

2009年8月期（第15期）決算説明会資料





目次

➤➤1	2009年8月期 運用報告	・ ・ ・	2
➤➤2	中期運用基本方針の進捗と今後の成長に向けて	・ ・ ・	7
➤➤3	ポートフォリオの概要	・ ・ ・	19
➤➤4	投資主属性	・ ・ ・	28

1. 2009年8月期 運用報告





2009年8月期 実績

2009年8月期 運用実績

	2009年2月期 (実績)	2009年8月期 (実績)	対前期比
営業収益	20,447百万円	20,503百万円	56百万円(0.3%)
営業利益	7,883百万円	7,773百万円	△110百万円(△1.4%)
経常利益	6,040百万円	5,897百万円	△143百万円(△2.4%)
当期純利益	5,820百万円	5,880百万円	60百万円(1.0%)
1口当たり分配金	15,059円	15,216円	157円(1.0%)
1口当たりFFO ^(注2)	27,374円	27,770円	396円(1.4%)
FFOペイアウトレシオ	55.0%	54.8%	—
平均デット・コスト (保証金を含む)	1.33%	1.33%	—
資本的支出	596百万円	926百万円	330百万円
修繕費	50百万円	51百万円	1百万円
合計	647百万円	978百万円	331百万円
減価償却費	4,847百万円	4,852百万円	5百万円

(注1)2009年8月期(予想)は2009年4月15日時点の発表数値。

(注2)(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

運用資産残高

	2009年2月末時点	2009年8月末時点	対前期比
物件数	48物件	50物件	2物件
総資産額	578,674百万円	588,500百万円	9,825百万円(1.7%)
物件帳簿価額合計①	553,619百万円	559,203百万円	5,584百万円(1.0%)
同期末算定価額合計②	537,350百万円	517,981百万円	△19,369百万円(△3.6%)
差額②-①	△16,269百万円	△41,222百万円	△24,953百万円(△153.4%)

2009年8月期 ^(注1) (予想)	予想差異
20,599百万円	△96百万円(△0.5%)
7,769百万円	4百万円(0.1%)
5,675百万円	222百万円(3.9%)
5,661百万円	219百万円(3.9%)
14,647円	569円(3.9%)
27,232円	538円(2.0%)
53.8%	—

主な変動要因(対前期比)

(百万円)

営業収益:	
・新規物件取得による増加	+35
・博多リバレイン/イニミニマニモ、テナント退店違約金収入	+395
・ならファミリー、リニューアルに伴う減少	△110
・2009年2月期、ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター売却(売却益含む)	△280
営業利益:	
・新規取得物件の費用増加	△74
・前年度取得物件(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)、今年度より公租公課発生	△201
・2009年2月期、ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター売却による費用減	+99
経常利益:	
・借入の長期化に伴う利息増加等	△40
当期純利益:	
・2009年2月期、東戸塚オーロラシティ訴訟和解金支払	+205

2009年8月期新規取得物件

G DINING 札幌:2009年3月3日取得、取得価額2,750百万円
Gビル南青山01:2009年3月26日取得、取得価額6,430百万円

詳細については、25-26ページ参照



2010年2月期・2010年8月期 予想

▶▶▶ 2010年2月期・2010年8月期 予想

	2009年8月期 (実績・184日間)	2010年2月期 (予想・181日間)	2010年8月期 (予想・184日間)
営業収益	20,503百万円	20,084百万円	20,174百万円
営業利益	7,773百万円	7,484百万円	7,539百万円
経常利益	5,897百万円	5,247百万円	5,179百万円
当期純利益	5,880百万円	5,231百万円	5,163百万円
1口当たり分配金	15,216円	13,534円	13,358円
1口当たりFFO ^(注1)	27,770円	26,082円	25,965円
FFOペイアウトレシオ	54.8%	51.9%	51.4%
平均デット・コスト (保証金を含む)	1.33%	1.57%	1.71%
資本的支出	926百万円	860百万円 ^(注2)	1,389百万円
修繕費	51百万円	57百万円	45百万円
合計	978百万円	917百万円	1,434百万円
減価償却費	4,852百万円	4,850百万円	4,873百万円

(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) あびこショッピングプラザの増築130百万円(取得)を含む

▶ 2010年2月期予想の主な変動要因 (百万円)

営業収益: △420

・違約金収入の減少等

営業利益: △289

・除却損・PM報酬の減少等

経常利益: △649

・長期借入金フル寄与、新規長期借入金増加等

▶ 2010年8月期予想の主な変動要因 (百万円)

営業収益: +90

・既存物件のリースアップ等

営業利益: +55

・リニューアルに伴う減価償却費増加等

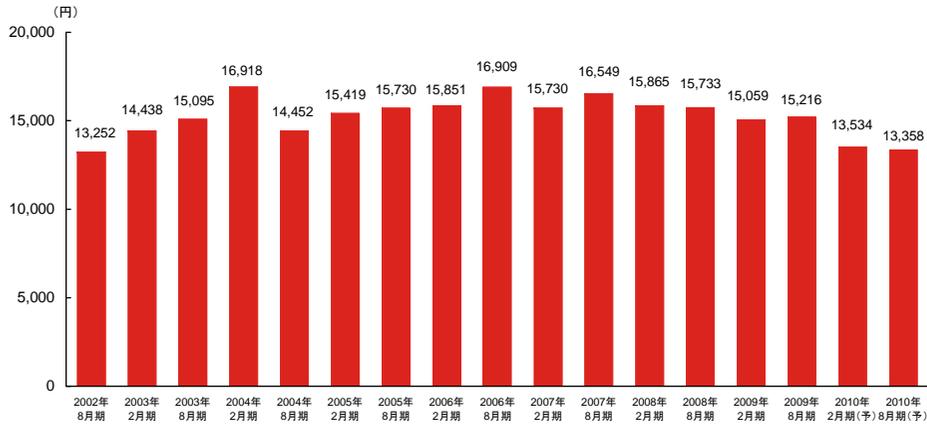
経常利益: △68

・長期借入金フル寄与等

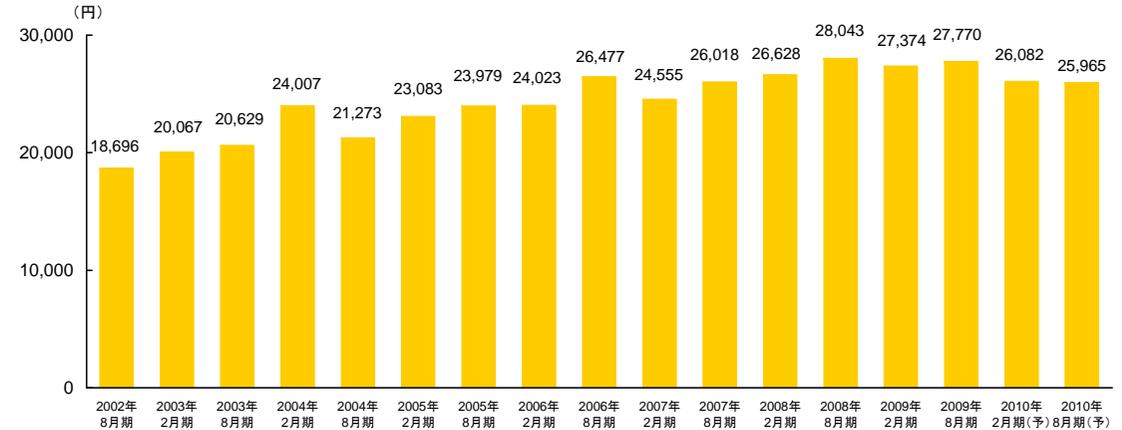


1口当たり分配金、利回り等の推移

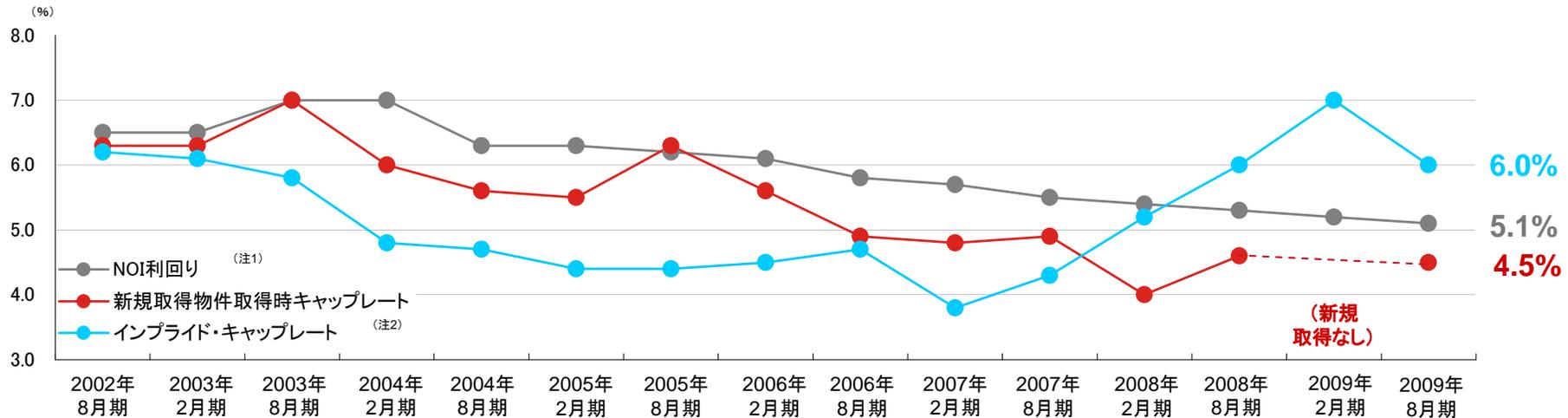
1口当たり分配金



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)



