



JAPAN RETAIL FUND

2014年8月期(第25期)
決算説明会資料

8953



日本リテールファンド投資法人

米国ADR(OTC):JNRFY

証券コード 8953



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

2014年公募増資にて取得した物件概要

新規取得資産		ハイライト ディールソース		取得条件			
				取得価格 (A)	鑑定評価額 (B)	NOI利回り ^(注2)	償却後 NOI利回り ^(注2)
				(A)/(B)			
DFS T ギャラリー沖縄 (沖縄県那覇市)		沖縄の商業・観光の中心に位置し、 世界有数の規模を誇る免税店の旗艦店	15,600 ^(注1) 百万円	16,900 ^(注1) 百万円	5.5%	3.8%	
			(92.3%)				
Cute Cube 原宿 (東京都渋谷区)		国内外のティーンズに向けた 「KAWAII」文化の発信地、 原宿・竹下通りに面する商業施設	8,520 百万円	8,690 百万円	4.1%	3.8%	
			(98.0%)				
準共有持分15% Gビル表参道02 (東京都渋谷区)		日本を代表するブランドストリート・表参道に 面し、世界的ファッションブランドの旗艦店が 入居する商業施設	5,311 百万円	5,700 百万円	3.6%	3.5%	
			(93.2%)				
準共有持分20% mozoワンダーシティ (愛知県名古屋市中区)		SCマネジメントを積極的に行っている、 日本有数の大規模郊外型ショッピングセンター	11,740 百万円	12,025 百万円	5.6%	3.8%	
			(97.6%)				
m-シティ豊中 (大阪府豊中市)		大阪北部の人口密集地に位置し、 広域を結ぶ幹線道路に面した 生活密着型の商業施設	5,570 百万円	5,970 百万円	5.7%	4.4%	
			(93.3%)				
新規取得資産 合計 / 平均		5 物件	46,741 百万円	49,285 百万円	5.1%	3.9%	
			(94.8%)				
			(ご参考) 2014年8月期(第25期) ポートフォリオ平均		5.1%	3.7%	

(注1) 取得価格には、2016年1月15日に取得を予定している底地の一部の取得予定価格(2,470百万円)が含まれています。なお、鑑定評価額には 当該取得を前提とした鑑定評価額を記載しています。

(注2) 資産取得時に締結したPM契約書に基づくPM報酬を反映しています。そのため、2014年9月4日公表のNOI利回り及び償却後NOI利回りの数値とは異なります。

資産規模拡大と『収益性』及び『安定性』の維持向上

		2014年2月末日 (第24期末)現在	2014年8月末日 (第25期末)現在		2014年 公募増資 ^(注1)	新規取得資産 取得後 ^(注1)
資産規模拡大	物件数	81 物件	84 物件	+	^(注2) 5 物件	87 物件
	取得価格の合計	7,876 億円	8,023 億円	+	467 億円	8,491 億円
含み益の拡大	ポートフォリオ含み損益	+267 億円	+367 億円	+	+25 億円	+392 億円
ポートフォリオ 収益性の維持	平均NOI利回り	5.3 %	5.1 %	+	^(注3) 5.1 %	5.1 %
	平均償却後NOI利回り	3.8 %	3.7 %	+	^(注3) 3.9 %	3.7 %
	(ご参考)インプライド・キャップレート ^(注4)	5.0%	4.6%			
ポートフォリオの質 及び安定性の向上	稼働率	99.9%	99.9%			99.9%
	平均賃貸借残存期間	7.0 年	6.6 年			6.6 年
	総テナント数	1,021	1,037			1,048
	総賃貸可能面積	309 万m ²	306 万m ²			314 万m ²

(注1) 2016年1月15日に取得予定のDFS T ギャラリー沖縄の底地の一部(取得予定価格2,470百万円)を含みます。

(注2) 2014年公募増資で取得した5物件には追加持分取得の2物件が含まれます。

(注3) 資産取得時に締結したPM契約書に基づくPM報酬を反映しています。そのため、2014年9月4日公表のNOI利回り及び償却後NOI利回りの数値とは異なります。

(注4) インプライド・キャップレート: 年換算NOI ÷ (各期末時点の時価総額 + ネット有利子負債 + 敷金・保証金)

目次

1. 運用方針と成長戦略	P. 4
2. 成長戦略の実行	P. 7
3. 強みとしてのSCマネジメント力	P. 14
4. 決算報告と業績予想	P. 18
5. JRFのサステナビリティ	P. 23

JAPAN RETAIL FUND

1. 運用方針と成長戦略



新規取得資産
DFS T ギャラリーア沖縄

投資主価値の持続的成長のための、JRFの『安定基盤』を活かした運用方針



運用方針実現のための成長戦略

外部成長戦略

- 1 更なる地域分散・テナント分散進展のための、**資産規模拡大**
- 2 ポートフォリオの質向上のための、**優良資産の追加取得と資産の入替え**
- 3 高い立地ポテンシャルを有する物件取得によるSCマネジメントを前提とした、**将来の内部成長機会の確保**

内部成長戦略

- 1 SCマネジメント力を活用した施設競争力向上による、ポートフォリオの**収益性の向上**
- 2 大型テナントの競争力強化策の引き出しと契約安定化による将来リスクの低減による、ポートフォリオの**安定性の向上**

財務戦略

- 1 借入金の返済期日の分散、長期・固定化、危機対応手段の確保による、**財務安定性の継続**
- 2 新規借入先の開拓や投資法人債の発行による、**調達手段の多様化**

