



 **日本リテールファンド投資法人**

# 第6期(2005年2月期)決算説明会資料

2005年4月

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

# 目次

---

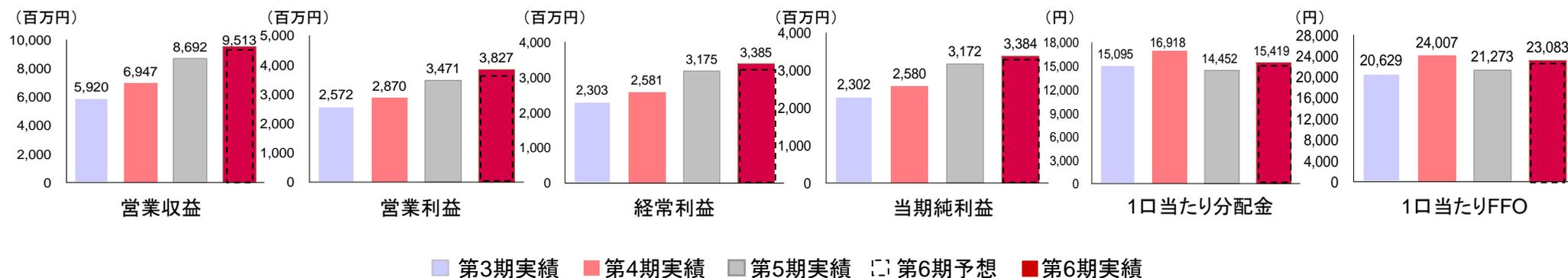
1. 第6期運用報告ハイライト	2
2. 第6期決算内容	5
• 損益計算書	6
• 貸借対照表	7
• キャッシュフロー計算書／分配金に係る計算書	8
• 各物件の収益状況	9
• 第7期・第8期の決算予想(PL)	12
3. 第3回投資口追加発行及び売出しの概要(平成17年3月)	13
4. 第7期新規取得物件	19
5. ポートフォリオの概要	21
6. 今後の運用方針	27
参考資料	37

---

# 1. 第6期運用報告ハイライト

# 第6期運用報告ハイライト

## 1. 運用成績の推移



## 2. 第6期運用実績と当初予想比較

項目	第6期(実績)	第6期(予想)	差異	差異(%)
営業収益(百万円)	9,513	9,396	117	1.3%
営業利益(百万円)	3,827	3,697	130	3.5%
経常利益(百万円)	3,385	3,277	108	3.3%
当期純利益(百万円)	3,384	3,275	109	3.3%
1口当たり分配金(円)	15,419	14,920	499	3.3%
1口当たりFFO(円)	23,083	22,623	460	2.0%

# 第6期運用報告ハイライト

## 外部成長

- ◆ ビックカメラ立川店、板橋サティ、北青山8953ビル、イオン大和ショッピングセンターの4物件(421億円)を取得
- ◆ 総資産規模約2,447億円(第1期決算期末比約5.6倍)に達する着実な成長
- ◆ 新たな取得手法として開発型物件である(仮称)浦和パルコの売買予約契約を締結

## 内部成長

- ◆ 経費削減成功事例の水平展開と販売促進活動の推進

## 財務戦略

- ◆ J-REIT初の4年連続エクイティ・オフアリング
- ◆ 国内初の公募投資法人債発行と借入の無担保化の推進

トムソンファイナンシャル社が開催する、THOMSON DealWatch Awards 2004にて、以下を受賞いたしました。



総合部門「Issuer of the Year」

国内普通社債部門「Straight Bond Debut Deal of the Year」

不動産投資信託証券部門「J-REIT Issuer of the Year」

---

## 2. 第6期決算内容

# 第6期損益計算書

科 目	当 期(第6期)		前 期(第5期)		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
経常損益の部	千円	%	千円	%	千円	%
I 営業損益の部						
1. 営業収益	9,513,644	100.0	8,692,003	100.0	821,641	9.5
賃貸事業収入	9,513,644		8,692,003		821,641	
2. 営業費用	5,686,503	59.8	5,220,994	60.1	465,509	8.9
賃貸事業費用	4,808,402		4,422,160		386,241	
資産運用報酬	680,067		597,668		82,399	
役員報酬	1,800		1,800		—	
資産保管委託報酬	37,868		32,679		5,188	
一般事務委託報酬	83,429		87,272		△3,843	
その他費用	74,936		79,412		△4,476	
営業利益	3,827,140	40.2	3,471,009	39.9	356,131	10.3
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益	9,475	0.1	19,944	0.2	△10,468	△52.5
受取利息	40		48		△7	
固定資産税等還付金	—		10,837		△10,837	
その他営業外収益	9,434		9,057		377	
2. 営業外費用	451,088	4.7	315,549	3.6	135,539	43.0
支払利息	183,614		142,178		41,436	
投資法人債利息	22,390		—		22,390	
投資法人債発行費償却	29,639		—		29,639	
融資関連費用	46,603		46,616		△13	
新投資口発行費	130,220		98,912		31,307	
創業費償却	13,924		13,924		—	
その他営業外費用	24,696		13,918		10,778	
経常利益	3,385,527	35.6	3,175,403	36.5	210,123	6.6
税引前当期純利益	3,385,527	35.6	3,175,403	36.5	210,123	6.6
法人税その他の税の額	1,024		3,130		△2,105	
法人税等調整額	△21		21		△42	
当期純利益	3,384,523	35.6	3,172,252	36.5	212,271	6.7
前期繰越利益	78		69		9	
当期未処分利益	3,384,601		3,172,321		212,280	

## ■賃貸事業収入

第6期中に取得した4物件の  
賃料収入が寄与

## ■賃貸事業費用

新規物件の取得に伴う減価償却費  
の増加、販売促進費の増加

## ■報酬関連費用

総資産の増加に伴う報酬費用の  
増加

## ■支払利息

新規物件取得に伴う短期借入金  
の増加

## ■投資法人債関連費用

投資法人債350億円起債に伴う  
費用の増加

\* 第6期は2004年9月1日より2005年2月28日まで(運用日数181日間)

\* 第5期は2004年3月1日より2004年8月31日まで(運用日数184日間)

# 第6期末貸借対照表

科目	当期(第6期)		前期(第5期)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
資産の部	千円	%	千円	%	千円	%
I 流動資産						
現金及び預金	3,474,364		2,589,482		884,881	
信託現金及び信託預金	5,888,570		5,769,380		119,189	
営業未収入金	476,798		422,900		53,897	
未収消費税等	444,015		202,888		241,126	
その他の流動資産	326,029		218,324		107,705	
流動資産合計	10,609,778	4.3	9,202,977	4.6	1,406,800	15.3
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
信託建物	84,459,563		73,256,720		11,202,843	
信託構築物	4,173,260		3,516,624		656,636	
信託機械及び装置	383,674		132,612		251,062	
信託工具器具備品	876,051		754,954		121,098	
信託土地	136,865,206		106,802,323		30,062,882	
有形固定資産合計	226,757,753	92.7	184,463,234	91.9	42,294,519	22.9
2. 無形固定資産						
信託借地権	3,691,999		3,691,999		-	
信託その他無形固定資産	161,005		124,919		36,085	
無形固定資産合計	3,853,005	1.6	3,816,919	1.9	36,085	0.9
3. 投資その他の資産						
信託差入敷金保証金	2,809,907		2,818,832		△8,924	
長期前払費用	147,572		53,293		94,278	
繰延ヘッジ損失	113,492		67,299		46,193	
その他の投資その他の資産	225,316		207,930		17,386	
投資その他の資産合計	3,296,290	1.3	3,147,355	1.6	148,934	4.7
固定資産合計	233,907,049	95.6	191,427,509	95.4	42,479,539	22.2
III 繰延資産						
創業費	41,772		55,696		△13,924	
投資法人債発行費	148,199		-		148,199	
繰延資産合計	189,971	0.1	55,696	0.0	134,275	241.1
資産合計	244,706,798	100.0	200,686,183	100.0	44,020,615	21.9

■ 新規に取得した4物件による影響

科目	当期		前期		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
負債の部	千円	%	千円	%	千円	%
I 流動負債						
営業未払金	628,893		400,682		228,210	
短期借入金	21,260,000		4,760,000		16,500,000	
未払金	162,372		135,909		26,463	
未払費用	477,153		415,865		61,288	
未払法人税等	1,024		605		419	
前受金	881,864		648,284		233,579	
預り金	616,204		745,837		△129,632	
その他の流動負債	20,062		19,841		220	
流動負債合計	24,047,575	9.8	7,127,025	3.6	16,920,549	237.4
II 固定負債						
投資法人債	35,000,000		-		35,000,000	
長期借入金	14,170,000		24,170,000		△10,000,000	
信託預り敷金保証金	51,802,432		49,960,841		1,841,591	
デリバティブ債務	113,492		67,299		46,193	
固定負債合計	101,085,925	41.3	74,198,140	37.0	26,887,785	36.2
負債合計	125,133,501	51.1	81,325,165	40.5	43,808,335	53.9
出資の部						
I 出資総額						
出資総額	116,188,696	47.5	116,188,696	57.9	-	0.0
II 剰余金						
当期末処分利益	3,384,601		3,172,321		212,280	
剰余金合計	3,384,601	1.4	3,172,321	1.6	212,280	6.7
出資合計	119,573,297	48.9	119,361,017	59.5	212,280	0.2
負債・出資合計	244,706,798	100.0	200,686,183	100.0	44,020,615	21.9

■ 新規物件取得に伴う短期借入金の増加

■ 投資法人債起債による長期借入金の一部返済

\* 第6期は2004年9月1日より2005年2月28日まで(運用日数181日間)

\* 第5期は2004年3月1日より2004年8月31日まで(運用日数184日間)

# 第6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

## キャッシュフロー計算書

科目	当期(第6期)	前期(第5期)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	3,385,527	3,175,403
減価償却費	1,682,448	1,497,342
その他	614	631,694
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>5,068,591</b>	<b>5,304,440</b>
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△44,001,169	△30,672,711
信託預り敷金保証金の収入	2,582,797	1,776,906
信託預り敷金保証金の支出	△741,205	-
信託無形固定資産の取得による支出	△42,756	△104,068
信託差入敷金保証金の収入	7,500	16,145
その他の投資その他の資産の取得による支出	△17,386	△8,990
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△42,212,221</b>	<b>△28,992,717</b>
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の借入による収入	74,500,000	4,760,000
短期借入金の返済による支出	△58,000,000	△38,528,000
長期借入金の借入による収入	-	20,000,000
長期借入金の返済による支出	△10,000,000	-
投資法人債の発行による収入	34,822,161	-
分配金の支払額	△3,174,459	△2,576,814
投資口の発行による収入	-	42,267,084
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>38,147,701</b>	<b>25,922,269</b>
<b>IV 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	<b>1,004,071</b>	<b>2,233,991</b>
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>8,358,863</b>	<b>6,124,871</b>
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>9,362,934</b>	<b>8,358,863</b>

単位：千円

## 金銭の分配に係る計算書

科目	当期(第6期)	前期(第5期)
当期末処分利益	3,384,601	3,172,321
分配金の額	3,384,501	3,172,242
(投資口一ロ当たり分配金)(円)	(15,419)	(14,452)
次期繰越利益	100	78

\* 第6期は2004年9月1日より2005年2月28日まで(運用日数181日間)

\* 第5期は2004年3月1日より2004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1)

(単位：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	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	442	465	351	351	418	418	274	274	330	330
その他収入	0	0	0	0	0	0	0	0	—	—
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>442</b>	<b>465</b>	<b>351</b>	<b>351</b>	<b>418</b>	<b>418</b>	<b>274</b>	<b>274</b>	<b>330</b>	<b>330</b>
公租公課	42	42	60	60	30	30	43	43	42	42
施設管理費	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
管理委託報酬	13	13	12	12	6	6	5	5	6	6
その他賃貸事業費用	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
減価償却費	76	76	82	82	80	79	63	63	73	73
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>135</b>	<b>136</b>	<b>157</b>	<b>157</b>	<b>118</b>	<b>118</b>	<b>114</b>	<b>114</b>	<b>124</b>	<b>124</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>306</b>	<b>329</b>	<b>193</b>	<b>193</b>	<b>299</b>	<b>299</b>	<b>159</b>	<b>160</b>	<b>206</b>	<b>206</b>
敷金	956	956	981	981	798	798	745	745	538	538
保証金	801	801	3,924	3,924	—	—	2,983	2,983	4,849	4,849
<b>期末預り金</b>	<b>1,758</b>	<b>1,758</b>	<b>4,905</b>	<b>4,905</b>	<b>798</b>	<b>798</b>	<b>3,729</b>	<b>3,729</b>	<b>5,388</b>	<b>5,388</b>