財務の状況 — 2009年8月期 実績

有利子負債の状況

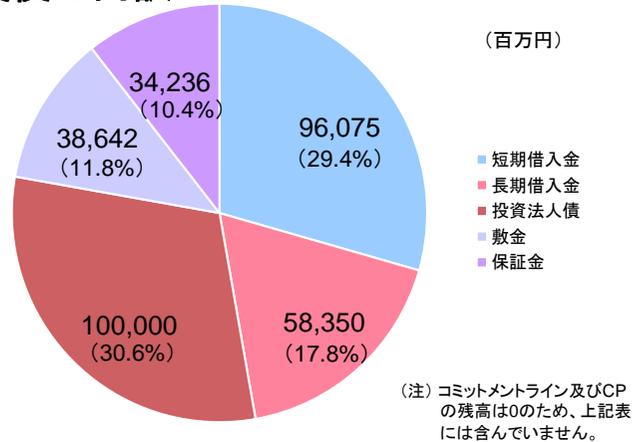
長期負債 平均残存年数 ^(注1)	5.1年
負債比率 ^(注2)	56.39%
負債比率(時価評価ベース) ^(注2)	60.64%
保証金を含む平均デット・コスト	1.33%
有利子負債比率	43.23%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ ^(注3)	7.5倍

(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

負債の内訳



格付の状況

	発行体格付	長期債務格付	短期格付
Moody's	A2	A2	Prime -1
S&P	A+	A+	A-1
R&I	AA-	AA-	a-1+

	2008年8月末	2009年2月末	2009年8月末
総負債残高	332,784百万円	322,090百万円	331,855百万円
総有利子負債残高	245,485百万円	242,675百万円	254,425百万円
長期負債比率 (有利子負債ベース) ^(注1)	45.8%	50.8%	62.2%
長期負債比率 (預かり保証金・敷金含む) ^(注2)	59.4%	62.3%	70.6%
LTV(有利子負債ベース) ^(注3)	41.6%	41.9%	43.2%
LTV(預かり保証金・敷金含む) ^(注4)	55.6%	54.7%	55.6%

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

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

(注3) (長期借入金+投資法人債+短期借入金+短期投資法人債)/資産合計

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

借入金の状況

(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	70,075	142,500 (注)
三菱UFJ信託銀行		
住友信託銀行		
三井住友銀行	10,000	
みずほコーポレート銀行	8,000	
福岡銀行	3,000	
中国銀行	5,000	
合計	96,075	

(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
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	
三井住友海上火災保険	
日本政策投資銀行	39,950
合計	58,350

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	0	40,000
三菱UFJ信託銀行		
住友信託銀行		

2. 中期運用基本方針の進捗と今後の成長に向けて



外部環境分析

2009年4月以降、外部環境は一部を除き緩やかな回復を見せる

	2009年 4月	2009年 10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"> ・実質GDPは当面マイナス成長 ・大規模リストラによる雇用不安と消費低迷が継続 	<ul style="list-style-type: none"> ・実質GDPは底を固めつつ緩やかに回復へ ・米国中心の景気対策、ドル供給策の効果が顕れる
財務環境			<ul style="list-style-type: none"> ・金融機関の融資姿勢は引き続き厳しい状況 ・リファイナンスコストが上昇 ・金利は低位安定で推移 	<ul style="list-style-type: none"> ・優良な借り手について資金調達環境が回復 ・リファイナンスコストが正常化 ・低金利は脱するものの本格上昇とはならない
不動産環境			<ul style="list-style-type: none"> ・売却ニーズは増加するが、買い手不在の状況が継続 ・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 ・期待利回りは一部上昇 	<ul style="list-style-type: none"> ・私募ファンド、CMBS等Exit案件の増加 ・徐々に不動産取引が増加、需給改善へ ・期待利回りは一部下降も
小売環境			<ul style="list-style-type: none"> ・生活必需品以外の個人消費は引き続き低迷 ・新規出店見合わせ、店舗閉鎖等リストラが本格化 ・PB商品等の低価格品は堅調推移 ・高額品の不振が継続 	<ul style="list-style-type: none"> ・個人消費は緩やかに回復へ ・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 ・一部の高級ブランドの復活

現在のJRFの環境認識
<ul style="list-style-type: none"> ・4-6月期の実質GDPはプラス成長へ転換 ・グローバルマクロ経済は大底をうち、来年に向け緩やかに回復 ・雇用不安と消費低迷の継続による二番底の懸念はあるものの、大局的には回復 ・政策的な手当てにより金融機関の融資姿勢は緩和。J-REITの倒産リスクは縮小 ・大手のリファイナンスリスクは解消され、デットコストも改善傾向 ・グローバル資本市場は、成長企業／事業の資本増強に肯定的 ・資金調達環境回復による買い手の増加 →ハイリターン志向・安定性志向 ・売り手側も一部毀損を受け入れつつ、保有資産の売却を模索 ・双方の目線が近づき流動性は回復傾向
<ul style="list-style-type: none"> ・高まる雇用不安や可処分所得の低迷により節約志向は継続し、回復は2010年央以降 ・小売業者の淘汰 ・SC(ショッピングセンター)間の優劣も明確化 ・商業施設の需給バランスは徐々に改善・安定化

中期運用基本方針の概要

	2009年4月～	2009年10月～
財務戦略	<p><危機管理シナリオ> 万全の財務基盤の再構築</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 投資法人債償還資金の手当て ➤ 長期負債比率の維持・向上 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ クレジットスプレッド低減に向けた戦略の推進 ➤ LTVは、調達環境を勘案しながら55%を下回る水準まで引き下げる ➤ エクイティについても、一口あたり分配金の中長期的な成長を前提とし、物件取得機会を捉えた外部成長の可能性を模索
内部成長戦略	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 郊外型既存商業施設の安定的な賃料収入の維持 ➤ コスト効果の追及、長期的競争力の維持、低資金負担の観点から施策を絞り込む ➤ 一部インカム物件は、リース形態の変更等によるグロース化も重点的に推進 	
外部成長戦略	<p><危機管理シナリオ> 外部成長は追わず、物件入替を基本方針とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 慎重な売却による商業施設の市場価値の維持 ➤ 入替時、売却先行による一時的な収入減も想定 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 物件入替えによる質の強化と収益性の向上 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産市場の流動性の回復に伴い、入替チャンスは増大 ➤ 物件取得機会を捉えた外部成長の可能性を模索 <ul style="list-style-type: none"> ・郊外の地域一番店 ・都市部は、将来のアップサイドが見込める、又は勝ち組テナントを有する好立地物件 ・都市近郊の人口密度の高いエリアにおける大型店舗 ➤ 投資クライテリアを満たすM&Aによる資産規模の拡大 <ul style="list-style-type: none"> ・合併後のEPS並びに一口当たりNAVの中期的な向上

中期運用基本方針：黒文字－基本シナリオ
 赤文字－アップサイドシナリオ

財務① – 危機管理シナリオへの対応

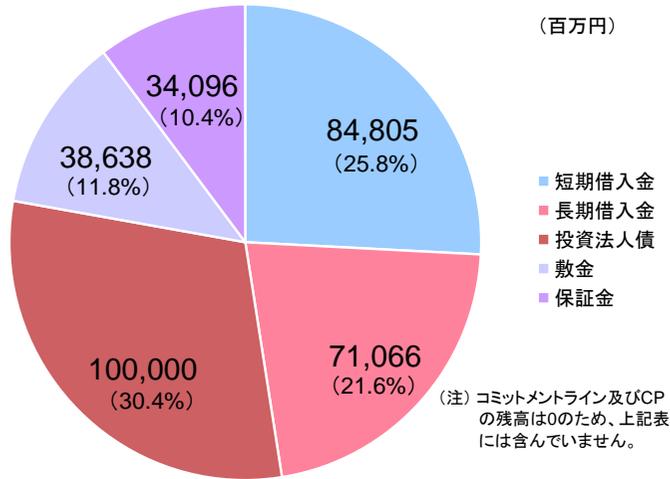
	2009年4月発表	2009年9月までに実施した施策																							
リファイナンス	<ul style="list-style-type: none"> ・2010年2月及び2011年12月に到来する当面の投資法人債償還資金、合計400億円確保を優先 ・コミットメントライン空枠を含めたキャッシュフローを確保 	<p>▶ 投資法人債償還資金及び100億円の手元資金の確保を実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2009年7月30日に日本政策投資銀行から350億円借入、コミットメントライン設定契約の短期借入金250億円の返済 ・コミットメントライン設定契約(極度額400億円)は維持 																							
長期負債比率	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>▶ 長期負債比率は50.8%から66.9%まで上昇</p> <ul style="list-style-type: none"> ・480億円の長期借入を実現 <table border="1"> <thead> <tr> <th>借入実行日</th> <th>借入先</th> <th>借入金額</th> <th>年利率</th> <th>年限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">2009年7月30日</td> <td rowspan="2">日本政策投資銀行</td> <td>150億円</td> <td>1.81%(固定金利)</td> <td>7年</td> </tr> <tr> <td>200億円</td> <td>2.24%(固定金利)</td> <td>9年</td> </tr> <tr> <td>2009年9月4日</td> <td>アメリカンファミリー</td> <td>50億円</td> <td>2.95%(固定金利)</td> <td>10年</td> </tr> <tr> <td>2009年9月30日</td> <td>三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行 住友信託銀行</td> <td>80億円</td> <td>1.43%(変動金利)</td> <td>5年</td> </tr> </tbody> </table> <p>・2009年9月30日-三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、住友信託銀行からの短期借入金80億円を期限前弁済</p>	借入実行日	借入先	借入金額	年利率	年限	2009年7月30日	日本政策投資銀行	150億円	1.81%(固定金利)	7年	200億円	2.24%(固定金利)	9年	2009年9月4日	アメリカンファミリー	50億円	2.95%(固定金利)	10年	2009年9月30日	三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行 住友信託銀行	80億円	1.43%(変動金利)	5年
借入実行日	借入先	借入金額	年利率	年限																					
2009年7月30日	日本政策投資銀行	150億円	1.81%(固定金利)	7年																					
		200億円	2.24%(固定金利)	9年																					
2009年9月4日	アメリカンファミリー	50億円	2.95%(固定金利)	10年																					
2009年9月30日	三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行 住友信託銀行	80億円	1.43%(変動金利)	5年																					
LTV	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	手元資金により借入金の一部を返済																							