2. 成長戦略の実行



資産規模拡大による安定基盤の強化

■ 優良資産の取得とテナントリレーションの拡大

2014年の取得実績（8物件、636億円）



DFS T ギャラリー沖縄（注）



Gビル 表参道02（準共有持分50%）



Cute Cube原宿



Gビル 吉祥寺01（準共有持分50%）



Gビル 渋谷01



mozoワンダーシティ（準共有持分20%）



m-シティ 豊中



ラウンドワンスタジアム 高槻店

（注） 底地の一部（取得予定価格 2,470百万円）は2016年1月15日に決済を予定しています。

資産入替えによるポートフォリオの質の向上

■ 既存資産と新規優良資産との入替え

2014年1月～4月に実施した資産入替えの事例

売却

将来リスクの排除



イオンタウン大垣



G DINING 札幌

イオンタウン大垣

- ✓ 競争環境激化による退去リスク
- ✓ 借地人(事業用定期借地契約)としての運用自由度の制約

G DINING札幌

- ✓ 利益貢献度(売却時の償却後NOI利回り0.3%)
- ✓ リースアップ完了による売却メリットの最大化

物件数	売却価格	償却後NOI利回り
4物件	約100億円	3.4%

取得

優良資産の取得

Gビル表参道02(35%共有持分^(注))

Gビル渋谷01

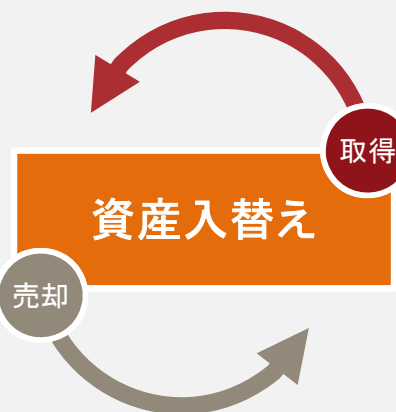


Gビル吉祥寺01(50%共有持分)



ラウンドワンスタジアム高槻店

物件数	取得価格	償却後NOI利回り
4物件	約200億円	3.9%



(注) Gビル表参道02は、2014年10月1日に更に15%の共有持分を取得しています。

ポートフォリオの収益性拡大と安定性確保

■ 資産価値向上に向けたアクションプラン

1

施設競争力向上による

将来キャッシュ・フローの増加

おやまゆうえんハーヴェストウォーク：大規模リニューアル

- 地域一番店としてのポジショニングの確立
- 施設の魅力度向上による、更なるアップサイド・ポテンシャルの形成
- 5月～8月の売上げは平均で約18%向上、来店客数（レジ客数）は約10%向上（それぞれ前年比。大型店、一部サービス店除く。）
- 2014年4月オープン



新規有力テナントの誘致



環境デザインの一新



GBビル吉祥寺01：SCマネジメント力を活用した機動的なリーシング

2014年8月期末稼働率
51.6%

- 約50%を占めるテナントの退去が確定していた新規物件を、競争力の高いテナントを誘致することで早期に満床稼働を実現する予定

＜現時点におけるテナントの状況＞

4F	解約予定
3F	解約済み
2F	解約済み
1F	入居中
B1	

- ✓ 大手アパレルブランドと一棟貸しを前提に大筋合意
- ✓ 2015年春オープン予定

2

経年物件の施設競争力確保と契約安定化による

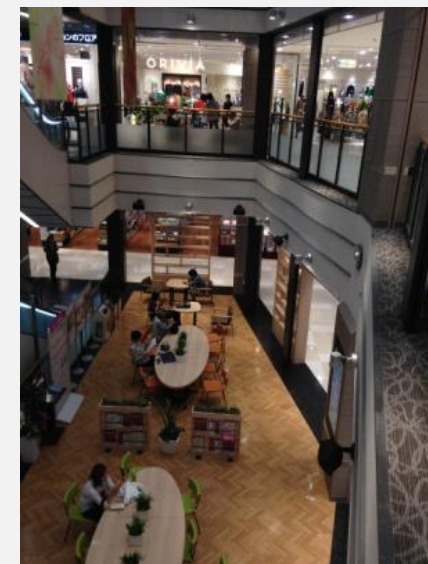
将来リスクの低減

イオン八事：契約安定化による施設競争力向上

- 施設競争力強化を条件に、経済条件見直しと賃貸借契約の更新・長期化
- 開店21年を迎えた店舗のテナントによる全面リニューアルが実現
- 2014年9月オープン



テナントによる店舗活性化



- ✓ イオンリテール株式会社にとって全国で3例目となる、『Grand Generation's Mall』の導入
- ✓ ユニクロ、無印良品、セリア等の専門店の導入により、更なる施設競争力の向上

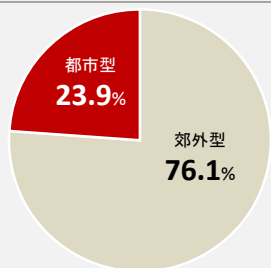
ポートフォリオの質向上と収益性維持の両立

1 ポートフォリオの質の向上の実現

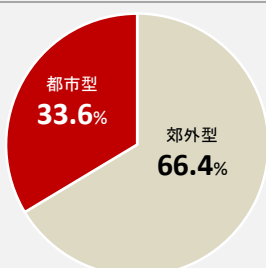
タイプ別分散 (鑑定評価額ベース)

都市型物件の増加

2013年2月期末(第22期)



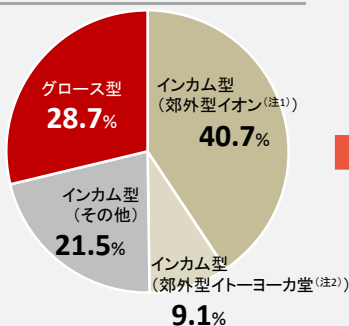
2014年10月14日現在



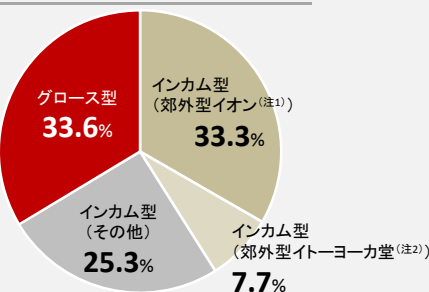
テナント別分散 (年間賃料ベース)