項目	南青山8953ビル		イトーヨーカドー 八柱店		イトーヨーカドー 上福岡店		イトーヨーカドー 錦町店		代官山 8953ビル	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	160	160	78	78	256	256	443	442	34	34
その他収入	9	9	—	—	—	—	—	—	3	4
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>169</b>	<b>169</b>	<b>78</b>	<b>78</b>	<b>256</b>	<b>256</b>	<b>443</b>	<b>442</b>	<b>38</b>	<b>39</b>
公租公課	7	7	17	17	39	39	58	58	1	1
施設管理費	11	11	0	—	0	—	0	—	3	3
管理委託報酬	4	4	2	2	4	4	4	4	1	1
その他賃貸事業費用	0	0	0	0	3	3	2	2	0	0
減価償却費	8	8	18	18	47	47	136	135	4	4
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>39</b>	<b>38</b>	<b>94</b>	<b>94</b>	<b>202</b>	<b>201</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>137</b>	<b>137</b>	<b>39</b>	<b>39</b>	<b>161</b>	<b>161</b>	<b>241</b>	<b>241</b>	<b>27</b>	<b>28</b>
敷金	282	282	450	450	774	774	590	590	125	125
保証金	—	—	—	—	1,881	1,945	—	—	—	—
<b>期末預り金</b>	<b>282</b>	<b>282</b>	<b>450</b>	<b>450</b>	<b>2,656</b>	<b>2,720</b>	<b>590</b>	<b>590</b>	<b>125</b>	<b>125</b>

\* 第6期(当期)は2004年9月1日より2005年2月28日まで(運用日数181日間)

\* 第5期(前期)は2004年3月1日より2004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)

(単位：百万円)

項目	イト東浦 ショッピングセンター		原宿フェイス 8953ビル		イト香椎浜 ショッピングセンター		イト札幌苗穂 ショッピングセンター		エクス表参道 アネックス	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	375	375	79	79	477	477	382	351	27	18
その他収入	—	—	13	12	—	—	—	—	—	—
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>375</b>	<b>375</b>	<b>92</b>	<b>91</b>	<b>477</b>	<b>477</b>	<b>382</b>	<b>351</b>	<b>27</b>	<b>18</b>
公租公課	—	—	0	0	—	0	—	—	—	—
施設管理費	3	1	8	7	2	0	0	—	0	0
管理委託報酬	4	4	4	5	6	6	3	3	1	0
その他賃貸事業費用	81	81	0	0	2	2	21	22	0	0
減価償却費	101	100	9	9	99	98	132	132	1	1
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>191</b>	<b>188</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>110</b>	<b>107</b>	<b>157</b>	<b>158</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>184</b>	<b>187</b>	<b>70</b>	<b>69</b>	<b>367</b>	<b>370</b>	<b>224</b>	<b>192</b>	<b>23</b>	<b>15</b>
敷金	495	495	176	176	700	700	654	654	64	64
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>期末預り金</b>	<b>495</b>	<b>495</b>	<b>176</b>	<b>176</b>	<b>700</b>	<b>700</b>	<b>654</b>	<b>654</b>	<b>64</b>	<b>64</b>

項目	イトヨーカト 綱島店		ビックカメラ立川店		板橋サティ		北青山8953ビル		イト大和ショッピング センター		インカム物件 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
賃貸収益	180	67	300	—	328	—	5	—	37	—	4,986	4,182
その他収入	—	—	24	—	—	—	0	—	—	—	51	26
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>180</b>	<b>67</b>	<b>325</b>	<b>—</b>	<b>328</b>	<b>—</b>	<b>5</b>	<b>—</b>	<b>37</b>	<b>—</b>	<b>5,037</b>	<b>4,209</b>
公租公課	—	—	0	—	—	—	—	—	—	—	342	342
施設管理費	—	—	25	—	—	—	0	—	—	—	59	28
管理委託報酬	3	1	5	—	2	—	0	—	0	—	94	84
その他賃貸事業費用	0	0	1	—	120	—	0	—	0	—	244	122
減価償却費	26	13	90	—	53	—	0	—	18	—	1,126	946
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>31</b>	<b>15</b>	<b>121</b>	<b>—</b>	<b>176</b>	<b>—</b>	<b>0</b>	<b>—</b>	<b>19</b>	<b>—</b>	<b>1,867</b>	<b>1,524</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>149</b>	<b>52</b>	<b>203</b>	<b>—</b>	<b>151</b>	<b>—</b>	<b>4</b>	<b>—</b>	<b>17</b>	<b>—</b>	<b>3,169</b>	<b>2,684</b>
敷金	232	232	712	—	754	—	40	—	1,068	—	11,144	8,568
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	14,440	14,505
<b>期末預り金</b>	<b>232</b>	<b>232</b>	<b>712</b>	<b>—</b>	<b>754</b>	<b>—</b>	<b>40</b>	<b>—</b>	<b>1,068</b>	<b>—</b>	<b>25,584</b>	<b>23,073</b>

\* 第6期(当期)は2004年9月1日より2005年2月28日まで(運用日数181日間)

\* 第5期(前期)は2004年3月1日より2004年8月31日まで(運用日数184日間)

# 各物件の収益状況(グロース型、インカム型/グロース型物件)

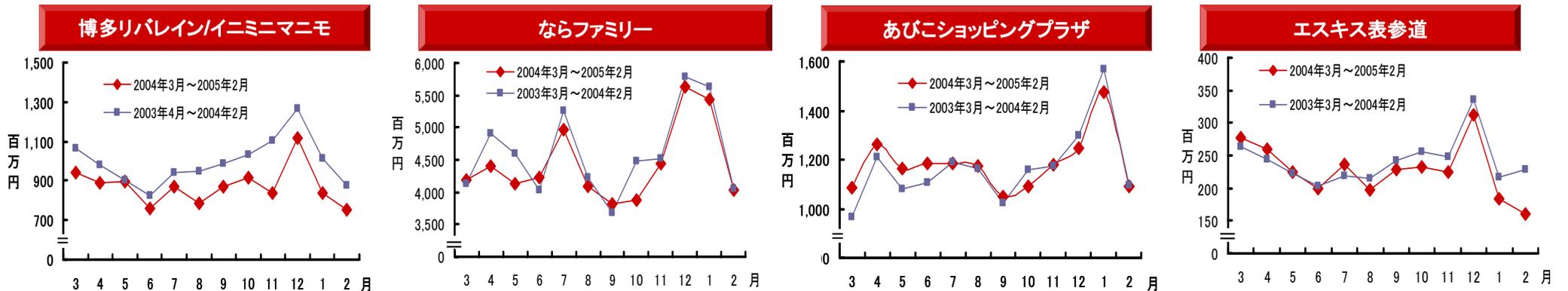
項目	博多リレイン/ イニミニマモ		ならファミリー		あびこ ショッピングプラザ		エスキス 表参道		グロース・インカム/グ ロース物件 合計		全体合計	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	945	927	1,921	1,907	475	501	321	356	3,663	3,690	8,649	7,873
その他収入	192	200	332	349	250	186	37	54	812	791	863	818
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>1,137</b>	<b>1,127</b>	<b>2,253</b>	<b>2,257</b>	<b>725</b>	<b>687</b>	<b>359</b>	<b>410</b>	<b>4,476</b>	<b>4,482</b>	<b>9,513</b>	<b>8,692</b>
公租公課	118	121	111	111	36	37	—	—	266	269	609	612
施設管理費	348	388	447	446	243	234	58	50	1,098	1,119	1,158	1,148
管理委託報酬	53	53	221	224	42	42	14	14	332	335	426	419
販売促進費用	153	115	55	38	13	13	26	26	247	192	247	192
その他賃貸事業費用	97	115	289	287	12	18	9	8	409	430	653	552
減価償却費	177	176	222	219	81	80	73	73	555	550	1,682	1,497
固定資産除却損	13	—	17	—	—	—	—	—	30	—	30	—
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>961</b>	<b>971</b>	<b>1,366</b>	<b>1,327</b>	<b>430</b>	<b>426</b>	<b>181</b>	<b>172</b>	<b>2,939</b>	<b>2,897</b>	<b>4,808</b>	<b>4,422</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>176</b>	<b>156</b>	<b>887</b>	<b>929</b>	<b>294</b>	<b>261</b>	<b>177</b>	<b>237</b>	<b>1,536</b>	<b>1,585</b>	<b>4,705</b>	<b>4,269</b>
敷金	750	748	5,687	5,709	906	906	856	894	8,200	8,257	19,344	16,827
保証金	—	—	13,414	13,797	4,602	4,829	—	—	18,017	18,627	32,457	33,132
<b>期末預り金</b>	<b>750</b>	<b>748</b>	<b>19,101</b>	<b>19,507</b>	<b>5,509</b>	<b>5,736</b>	<b>856</b>	<b>894</b>	<b>26,217</b>	<b>26,885</b>	<b>51,802</b>	<b>49,960</b>

(単位: 百万円)

\* 第6期(当期)は2004年9月1日より2005年2月28日まで(運用日数181日間)

\* 第5期(前期)は2004年3月1日より2004年8月31日まで(運用日数184日間)

## 総売上高推移



# 第7期・第8期の決算予想(PL)

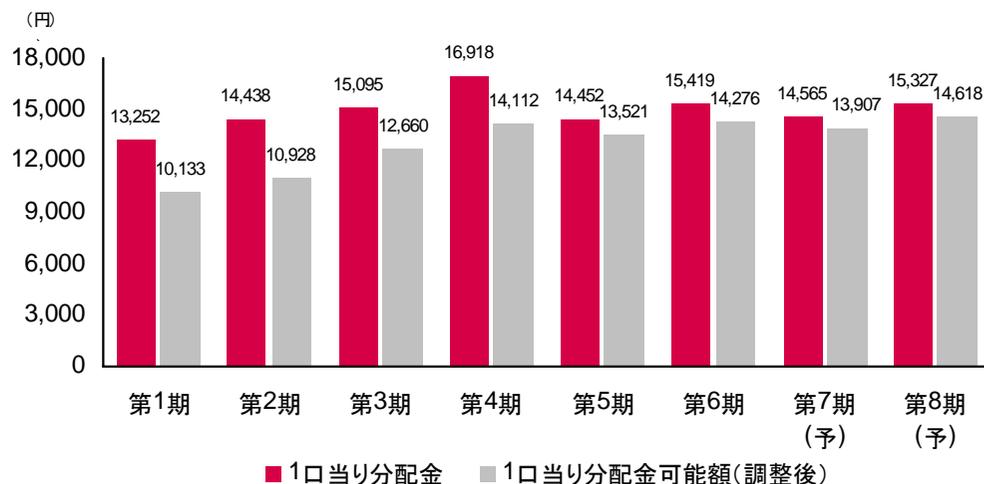
単位:百万円

項目 (実質運用日数)	第6期 (181日間)	第7期(予) (184日間)	第8期(予) (181日間)
営業収益	9,513	11,648	11,907
経常利益	3,385	4,073	4,286
当期純利益	3,384	4,071	4,284
1口当り分配金(円)	15,419	14,565	15,327
1口当りFFO(円)*	23,083	22,153	23,180
FFOペイアウトレシオ	67%	66%	66%

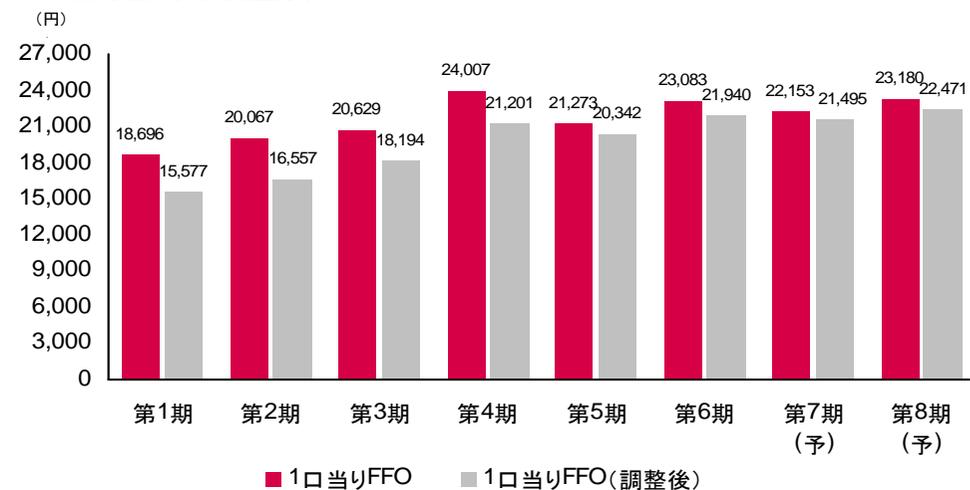
\*(当期純利益+当期減価償却費+その他不動産関連償却) / 期末発行済投資口数

