b>	<b>641</b>	<b>655</b>	<b>1,356</b>	<b>1,381</b>	<b>568</b>	<b>588</b>	<b>6,600</b>	<b>6,680</b>	<b>20,359</b>	<b>20,254</b>
公租公課	54	55	97	97	34	34	41	41	30	30	164	163	41	42	463	465	2,015	2,019
施設管理費	156	182	463	459	239	222	86	87	201	211	130	95	162	160	1,440	1,420	1,566	1,532
管理委託報酬	24	23	179	195	41	40	15	15	64	70	5	7	2	2	334	355	510	535
販売促進費用	59	46	84	72	23	21	59	33	12	13	0	—	—	1	238	188	240	190
その他賃貸事業費用	27	27	244	243	16	14	3	3	194	106	25	11	103	102	615	509	1,261	1,138
減価償却費	107	106	254	254	101	100	90	89	71	72	352	347	169	169	1,148	1,140	4,847	4,758
固定資産除却損	—	64	—	100	—	—	—	—	—	3	—	—	—	—	—	168	0	168
<b>不動産賃貸事業費用 合計</b>	<b>431</b>	<b>505</b>	<b>1,324</b>	<b>1,424</b>	<b>456</b>	<b>435</b>	<b>296</b>	<b>271</b>	<b>574</b>	<b>508</b>	<b>678</b>	<b>624</b>	<b>479</b>	<b>479</b>	<b>4,241</b>	<b>4,249</b>	<b>10,442</b>	<b>10,343</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>79</b>	<b>13</b>	<b>821</b>	<b>799</b>	<b>289</b>	<b>247</b>	<b>333</b>	<b>357</b>	<b>67</b>	<b>147</b>	<b>678</b>	<b>756</b>	<b>89</b>	<b>108</b>	<b>2,359</b>	<b>2,431</b>	<b>9,917</b>	<b>9,910</b>
敷金	363	361	4,769	5,023	884	930	945	945	729	746	4,814	6,094	342	342	12,850	14,444	38,763	41,095
保証金	—	—	4,369	6,898	2,589	2,852	—	—	—	—	—	—	—	—	6,959	9,751	35,025	41,343
<b>期末預り金</b>	<b>363</b>	<b>361</b>	<b>9,138</b>	<b>11,922</b>	<b>3,474</b>	<b>3,783</b>	<b>945</b>	<b>945</b>	<b>729</b>	<b>746</b>	<b>4,814</b>	<b>6,094</b>	<b>342</b>	<b>342</b>	<b>19,809</b>	<b>24,196</b>	<b>73,788</b>	<b>82,438</b>

(注1) 当期(2009年2月期)は2008年9月1日より2009年2月28日まで(運用日数181日間)

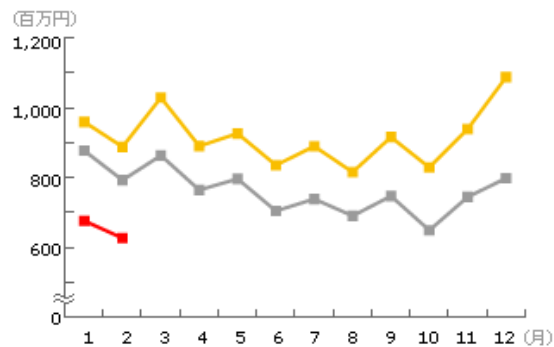
(注2) 前期(2008年8月期)は2008年3月1日より2008年8月31日まで(運用日数184日間)

