

2015年2月期(第26期)

決算説明会資料

JAPAN RETAIL FUND

8953

米国ADR(OTC):JNRFY

証券コード 8953



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

目次

1. ポートフォリオ・マネジメント	P. 2
2. 成長戦略の実行	P. 5
3. ポートフォリオの進化	P. 17
4. 決算報告と業績予想	P. 20
5. サステナビリティ・マネジメント	P. 25

JAPAN RETAIL FUND



mozo ワンダーシティ

1. ポートフォリオ・マネジメント
2. 成長戦略の実行
3. ポートフォリオの進化
4. 決算報告と業績予想
5. サステナビリティ・マネジメント

強みを組合わせることにより、大胆なポートフォリオ・マネジメントを推進

運用方針

商業施設を取り巻く環境の変化に対応した最適な資産構成を構築し、収益性と安定性の向上を実現しながら、分配金を持続的に成長させること

■ JRFのポートフォリオ・マネジメント

リスクの排除

- ✓ リニューアルに伴うダウンタイム
- ✓ 賃料減額訴訟
- ✓ 商環境の変化等

ポートフォリオ・マネジメントの
強力な推進力

更なる成長のための施策

1. 更なる規模拡大
2. 資産の入替え
3. 既存物件の価値向上

財務基盤

AA-の高いクレジット

含み益

約500億円

資産規模

約8,500億円

強みの
組合わせ

機動的な
資金調達力

SC
マネジメント力

高い
ソーシング力

運用会社
独自の能力

JRFの特長

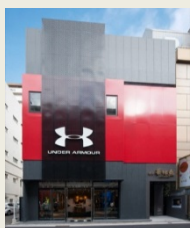
分配金を維持しながら収益性・安定性向上を実現

■ 2014年12月～2015年1月 実施

資産入替え

更なるポートフォリオ分散と
収益性向上のための資産入替え

都市型優良資産 2物件の取得



Gビル名古屋栄01



Gビル吉祥寺01 (50%準共有持分)

物件数	取得価格	償却後NOI利回り
2物件	3,660百万円	4.0%

売却益の活用

売却益の活用による分配金水準の安定化

イオンモール神戸北の 一部(30%)の売却



イオンモール神戸北 (30%準共有持分)

売却益
785百万円

売却益の一部
(502百万円)は
圧縮積立金として計上

物件数	売却価格	償却後NOI利回り
1物件	4,950百万円	3.2%

損益予想に影響を与えない形での 賃料減額訴訟の解決



大阪心斎橋8953ビル

解決金の支払い
438百万円

原契約において定める賃料改定条項に基づき、
全国消費者物価指数の変動率等を勘案した63百万円を
仮受金として2015年2月期で見込んでいたため、
仮受金分を控除した375百万円を特別損失として計上

JAPAN RETAIL FUND



新規取得資産
Gビル名古屋栄01

1. ポートフォリオ・マネジメント
2. 成長戦略の実行
3. ポートフォリオの進化
4. 決算報告と業績予想
5. サステナビリティ・マネジメント

投資主価値向上を実現するための、JRFの成長戦略

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

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 施設競争力強化による、
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

強固な財務基盤の構築

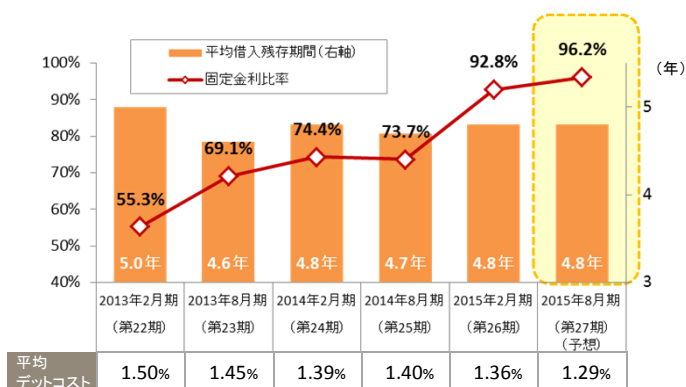
中長期的な 財務基本概念

- 機動的なポートフォリオ・マネジメント実施の為の財務柔軟性確保
- 金融環境悪化時においても、安定した経営を継続できる強固な財務基盤の構築
- 高い信用力を維持することによる、競争力のあるコストでの負債調達