危機管理シナリオにおける財務面の手当ては完了



財務② - 2009年9月末 財務の状況

負債の内訳



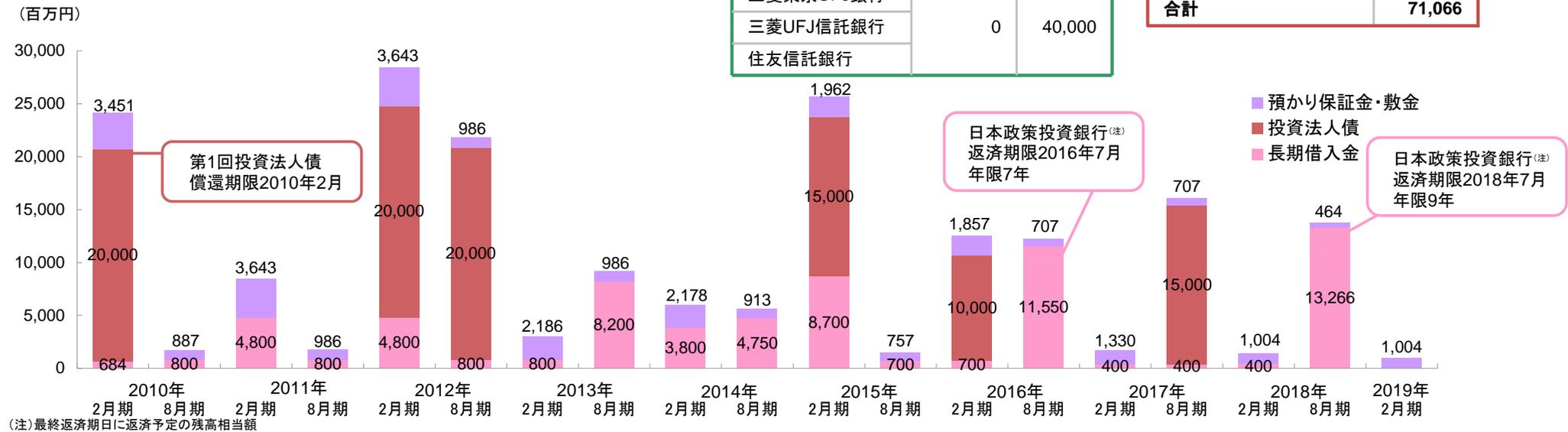
借入金の状況

短期借入金		
借入先	借入残高	借入枠
三菱東京UFJ銀行	62,075	106,000
三菱UFJ信託銀行		
住友信託銀行	7,530	
三井住友銀行		
みずほコーポレート銀行	8,000	
福岡銀行	3,000	
中国銀行	4,200	
合計	84,805	

長期借入金	
借入先	借入残高
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	39,666
三井住友海上火災保険	
日本政策投資銀行	5,000
アフラック	5,000
三菱東京UFJ銀行	8,000
三菱UFJ信託銀行	
住友信託銀行	
合計	71,066

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	0	40,000
三菱UFJ信託銀行		
住友信託銀行		

長期負債返済スケジュール





内部成長① – 都市型商業施設の状況

▶▶▶ 2009年8月末の都市型物件(18物件)の平均稼働率は97.3%

▶ 稼働率が100%未満の都市型商業施設のリーシング状況

(2009年8月末時点)

対象物件	稼働率 (09.02末)	稼働率 (09.08末)	投資 比率	状況
ジャイル	100.0%	96.8%	4.0 %	コムデギャルソンと、10月末入居で賃貸借契約を締結する予定。
南青山8953ビル	90.4%	90.4%	0.9 %	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。なお、閉店後の区画については11月よりサブリーステナントが入居予定。 現状の空区画は地下1階の1区画であり、飲食店舗を中心にリーシング中。
博多リバレイ ／イニミニマニモ	92.1%	87.8%	1.1 %	井筒屋の転貸先であった5テナントに関しては井筒屋より引継いだ上で直接賃貸借契約を締結済みである。井筒屋直営部分で現在空きの部分に関しては、食関連や施設における欠落業種を中心に東神開発と連携して、2010年春のオープンを目指してリーシング活動中。
Gビル神宮前02	34.3%	69.9%	0.4 %	2009年8月よりB1Fに美容室「Lavagna&Ganga」が入居し稼働率が69.9%となる。残る1Fについても美容系を中心にリーシング中。
G DINING 札幌	-	29.8%	0.5 %	2009年11月より8・9F一括でテナント入居が確定。他候補もあり2009年度中に稼働率60%を目指す。
Gビル南青山01	-	0.0%	1.1 %	本物件のリーシング候補であるインポート系のファッションブランドを中心として売上低迷が続いており、新規出店意欲も減退していることから想定よりも苦戦するも、2010年春のオープンを目指してPM会社や外部リーシング会社数社とリーシングチームを組成し、ファッション、美容、物販系等のテナント候補に対してリーシング活動中。

100%稼働率物件(12物件): 原宿フェイス8953ビル、北青山8953ビル、自由が丘8953ビル、チアーズ銀座、神宮前6 8953ビル、代官山8953ビル、大阪心斎橋8953ビル、エスキス表参道アネックス、ビックカメラ立川店、河原町オーパ、さいたま浦和8953ビル、Gビル神宮前01



内部成長② - 郊外型商業施設の状況

▶▶▶ 小売り環境が厳しい中、郊外型物件の売上高は相対的に堅調

▶ 保有物件におけるテナントの業況

- ・2009年3～8月の商業動態調査による全国の大型小売店の既存店前年同期比平均は92.8%（以下、ベンチマークといいます）。
- ・15期平均の売上高前年同期比において、JRF保有の大型商業施設32物件の平均は94.1%であり、ベンチマークを上回る。
- ・32物件のうち、19物件（賃料ベースで54.5%）は、ベンチマークを上回って推移

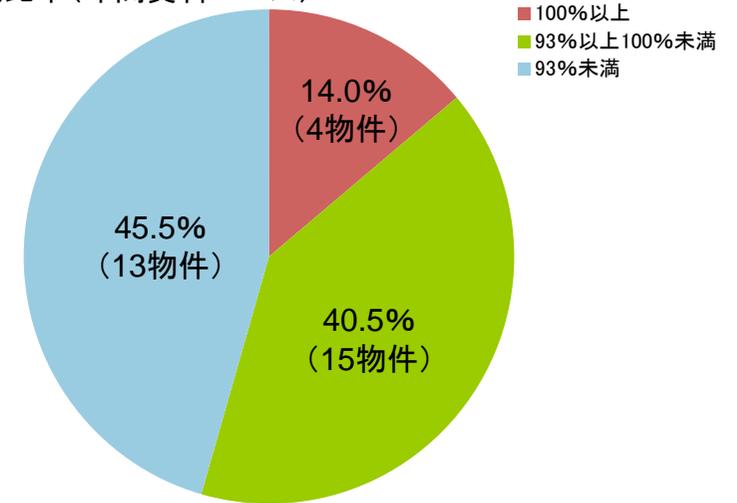
▶ 安定的な賃料収入の維持

賃料減額には応じないことが大原則であるが、売上高賃料負担率の上昇や競争力低下の可能性が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数

1年以内賃料改定予定物件	3物件
1年～2年以内賃料改定予定物件	10物件
2年～3年以内賃料改定予定物件	3物件

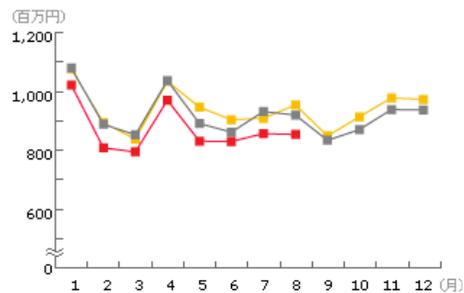
・郊外型商業施設32物件の売上高前年同期比別の構成比率（年間賃料ベース）（注1）



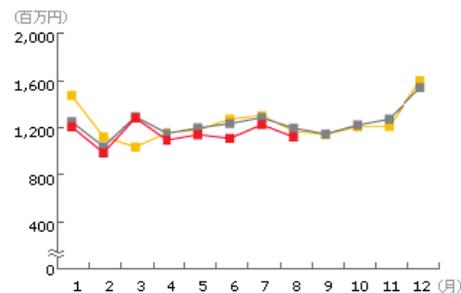
（注1）当社ヒアリングベース

（注2）商業販売統計の大型小売店業態別販売額（既存店）ベース：92.8%（前年比3-8月）

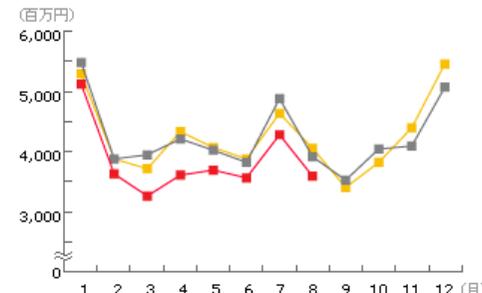
京都ファミリー



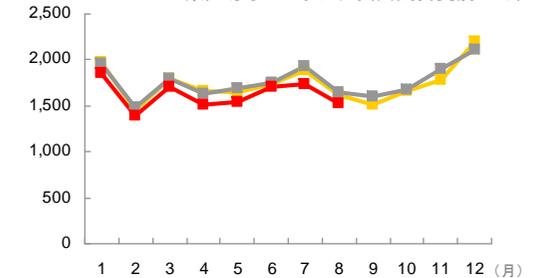
あびこショッピングプラザ



ならファミリー



東戸塚オーロラシティ(西武百貨店のみ) (注)