\*\*不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1口当り分配可能額」(概算)及び「1口当りFFO」(概算)を表しております。なお、当該数値は監査の対象ではありません。

### 固定資産税等調整後1口当り分配可能額\*\*



### 固定資産税等調整後1口当りFFO\*\*



---

### 3. 第3回投資口追加発行及び売出しの概要(平成17年3月)

## 第3回投資口追加発行及び売出しの概要

オフリング形態	グローバルオフリング
投資口追加発行口数	国内募集 32,200口 海外募集 23,800口 <hr/> 合計 56,000口
オーバーアロットメント売出し口数	4,000口
本オフリング後発行済投資口総数	279,502口(オフリング前219,502口)
ディスカウント・レンジ	2%~4%(2月15日(火))
プライシング	2%(2月28日(月))
発行価格	798,700円
オフリング総額	47,922百万円(オーバーアロットメント分含む)
出資総額	162,448百万円(オフリング前116,188百万円)

# オフリングによる取得物件：潜在価値のある巨大複合商業施設

## ワンダーシティ



回遊性のある  
大型ショッピングモール

潜在価値のある開発用地  
(住宅展示場跡地)

長期賃貸借契約を中心とした  
質の高いテナントからの  
安定的収益

所在地： 愛知県名古屋市西区二方町

延床面積： 71,731.51 m<sup>2</sup> (全12棟)

投資スタイル： インカム/グロース型

テナント数： 27

主なテナント： ダイヤモンドシティ<sup>(注)</sup>、ケーヨーD2、  
スポーツオーソリティ、いまじん

(注) ワンダーシティのテナントであるダイヤモンドシティは、本物件の一部を  
イオン株式会社(ジャスコ)に転賃しています。

# オフリングによる取得物件：ターミナル駅前立地の大型専門店

## ビックカメラ立川店



所在地： 東京都立川市曙町  
延床面積： (本館)19,354.92m<sup>2</sup>  
(別館)1,628.51m<sup>2</sup>  
投資スタイル： インカム型  
テナント数： 2  
主なテナント： ビックカメラ

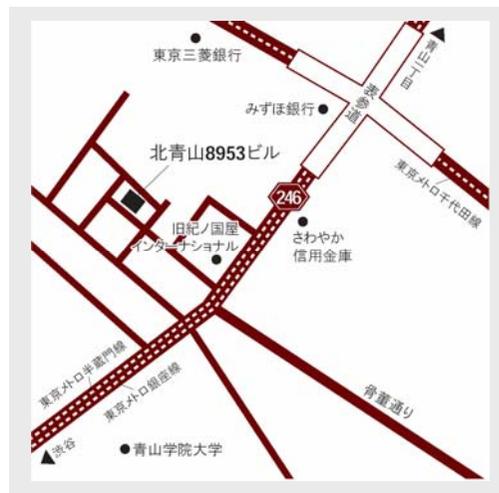


大型商業施設の  
集積エリアに立地

新たな優良テナントの組入れ

# オフリングによる取得物件：都心型商業店舗ビルの開発型物件

## 北青山8953ビル



所在地： 東京都港区北青山三丁目  
 延床面積： 494.19m<sup>2</sup>  
 投資スタイル：インカム型  
 テナント数： 2  
 テナント： NEWS、ベストブライダル

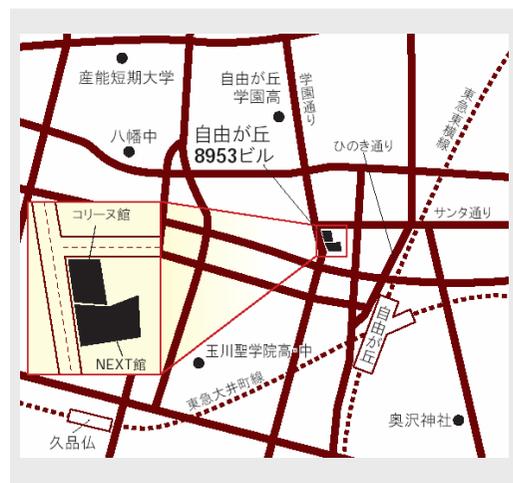


## 自由が丘8953ビル



コリーヌ館

NEXT館



所在地： 目黒区自由が丘2丁目  
 延床面積： 1,445.20m<sup>2</sup>(NEXT館)  
 521.68m<sup>2</sup>(コリーヌ館)  
 投資スタイル：インカム型  
 テナント数： 10  
 主なテナント： NEXT、シュール自由が丘



# オフリングによる取得物件：郊外型ショッピングセンター

## イオン大和ショッピングセンター



イオンとイトーヨーカ堂  
の共同出店による  
郊外型SC

所在地： 神奈川県大和市下鶴間  
延床面積： 85,226.68m<sup>2</sup>  
投資スタイル： インカム  
テナント数： 1  
テナント： ジャスコ

## 西友ひばりヶ丘店



西友が入居する  
駅前立地且つ主要幹線  
道路至近のSC

所在地： 東京都西東京市住吉町  
延床面積： 19,070.88m<sup>2</sup>  
投資スタイル： インカム  
テナント数： 1  
テナント： 西友

## 板橋サティ



シネコン(ワーナー・  
マイカル・シネマズ)を  
備えた広域集客型SC

所在地： 東京都板橋区徳丸  
延床面積： 全体72,253.88m<sup>2</sup>  
専有面積： 全体63,616.77m<sup>2</sup>のうち  
取得資産32,851.33m<sup>2</sup>  
投資スタイル： インカム  
テナント数： 1  
テナント： サティ

## 戸畑サティ



サティが入居する  
駅隣接型大型SC

所在地： 福岡県北九州市戸畑区汐井町  
延床面積： 93,258.23m<sup>2</sup>  
投資スタイル： インカム  
テナント数： 1  
テナント： サティ