■ 財務基盤安定化のための施策の実行

1 金利固定化の推進

コストを下げながら、
金利固定化の推進



2 金融環境悪化時における リファイナンスリスクの軽減

コミットメント・ラインの増額

J-REIT最大水準のコミットメント・ラインを確保
(2015年4月13日時点)

2015年6月より
コミットメント・ライン合計 **600**億円

		契約期間	実行時 借入期間
①	短期コミットメント・ライン 350億円	1年間	1か月～1年間
②	長期コミットメント・ライン 150億円	3年間	1か月～5年間
③	NEW 短期コミットメント・ライン 100億円	1年間	1か月～3年間

3 調達手段の多様化

継続的な投資法人債の発行と
新たな調達先の開拓

第9回無担保投資法人債

発行額	70億円
年限	10年
利率	0.765%

借入れにおいてJ-REIT初となる かんぽマネーの取り込み

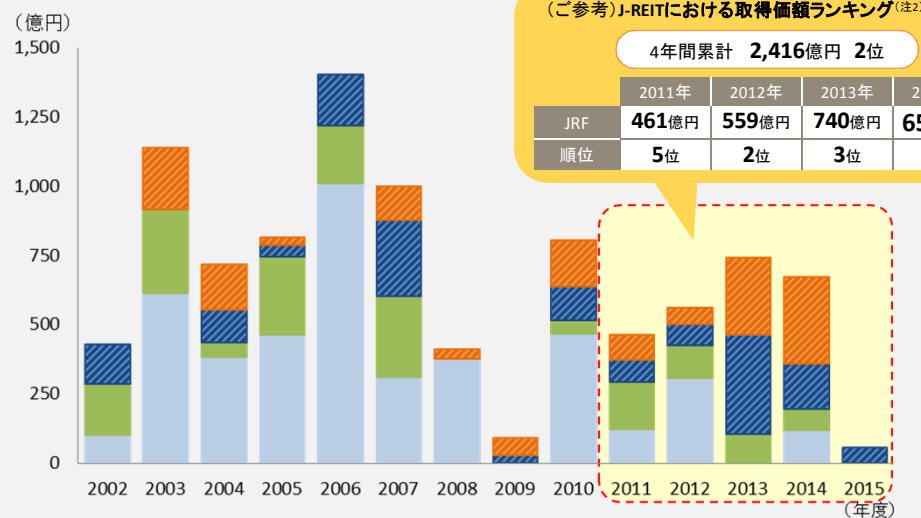
借入先	かんぽ生命保険 三井住友信託銀行	NEW
借入額	12億円	
年限	10年	
利率	0.96%	

資産規模拡大と収益性の向上を両立する、戦略的な資産取得

■ 資産取得実績とポートフォリオ収益性の推移

取得実績の推移(注1)