# グロース型物件の総売上高推移

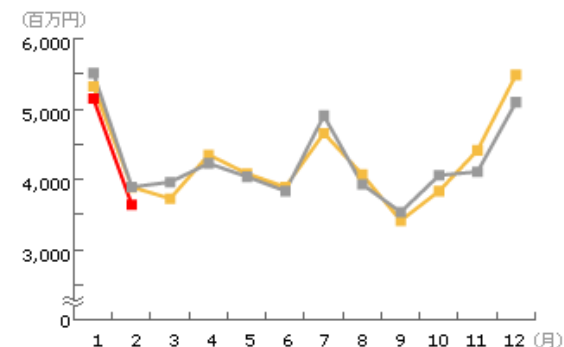
あびこショッピングプラザ



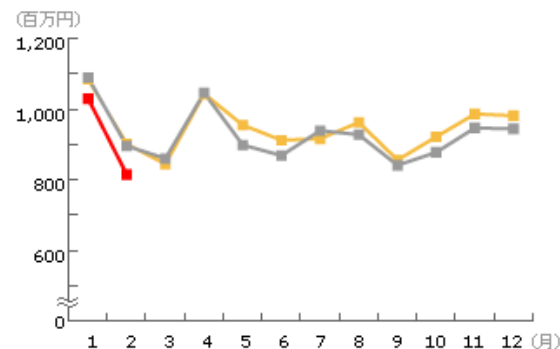
博多リパレイン/イニミニマモ



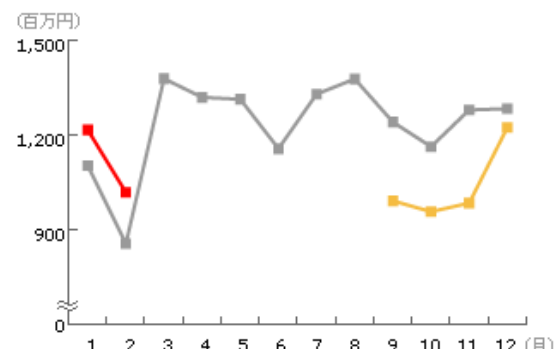
ならファミリー



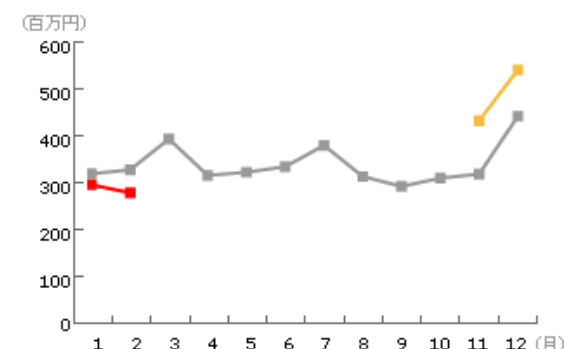
京都ファミリー



おやまゆうえんハーヴェストウォーク



ジャイル



(注1) 総売上高推移は、全館売上高が比較可能な物件のみ開示しています。

(注2) 2009年2月現在。

■ 2009年1月～2009年2月売上高実績

■ 2008年1月～2008年12月売上高実績

■ 2007年1月～2007年12月売上高実績

# ポートフォリオ一覧(48物件) – 継続鑑定利回り

物件名称	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額(百万円)			直接還元法利回り			DCF法割引率		DCF法最終還元利回り	
		2009年2月	2008年8月	増減	2009年2月	2008年8月	増減	2009年2月	2008年8月	2009年2月	2008年8月
<b>東京及び東京周辺都市部</b>											
エスパ川崎 本棟 アネックス棟	14,865	14,020	15,740	-1,720	6.00%	5.30%	0.70%	4.90%	4.40%	5.60%	4.90%
あびこショッピングプラザ	10,291	12,300	13,800	-1,500	6.50%	5.90%	0.60%	5.80%	5.20%	6.30%	5.70%
南青山8953ビル	5,340	6,360	7,640	-1,280	4.50%	3.80%	0.70%	3.90%	3.40%	4.30%	3.80%
イトーヨーカドー八柱店	1,540	1,840	2,010	-170	5.90%	5.40%	0.50%	5.70%	5.20%	6.20%	5.60%
イトーヨーカドー上福岡東店	6,585	7,070	7,570	-500	6.10%	5.70%	0.40%	5.50%	5.10%	6.00%	5.60%
イトーヨーカドー錦町店	12,233	13,200	14,500	-1,300	5.70%	5.20%	0.50%	5.20%	4.70%	5.80%	5.30%
代官山8953ビル	1,263	1,620	1,730	-110	4.70%	4.40%	0.30%	4.30%	4.00%	4.70%	4.40%
原宿フェイス8953ビル	2,764	3,920	4,290	-370	4.50%	4.10%	0.40%	4.30%	3.90%	4.70%	4.30%
エスキス表参道アネックス	886	1,350	1,500	-150	4.30%	3.90%	0.40%	4.00%	3.60%	4.50%	4.10%
イトーヨーカドー綱島店	4,982	5,000	5,520	-520	6.20%	5.60%	0.60%	5.50%	5.10%	6.00%	5.60%
ビックカメラ立川店	11,871	11,800	12,600	-800	5.20%	4.90%	0.30%	5.10%	4.80%	5.40%	5.10%