---

## 4. 第7期新規取得物件\*

\* オファリングによる取得物件を除く

# 第7期新規取得物件

## ジャスコシティ高槻



ポーリング場を兼ね備えたアミューズメント性のある商業施設

所在地: 大阪府高槻市萩之庄

延床面積: 59,506.89㎡

投資スタイル: インカム型

テナント数: 1

テナント: ジャスコ

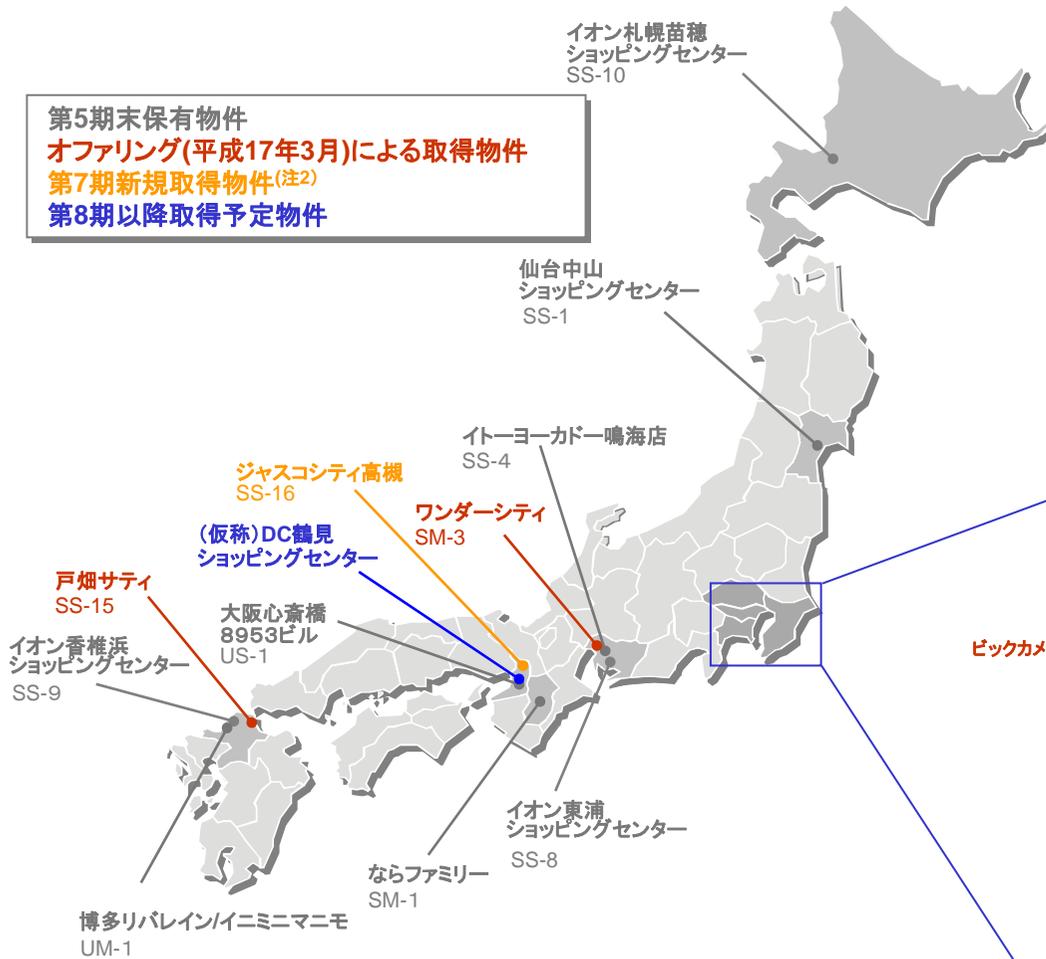


---

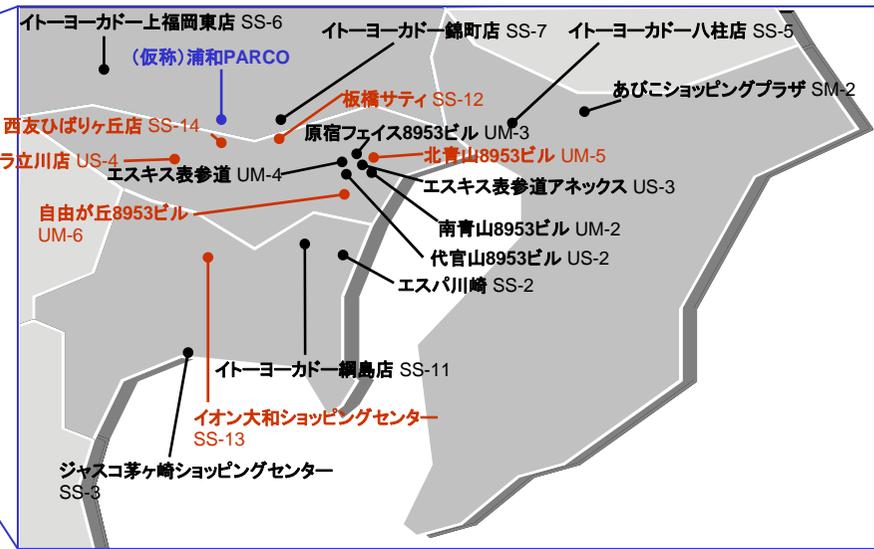
## 5. ポートフォリオの概要

# ポートフォリオのロケーション(注1)

第5期末保有物件  
**オフリング(平成17年3月)による取得物件**  
**第7期新規取得物件(注2)**  
 第8期以降取得予定物件



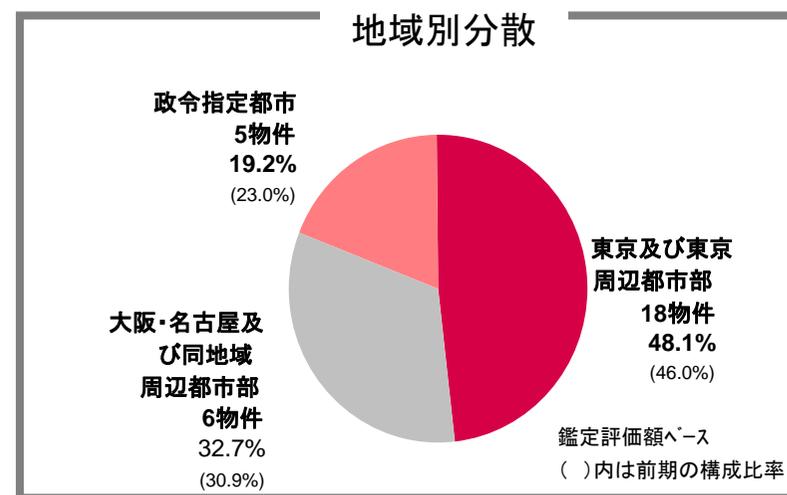
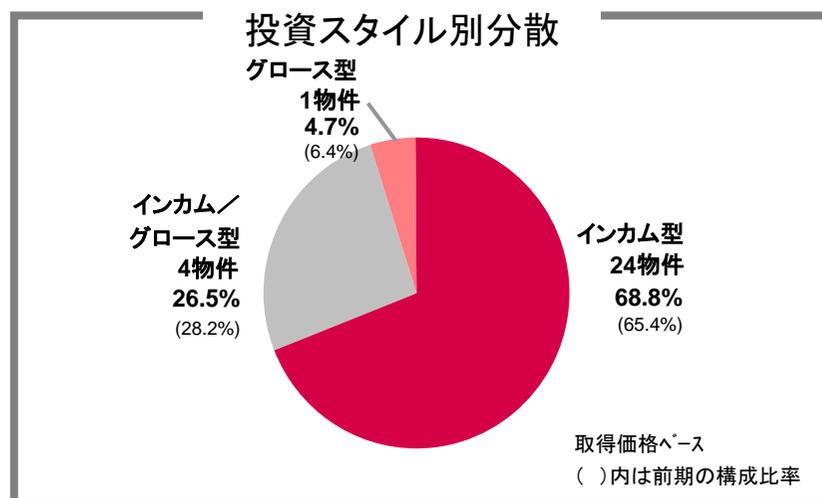
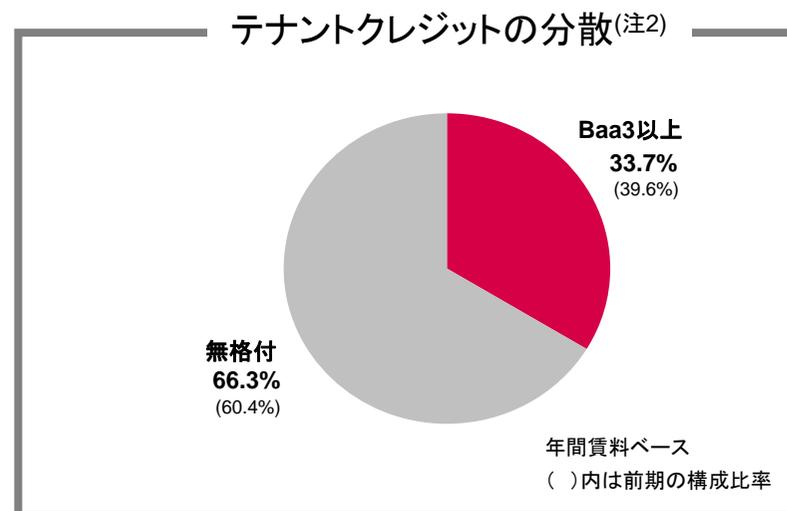
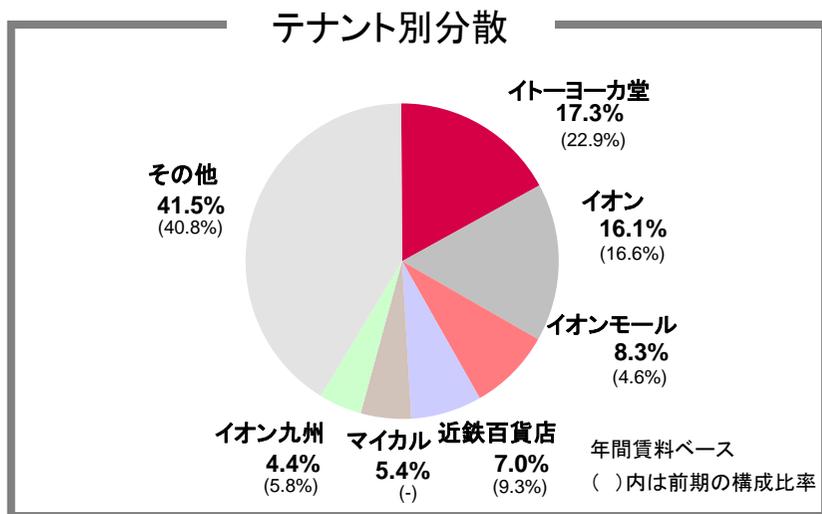
第5期末物件	UM-1	UM-2	UM-3	UM-4	SM-1	SM-2	US-1
	US-2	US-3	SS-1	SS-2	SS-3	SS-4	SS-5
	SS-6	SS-7	SS-8	SS-9	SS-10	SS-11	
オフリングによる取得物件	UM-5	UM-6	SM-3	US-4	ジャスコシティ高槻 SS-16		第8期以降取得予定物件 (仮称)浦和PARCO <small>本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。</small> (仮称)DC鶴見ショッピングセンター
	SS-12	SS-13	SS-14	SS-15	第7期新規取得物件		



(注1) 第6期取得物件、第7期取得物件及び第8期以降取得予定物件を含みます。

(注2) 第7期新規取得物件は、オフリング(平成17年3月)による取得物件以外に、第7期に取得した物件を指します。

# ポートフォリオの分散(全29物件)<sup>(注1)</sup>

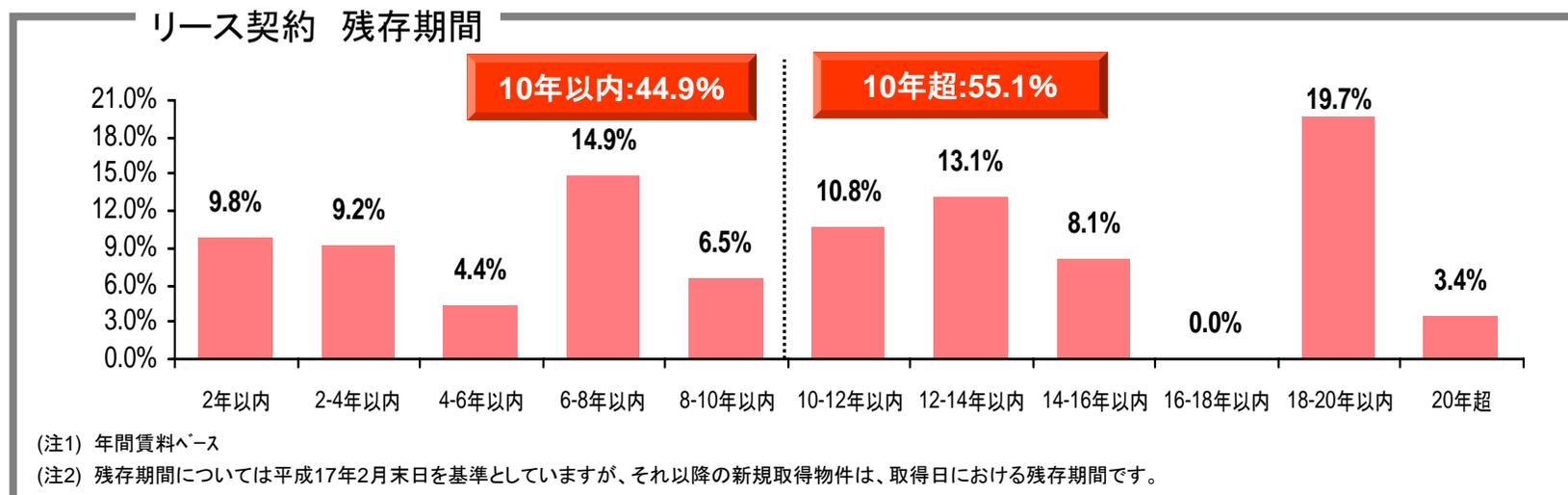
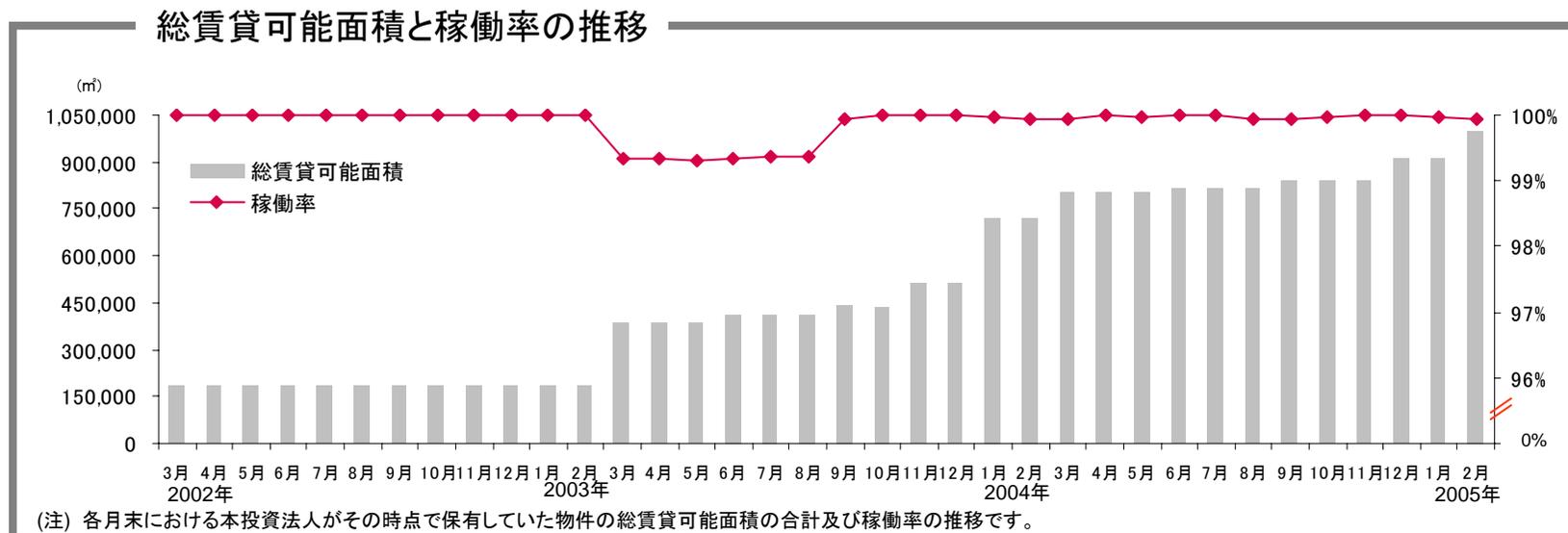


(注1) 平成17年2月末現在。第5期末保有物件、オフリング(平成17年3月)による取得物件及び第7期新規取得物件を含みます。但し、第8期以降取得予定物件である(仮称)浦和PARCO及び(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンターは含みません。

(注2) ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる平成17年1月18日時点の格付に基づきます。