成長ステージに応じた戦略的な物件取得



郊外型の賃料固定型マスターリース物件を中心とした取得

都市型物件やマルチテナント型物件を積極的に取得

郊外型

A 地域一番クラスの大規模商業施設

B 人口密集地域の近隣商業施設

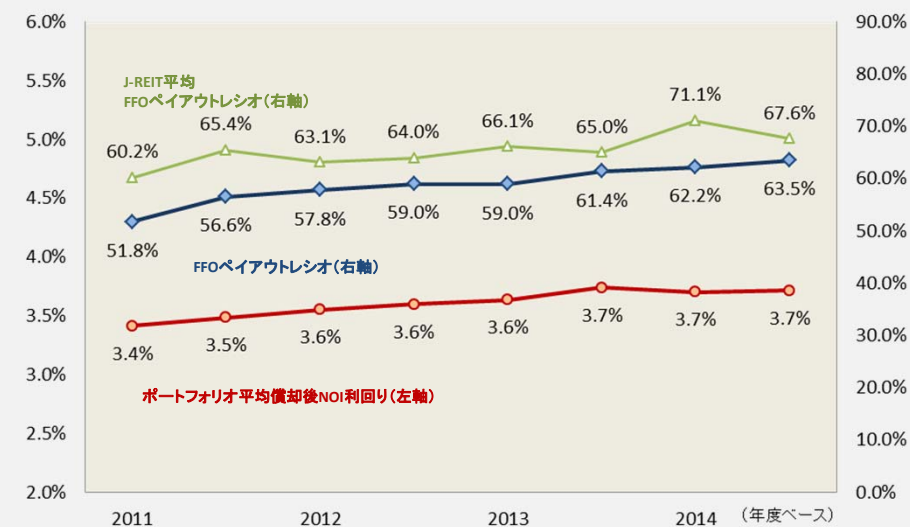
都市型

C 主要駅隣接の好立地商業施設

D 好立地の路面店及び専門店ビル

償却後NOI利回りとFFOペイアウトレシオの推移

ポートフォリオ収益性は維持、J-REIT平均と比較してペイアウトレシオは改善



(注) 「J-REIT平均FFOペイアウトレシオ」

- ・ 分配金総額 ÷ (当期純利益 + 減価償却費 - 不動産売却益 + 不動産売却損 + 減損損失)
- ・ J-REIT平均値は各時点における上場REITの単純平均にて算出しています。ただし、上場1期目の銘柄については除外しています。
- ・ FFOペイアウトレシオが負の値の場合は当該数値を除き算出しています。
- ・ 公表のデータに基づき運用会社作成。

「FFOペイアウトレシオ」

- ・ 分配金総額 ÷ (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)
- ・ ただし、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いません。

「ポートフォリオ平均償却後NOI利回り」

- ・ (不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用) ÷ 取得価格

(注1) 本投資法人の決算期に合わせた年度ベース(3月~2月)。増築による取得及びノンコア資産の取得は除く。

(注2) 各年1月から12月までの取得金額ベース(IPO時の取得資産は除く。)

(出所) ARES公表のデータに基づき運用会社作成。

更なるポートフォリオ分散の進展のために、都市型優良資産を継続的に取得

■ 2014年公募増資以降に取得した物件

Gビル名古屋栄01

中京圏を代表する商業集積地、
名古屋栄エリアに位置する都市型商業施設



取得価格	鑑定評価額	NOI利回り	償却後 NOI利回り
1,900 百万円	1,990 百万円	4.6%	4.1%

取得日	2014年12月26日
所在地	愛知県名古屋市中区
主なテナント	UNDER ARMOUR、博多華味鳥

Gビル吉祥寺01(準共有持分50%の追加取得)^(注1)

東京の主要商業エリア、吉祥寺のファッションブランド
集積地に立地する商業施設



(リニューアル後のイメージ)

取得価格	鑑定評価額	NOI利回り	償却後 NOI利回り
1,760 百万円	1,885 百万円	4.5%	4.0%

取得日	2015年1月30日
所在地	東京都武蔵野市
主なテナント	OLD NAVY ^(注2)

エディオン京橋店(底地)

大阪の東玄関口「京橋駅」から徒歩圏内、
幹線道路に面する利便性の高い施設の底地



取得価格	鑑定評価額	NOI利回り	償却後 NOI利回り
5,640 百万円	5,760 百万円	4.3%	4.3%

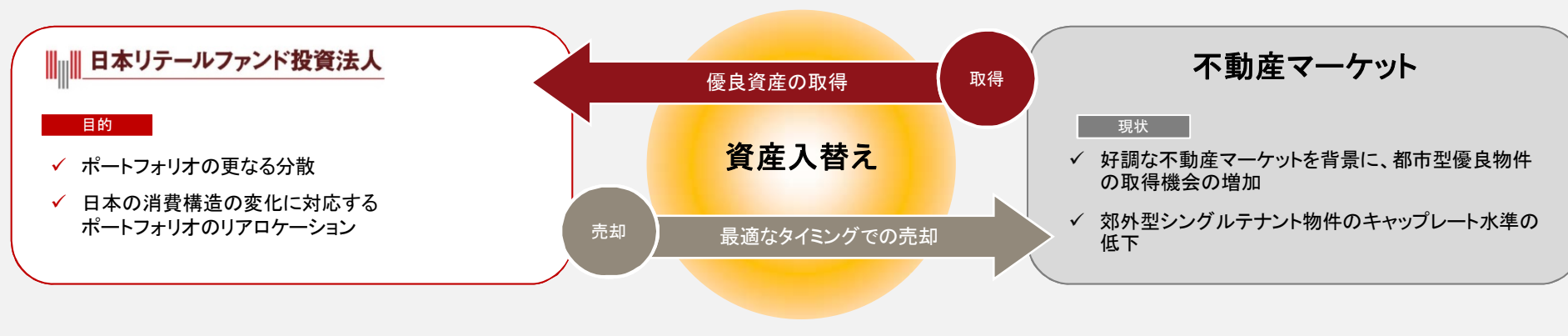
取得日	2015年3月30日
所在地	大阪府大阪市城東区
主なテナント	エディオン