板橋サティ	12,026	13,200	14,700	-1,500	5.20%	4.70%	0.50%	4.80%	4.30%	5.50%	4.90%
北青山8953ビル	989	1,370	1,530	-160	4.10%	3.80%	0.30%	3.90%	3.60%	4.30%	4.00%
イオンモール大和ショッピングセンター	16,476	17,800	20,400	-2,600	5.10%	4.60%	0.50%	4.70%	4.20%	5.20%	4.80%
西友ひばりヶ丘店	5,576	7,140	7,590	-450	6.50%	6.10%	0.40%	6.30%	5.90%	6.80%	6.40%
自由が丘8953ビル NEXT館 コリーヌ館	2,646	3,260	3,482	-222	4.50%	4.20%	0.30%	4.30%	4.00%	4.70%	4.40%
チアーズ銀座	4,137	4,000	4,420	-420	3.90%	3.60%	0.30%	3.90%	3.60%	4.20%	3.90%
東戸塚オーロラシティ	50,916	42,000	46,200	-4,200	4.70%	4.60%	0.10%	4.50%	4.40%	4.90%	4.80%
大宮サティ	6,240	5,970	6,480	-510	5.90%	5.60%	0.30%	6.20%	5.60%	6.90%	6.30%
イトーヨーカドー四街道店	13,891	11,000	12,900	-1,900	5.10%	4.70%	0.40%	4.80%	4.30%	5.00%	4.50%
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	30,573	24,400	27,600	-3,200	5.00%	4.50%	0.50%	4.80%	4.45%	5.00%	4.50%
ジャイル	22,834	26,800	30,200	-3,400	3.60%	3.30%	0.30%	3.30%	3.00%	3.60%	3.30%
神宮前6 8953ビル	2,398	2,470	2,730	-260	4.20%	3.80%	0.40%	4.00%	3.60%	4.40%	4.00%
さいたま浦和8953ビル	27,008	26,200	28,500	-2,300	4.90%	4.50%	0.40%	4.60%	4.20%	5.10%	4.70%
Gビル神宮前01	3,435	3,630	3,900	-270	4.40%	4.10%	0.30%	3.90%	3.60%	4.40%	4.10%
Gビル神宮前02	2,340	1,850	2,250	-400	4.30%	4.00%	0.30%	4.00%	3.70%	4.40%	4.10%
小計(利回りは単純平均)	274,105	269,570	299,782	-30,212	5.08%	4.67%	0.41%	4.73%	4.33%	5.18%	4.76%

(注) 期末算定価額、直接還元法還元利回り、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・リチャードエリス株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び財団法人日本不動産研究所)による鑑定評価に基づく算定価額を記載しております。