(注3) 前期の構成比率は、2004年8月末時点のポートフォリオにビックカメラ立川店を含めた全21物件の数値となります。

# ポートフォリオの稼働率推移／リース契約残存期間



# ポートフォリオの概要一覧

物件名称	所在地	取得時期	投資スタイル	建築時期	築年数(注3) (年)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率	取得価格 (百万円)	期末算定価格/ 鑑定評価額 (百万円)	比率(%)	キャップレート (注4)	テナント数	主要テナント	予想損失率(注5)	PM会社
東京及び東京周辺都市部															
エスパ川崎	神奈川県川崎市	平成14年3月及び12月	インカム	平成12年5月	4.8	56,891.2	100.00%	10,091	10,200	3.7%	6.2%	1	イトーヨーカドー	10.9%	㈱ダイヤモンドシティ
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市	平成14年3月	インカム	平成12年10月	4.4	63,652.3	100.00%	8,300	8,000	2.9%	5.9%	1	ジャスコ	9.1%	㈱ジオ・アカマツ
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	平成15年3月	インカム・グロス	平成6年10月	10.4	43,390.7	100.00%	10,200	11,100	4.0%	6.9%	48	イトーヨーカドー	11.8%	㈱ダイヤモンドシティ
南青山8953ビル	東京都港区	平成15年3月	インカム	平成14年3月	3.0	1,541.0	100.00%	5,350	5,330	1.9%	5.5%	3	ヒューゴ・ボス	13.0%	生駒シービー・リチャード・エリス㈱
イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市	平成15年6月	インカム	昭和57年10月	22.4	21,581.7	100.00%	1,616	1,750	0.6%	6.0%	1	イトーヨーカドー	6.5%-7.4%	㈱ザイマックス
イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県上福岡市	平成15年9月	インカム	平成11年8月	5.5	28,316.2	100.00%	6,900	6,800	2.5%	6.3%	1	イトーヨーカドー	14.8%	㈱ジオ・アカマツ
イトーヨーカドー錦町店	埼玉県蕨市	平成15年11月	インカム	平成15年11月	1.3	73,438.5	100.00%	13,212	13,200	4.8%	5.7%	1	イトーヨーカドー	12.6%	㈱ジオ・アカマツ
代官山8953ビル	東京都渋谷区	平成15年12月	インカム	平成3年3月	14.0	574.5	100.00%	1,235	1,280	0.5%	5.2%	1	オンワード樺山	5.4%	三井不動産ビルマネジメント㈱
原宿フェイス8953ビル	東京都渋谷区	平成16年1月	インカム	昭和60年3月	19.9	1,477.6	100.00%	2,770	2,800	1.0%	5.6%	5	ディーゼル・ジャパン	8.8%	㈱ザイマックス
エスキス表参道	東京都渋谷区	平成16年3月	インカム・グロス	昭和57年1月	23.1	3,798.4	100.00%	14,500	14,500	5.3%	4.5%	16	シャネル、イヴ・サンローラン、グッチ	7.1%	㈱ジオ・アカマツ
エスキス表参道アネックス	東京都渋谷区	平成16年4月	インカム	平成9年3月	8.0	540.8	100.00%	860	900	0.3%	5.5%	2	エルエスモード	5.0%	三井不動産ビルマネジメント㈱
イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市	平成16年6月	インカム	昭和57年3月	23.0	16,549.5	100.00%	5,000	5,000	1.8%	6.1%	1	イトーヨーカドー	16.3%	ジョーンズラングラサル(株)
ビックカメラ立川店	東京都立川市	平成16年9月	インカム	昭和45年8月	34.6	20,983.4	100.00%	11,920	12,000	4.4%	5.5%	2	ビックカメラ	19.9%	ジョーンズラングラサル(株)
板橋サティ	東京都板橋区	平成16年12月	インカム	平成12年5月	4.8	72,253.9	100.00%	12,400	12,400	4.5%	5.4%	1	サティ	9.4%	㈱ザイマックス
北青山8953ビル	東京都港区	平成17年2月	インカム	平成17年1月	0.0	492.7	100.00%	989	995	0.4%	5.4%	2	NEWS、ベストブライダル	10.8%	㈱オフィス・ミツキ
イオン大和ショッピングセンター	神奈川県大和市	平成17年2月	インカム	平成13年11月	3.3	85,226.7	100.00%	16,823	16,900	6.2%	5.5%	1	ジャスコ	9.3%	㈱ザイマックス
西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市	平成17年3月	インカム	昭和53年10月	26.3	19,070.9	100.00%	6,100	6,100	2.2%	7.6%	1	西友	13.2%	生駒シービー・リチャード・エリス㈱
自由が丘8953ビル	東京都目黒区	平成17年3月	インカム	昭和59年6月他	5.5	1,814.1	90.14%	2,700	2,700	1.0%	5.2%	10	NEXT、シュール自由が丘	4.1%	㈱ザイマックス
小計/加重平均					11.7	511,594.0	99.97%	130,967	131,955	48.1%	5.7%	98		-	

(注1) 平成17年2月末日現在の概要です。第5期末保有物件、オフリング(平成17年3月)による取得物件及び第7期新規取得物件を含みます。

(注2) 第8期以降取得予定物件である(仮称)浦和PARCO及び(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンターは含みません。

(注3) 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4) 自由が丘8953ビルのキャップレートはNEXT館のみの数値を記載しています。なお、同物件のうちコリーヌ館のキャップレートは5.5%です。

(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又はポートフォリオの予想損失率を記載しています。なお、自由が丘8953ビルの予想損失率に関しては、コリーヌ館のみの数値を記載しています。

# ポートフォリオの概要一覧

物件名称	所在地	取得時期	投資スタイル	建築時期	築年数 <sup>(注3)</sup> (年)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率	取得価格 (百万円)	期末算定価格/ 鑑定評価額 (百万円)	比率(%)	キャップレート <sup>(注4)</sup>	テナント数	主要テナント	予想損失率 <sup>(注5)</sup>	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	大阪府大阪市	平成14年3月	インカム	平成11年1月	6.1	13,667.0	100.00%	14,300	14,400	5.3%	5.2%	1	東急ハンズ	4.8%	株式会社ザイマックス
ならファミリー	奈良県奈良市	平成15年3月	インカム/グロース	平成4年11月他	12.3	85,341.8	99.60%	31,241	32,400	11.8%	7.4%	131	近鉄百貨店、ジャスコ	4.6%	株式会社ダイヤモンドファミリー
イトーヨーカドー鳴海店	愛知県名古屋市	平成15年3月	インカム	平成9年8月	7.6	50,437.9	100.00%	8,540	8,300	3.0%	7.7%	1	イトーヨーカドー	4.3%	株式会社ザイマックス
イオン東浦ショッピングセンター	愛知県知多郡	平成16年1月	インカム	平成13年7月	3.6	100,457.7	100.00%	6,700	6,860	2.5%	6.3%	1	ジャスコ	7.5%	株式会社ザイマックス
ワンダーシティ	愛知県名古屋市	平成17年3月	インカム/グロース	平成6年3月他	14.1	71,736.2	100.00%	15,900	16,100	5.9%	6.5%	27	ダイヤモンドシティ <sup>(注6)</sup> 、ケーヨーD2	5.2%	株式会社ザイマックス
ジャスコシティ高槻	大阪府高槻市	平成17年3月	インカム	平成6年3月他	11.0	77,267.2	100.00%	11,700	11,700	4.3%	6.0%	1	ジャスコ	2.9%	生駒シービー・リチャード・エリス㈱
<b>小計/加重平均</b>					<b>10.3</b>	<b>398,907.8</b>	<b>99.91%</b>	<b>88,381</b>	<b>89,760</b>	<b>32.7%</b>	<b>6.6%</b>	<b>162</b>		-	
<b>政令指定都市</b>															
仙台中山ショッピングセンター	宮城県仙台市	平成14年3月	インカム	平成7年10月他	8.7	46,249.0	100.00%	10,200	10,700	3.9%	7.2%	3	ジャスコ、ケーヨーD2 <sup>(注7)</sup>	1.1%-2.8%	株式会社ザイマックス
博多リバレイン/イニミニマニモ	福岡県福岡市	平成15年3月	グロース	平成10年12月	6.2	25,742.7	99.11%	12,600	13,300	4.8%	6.5%	79	IDC大塚家具、ルイ・ヴィトン、グッチ	1.9%	株式会社ジオ・アカマツ
イオン香椎浜ショッピングセンター	福岡県福岡市	平成16年1月	インカム	平成15年11月	1.3	109,616.7	100.00%	13,300	12,900	4.7%	6.2%	1	ジャスコ	0.8%	株式会社ジオ・アカマツ
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	北海道札幌市	平成16年3月	インカム	平成15年6月	1.7	74,625.5	100.00%	9,260	9,250	3.4%	6.2%	1	ジャスコ	2.6%	株式会社ザイマックス
戸畑サティ	福岡県北九州市	平成17年3月	インカム	平成11年2月	6.0	93,258.2	100.00%	6,290	6,390	2.3%	6.6%	1	サティ	1.3%	株式会社ジオ・アカマツ
<b>小計/加重平均</b>					<b>4.6</b>	<b>349,492.2</b>	<b>99.93%</b>	<b>51,650</b>	<b>52,540</b>	<b>19.2%</b>	<b>6.5%</b>	<b>85</b>		-	
<b>合計/加重平均</b>					<b>9.9</b>	<b>1,259,993.9</b>	<b>99.94%</b>	<b>270,998</b>	<b>274,255</b>	<b>100.0%</b>	<b>6.2%</b>	<b>345</b>		-	

(注1) 平成17年2月末日現在の概要です。第5期末保有物件、オフリング(平成17年3月)による取得物件及び第7期新規取得物件を含みます。

(注2) 第8期以降取得予定物件である(仮称)浦和PARCO及び(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンターは含みません。

(注3) 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。ワンダーシティに関しては、築年数の算出にあたって、建築時期もしくは工事完了検査年月日をベースに算出し、ポンプ室をのぞいた建物の加重平均数値を記載しています。

(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賃貸部分のみの数値を記載しています。なお、同物件のうちケーヨーD2賃貸部分のキャップレートは8.0%です。

(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又はポートフォリオの予想損失率を記載しています。

(注6) ワンダーシティのテナントであるダイヤモンドシティは、本物件の一部をイオン株式会社(ジャスコ)に転賃しています。

(注7) 仙台中山ショッピングセンターのテナントである株式会社ケーヨー(賃貸面積3,644.48㎡)から平成17年1月5日付で賃貸借契約を解約する旨を受領し、同年3月31日付で退店しております。

---

## 6. 今後の運用方針

# 今後の運用方針

---

## 外部成長

- ◆ 2007年3月末総資産4,000億円達成に向けた継続的な追加物件取得
- ◆ 開発物件や匿名組合出資など新しい取得手法を活用した物件取得ソースの拡充

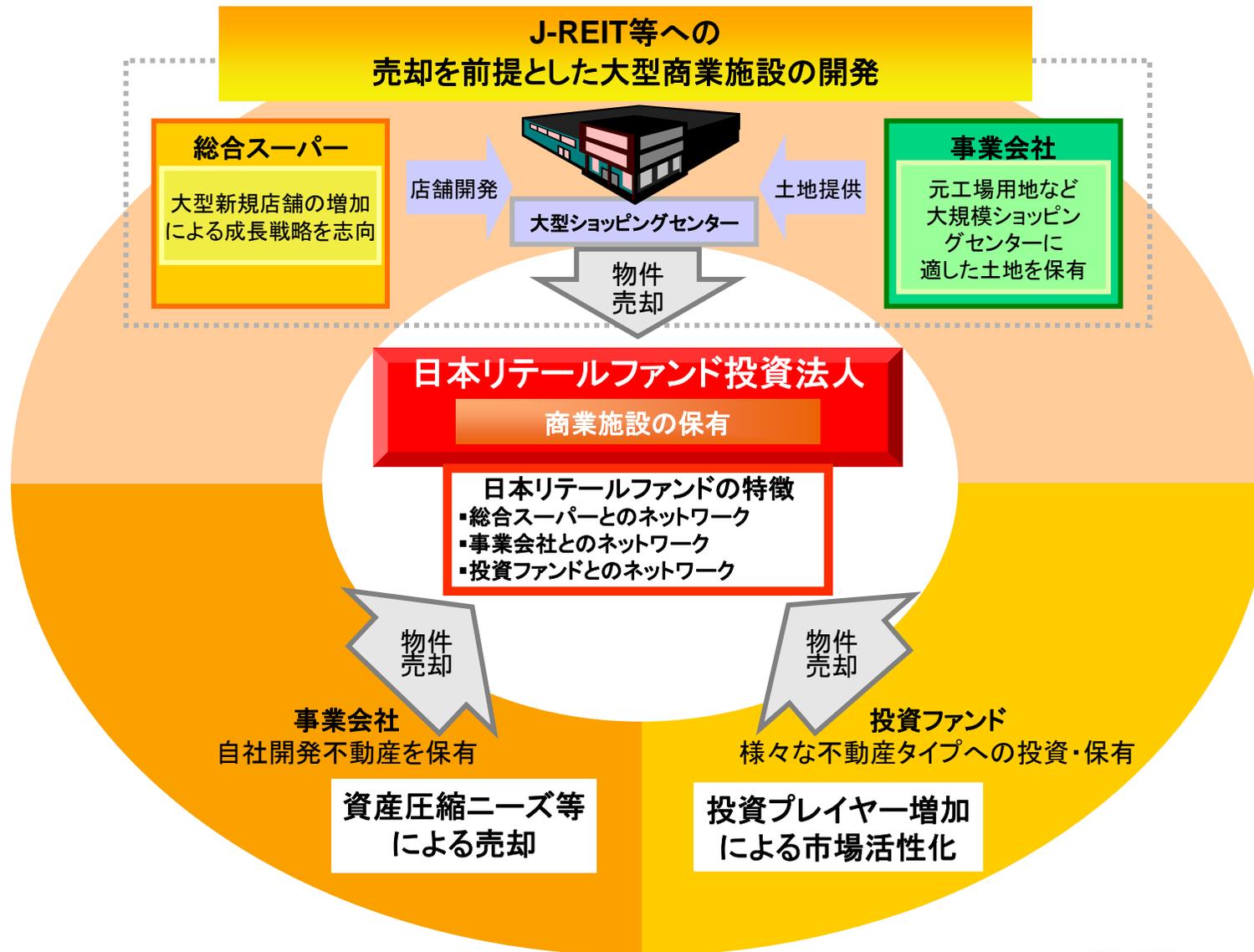
## 内部成長

- ◆ 継続的な経費削減と成功事例の水平展開
- ◆ リニューアルによる物件競争力の強化と維持

## 財務戦略

- ◆ 無担保ローンファシリティと投資法人債を活用した柔軟な資金調達

# 本投資法人を取り巻く環境条件：ディール・フローの多様化



# 取得手法の多様化1:(仮称)浦和PARCO

## 開発型物件の売買予約契約締結



本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

所在地: 埼玉県さいたま市浦和区東高砂町  
延床面積: 全体108,173.72m<sup>2</sup>  
うち取得予定資産56,306.80m<sup>2</sup>  
階数: 地下4階付10階建うち信託財産である不動産部分は地下1階から地上7階部分(一部地下2階部分を含む)  
建築時期: 平成19年9月(竣工予定)  
投資スタイル: インカム型  
テナント数: 1  
テナント: パルコ(契約期間:開業後20年間)