(注1) 2014年4月10日に本資産の不動産信託受益権の準共有持分50%を既に所有しており、今回準共有持分50%を追加取得することにより完全所有となっています。

(注2) 2015年4月下旬にオープンする予定です。

ポートフォリオの収益性・安定性向上のための、戦略的な資産入替え

■ 資産入替の考え方



資産入替えの例

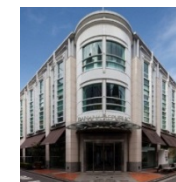
売却		取得	
2014年1月～4月 (第24期、第25期)	<ul style="list-style-type: none"> ・ イオンタウン大垣 ・ G DINING 札幌 ・ Gビル神宮前04 ・ Gビル神宮前05 	99 億円 平均償却後 NOI利回り 3.4%	194 億円 平均償却後 NOI利回り 3.9%
2014年12月 ～2015年2月 (第26期)	<ul style="list-style-type: none"> ・ イオンモール神戸北 (30%準共有持分) 	49 億円 償却後 NOI利回り 3.2%	36 億円 平均償却後 NOI利回り 4.0%



イオンモール神戸北

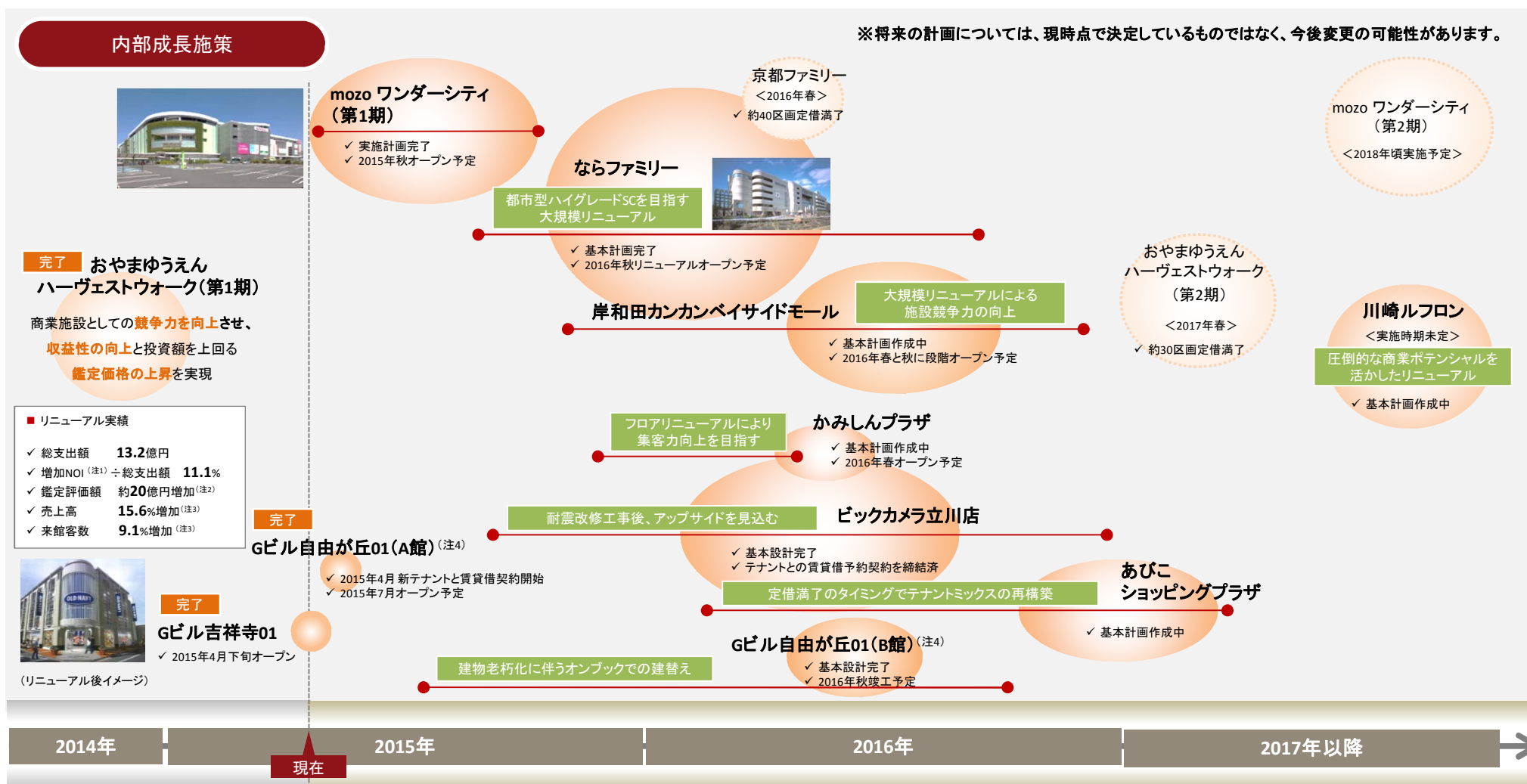


Gビル名古屋栄01



Gビル吉祥寺01

SCマネジメント力を活用した内部成長の実行