グロス型物件のテナント割合の増加

2013年2月期末(第22期)



2014年10月14日現在



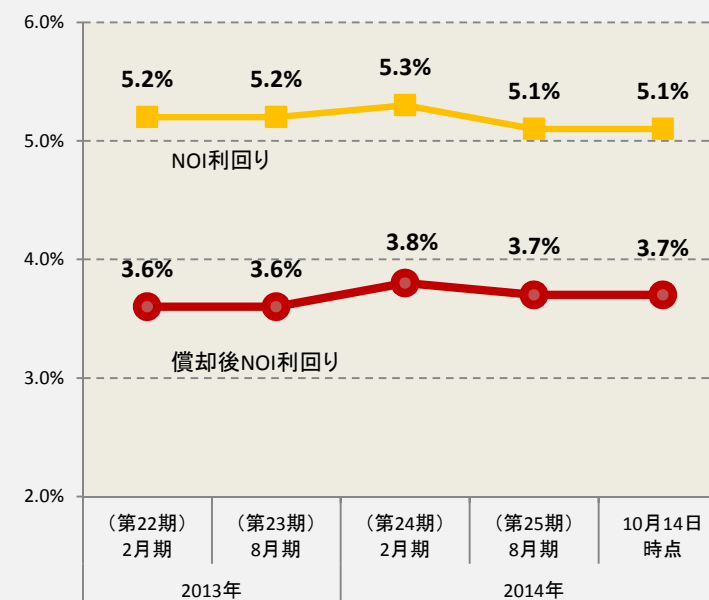
(注1)「郊外型イオン」とは、インカム型物件にマスターリーステナントとして入居するイオンリテール株式会社、イオンモール株式会社、イオン九州株式会社、イオン琉球株式会社及びイオンタウン株式会社の年間賃料の合計を言います。