# ポートフォリオ一覧(48物件) – 継続鑑定利回り

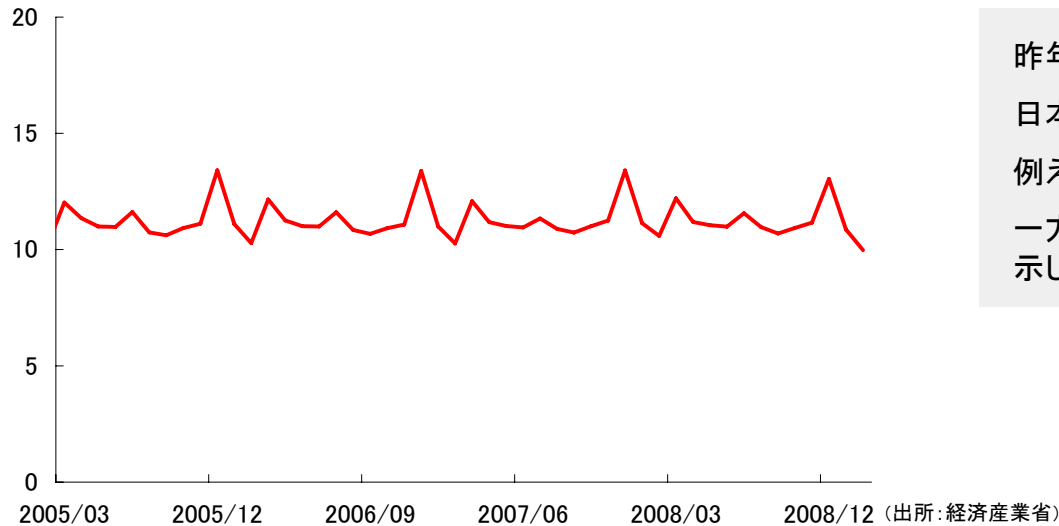
物件名称	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額(百万円)			直接還元法利回り			DCF法割引率		DCF法最終還元利回り	
		2009年2月	2008年8月	増減	2009年2月	2008年8月	増減	2009年2月	2008年8月	2009年2月	2008年8月
<b>大阪・名古屋及び同地域周辺都市部</b>											
大阪心斎橋8953ビル	13,439	14,500	16,200	-1,700	5.10%	4.60%	0.50%	4.60%	4.10%	5.00%	4.50%
ならファミリー	31,480	34,000	37,300	-3,300	6.40%	6.00%	0.40%	5.40%	4.80%	6.40%	5.80%
イトーヨーカドー鳴海店	7,841	5,840	6,630	-790	7.10%	6.40%	0.70%	5.90%	5.30%	6.50%	5.90%
イオンモール東浦	8,414	10,400	11,300	-900	5.60%	5.20%	0.40%	5.20%	4.70%	5.90%	5.40%
ジャスコシティ高槻	11,196	9,930	11,700	-1,770	6.30%	5.80%	0.50%	6.20%	5.70%	6.50%	6.00%
ジャスコシティ八事	3,799	3,680	4,020	-340	6.50%	6.00%	0.50%	6.30%	5.80%	6.60%	6.10%
ジャスコシティ西大津	13,221	11,200	12,200	-1,000	6.00%	5.50%	0.50%	5.90%	5.40%	6.10%	5.60%
京都ファミリー	5,414	5,970	6,550	-580	6.20%	5.60%	0.60%	5.60%	5.00%	6.60%	6.00%
ロックシティ大垣	4,581	4,340	4,750	-410	9.80%	9.00%	0.80%	7.10%	5.90%	15.40%	14.70%
河原町オーパ	18,870	16,700	18,000	-1,300	4.70%	4.40%	0.30%	4.20%	4.00%	4.50%	4.20%
イオンモール鶴見リーファ	29,414	27,700	30,600	-2,900	5.20%	4.70%	0.50%	4.90%	4.40%	5.40%	4.80%
イオンモール伊丹テラス	20,726	18,800	19,800	-1,000	5.10%	4.80%	0.30%	4.60%	4.40%	5.30%	5.00%
アリオ鳳	19,430	16,100	18,200	-2,100	5.40%	4.80%	0.60%	5.10%	4.50%	5.60%	4.90%
小計(利回りは単純平均)	187,825	179,160	197,250	-18,090	6.11%	5.60%	0.51%	5.46%	4.92%	6.60%	6.07%
<b>政令指定都市・他</b>											
仙台中山ショッピングセンター	9,575	10,800	12,500	-1,700	7.00%	6.10%	0.90%	6.10%	5.10%	6.60%	5.60%
博多リブレイン/イニミニマニモ	6,504	6,160	7,480	-1,320	6.10%	5.60%	0.50%	5.90%	5.40%	6.30%	5.90%
イオン香椎浜ショッピングセンター	12,840	13,600	15,100	-1,500	5.90%	5.30%	0.60%	5.60%	5.00%	6.10%	5.50%
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	8,173	8,830	10,800	-1,970	6.50%	5.30%	1.20%	6.10%	5.00%	6.70%	5.50%
戸畑サティ	6,054	6,050	7,180	-1,130	7.30%	6.10%	1.20%	6.70%	5.50%	7.80%	6.60%
ジャスコ那覇店	10,694	10,700	11,500	-800	5.70%	5.20%	0.50%	5.60%	5.20%	6.10%	5.60%
イオン上田ショッピングセンター	9,334	8,210	8,820	-610	5.90%	5.50%	0.40%	5.60%	5.30%	6.20%	5.70%
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	10,087	7,070	8,840	-1,770	7.40%	6.00%	1.40%	7.00%	6.00%	7.50%	6.40%
イオン札幌発寒ショッピングセンター	18,406	17,200	18,400	-1,200	5.30%	4.90%	0.40%	5.00%	4.70%	5.40%	5.00%
小計(利回りは単純平均)	91,667	88,620	100,620	-12,000	6.34%	5.56%	0.79%	5.96%	5.24%	6.52%	5.76%
ポートフォリオ合計(利回りは単純平均)	553,619	537,350	597,652	-60,302	5.57%	5.07%	0.50%	5.14%	4.65%	5.79%	5.28%