（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8月上高実績 ■ 2008年1月～2008年12月上高実績

■ 2007年1月～2007年12月上高実績

内部成長③ - アクティブプロジェクトの進捗状況

▶▶▶ 第16期-第17期中に実施予定の物件

あびこショッピングプラザ	物件敷地内における未利用地の有効活用を図り、さらなる競争力アップのためアネックス棟を増築予定
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
京都ファミリー	2010年3月頃に一部改装を行い、10~15店舗の入替、フードコート導入、共用部の一部改修並びに外構・サインの改修を予定。投資額は7.5億円を想定。なお、老朽化に伴う設備の更新は、2010年3月以降順次実施予定。

	あびこショッピングプラザ	東戸塚オーロラシティ
延床面積	376.32㎡	1,961.78㎡
予定テナント数	5店舗 (ペット、グロッサリーショップ他)	1店舗
総投資額	130百万円 (アネックス棟115百万円、 芝生広場15百万円)	300百万円
完成日	2010年2月中旬予定	2010年2月中旬予定
想定NOI(増築部分)	約14.9百万円	約59百万円
想定NOI利回り(増築部分)	約11.5%	約19.2%
増築前NOI利回り	7.2%	4.0%
増築後想定NOI利回り	7.3%	4.1%



あびこショッピングプラザ
(イメージ)



東戸塚オーロラシティ
(イメージ)

▶▶▶ 第18期以降に実施予定の物件

イオン東浦ショッピングセンター	欠落業種の補強の為、店舗棟の増床を予定しているが、建設費高騰により実施時期、投資金額を見直し中
ジャスコ那覇店	大規模な増床を予定しているが、建設費高騰及び周辺地権者との土地購入交渉状況により実施時期、投資金額を見直し中
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を予定。予定スケジュール2013年頃



内部成長④ - コスト削減の進捗状況

2009年8月期実施済みコスト削減施策

2008年4月の中期運用基本方針で公表したコスト削減計画に対する進捗状況

項目	目標	達成状況
PM(プロパティ・マネジメント)コストの削減	2009年8月末までに年間10百万円削減	年間17百万円のPMコスト削減について合意済み、9月より実施
不動産管理信託報酬の軽減	2009年8月末までに年間10百万円削減	年間12百万円の信託報酬の削減について合意済み、9月より実施
固定資産税・都市計画税の軽減	2011年2月末までに年間17百万円削減	年間約6百万円の削減を実現

今後のコスト削減計画

商業施設の管理方法について、運用方法を改善すると共に、成功事例を他物件にも応用し更なる削減を目指す

項目	計画
運用方法改善によるコスト削減	<ul style="list-style-type: none"> ▶ あびこショッピングプラザ、おやまゆうえんハーヴェストワーク - BM(ビル・マネジメント)管理仕様書の精査 → コンペによるBM業者の選定 ▶ 博多リバレイン/イニミニマニモ - 照明・空調の運転計画見直しにより6百万円/年削減 ▶ ならファミリー - 核テナントと協働で運営管理の効率化を実施
エンジニアリングチームによるコスト削減策の推進	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 中期修繕計画において、開発・発注時期のコントロール等により、コスト削減を目指す ＜具体例＞ ○屋上、外壁等大規模修繕の仕様統一、時期調整による施工単価を削減 ○熱源、大型空調機器の更新時に運転方式を改正しトータルコストを削減 ならファミリー - 熱源設備交換による光熱費の削減 ○リニューアル設計時点における低コスト機器の採用を積極的に推進
省エネ法・温対法に対応したコスト削減	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 節電タイプの照明器具、空調機を採用して光熱費を削減 ＜具体例＞ ○東戸塚オーロラシティ - 駐車場照明器具交換により6百万円/年削減 ▶ 節水タイプの便器を採用して上下水道費を削減 ＜具体例＞ ○あびこショッピングプラザ、博多リバレイン/イニミニマニモ - 試用設置の上、削減量調査を実施

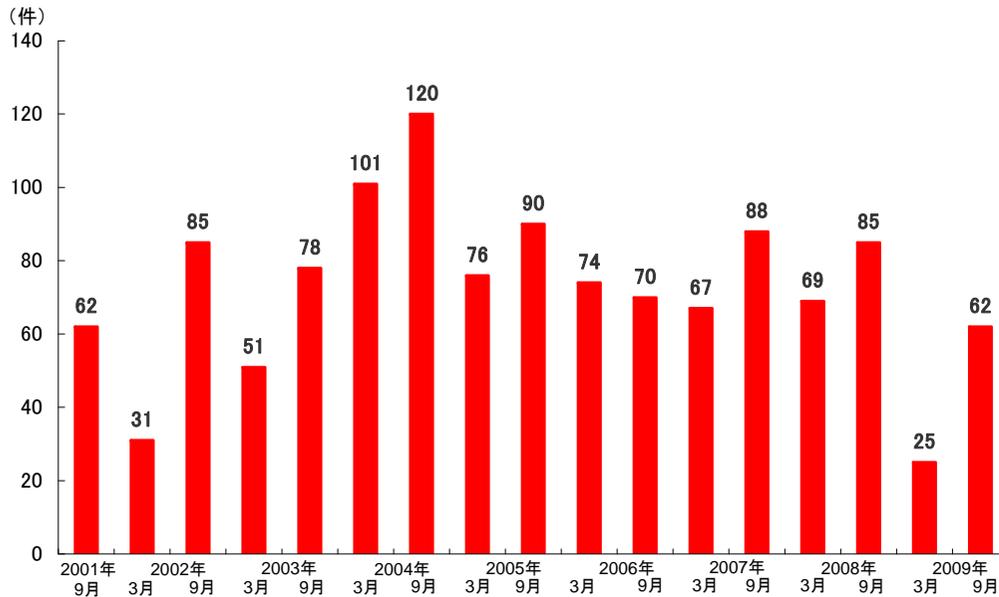


外部成長①

外部成長戦略は、『危機管理シナリオ』から『従来の基本方針』へ回帰

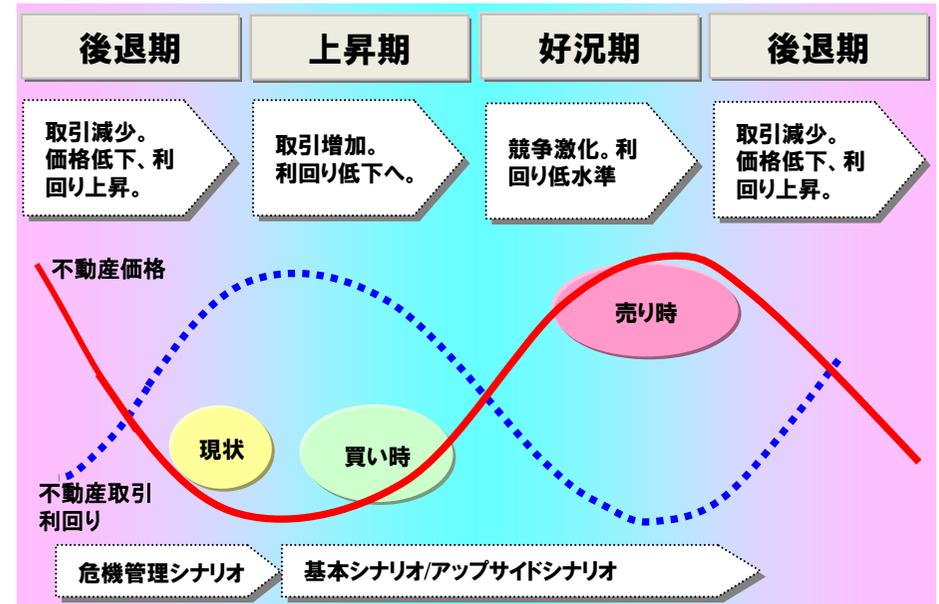
基本シナリオ	外部成長は追わずとも、物件の入替を通じて、ポートフォリオの質の向上を行い、『安定した分配金の保持』及び『一口あたりNAVの増加』を図る。
アップサイド	不動産市場および資本市場の変化に対応しながら、分配金の増加、もしくはNAVの増加が見込まれる物件を取捨選択し、適切なタイミングで増資やM&Aを行うことによって外部成長を目指す。