(注2)「郊外型イトーヨーカ堂」とは、インカム型物件にマスターリーステナントとして入居する株式会社イトーヨーカ堂の年間賃料の合計を言います。

2 ポートフォリオの収益性の維持

NOI利回りの推移

ポートフォリオ収益性は維持



財務基盤の更なる強化

■ 財務基盤安定化のための施策

1 調達手段の多様化

継続的な投資法人債の発行

2013年12月、2014年6月

第7回無担保投資法人債

発行年月日	2013年12月18日
発行額	75億円
年限	10年
利率	1.108%

第8回無担保投資法人債

発行年月日	2014年6月26日
発行額	80億円
年限	12年
利率	1.260%

2 機動的な資金調達手段の確保

長期コミットメント・ラインの導入

2014年9月

従前の短期コミットメント・ライン 500億円のうち、
150億円を長期コミットメント・ラインに変更

コミットメント・ライン合計 **500**億円

長期
コミットメント・ライン

150 億円

3 年間

1 か月～5 年間

契約期間

実行時
借入期間短期
コミットメント・ライン

350 億円

1 年間

1 か月～1 年間

3 金利固定化の推進

既存借入金の金利固定化

2014年10月

デットコスト・コントロールを重視しつつ、金利動向を捉え
最も残存期間が長い変動金利借入の固定化

■ 固定化対象借入金

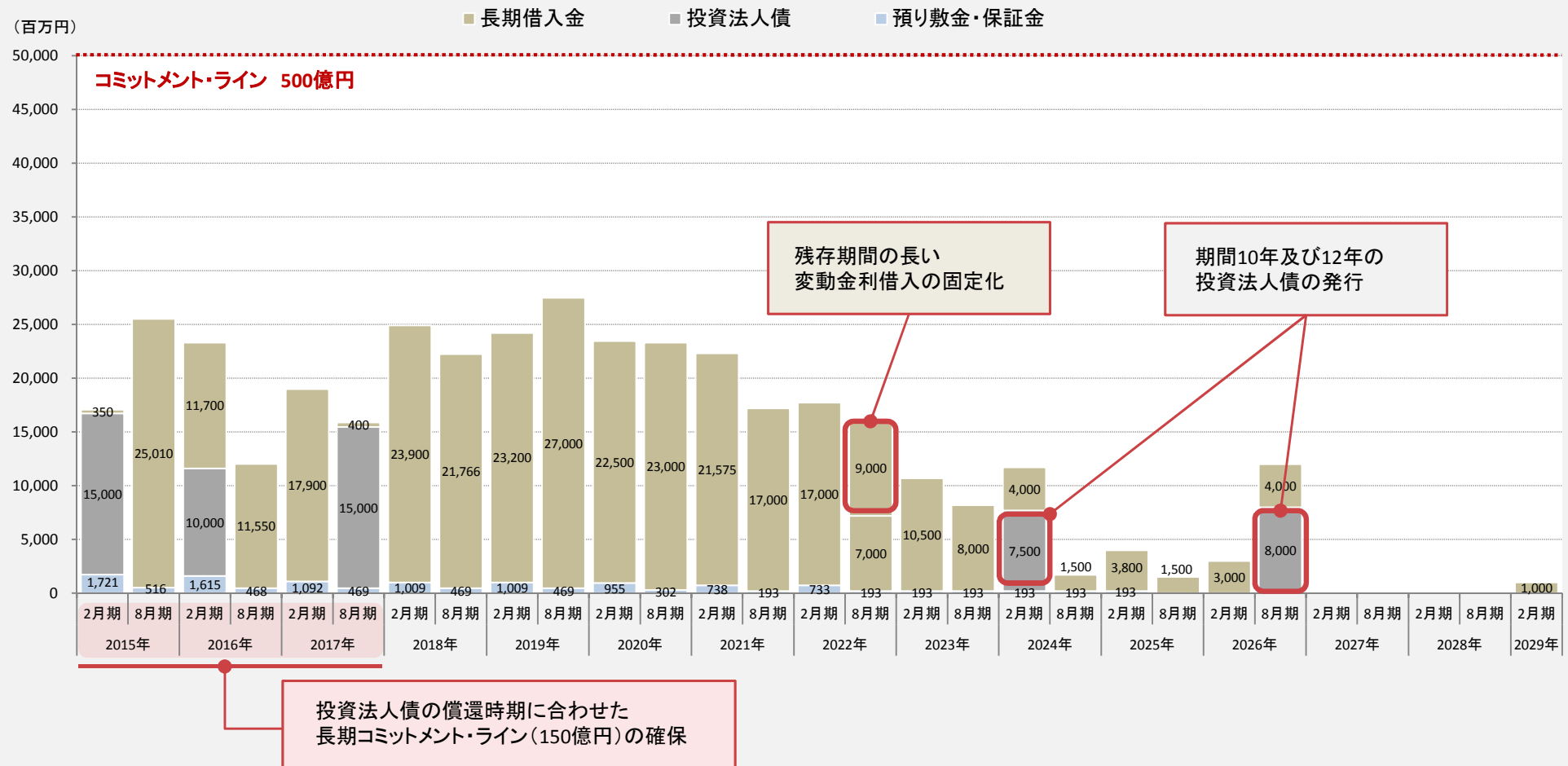
合計金額	90 億円
平均借入残存期間	7.6 年

■ 固定金利比率の向上

実行前		実行後
74.6%	+2.1pt.	76.7%

返済期日の分散と返済額の平準化

返済期日分散 (2014年10月14日時点)



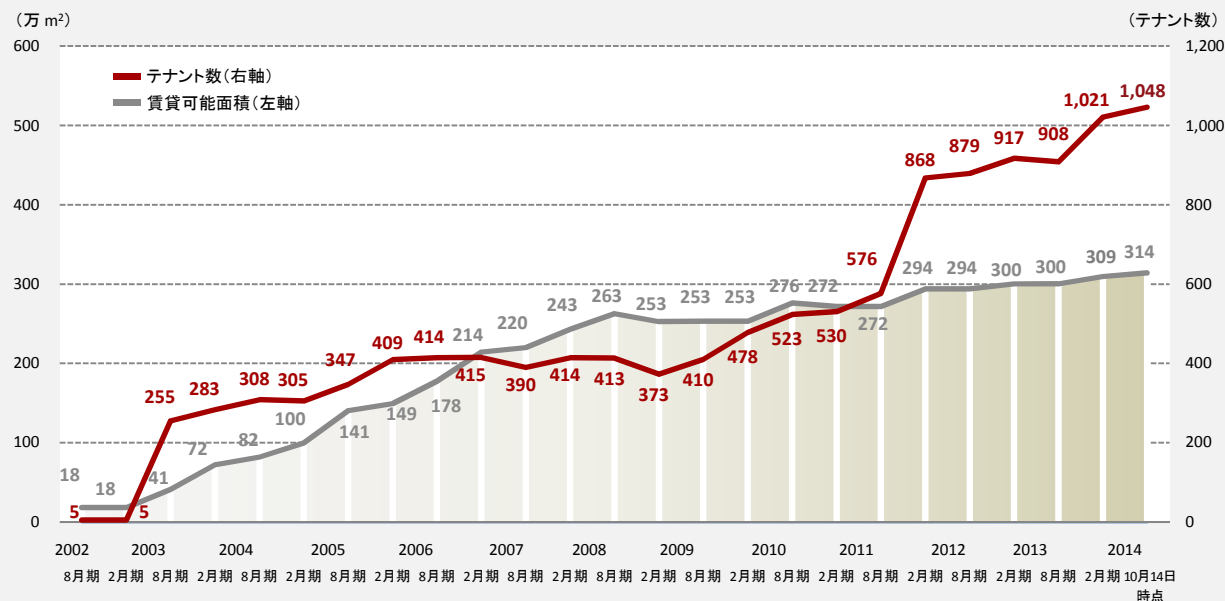
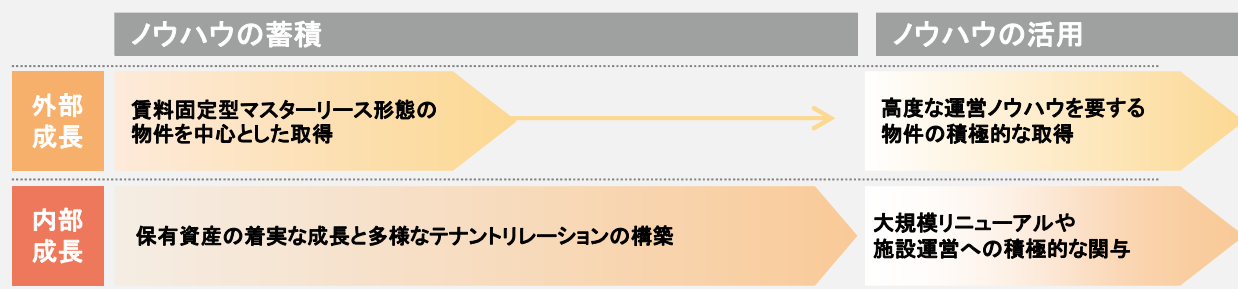
3. 強みとしてのSCマネジメント力



おやまゆうえんハーヴェストウォーク

内部成長機会の拡大

■ 拡大するSCマネジメント・プラットフォームとポートフォリオの変化



(注) 2014年10月14日時点を除き、各期末現在。

グロース型物件の拡大 (年間賃料ベース)

2011年2月期(第19期)

2014年10月14日時点

27.9%

+ 5.7pt.