(注1) 増加NOI=(第26期NOI×2)-(第21期NOI+第22期NOI)

(注2) 第26期末鑑定評価額(リニューアル後)-第22期末鑑定評価額(リニューアル前)

(注3) リニューアルオープン後(2014年5月～2015年2月)の売上げと来館客数(レジ客数)の前年比。ただし、大型店、一部サービス店舗を除きます。

(注4) Gビル自由が丘01はNEXT館をA館、コリヌ館をB館に名称を変更しました。

ポジショニング向上を目指した大規模リニューアルの実行(mozoワンダーシティ)

■ リニューアルの概要

1 リニューアルの実施目的と計画内容

実施目的

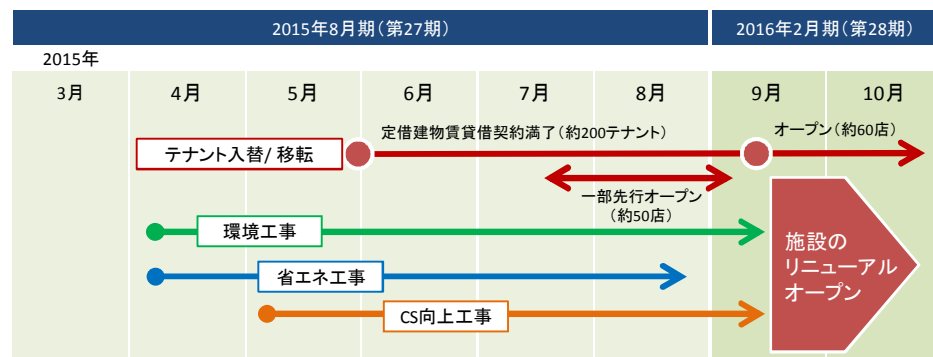
周辺競合施設との差別化を意識しながら、
将来的に年間600億円の売上げを目指すための基盤の構築

計画内容

- ✓ テナント構成の見直しと、高感度テナントの誘致
- ✓ 都市部(名古屋駅前、栄エリア)の購買層を集客するための、魅力的な商環境の整備

2 工事概要とスケジュール

・ 区画形成工事	テナント入替に伴う区画形成、変更工事
・ 環境工事	フードコート改修、共用部改修等
・ 省エネ対策工事	LED設置、空調インバーター導入工事等
・ CS(顧客満足度)向上工事	駐車場管制システム導入、ポイントカード切替システム構築等