投資案件数の推移



(注)JRFの投資クライテリアに合致することが見込まれ、検討対象となったもの

不動産マーケットサイクル

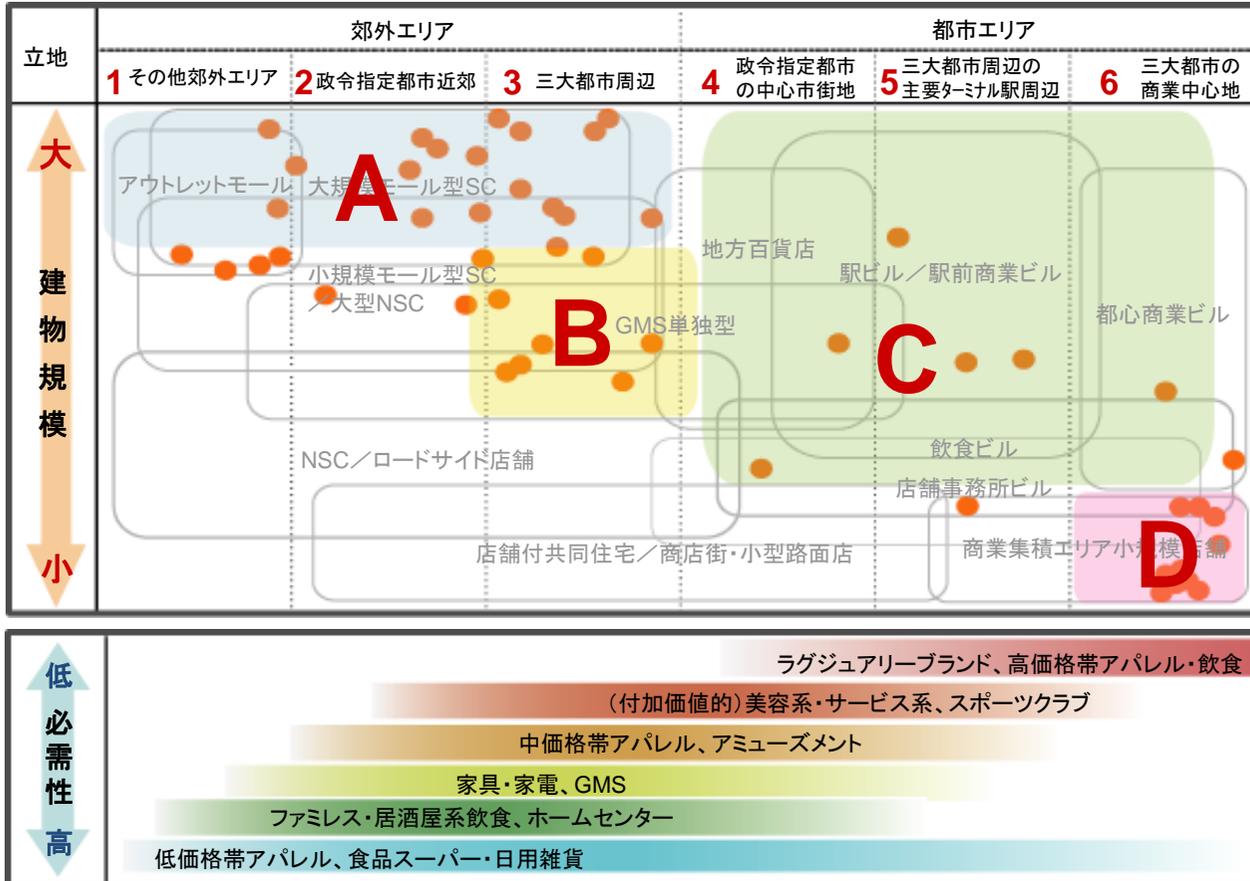


累計検討件数・金額

2008年10月から2009年9月末までに検討された物件数及び金額 : 87件、約5,800億円
 2001年から2009年9月末までの累計件数及び金額 : 1,234件、約7.8兆円

外部成長② - 物件取得ターゲット

●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

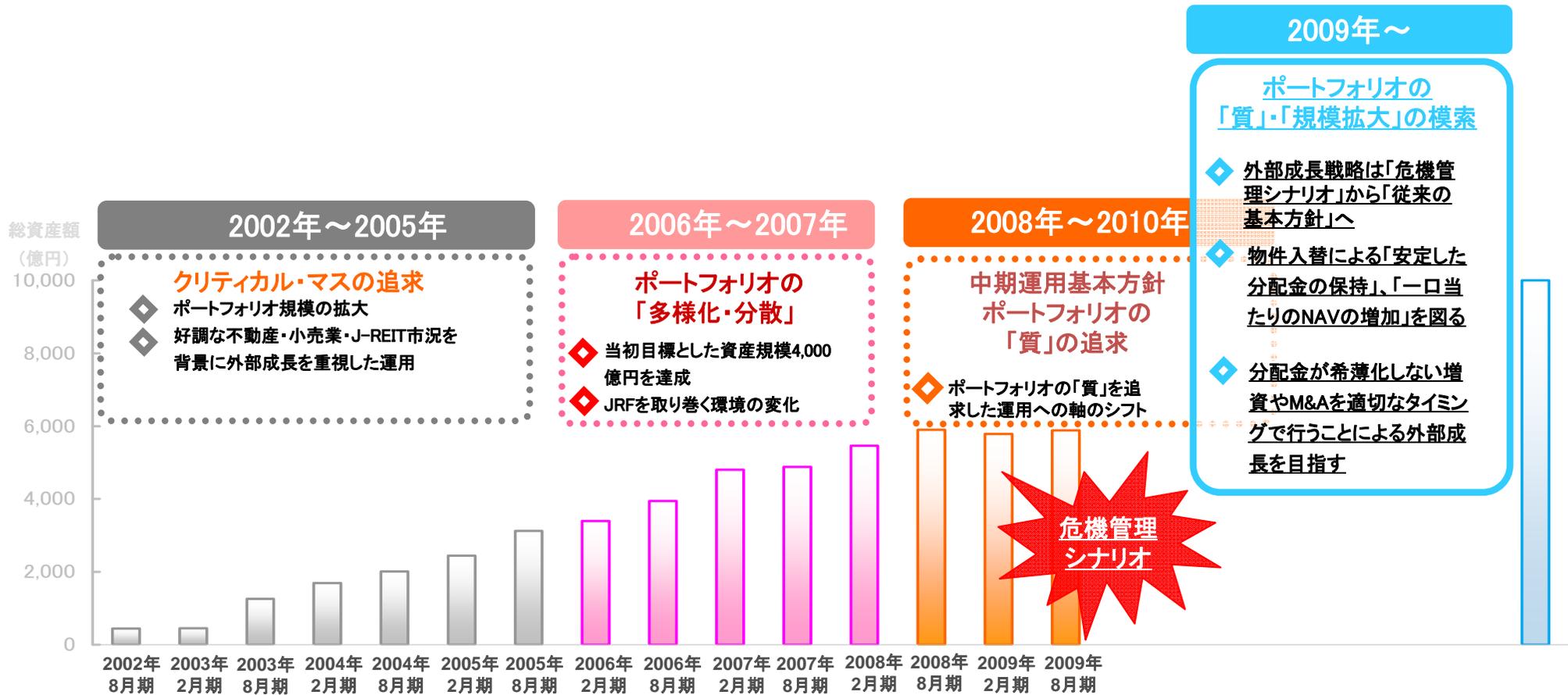
都市型:

- 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

今後の成長に向けて



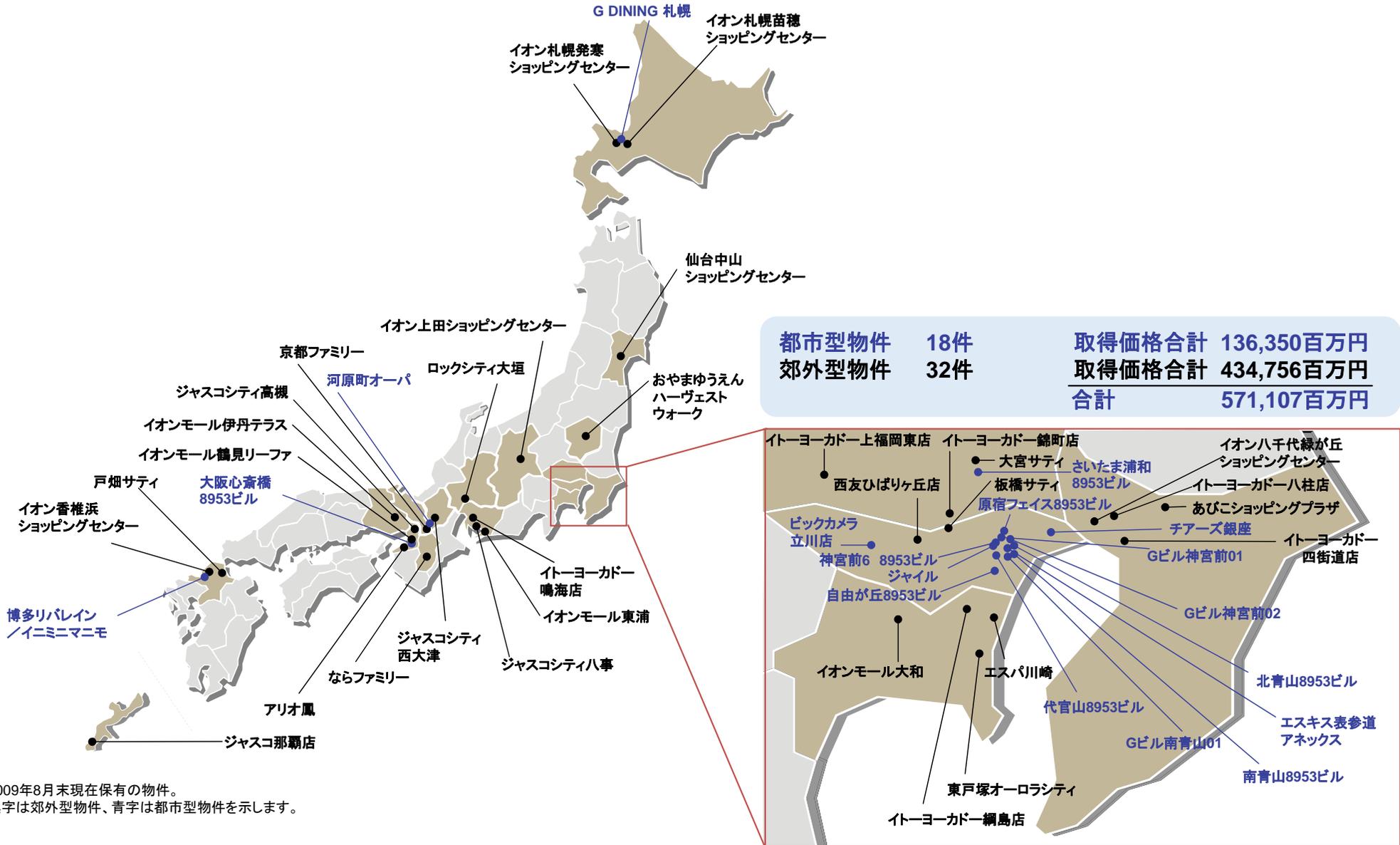
今後1年は危機管理シナリオ後の規模的成長に向けたスタートアップの時期

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

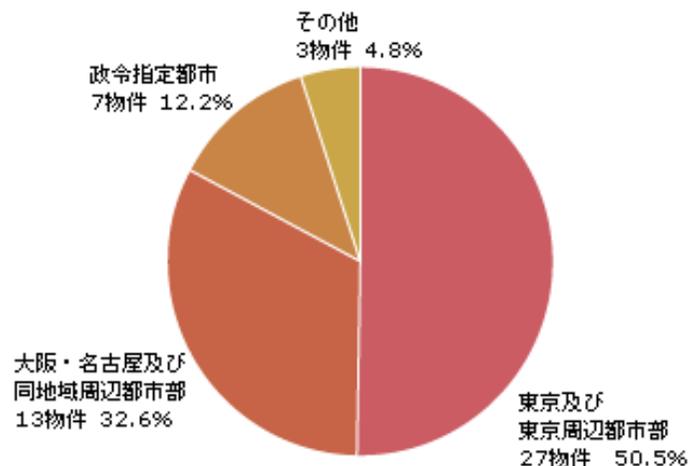


(注1) 2009年8月末現在保有の物件。
 (注2) 黒字は郊外型物件、青字は都市型物件を示します。

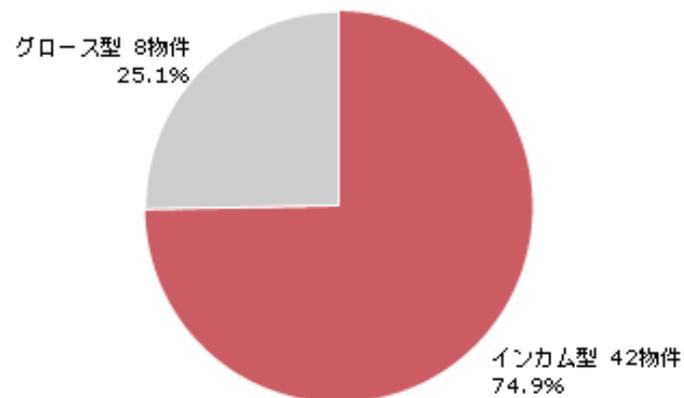


ポートフォリオの分散(50物件ベース、2009年8月末時点)

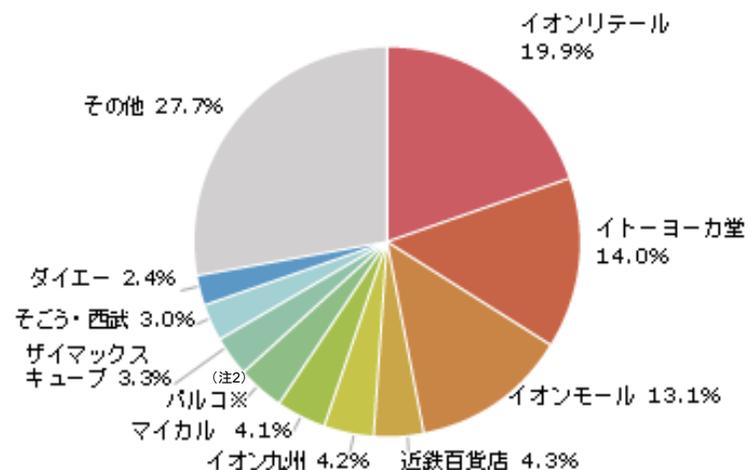
▶ 地域分散



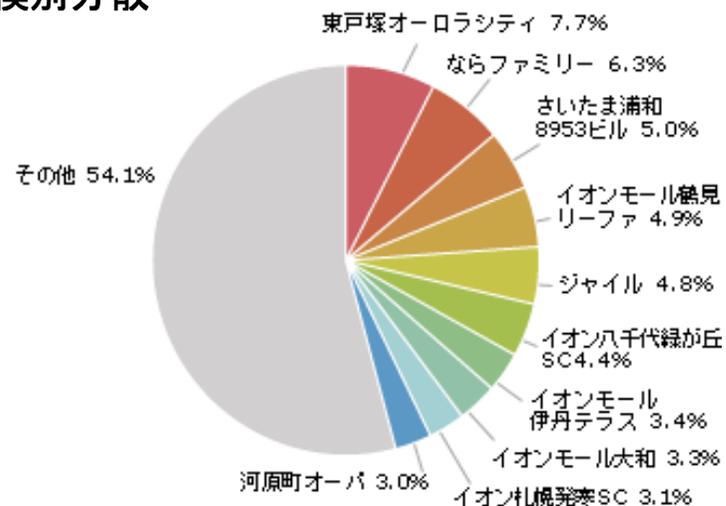
▶ 投資スタイル別分散



▶ テナント別分散



▶ 規模別分散



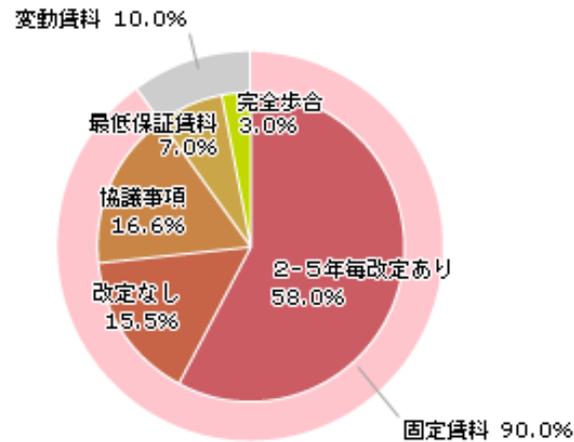
(注1) 地域分散、投資スタイル別分散及び規模別分散については、鑑定価格ベース。また、テナント別分散は年間賃料ベース。

(注2) テナントからの同意が得られていないため非開示。

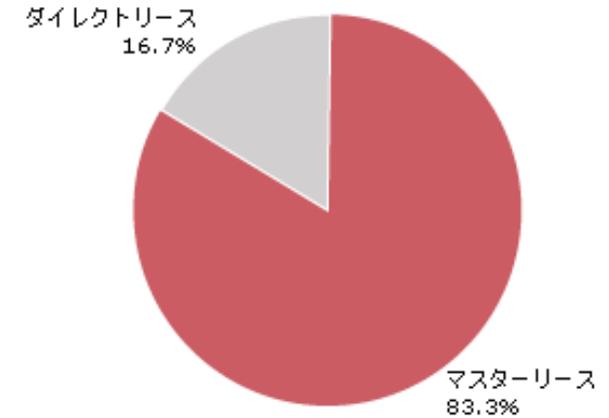


ポートフォリオデータ(50物件ベース、2009年8月末時点)

➤ 賃料の構成比率(注1)



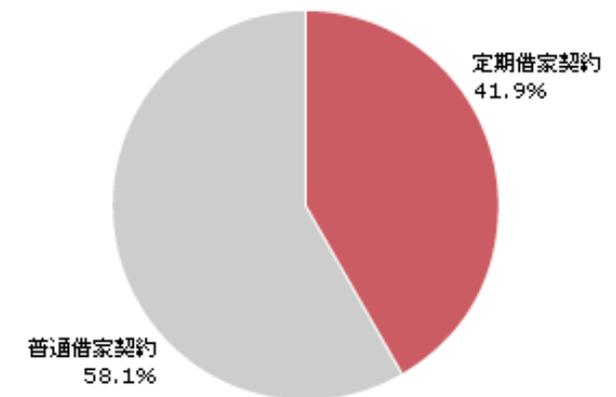
➤ リース契約の構成比率



➤ 賃貸借契約残存期間(注2)



➤ 契約種類の構成比率



(注1) 年間賃料ベース

(注2) 2009年8月末日を基準日としています。



ポートフォリオ一覧(50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
東京及び東京周辺都市部											
エスパ川崎(注5)	インカム	9.1	65,313.47	100.0	15,691	2.7	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	14.9	42,642.44	99.9	10,200	1.8	7.2	54	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	7.5	1,529.15	90.4	5,350	0.9	5.5	3	ヒューゴ・ボス(注6)	13.5	CBリチャード・エリスAS(株)
イトーヨーカドー八柱店	インカム	26.9	21,308.78	100.0	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	10.0	28,316.18	100.0	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	5.8	73,438.52	100.0	13,212	2.3	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	18.5	599.79	100.0	1,235	0.2	5.3	2	F GARDEN	4.7	㈱オフィス・ミツキ
原宿フェイスビル	インカム	24.4	1,479.10	100.0	2,770	0.5	5.6	4	ディーゼル・ジャパン	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	12.5	540.78	100.0	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	27.5	16,549.50	100.0	5,000	0.9	6.1	1	イトーヨーカドー	12.3	ジョーンズ'ラングラーサル(株)
ビックカメラ立川店	インカム	39.1	20,983.43	100.0	11,920	2.1	5.5	2	ビックカメラ	15.5	ジョーンズ'ラングラーサル(株)
板橋サティ	インカム	9.3	72,253.88	100.0	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	4.6	492.69	100.0	989	0.2	5.4	2	NEWS、ベストプライダル	11.4	㈱オフィス・ミツキ
イオンモール大和	インカム	7.8	85,226.68	100.0	16,823	2.9	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	30.9	19,070.88	100.0	6,100	1.1	7.6	1	西友	10.3	CBリチャード・エリスAS(株)
自由が丘8953ビル	インカム	10.2	1,814.15	100.0	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	4.5	1,686.58	100.0	4,200	0.7	4.3	9	まだん、銀座正泰苑	5.7	野村ビルマネジメント(株)
東戸塚オーロラシティ	グロース	10.0	107,597.69	100.0	50,500	8.8	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	8.9	75,344.90	100.0	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	4.6	59,207.19	100.0	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	4.5	132,294.48	100.0	30,789	5.4	4.0	1	ジャスコ	6.6	㈱ザイマックスキューブ
ジャイル(注7)	グロース	1.9	4,934.28	96.8	22,712	4.0	3.4	16	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	1.8	670.43	100.0	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	1.9	64,236.71	100.0	27,330	4.8	4.3	1	パルコ	3.6	阪急阪神ビルマネジメント(株)
Gビル神宮前01	インカム	1.9	555.75	100.0	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	1.4	426.29	69.9	2,233	0.4	4.0	2	アナスタシア	11.2	㈱クオリケーション
Gビル南青山01	インカム	0.5	922.30	0.0	6,430	1.1	4.0	0	-	11.3	㈱オフィス・ミツキ
小計/加重平均		9.1	899,436.02	97.1	283,456	49.6	4.9	133		-	