### 取得の目的

- 稀少性の高い優良物件(開発型物件)に対する取得ソースの拡大
- 首都圏物件及びインカム型資産の充実

### リスクの低減手法

- 停止条件付売買契約
- 20年間の定期建物賃貸借契約

### 周辺図



# 取得手法の多様化2 : (仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンター

## 匿名組合出資持分取得による優先買取交渉権の確保

### 本案件のポイント

- ◆ 本匿名組合の出資者には、建物竣工時(平成18年12月予定)に当該不動産信託受益権の優先買取交渉権が付与される。
- ◆ 本投資法人は、リスクを限定した上で(最大投資コミット額16億円)、優良大型商業施設の優先買取交渉権を得る。
- ◆ 本件SPCはテナントである株式会社ダイヤモンドシティと停止条件付定期建物賃貸借契約を締結することで、開発リスクを軽減できる。

所在地: 大阪府大阪市鶴見区4丁目13-1 他  
延床面積: 約150,000㎡  
階数: 店舗:地下1階付5階建  
立体駐車場:地下1階付9階建  
建物着工日: 平成17年12月  
建物竣工日: 平成18年12月  
投資スタイル: インカム型  
テナント数: 1  
テナント: ダイヤモンドシティ(契約期間:開業後15年間)

### 取得の目的

- 稀少性の高い優良物件に対する取得ソースの拡大
- 都市型立地のインカム型資産の充実

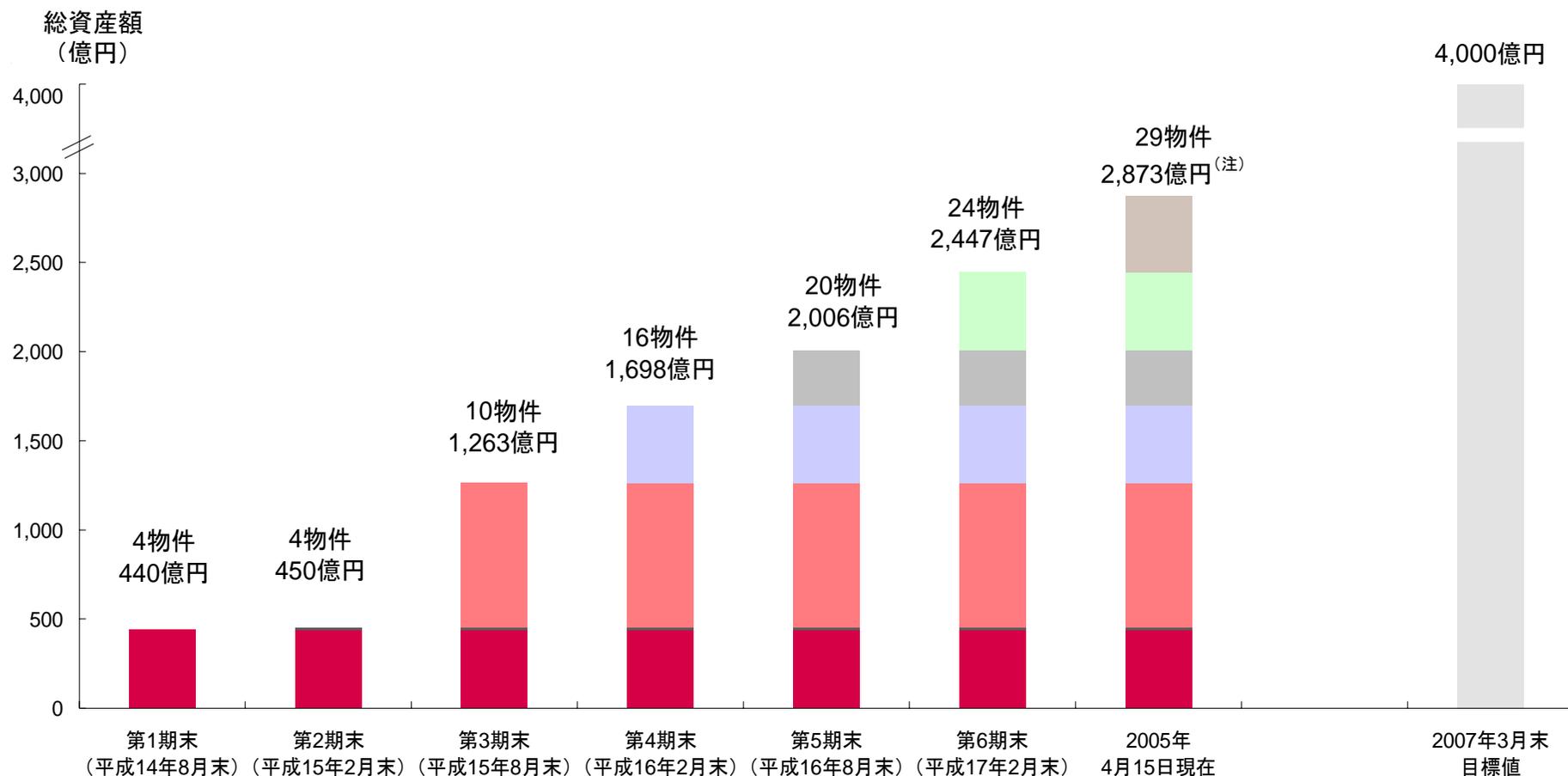
### リスクの低減手法

- 匿名組合活用によるリスクの限定(最大投資コミット額16億円)
- ダイヤモンドシティとの停止条件付定期建物賃貸借契約

### 周辺図



# 外部成長の軌跡



(注) 4月15日現在の総資産額に関しては、第6期末総資産額に第7期取得済み物件の取得価格の総計を合算した数値を記載しております。

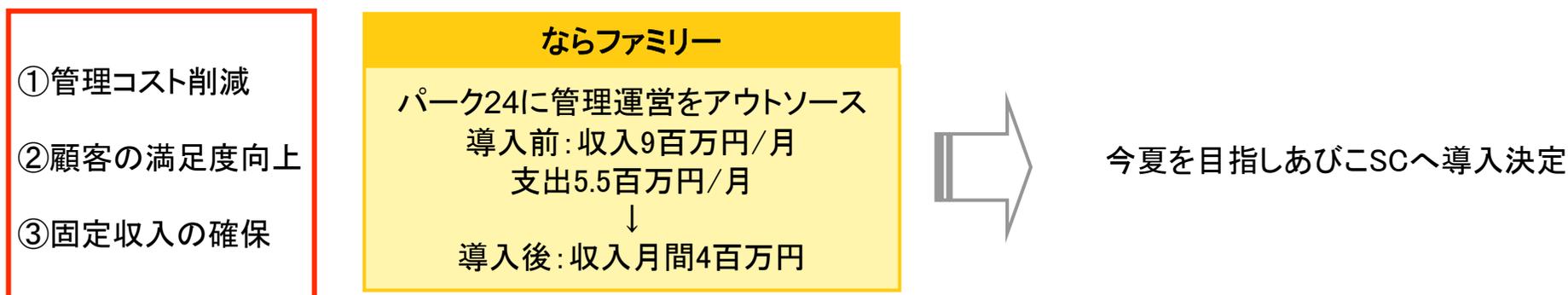
**1年間(2004年1月から2004年12月まで)に持ち込まれた物件数及び金額:  
240物件(累計617物件)、約1兆4百億円(累計約4兆円)**

# 内部成長戦略:経費削減の水平展開

## 水道光熱費の削減



## 駐車場の有効利用



# 内部成長戦略:リニューアルによる物件競争力の強化と維持

## あびこショッピングプラザを取り巻く環境

### ショッピングセンター周辺のマンション開発

今後2007年までに徒歩圏内に約1,700戸の  
マンション開発予定

第一次商圏人口の増加  
特にニューファミリー層の人口増加期待

### 競合店の出店

- ・ 2004年7月に3.5km北西にモール型ショッピングセンター「モラージュ柏」が出店
- ・ 2006年秋、あびこショッピングプラザより8kmに三井不動産による店舗数約170店の大型商業施設出店予定

大型競合店の出店による、  
既存商圏縮小や顧客流出懸念

### 大規模 リニューアル の実施

既存顧客の満足度  
向上

ニューファミリー  
層の取り込み

JRFのブランド  
イメージ向上

# 内部成長戦略:リニューアルによる物件競争力の強化と維持

## 改修工事の概要

時期: 10月下旬(予定)

費用: 10億円程度

内容: 外装

内装: フロア構成の刷新(現状:一部専門店の入替)