3 テナント入替えの概要

セレクトショップ、アパレル、コスメ、インテリア雑貨等、名古屋エリア、または同エリアの郊外型ショッピングセンターとして初出店のテナントを多数誘致予定

■ フloorコンセプト

4F	グッズテナントの補完とメンズ・ユニセックスの強化
3F	キッズ・ファミリーのテナントミックス再構築、フードコート整備
2F	レディスファッションのメインフロア構築と、大型カジュアルファッションテナントの導入
1F	テナント感度のアップと客単価向上

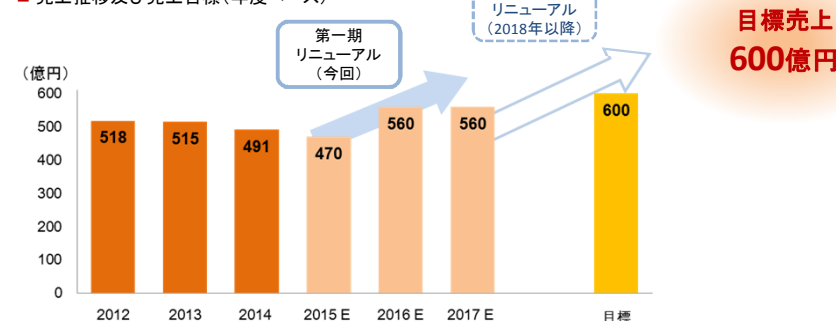
■ 契約更改テナント割合(予定)

	面積割合	店舗数
新規	17%	約70
移転	8%	約40
残留	22%	約90
対象外	53%	約20

4 リニューアルによる施設全体への効果

概算総支出額	想定NOI増分	想定NOI増分/ 概算総支出額	(注) いずれの数値も 100%保有を 前提としています。
21.7億円	2.3億円/年	10.9%	

■ 売上推移及び売上目標(年度ベース)



リニューアルのイメージ(mozoワンダーシティ)

環境コンセプト



地域の中の巨大空間ショッピングモールを、子どもからお年寄りまで気軽に時間を過ごすことのできる公園として捉えなおします。

レストスペース (mozo tree) 設置、グリーンタイルカーペットへの貼替え

After(注)



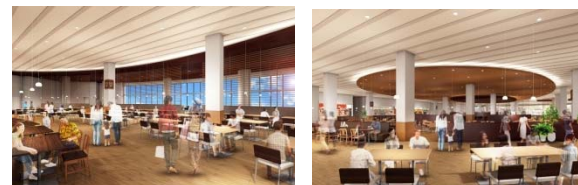
Before



- ✓ ベンチ・サイン等の複合的要素を持つ「mozo tree」と「mozo公園」を演出するグリーンタイルカーペットの設置
- ✓ 巨大な空間を区切ることで視覚的なアクセントをもたらし、居心地の良さを演出

フードコートの改修

After(注)



Before



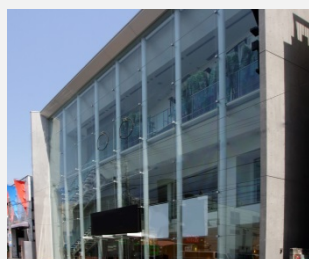
- ✓ フードコートには床と天井に段差を設けることで、視線の変化による居心地の良さを付加
- ✓ 効率的なレイアウトに変更し、席数不足を解消 (約800席⇒約1,000席)

(注) イメージ図であり、実際とは異なることがあります。

SCマネジメント力を活用した、賃料増額の実現

2014年9月から2016年2月にかけて賃貸借契約(定借)終了により契約更改の対象となる都市型物件の内、
契約締結済の**32**区画中、**11**区画において賃料増額、**17**区画は同条件、**4**区画は賃料減額にて契約を締結^(注1)

■ 主な増額事例

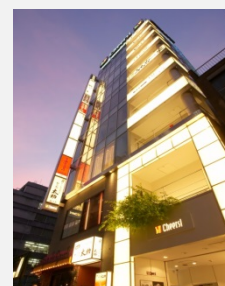
Gビル自由が丘01 A館^(注2)