33.6%

ダイレクリース物件の拡大 (年間賃料ベース)

2011年2月期(第19期)

2014年10月14日時点

19.5%

+ 20.3pt.

39.8%

定期借家契約の増加 (年間賃料ベース)

2011年2月期(第19期)

2014年10月14日時点

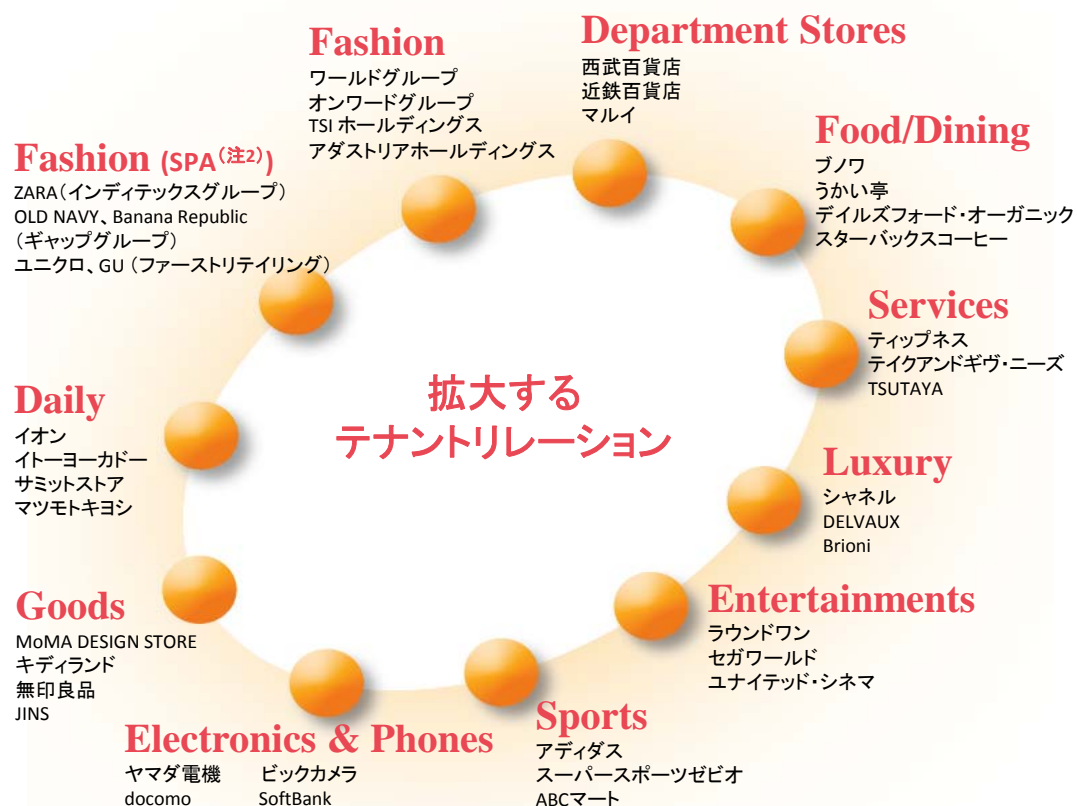
47.1%

+ 8.5pt.

55.6%

ポートフォリオ多様性の深化とSCマネジメント力の強化

■ 多様化する消費ニーズに適応する競争力のある様々なテナントとのリレーション

本投資法人が保有する商業施設の主なテナント例^(注1)

直近の取得による新規有力テナントの組入れ



2014年10月取得

グローバルに免税店ビジネスを展開する
DFSグループの日本における旗艦店

物 件 名	DFS T ギャラリー沖縄
テナント	沖縄ディーエフエス



2014年10月取得

スウェーデン発のファッションブランド
MONKIの日本では2店舗目、関東では初となる
路面店

物 件 名	Cute Cube原宿
テナント	MONKI



2014年3月取得

セレクトショップやカフェを展開し、周辺にも
複数の店舗を展開するベイクルーズグループが
店舗及び事務所として入居

物 件 名	Gビル渋谷01
テナント	ベイクルーズ

(注1) 本投資法人が直接契約しているテナントのほか、マスター・リースが契約しているエンドテナント(本投資法人又は信託受託者がパス・スルー型マスター・リースを契約している場合)及び信託受託者が直接契約しているテナントを含みます。

(注2) 「SPA」とは、「Specialty store retailer of Private label Apparel」の頭文字をとっています。

SCマネジメント力を活用した内部成長を加速

内部成長施策

おやまゆうえんハーヴェストウォーク (第1期)

大規模リニューアルによる
地域一番店としてのポジショニングの確立

- ✓ 新增改築による追加投資
- ✓ 環境デザインの一新
- ✓ テナント入替
- ✓ 2014年春オープン



Gビル吉祥寺01

- ✓ テナント入替
- ✓ 2015年春オープン予定



mozo ワンダーシティ(第1期)