(注1) 2009年8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加算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の数値を、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(50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
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部											
大阪心斎橋8953ビル	インカム	10.6	13,666.96	100.0	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	16.8	85,000.26	98.4	31,375	5.5	7.4	122	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	12.1	50,437.91	100.0	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	6.7	129,124.73	100.0	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	15.5	77,267.23	100.0	11,700	2.0	6.0	1	ジャスコ	3.6	CBリチャードエリスAS㈱
ジャスコシティ八事	インカム	16.0	63,778.44	100.0	3,700	0.6	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	12.8	62,717.26	100.0	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	26.8	25,606.48	97.5	5,340	0.9	6.5	60	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	4.1	57,500.35	100.0	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	10.8	18,848.20	100.0	18,500	3.2	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	2.8	138,538.63	100.0	29,902	5.2	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	7.0	157,904.26	100.0	21,110	3.7	5.1	1	ジャスコ	4.9	㈱ザイマックスキューブ
アリオ鳳	インカム	1.4	95,135.36	100.0	19,040	3.3	4.6	1	イトーヨーカドー	5.4	㈱プロキャップ
小計/加重平均		9.8	975,526.07	99.7	190,701	33.4	5.7	194		-	
政令指定都市・他											
仙台中山ショッピングセンター	インカム	13.2	46,248.96	100.0	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
博多リパレイン/イニミニマニモ	グロース	10.7	25,920.12	87.8	6,309	1.1	6.5	73	IDC大塚家具、ルイ・ウイトン	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	5.8	109,616.72	100.0	13,300	2.3	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	6.2	74,625.52	100.0	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	10.5	93,258.23	100.0	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	15.9	79,090.48	100.0	10,700	1.9	6.0	1	ジャスコ	7.3	ジョーンズラングラーサル㈱
イオン上田ショッピングセンター	インカム	5.2	61,349.07	100.0	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(注5)	グロース	2.4	58,767.20	100.0	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	2.9	102,169.00	100.0	18,440	3.2	4.7	1	ジャスコ	0.6	ジョーンズラングラーサル㈱
G DINING札幌(注5)	グロース	0.8	5,271.93	100.0	2,750	0.5	5.8	1	味重、札幌ぶたや	0.9	㈱ザイマックスキューブ
小計/加重平均		7.2	656,317.23	99.2	96,949	17.0	5.9	83		-	
合計/加重平均		9.0	2,531,279.32	98.3	571,107	100.0	5.4	410		2.0	

(注1) 2009年8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。

(注4) 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5) 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6) マスターリース契約のため、稼働率は100.0%となります。



ポートフォリオ一覧(50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	2009年8月	増減	2009年2月	2009年8月	増減	2009年2月	2009年8月	2009年2月	2009年8月
東京及び東京周辺都市部											
エスパ川崎 本棟 アネックス棟	14,776	14,020	13,290	-730	6.00%	6.10%	0.10%	4.90%	5.10%	5.60%	5.80%
あびこショッピングプラザ	10,184	12,300	11,700	-600	6.50%	6.70%	0.20%	5.80%	6.00%	6.30%	6.50%
南青山8953ビル	5,332	6,360	5,960	-400	4.50%	4.30%	-0.20%	3.90%	4.50%	4.30%	4.60%
イトーヨーカドー八柱店	1,526	1,840	1,830	-10	5.90%	6.10%	0.20%	5.70%	5.90%	6.20%	6.40%
イトーヨーカドー上福岡東店	6,543	7,070	6,640	-430	6.10%	6.40%	0.30%	5.50%	5.80%	6.00%	6.30%
イトーヨーカドー錦町店	12,101	13,200	12,200	-1,000	5.70%	5.90%	0.20%	5.20%	6.00%	5.80%	6.20%
代官山8953ビル	1,263	1,620	1,290	-330	4.70%	4.70%	0.00%	4.30%	4.50%	4.70%	4.90%
原宿フェイス8953ビル	2,756	3,920	3,810	-110	4.50%	4.70%	0.20%	4.30%	4.50%	4.70%	4.90%
エスキス表参道アネックス	884	1,350	1,280	-70	4.30%	4.50%	0.20%	4.00%	4.20%	4.50%	4.70%
イトーヨーカドー綱島店	4,960	5,000	4,840	-160	6.20%	6.40%	0.20%	5.50%	5.70%	6.00%	6.20%
ビックカメラ立川店	11,811	11,800	11,200	-600	5.20%	5.50%	0.30%	5.10%	5.30%	5.40%	5.60%
板橋サティ	11,920	13,200	12,500	-700	5.20%	5.40%	0.20%	4.80%	5.00%	5.50%	5.70%
北青山8953ビル	986	1,370	1,300	-70	4.10%	4.30%	0.20%	3.90%	4.10%	4.30%	4.50%
イオンモール大和ショッピングセンター	16,370	17,800	17,100	-700	5.10%	5.30%	0.20%	4.70%	4.90%	5.20%	5.40%
西友ひばりヶ丘店	5,529	7,140	6,910	-230	6.50%	6.70%	0.20%	6.30%	6.50%	6.80%	7.00%
自由が丘8953ビル NEXT館 コリヌ館	2,634	3,260	3,091	-169	4.50%	4.70%	0.20%	4.30%	4.50%	4.70%	4.90%
チアーズ銀座	4,121	4,000	3,750	-250	3.90%	4.10%	0.20%	3.90%	4.10%	4.20%	4.40%
東戸塚オーロラシティ	50,600	42,000	40,000	-2,000	4.70%	4.90%	0.20%	4.50%	4.70%	4.90%	5.10%
大宮サティ	6,189	5,970	5,840	-130	5.90%	6.10%	0.20%	6.20%	6.50%	6.90%	7.20%
イトーヨーカドー四街道店	13,806	11,000	10,200	-800	5.10%	5.50%	0.40%	4.80%	5.20%	5.00%	5.40%
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	30,364	24,400	22,600	-1,800	5.00%	5.40%	0.40%	4.80%	5.20%	5.00%	5.40%
ジャイル	22,822	26,800	25,000	-1,800	3.60%	3.70%	0.10%	3.30%	3.50%	3.60%	3.70%
神宮前6 8953ビル	2,395	2,470	2,450	-20	4.20%	4.30%	0.10%	4.00%	4.50%	4.40%	4.60%
さいたま浦和8953ビル	26,676	26,200	25,900	-300	4.90%	5.00%	0.10%	4.60%	4.70%	5.10%	5.10%
Gビル神宮前01	3,433	3,630	3,570	-60	4.40%	4.30%	-0.10%	3.90%	4.60%	4.40%	4.60%
Gビル神宮前02	2,337	1,850	1,780	-70	4.30%	4.50%	0.20%	4.00%	4.50%	4.40%	4.80%
Gビル南青山01	6,495	-	5,440	5,440	-	4.50%	-	-	4.40%	-	4.50%
小計(利回りは単純平均)	278,809	269,570	261,471	-8,099	5.08%	5.23%	0.15%	4.73%	5.00%	5.18%	5.37%

(注1) 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、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)による鑑定評価又は調査報告に基づき記載しております。

(注2) 「ビックカメラ立川店」につきましては、今後耐震改修工事が必要となる可能性があります。本算定価額には当該費用は考慮されておりません。当該費用の内容により、当該期末算定価額は影響を受ける可能性があります。