(注) 期末算定価額、直接還元法還元利回り、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・リチャードエリス株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び財団法人日本不動産研究所)による鑑定評価に基づく鑑定評価額を記載しております。

# ご参考：日本の小売マーケット

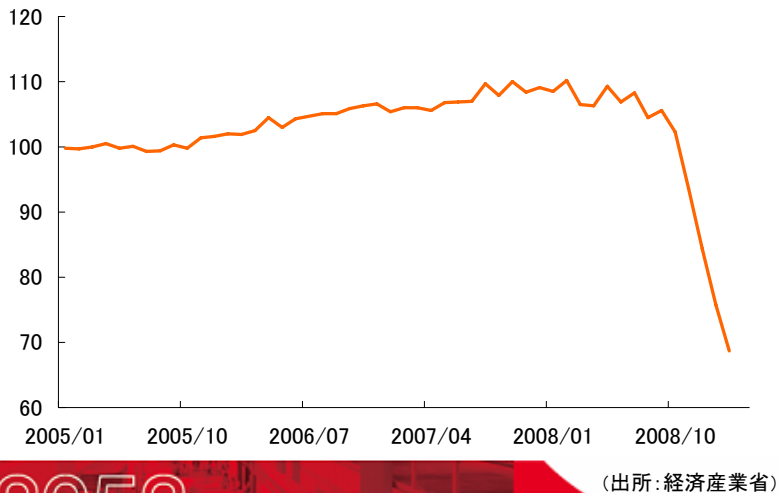
## ▶ 小売販売

(単位：兆円)



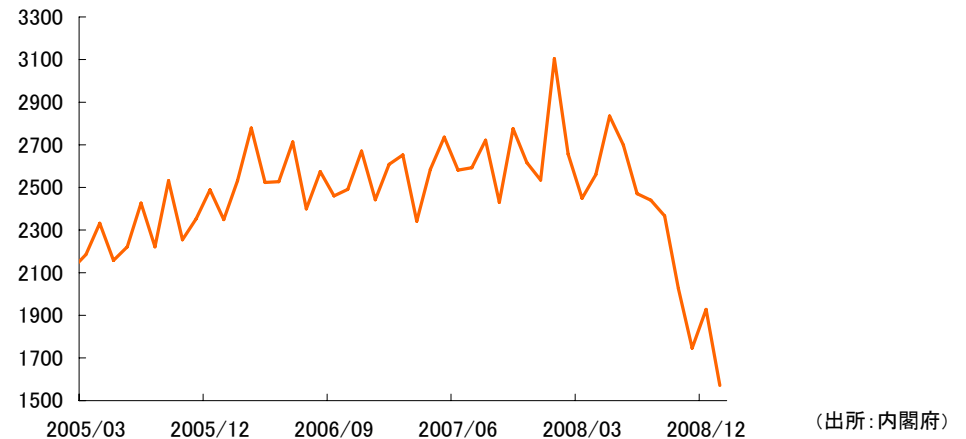
昨年のリーマン・ショックに端を発する経済危機により、日本の経済動向を示す指標も悪化傾向にある。例えば、鉱工業生産指数や機械受注額等は大幅に下落。一方、小売の動向を示す商業販売統計は底堅い推移を示している。