ポジショニングの向上を目指した
大規模リニューアル

- ✓ 2015年に専門店約200テナント、賃貸面積約4万㎡の賃貸借契約(定借)が満了
- ✓ 大規模なテナント入替え
- ✓ 2015年秋オープン予定



ならファミリー

都心型ハイグレードSCを目指す
大規模リニューアル

- ✓ 核テナントの一部専門店化
- ✓ テナントミックスの再構築
- ✓ 2016年春オープン予定



ビックカメラ立川店

定借満了のタイミングを捉えアップサイドを目指す

- ✓ 2015年に賃貸借契約(定借)満了
- ✓ 耐震改修工事の実施予定
- ✓ 有力な候補先テナントと協議中

岸和田カンカンベイサイドモール

大規模リニューアルによる施設競争力の向上

- ✓ 施設イメージの一新
- ✓ テナント入替え
- ✓ 2016年春オープン予定



Gビル自由が丘01(NEXT館)

- ✓ 2015年春、既存テナントの賃貸借契約(定借)が満了
- ✓ 新テナントへの入替えによる、アップサイドの見込み
- ✓ 2015年春オープン予定

かみしんプラザ

フロアリニューアルにより
集客力向上を目指す

- ✓ 2015年冬に複数テナントの賃貸借契約(定借)が満了
- ✓ 地下1Fの全面改装予定
- ✓ 2016年春オープン予定



mozo ワンダーシティ (第2期)

<2018年頃実施予定>

川崎ルフロン

<計画時期未定>

圧倒的な商業ポテンシャル
を活かしたリニューアル

- ✓ デイリーユースの強化
- ✓ 大型核テナント誘致等検討



おやまゆうえん ハーヴェストウォーク (第2期)

<2017年実施予定>

Gビル自由が丘01 (コリーヌ館) <計画時期未定>

建物老朽化に伴うリニューアル



2014年

2015年

2016年

2017年以降

現在

(注) 将来の計画については、現時点で決定しているものではなく、今後変更の可能性があります。

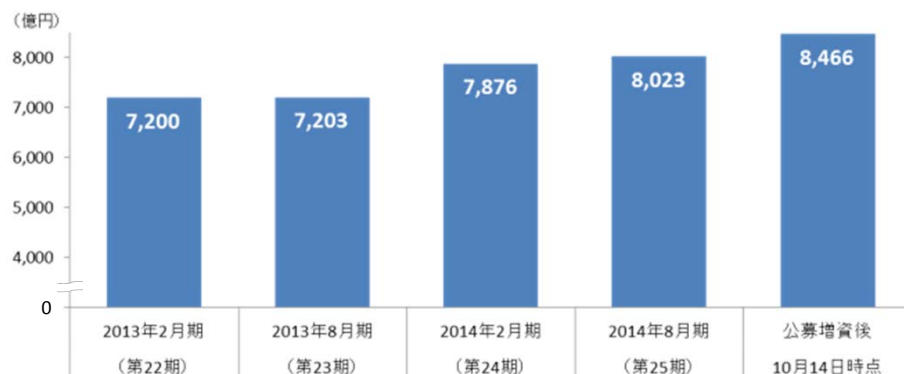
4. 決算報告と業績予想



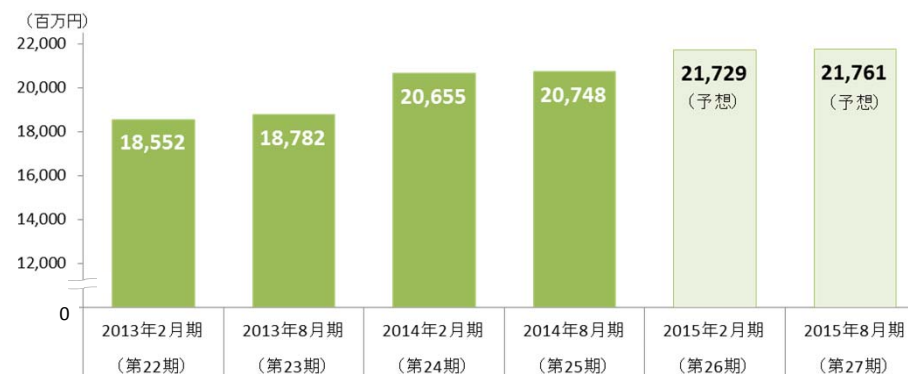
新規取得資産
Gビル表参道02

投資主価値(1口当たり分配金及びNAV)の着実な成長

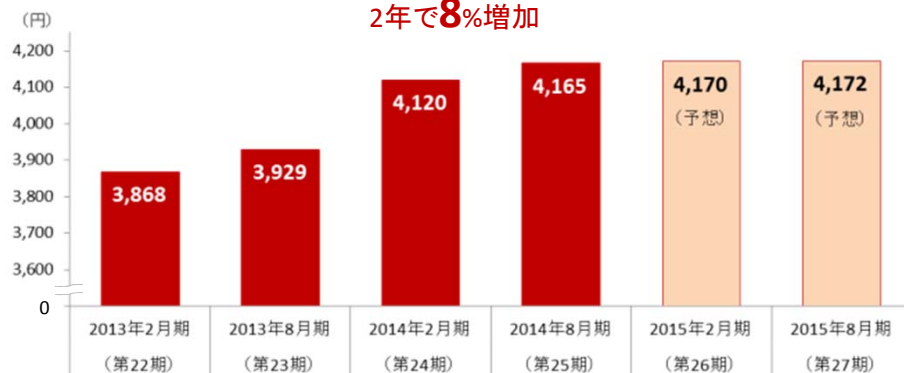
資産規模

2年で**18%**増加、**8,400**億円台に到達

賃貸NOI

2年で**12%**増加

1口当たり分配金

2年で**8%**増加

1口当たりNAV

2年で**16%**増加

含み損益 (億円)