イオン系のダイヤモンド・シティ(プロパティマネジメント会社)と

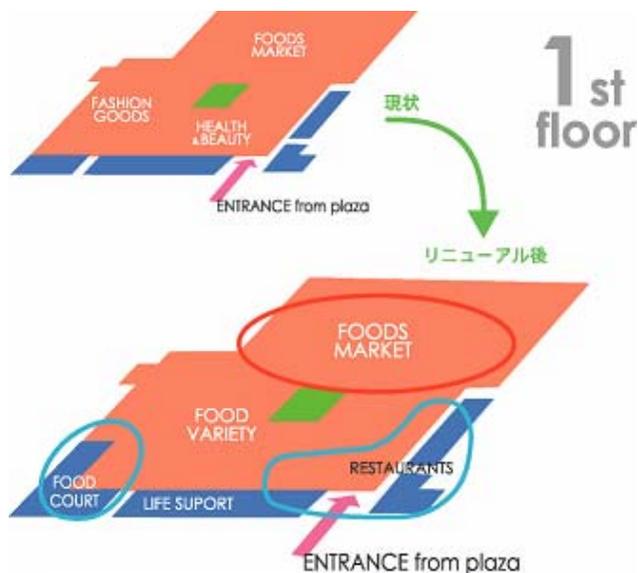
イトーヨーカ堂による初のコラボレーション

効果: 専門店部分売上17億円/年増、賃料1億円/年増を見込む

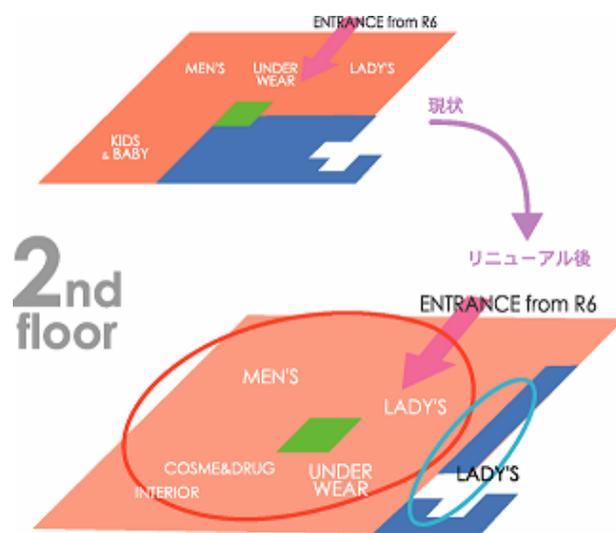
改装による  
物件競争力強化

小売店舗の構成変更  
による集客力の強化

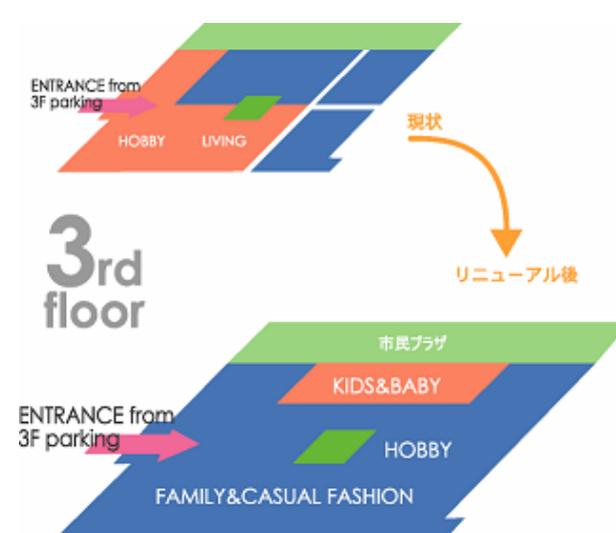
収益への影響を最低限  
に抑えるため、  
段階的工事手法導入



憩いの場としての販売施設の充実



レディス向けアパレルの強化

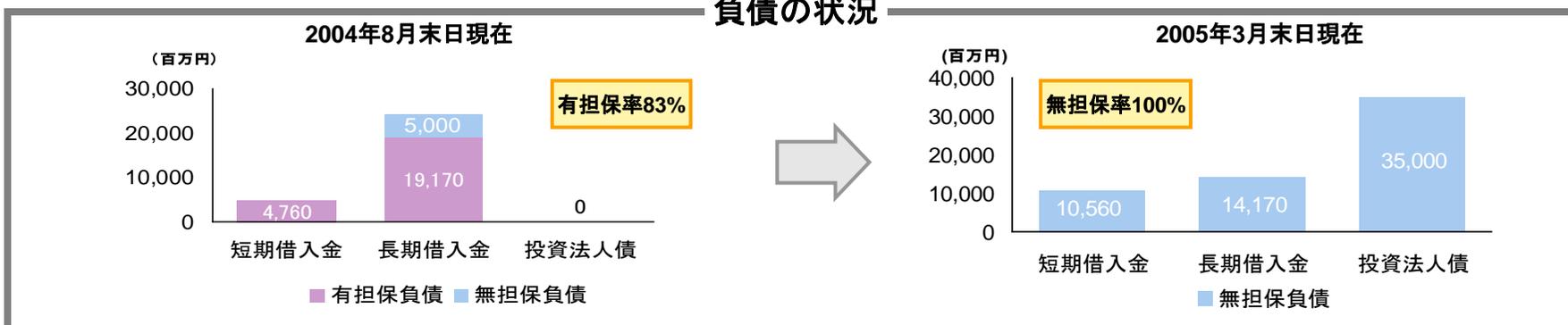


ファミリー層をターゲットとした  
知名度の高いテナント組み入れ

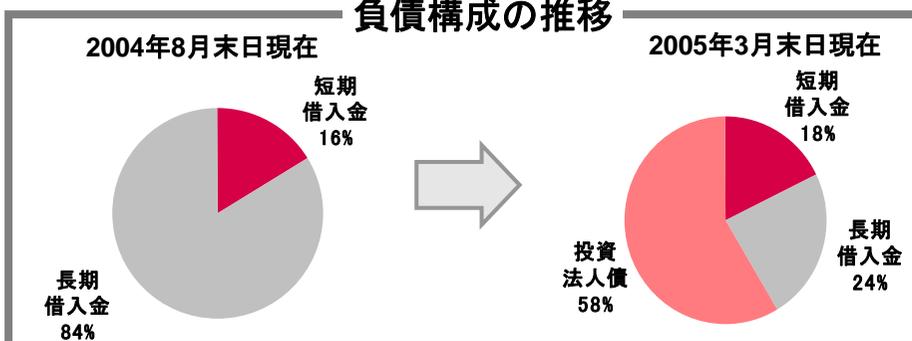
# 財務戦略

- ◆ 健全な負債比率の維持
- ◆ 柔軟な資金調達
- ◆ テナント敷金・保証金の有効活用

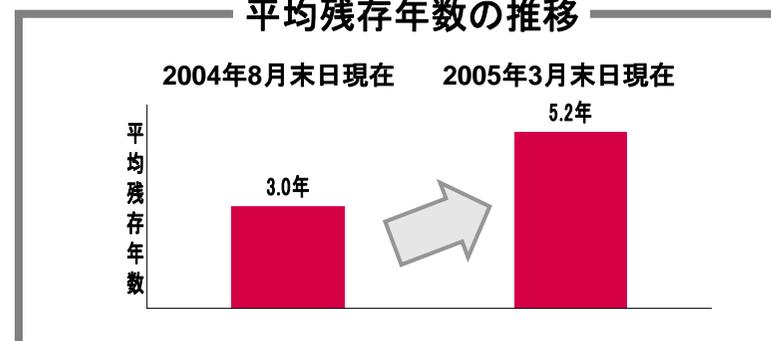
## 負債の状況



## 負債構成の推移



## 平均残存年数の推移

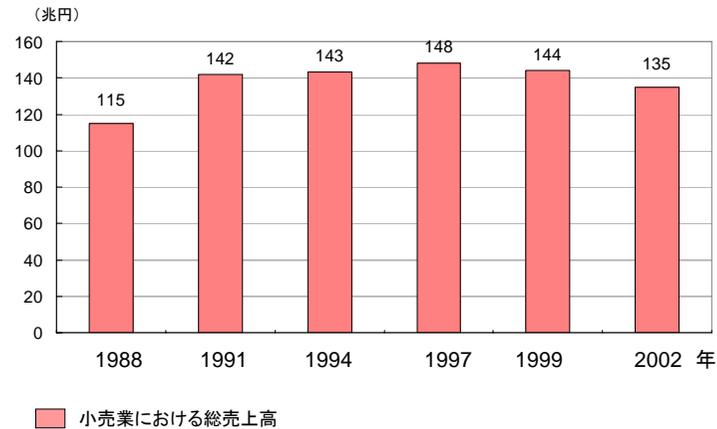


---

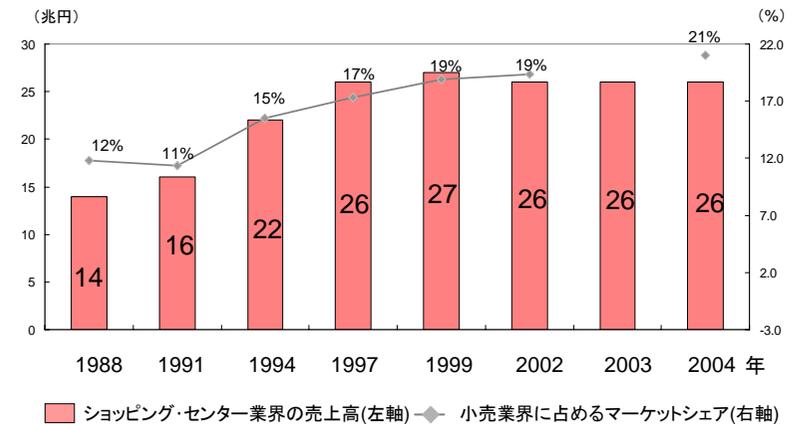
# 参考資料

# 日本の小売業界動向

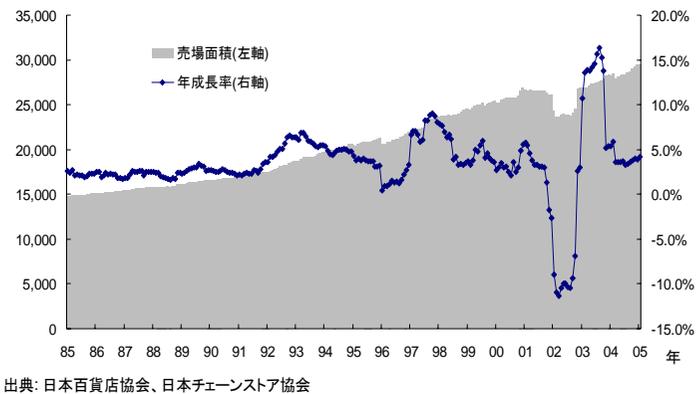
## 小売業界における総売上高の推移



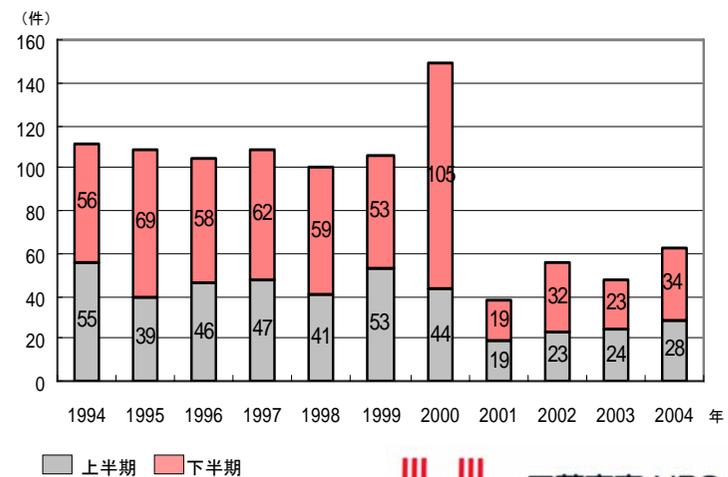
## ショッピング・センター業界の総売上高と小売業界に占めるマーケットシェアの推移



## 百貨店およびスーパー・マーケットの売場面積の推移

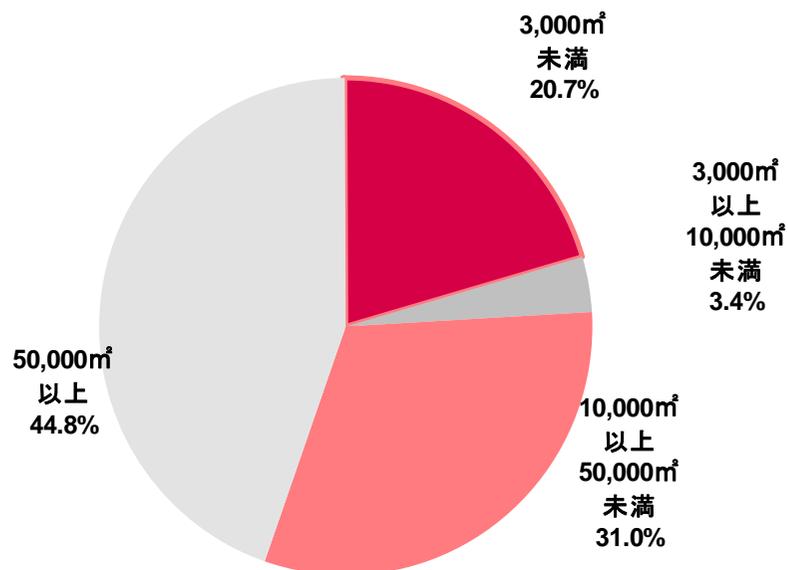


## 日本における新規開発ショッピング・センター数の推移

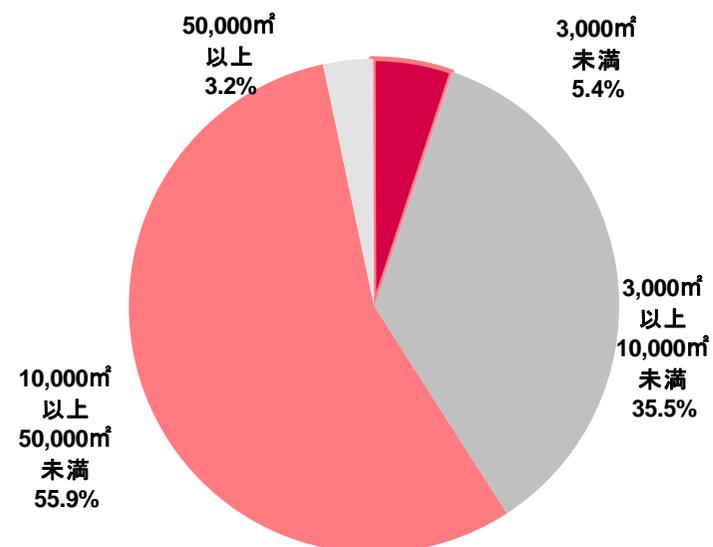


# 投資物件の選択と集中

## 本投資法人の保有物件の延床面積別割合



## 国内ショッピングセンターのフロア面積別物件数の割合



(注1) 国内ショッピングセンターのフロア面積は、共有部と顧客利用が多い業務エリアを含みます。(ホテル・駐車場は除きます。)