ポートフォリオ一覧(50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	2009年8月	増減	2009年2月	2009年8月	増減	2009年2月	2009年8月	2009年2月	2009年8月
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部											
大阪心斎橋8953ビル	13,367	14,500	13,800	-700	5.10%	5.00%	-0.10%	4.60%	5.20%	5.00%	5.30%
ならファミリー	31,588	34,000	32,400	-1,600	6.40%	6.50%	0.10%	5.40%	5.60%	6.40%	6.60%
イトーヨーカドー鳴海店	7,770	5,840	5,310	-530	7.10%	7.80%	0.70%	5.90%	6.20%	6.50%	6.80%
イオンモール東浦	8,325	10,400	9,920	-480	5.60%	5.90%	0.30%	5.20%	5.50%	5.90%	6.20%
ジャスコシティ高槻	11,095	9,930	9,600	-330	6.30%	6.50%	0.20%	6.20%	6.40%	6.50%	6.70%
ジャスコシティ八事	3,768	3,680	3,570	-110	6.50%	6.70%	0.20%	6.30%	6.50%	6.60%	6.80%
ジャスコシティ西大津	13,132	11,200	10,700	-500	6.00%	6.30%	0.30%	5.90%	6.20%	6.10%	6.40%
京都ファミリー	5,343	5,970	5,660	-310	6.20%	6.50%	0.30%	5.60%	5.90%	6.60%	6.90%
ロックシティ大垣	4,477	4,340	4,180	-160	9.80%	10.20%	0.40%	7.10%	7.40%	15.40%	16.40%
河原町オーパ	18,821	16,700	15,600	-1,100	4.70%	5.00%	0.30%	4.20%	4.50%	4.50%	4.80%
イオンモール鶴見リーファ	29,088	27,700	25,200	-2,500	5.20%	5.40%	0.20%	4.90%	5.10%	5.40%	5.60%
イオンモール伊丹テラス	20,568	18,800	17,700	-1,100	5.10%	5.30%	0.20%	4.60%	4.90%	5.30%	5.50%
アリオ鳳	19,176	16,100	15,100	-1,000	5.40%	5.70%	0.30%	5.10%	5.40%	5.60%	5.90%
小計(利回りは単純平均)	186,517	179,160	168,740	-10,420	6.11%	6.37%	0.26%	5.46%	5.75%	6.60%	6.92%
政令指定都市・他											
仙台中山ショッピングセンター	9,498	10,800	10,800	0	7.00%	7.10%	0.10%	6.10%	6.30%	6.60%	6.80%
博多リバレイン/イニミニマニモ	6,357	6,160	5,630	-530	6.10%	6.20%	0.10%	5.90%	6.00%	6.30%	6.40%
イオン香椎浜ショッピングセンター	12,743	13,600	13,300	-300	5.90%	6.00%	0.10%	5.60%	6.20%	6.10%	6.30%
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	8,053	8,830	8,560	-270	6.50%	6.70%	0.20%	6.10%	6.30%	6.70%	6.90%
戸畑サティ	5,994	6,050	5,820	-230	7.30%	7.60%	0.30%	6.70%	7.00%	7.80%	8.10%
ジャスコ那覇店	10,904	10,700	10,100	-600	5.70%	6.10%	0.40%	5.60%	6.00%	6.10%	6.50%
イオン上田ショッピングセンター	9,222	8,210	7,850	-360	5.90%	6.20%	0.30%	5.60%	5.90%	6.20%	6.50%
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	9,947	7,070	6,820	-250	7.40%	7.60%	0.20%	7.00%	7.20%	7.50%	7.70%
イオン札幌発寒ショッピングセンター	18,213	17,200	16,200	-1,000	5.30%	5.60%	0.30%	5.00%	5.30%	5.40%	5.70%
G DINING札幌	2,947	-	2,690	2,690	-	6.10%	-	-	5.80%	-	6.20%
小計(利回りは単純平均)	93,878	88,620	87,770	-850	6.34%	6.52%	0.18%	5.96%	6.20%	6.52%	6.71%
ポートフォリオ合計(利回りは単純平均)	559,204	537,350	517,981	-19,369	5.57%	5.76%	0.19%	5.14%	5.42%	5.79%	6.02%

(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、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)による鑑定評価又は調査報告に基づき記載しております。



ポートフォリオの分析

▶▶▶ ポートフォリオの分析

投資基準	2009年2月期末 (第14期末)の平均値	2009年8月期末 (第15期末)の平均値
① NOI利回り(注1)	5.2%	5.2%
② 償却費計上後利回り(注2)	3.5%	3.5%
③ 定性評価分析(注3)	郊外型 131点 都市型 147点 JRF全体 135点 (245点満点)	郊外型 135点 都市型 146点 JRF全体 138点 (245点満点)

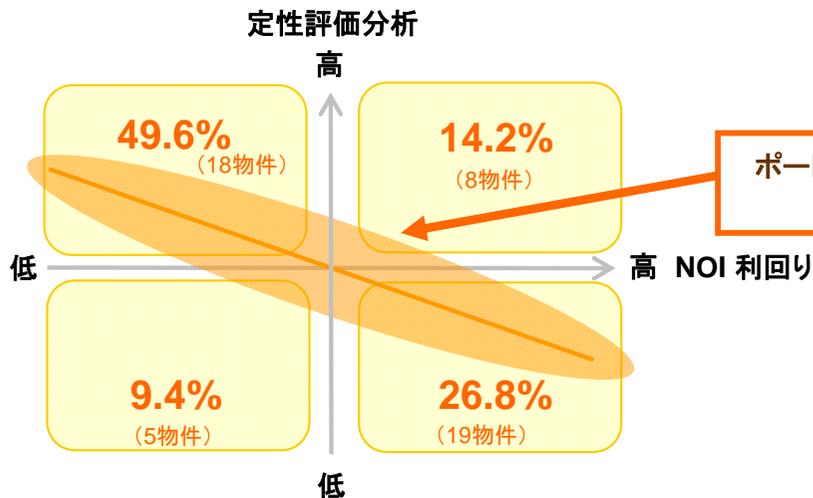
(注1) NOI利回り=NOI÷取得価格。直近2期のNOIを元に算出
 (注2) 償却費計上後利回り=(NOI-減価償却費)÷帳簿価額
 (注3) JRF基準による定性評価分析

- ◆ 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)

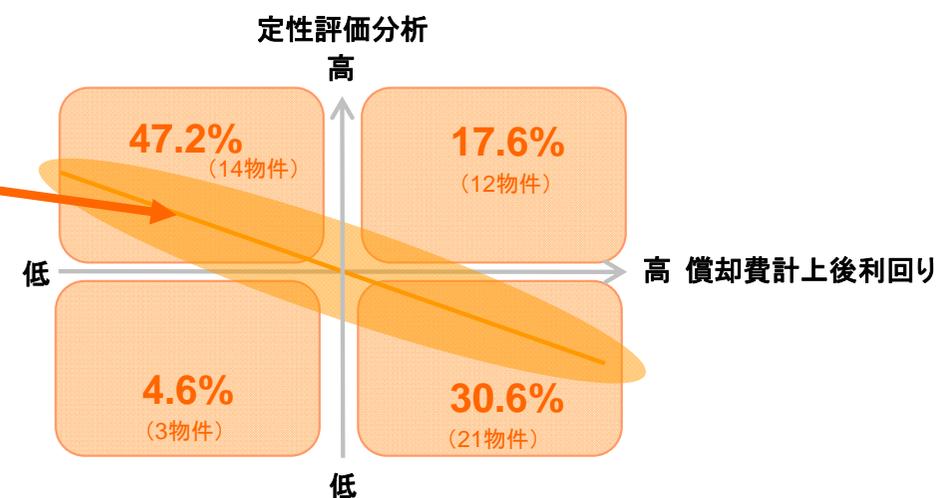
(注) 第14期末の数値は、第14期中に売却したジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンターを除き、当時契約済みのG DINING札幌及びGビル南青山01を含めた50物件の平均値です。

▶▶▶ 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



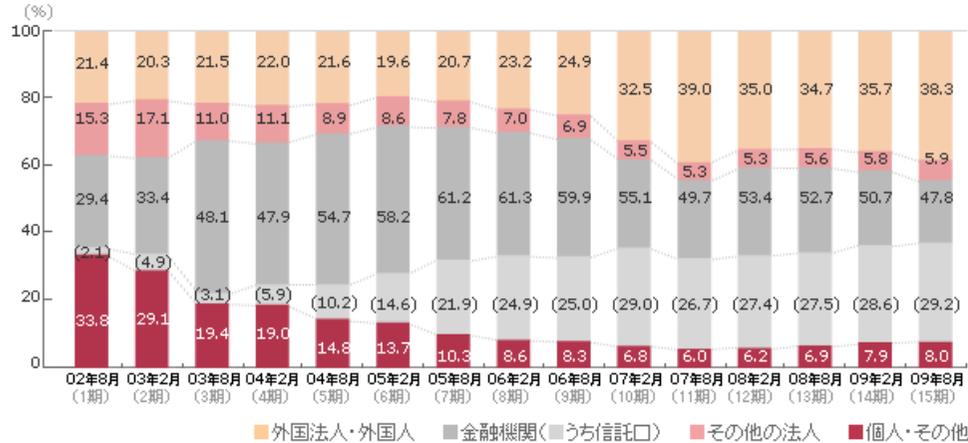
4. 投資主属性





投資主属性分析

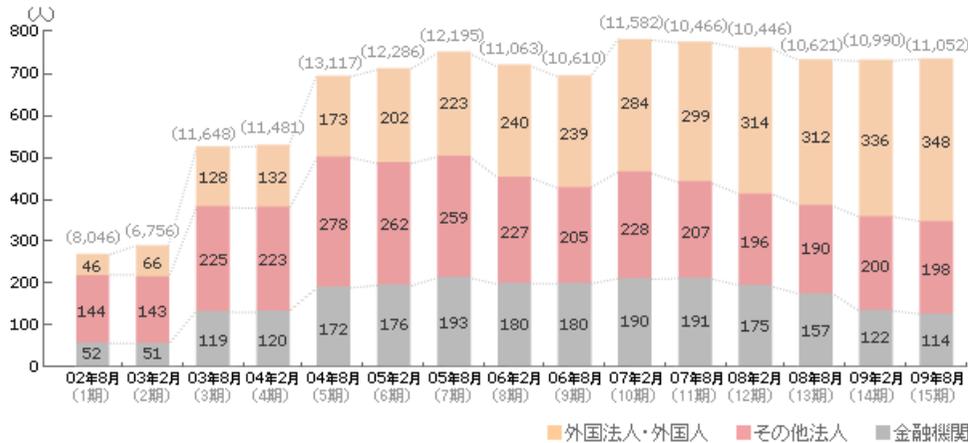
所有者別投資口数割合の推移



2009年8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)	31,325	8.10
2	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	27,164	7.02
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	26,146	6.76
4	三菱商事株式会社	13,975	3.61
5	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	13,953	3.61
6	野村信託銀行株式会社 (投信口)	12,046	3.11
7	CBLDN STICHTING PGGM DEPOSITORY	11,432	2.95
8	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	10,865	2.81
9	富士火災海上保険株式会社	10,140	2.62
10	ザバンクオブニューヨークトリーティージャスデックアカウント	7,739	2.00
11	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
12	株式会社北洋銀行	6,341	1.64
13	バンクオブニューヨークタツクストリートイティージャスデックオムニバスツ	5,561	1.43
14	株式会社もみじ銀行	5,167	1.33
15	オーエム01エスエスピークライアントオムニバス	4,625	1.19
16	全国共済農業協同組合連合会	4,405	1.13
17	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー505223	4,356	1.12
18	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー505225	4,022	1.04
19	株式会社関西アーバン銀行	3,960	1.02
20	ユービーエスエージーシンガポール	3,908	1.01
合計		214,587	55.52

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。



ディスクレームー

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）