△39

+63

+267

+367

+388

各期末1口当たりNAV: (各期末現在の純資産額+各期末現在のポートフォリオ全体の含み損益) / 各期末現在の発行済投資口数

公募増資後1口当たりNAV: {2014年8月末現在の純資産額+2014年公募増資による出資払込金+2014年8月末現在のポートフォリオ全体の含み損益+2014年公募増資による取得資産(DFS T ギャラリー沖縄の底地の一部は含みません。)の含み益} ÷ (2014年公募増資での第三者割当が全て行われると想定した場合の発行済投資口数)

2014年8月期(第25期)決算報告(P/L)

項目	2014年2月期 (第24期)(実績)	2014年8月期 (第25期)(実績)	前期比
営業収益	29,083 百万円	29,562 百万円	+ 479 百万円
営業費用	16,966 百万円	17,339 百万円	+ 372 百万円
(賃貸NOI)	20,655 百万円	20,748 百万円	+ 92 百万円
営業利益	12,116 百万円	12,223 百万円	+ 106 百万円
営業外収益	7 百万円	6 百万円	△ 1 百万円
営業外費用	2,535 百万円	2,615 百万円	+ 80 百万円
経常利益	9,588 百万円	9,613 百万円	+ 25 百万円
当期純利益	9,614 百万円	9,613 百万円	+ 0 百万円
配当積立金積立額	103 百万円	—	△ 103 百万円
分配金総額	9,509 百万円	9,613 百万円	+ 103 百万円
発行済投資口数	2,308,198 口	2,308,198 口	—
1口当たり分配金	4,120 円	4,165 円	+ 45 円
1口当たりFFO (注)	6,710 円	6,695 円	△ 15 円
FFOペイアウトレシオ	61.4 %	62.2 %	—
資本的支出	1,768 百万円	2,887 百万円	+ 1,119 百万円
修繕費	188 百万円	217 百万円	+ 28 百万円
合計	1,956 百万円	3,105 百万円	+ 1,148 百万円
減価償却費	5,926 百万円	5,888 百万円	△ 37 百万円

(注) (当期純利益+不動産等売却損—不動産等売却益+減価償却費+その他不動産関連償却)/発行済投資口数
 なお、2014年2月期(第24期)及び2014年8月期(第25期)のFFOの算出に使用される当期純利益には法人税等調整額を含めておりません。

2014年8月期(第25期)1口当たり分配金の予想値推移



9月4日発表 (第25期修正予想)	実績比
29,570 百万円	△ 7 百万円
—	—
—	—
12,032 百万円	+ 191 百万円
—	—
—	—
9,530 百万円	+ 83 百万円
9,530 百万円	+ 83 百万円
—	—
—	—
2,308,198 口	—
4,129 円	+ 36 円
6,663 円	+ 32 円
62.0 %	—
3,025 百万円	△ 137 百万円
214 百万円	+ 2 百万円
3,240 百万円	△ 134 百万円
5,897 百万円	△ 8 百万円

■ 2014年8月期の主な変動要因(前期比) (百万円)

営業収益	+479
✓ 2013年公募増資による新規取得物件賃料等の通期寄与	+658
✓ 資産入替え (売却物件賃料等△482、取得物件賃料等+429)	△53
✓ 既存物件 (違約金△157、歩合賃料・テナント入替えダウンタイム△147、 受取水光熱費+108、テナント負担金等其他収入+69)	△126
営業費用	+372
✓ 2013年公募増資による新規取得物件費用の通期寄与 (内、固都税費用化+246)	+575
✓ 資産入替え (売却物件費用△313、取得物件費用+57)	△256
✓ 既存物件 (除却損△164、水光熱費+146)	△15
✓ 資産運用報酬	+62
営業利益	+106
✓ 新規借入金、投資法人債発行による支払利息等	+75
経常利益	+25
✓ 法人税等調整額(利益)の剥落	+25
当期純利益	+0

■ 2014年8月期の主な変動要因(9月4日発表修正予想比) (百万円)

営業収益	△7
✓ 歩合賃料の減少	△ 10
営業費用	△89
✓ 建物管理委託費の減少	△ 40
✓ 水道光熱費の減少	△ 40
営業利益	+82
経常利益	+83
当期純利益	+83

2014年8月期(第25期)決算報告(B/S)

項目	2014年2月末 (第24期末)	2014年8月末 (第25期末)	前期比
総資産①	777,706 百万円	785,442 百万円	+ 7,736 百万円
総負債	411,866 百万円	419,563 百万円	+ 7,697 百万円
有利子負債②	342,251 百万円	347,001 百万円	+ 4,750 百万円
敷金・保証金③	61,153 百万円	61,095 百万円	△ 57 百万円
純資産	365,840 百万円	365,878 百万円	+ 38 百万円
LTV (②+③)/①	51.9 %	52.0 %	+ 0.1 ポイント
有利子負債比率 ②/①	44.0 %	44.2 %	+ 0.2 ポイント
長期負債比率(敷金・保証金含む)	100.0 %	100.0 %	—
固定金利比率	74.4 %	73.7 %	△ 0.7 ポイント
平均デットコスト	1.39 %	1.40 %	+ 0.01 ポイント
物件数	81 物件	84 物件	+ 3 物件
取得価格合計	787,686 百万円	802,395 百万円	+ 14,708 百万円
含み損益	+ 26,714 百万円	+ 36,700 百万円	+ 9,986 百万円
帳簿価格	742,642 百万円	755,736 百万円	+ 13,093 百万円
鑑定評価額	769,357 百万円	792,437 百万円	+ 23,080 百万円
配当積立金(負ののれん)	2,326 百万円	2,430 百万円	+ 103 百万円

■ 2014年8月期の主な変動要因(前期比)