(注2) 国内ショッピングセンターの定義は以下の通りです。  
 ・フロア面積が1,500㎡超  
 ・中核テナントを含まずに10を超える店舗が入居  
 ・中核テナントがある場合、フロア面積の80%超を占めない  
 (他テナントのフロア面積が1,500㎡超である場合を除きます。)

(注3) 比率は、物件総数に対する各カテゴリーの物件数の比率を表し、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

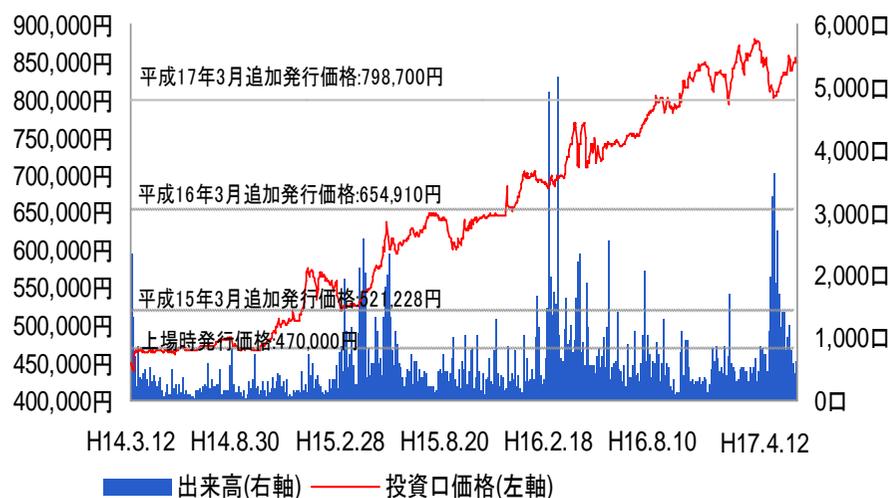
(注4) 本投資法人の保有物件(延床面積ベース)は、本書の日付現在保有している物件物件を反映したものです。

(注5) 本投資法人の保有物件ポートフォリオはショッピングセンター以外も含まれます。

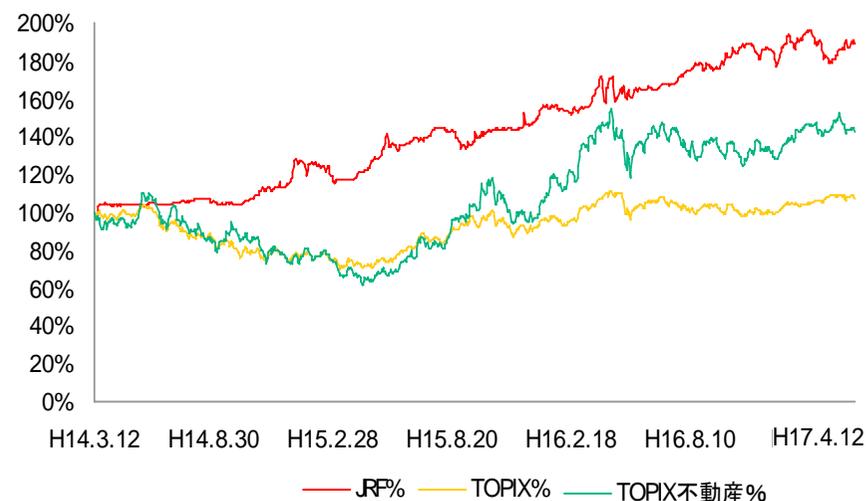
出典：社団法人日本ショッピングセンター協会(平成16年12月現在)

# 投資口価格のパフォーマンス

投資口価格の推移(平成17年4月12日まで)<sup>(注1)</sup>



相対株価推移(平成17年4月12日まで)<sup>(注1)</sup>



高値	881,000円(平成17年2月2日)
安値	433,000円(平成14年3月13日)
単純平均投資口価格(終値ベース)	643,915円(平成17年4月12日現在)
総出来高数	375,239口(平成17年4月12日現在)
1日当り平均出来高数	493口(平成17年4月12日現在)

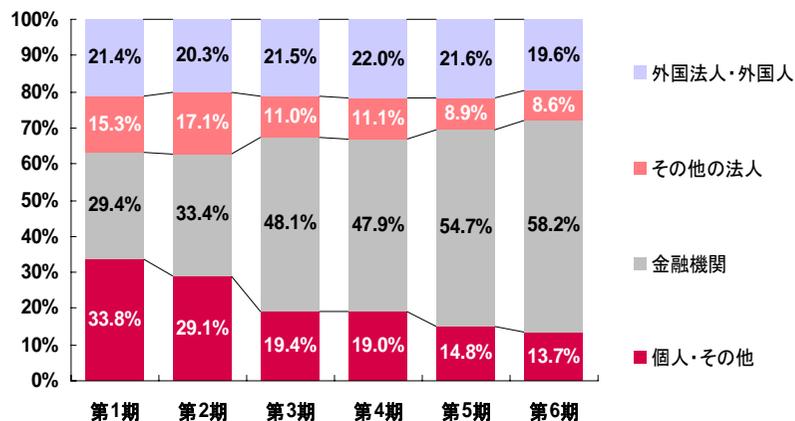
(注1) 終値ベース

(注2) 平成14年3月12日の終値を100%としています

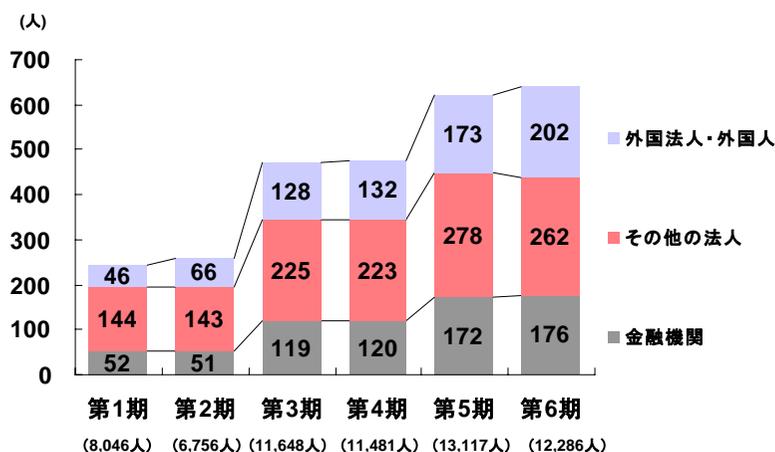
出典:ブルームバーグ

# 投資主属性分析

## 所有者別投資口数割合の推移



## 所有者別投資主数の推移

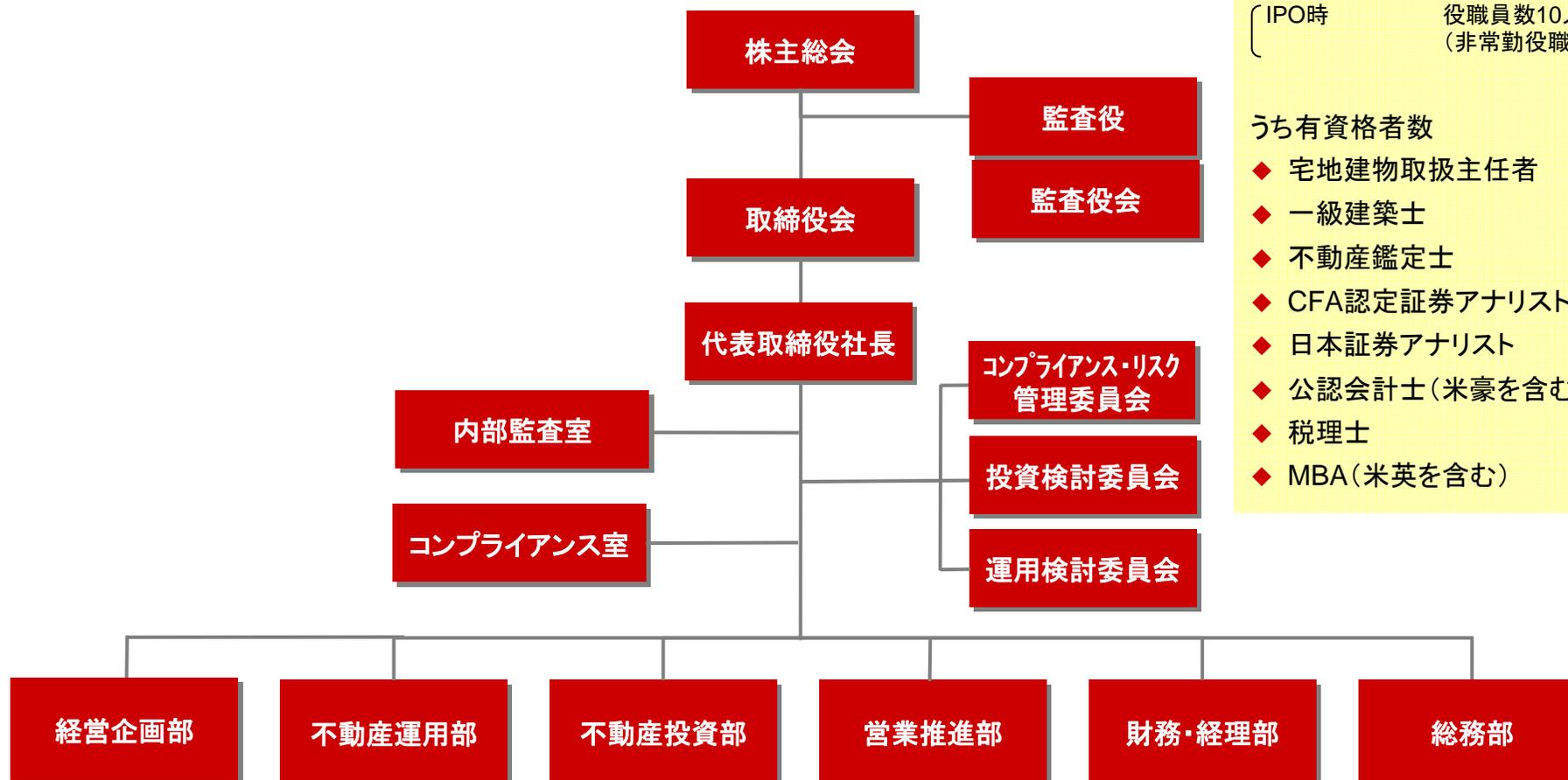


\* 個人・その他を除く  
\* ( )内は個人・その他を含めた全投資主数

## 2005年2月末現在における上位20名投資主

順位	氏名又は名称	保有投資口数	保有比率(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	13,607	6.20
2	三菱商事株式会社	10,975	5.00
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,462	3.86
4	株式会社中国銀行	7,911	3.60
5	資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	6,220	2.83
6	ザ・バンクオブニューヨーク・トリシティ・ジャステックアカウント	6,129	2.79
7	株式会社常陽銀行	5,948	2.71
8	エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	5,857	2.67
9	株式会社池田銀行	5,543	2.53
10	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	4,886	2.23
11	株式会社北洋銀行	4,364	1.99
12	野村證券株式会社	3,833	1.75
13	株式会社泉州銀行	3,332	1.52
14	株式会社広島銀行	3,293	1.50
15	株式会社関西アーバン銀行	3,215	1.46
16	株式会社山梨中央銀行	3,093	1.41
17	メロンバンク・イー・エヌ・エム・グローバル・カステル・ディ・エヌ・ブイ	3,087	1.41
18	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	2,226	1.01
19	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	2,204	1.00
20	株式会社八十二銀行	2,179	0.99
合計		106,364	48.46

# 資産運用会社の状況



資産運用会社：役職員数35人  
(非常勤役職員を除く)

{ IPO時 役職員数10人  
(非常勤役職員を除く) }

うち有資格者数

- ◆ 宅地建物取扱主任者 9名
- ◆ 一級建築士 2名
- ◆ 不動産鑑定士 2名
- ◆ CFA認定証券アナリスト 2名
- ◆ 日本証券アナリスト 2名
- ◆ 公認会計士(米豪を含む) 3名
- ◆ 税理士 2名
- ◆ MBA(米英を含む) 5名

---

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、投資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。