## ▶ 鉱工業生産指数 (2005 = 100)



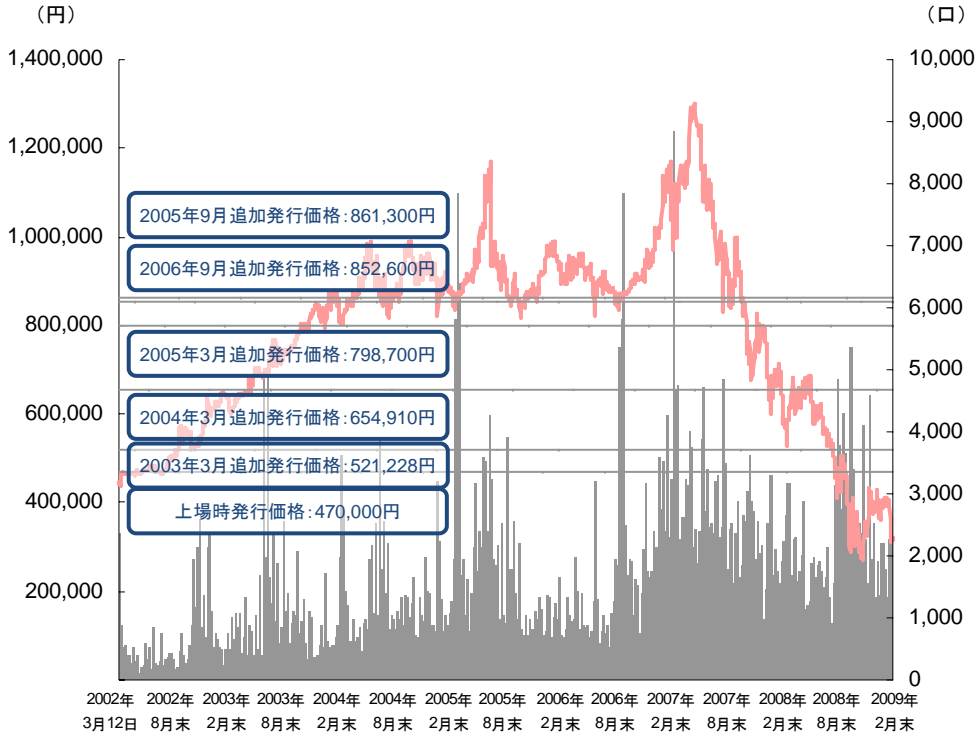
## ▶ 機械受注総額(季節調整済み)

(単位：10億円)



# 投資口価格の推移

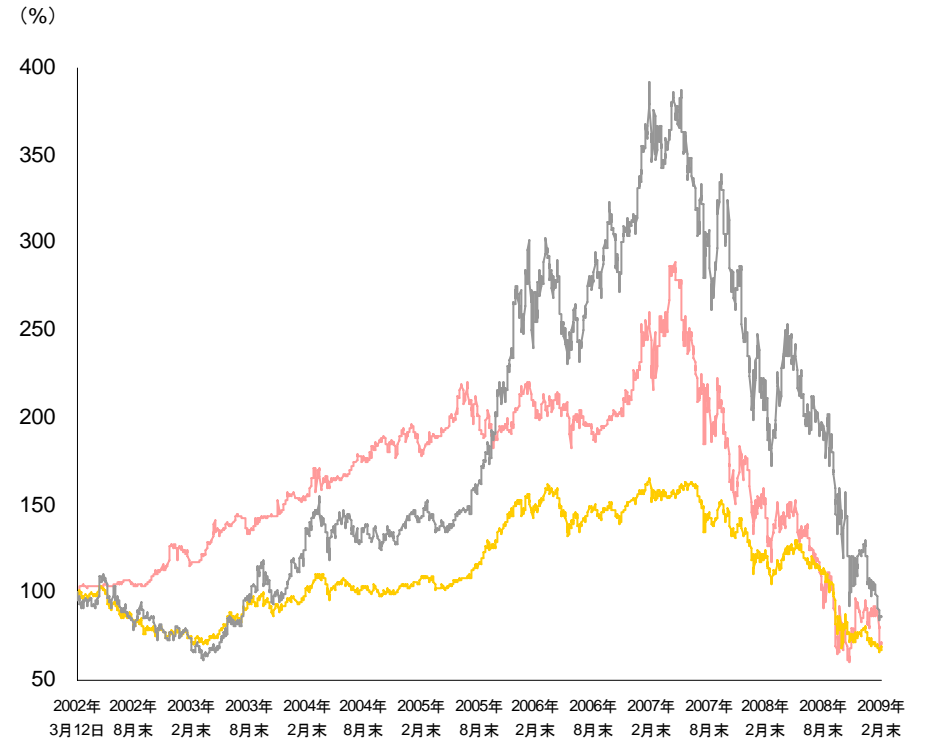
## 投資口価格の推移(2009年2月末まで) (注)