	(百万円)
総資産	+7,736
✓ 資産入替えに伴う増加	+16,207
✓ 現預金の減少	△4,589
✓ 減価償却費	△5,888
✓ 資本的支出	+2,887
総負債	+7,697
✓ 資産入替えに伴う長期借入金	+5,500
✓ 借入金の返済	△8,750
✓ 投資法人債の発行	+8,000
✓ 預り金等の増加	+1,613
✓ 未払消費税等	+946
純資産	+38
✓ 配当積立金の増加	+103
✓ 繰延ヘッジ損益	△65

今後1年間の業績予想

項目	2014年8月期 (第25期)(実績)	2015年2月期 (第26期)(予想)	第25期比	2015年8月期 (第27期)(予想)	第26期比
営業収益	29,562 百万円	30,695 百万円	+ 1,132 百万円	30,811 百万円	+ 115 百万円
(賃貸NOI)	20,748 百万円	21,729 百万円	+ 981 百万円	21,761 百万円	+ 32 百万円
営業利益	12,223 百万円	12,793 百万円	+ 569 百万円	12,745 百万円	△ 48 百万円
経常利益	9,613 百万円	10,148 百万円	+ 534 百万円	10,138 百万円	△ 9 百万円
当期純利益	9,613 百万円	10,133 百万円	+ 519 百万円	10,138 百万円	+ 4 百万円
分配金総額	9,613 百万円	10,133 百万円	+ 520 百万円	10,138 百万円	+ 4 百万円
発行済投資口数	2,308,198 口	2,430,198 口	+ 122,000 口	2,430,198 口	—
1口当たり分配金	4,165 円	4,170 円	+ 5 円	4,172 円	+ 2 円
1口当たりFFO (注)	6,695 円	6,698 円	+ 3 円	6,716 円	+ 18 円
FFOペイアウトレシオ	62.2 %	62.3 %	—	62.1 %	—
資本的支出	2,887 百万円	2,856 百万円	△ 31 百万円	4,458 百万円	+ 1,602 百万円
修繕費	217 百万円	265 百万円	+ 47 百万円	188 百万円	△ 77 百万円
合計	3,105 百万円	3,121 百万円	+ 15 百万円	4,647 百万円	+ 1,525 百万円
減価償却費	5,888 百万円	6,144 百万円	+ 255 百万円	6,183 百万円	+ 38 百万円

(注) (当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋その他不動産関連償却)／発行済投資口数
なお、2014年8月期(第25期)のFFOの算出に使用される当期純利益には法人税等調整額を含めておりません。

2015年2月期(第26期) 1口当たり分配金の予想値推移



主な変動要因(収益に対する増減を記載)

- ✓ PMフィーの削減: +27百万円
- ✓ 減価償却費の減少: +12百万円
- ✓ 支払利息等の減少: +11百万円

2015年8月期(第27期) 1口当たり分配金の予想値推移



主な変動要因(収益に対する増減を記載)

- ✓ 既存物件のリースアップ等による賃貸収入の増加: +75百万円
- ✓ 減価償却費の増加: △39百万円
- ✓ 支払利息等の減少: +17百万円

■ 2015年2月期の主な変動要因(第25期実績比)		(百万円)
営業収益		+1,132
✓ 2014年公募増資による新規取得物件賃料等		+1,434
✓ 既存物件 (契約更改による調整等 △85、リースアップ等 +103、違約金 △77、 受取水光熱費 △73、テナント負担金等其他収入 △117)		△ 256
✓ 売却益剥落		△ 46
営業費用		+563
✓ 2014年公募増資による新規取得物件費用		+575
✓ 既存物件(除却損 △32、水光熱費 △109)		△120
✓ 公募増資等による資産運用報酬等の増加		+88
営業利益		+569
✓ 支払利息等の増加		+32
経常利益		+534
✓ 法人税等調整額(費用)		+14
当期純利益		+519

■ 2015年8月期の主な変動要因(第26期予想比)		(百万円)
営業収益		+115
✓ 2014年公募増資による新規取得物件賃料等通期寄与		+204
✓ 既存物件 (契約更改による調整等 △116、mozoリニューアルダウンタイム △85、 リースアップ等 +61、受取水光熱費 +104、その他収入 △44)		△ 88
営業費用		+163
✓ 2014年公募増資による新規取得物件費用等通期寄与		+206
✓ 既存物件 (水光熱費 +140、除却損 △39、PMフィー △73、修繕費 △78)		△ 84
✓ 資産運用報酬の増加		+46
営業利益		△48
支払利息等の増加		+10
借入金アップフロントフィー等の償却終了		△52
経常利益		△9
法人税等調整額(費用)の剥落		△14
当期純利益		+4

5. JRFのサステナビリティ



mozoワンダーシティ

環境や社会全体の「サステナビリティ」を確保するための取組みを主体的に推進

基本的な考え方

本投資法人(JRF)は、本資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社とサステナビリティの考え方を共有し、共に取組みを推進しています。本資産運用会社は、2013年6月に制定した「責任不動産投資に係る基本方針」に基づき、下記の原則の基本的な考え方に賛同し、署名しました。

- 国際連合の掲げる「責任投資原則(PRI)」

Signatory of:



- 環境省がサポート役を務める「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則(21世紀金融行動原則)」

ステークホルダーとのコミュニケーション



サステナビリティに関する外部評価

本投資法人は、GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)に参加し、外部評価を受けています。



環境負荷低減と環境保全のための取組み



イオンモール
伊丹

- ソーラーパネルの設置



mozo
ワンダーシティ

- 壁面緑化



- 緑地帯の再整備
- 透水性舗装等による雨水の地下還元

公共スペースの整備



おやまゆうえん
ハーヴェストウォーク

- 憩いの広場の設置

ディスクレーマー

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

(金融商品取引業者関東財務局長(金商)第403号、一般社団法人投資信託協会会員)



新規取得資産
Cute Cube原宿