高値	1,300,000円	(2007年5月15日)
安値	273,000円	(2008年11月20日)
単純平均投資口価格	739,222円	(2009年2月27日現在)
総出来高数	1,750,052口	(2009年2月27日現在)
1日当り平均出来高数	1,022口	(2009年2月27日現在)

(注) 終値ベース  
出所: ブルームバーク

## 相対投資口価格推移(2009年2月末まで) (注1,2)

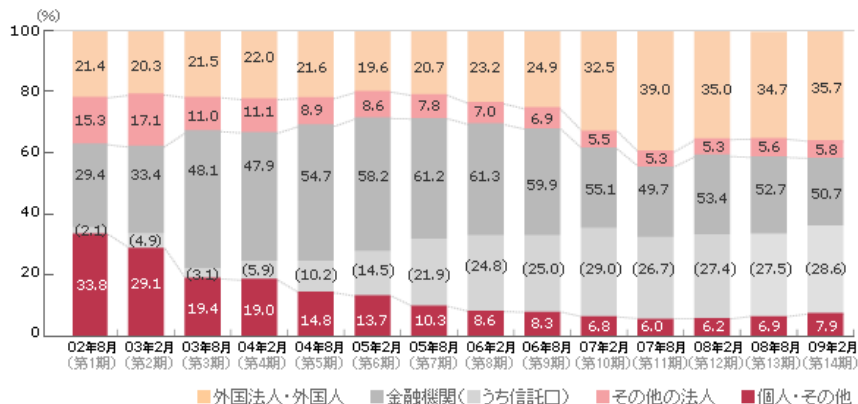


— 投資口価格 — TOPIX — 東証業種別株価指数(不動産業)

(注1) 終値ベース  
(注2) 2002年3月12日の終値を100%としています。  
出所: ブルームバーク

# 投資主属性分析

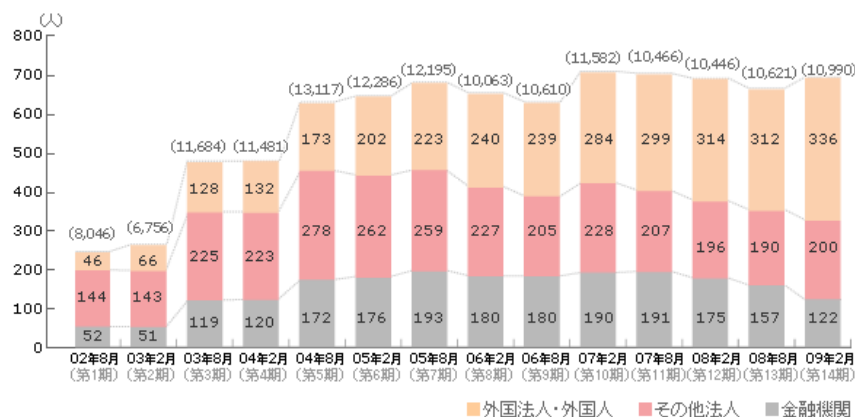
## 所有者別投資口数割合の推移



## 2009年2月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	保有投資口数	保有比率 (%)
1	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	32,133	8.31
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	22,257	5.75
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	22,056	5.70
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	14,620	3.78
5	三菱商事株式会社	13,975	3.61
6	ガバメントオブシンガポールインベストメントコーポレーション ピーリミテッド	13,803	3.57
7	野村信託銀行株式会社(投信口)	13,253	3.42
8	富士火災海上保険株式会社	10,140	2.62
9	ザバンクオブニューヨークトリートイージャスデックアカウント	9,110	2.35
10	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	8,992	2.32
11	株式会社池田銀行	8,346	2.15
12	エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	7,457	1.92
13	バンクオブニューヨークタツクストリイティージャスデックオムニバスツ	6,696	1.73
14	株式会社北洋銀行	6,436	1.66
15	株式会社もみじ銀行	4,857	1.25
16	株式会社中国銀行	4,443	1.14
17	全国共済農業協同組合連合会	4,405	1.13
18	野村証券株式会社	4,223	1.09
19	株式会社関西アーバン銀行	3,960	1.02
20	株式会社広島銀行	2,996	0.77
合計		214,158	55.29

## 所有者別投資主数の推移



(注1) 個人その他を除く。  
 (注2) ( )内は個人その他を含めた全投資主数。

# 資産運用会社の運営体制

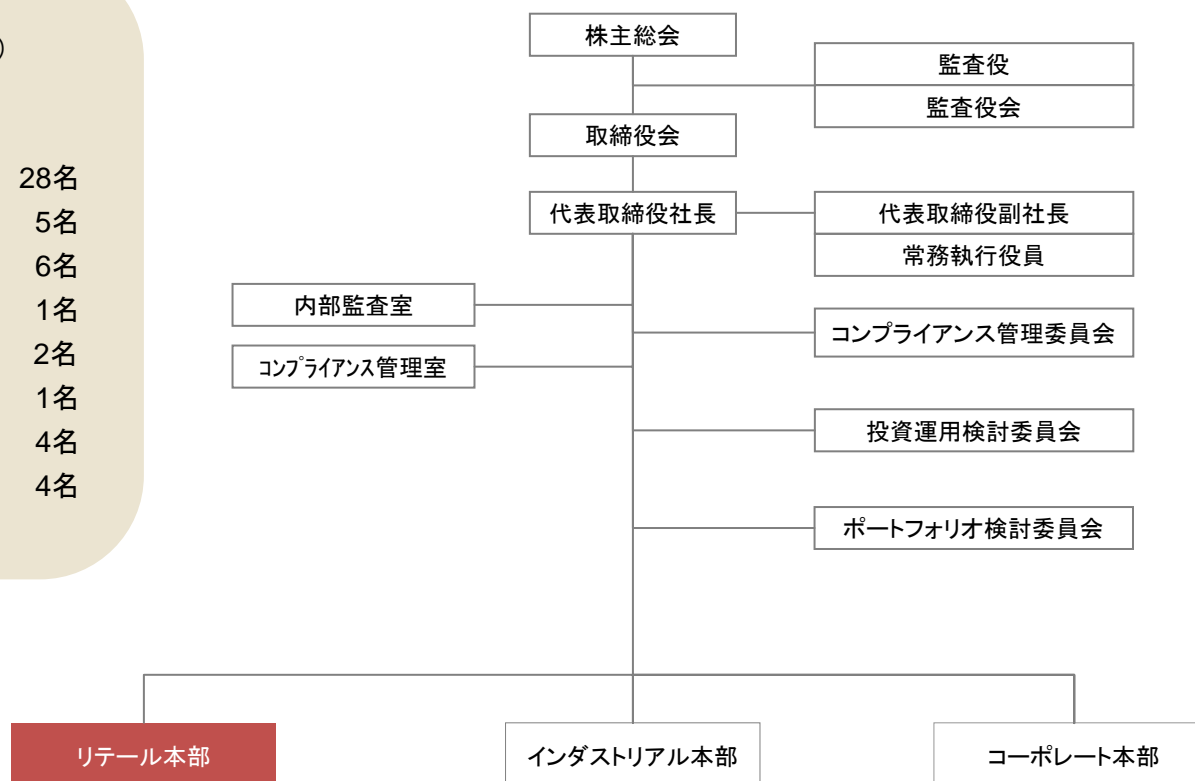
## 組織図

資産運用会社：  
 役職員数92名（非常勤役職員を除く）

### うち有資格者数

宅地建物取引主任者	28名
一級建築士	5名
不動産鑑定士	6名
CFA認定証券アナリスト	1名
日本証券アナリスト協会検定会員	2名
公認会計士	1名
税理士	4名
MBA(米・英を含む)	4名

(注) 2009年4月1日現在





## ディスクレマー

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。

本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第403号）