ダウンタイムの無いテナント入替えと、
リレーションを活かした競争力のあるテナントの誘致

- 1-3 階 都心を中心にセレクトショップやカフェを展開する、
ベイクルーズと長期の賃貸借契約(定借)を締結
2015年7月オープン予定
- 地下1 階 ヨガスタジオが2015年5月オープン予定

	面積	賃料増加率
入替 テナント 計	411坪	+3.8%

チアーズ銀座



飲食ビル運営で培われた経験とテナントリレーションを活かし、
より賑わいのある施設への転換

- 賃貸借契約(定借)満了7区画中、3区画については入替え、
東京初進出、または海外人気店の日本初展開レストラン等を誘致
し、賃料アップを実現
- 2015年5月以降順次新店舗オープン予定

	面積	賃料増加率
定借満了 7テナント 計	352坪	+1.6%

Gビル吉祥寺01



(リニューアル後イメージ)

リーシング力を活かして競争力のあるテナントと
長期賃貸借契約の締結

- 一棟貸しにより100%稼働を実現
- 米国大手アパレルブランド、「OLD NAVY」の東京都内初の路面店
- 2015年4月下旬 オープン予定

	面積	NOI増加率 ^(注4)
入替 テナント 計	457坪	+3.3%

Gビル三軒茶屋01



立地特性を活かし、業態変更を通じた大幅な賃料増額

- 賃貸借契約(定借)満了のB1及び1階の2区画を、ダウンタイム無く
入替え
- 戦略的に、1階区画を飲食店から物販(ドラッグストア)に業態変更、
大幅な賃料増額を実現
- 2015年秋以降、オープン予定

	面積	賃料増加率
入替 テナント 計	232坪	+85.0%

(注1) 2015年4月13日時点で契約締結済の区画について記載しています。なお、入替前後の比較が可能な区画に限ります。

(注2) Gビル自由が丘01はNEXT館をA館に、コリーヌ館をB館へと名称を変更しています。

(注3) 賃料増加率は、テナント入替え前後の賃貸条件(月額賃料及び月額共益費合計)の単純比較です。

(注4) 賃料増加率は賃借人からの同意が得られていない為、非開示としています。NOI増加率:2014年4月取得時の想定NOIとテナント入替え後、新たな賃貸借契約を締結した後の想定NOIとの比較

ポートフォリオ安定化のための、将来リスクの低減

1 運用柔軟性確保のための訴訟の早期解決

大阪心斎橋8953ビル

損益予想に影響を与えない形での賃料減額訴訟の解決



和解理由

- ✓ 契約安定化による将来リスクの排除
- ✓ 心斎橋エリアにおける都市型物件の運用柔軟性の確保

損益へのインパクト

- ✓ イオンモール神戸北の一部売却で発生した売却益を活用した解決金(438百万円)の支払い
- ✓ 賃料減額に伴う収益減は、業績予想に織り込み済みであったため、損益への影響は無し

今後の運用方針

- 2019年2月賃貸借契約(普通借家)満了
- インバウンド需要の見込める好立地を活かした活性化策をテナントと共同で検討中

2 経済条件の見直しと賃貸借契約の更新・長期化

イトーヨーカ堂 (ポートフォリオ全体における賃料割合:8.5%)

減額リスクについては一定の目途

■ 主要テナントがイトーヨーカドーの物件の経済条件見直し状況^(注1)^(注2)

- ◆ イトーヨーカドー四街道店
- ◆ あびこショッピングプラザ

リニューアルの検討と同時並行で協議中

- ◆ イトーヨーカドー綱島店
- ◆ イトーヨーカドー上福岡店

戦略的に賃料減額、契約の長期安定化を図り、テナントサイドでのリニューアルを促進

- ◆ イトーヨーカドー八柱店
- ◆ イトーヨーカドー川崎店

同条件にて覚書締結済み

(注1) イトーヨーカ堂と定期建物賃貸借契約を締結している2件(イトーヨーカドー錦町店、アリオ鳳)を除きます。

(注2) イトーヨーカドー綱島店及びイトーヨーカドー八柱店については、2018年10月31日迄の賃貸借契約を締結済みです。

JAPAN RETAIL FUND



準共有持分50%の追加取得
Gビル吉祥寺01

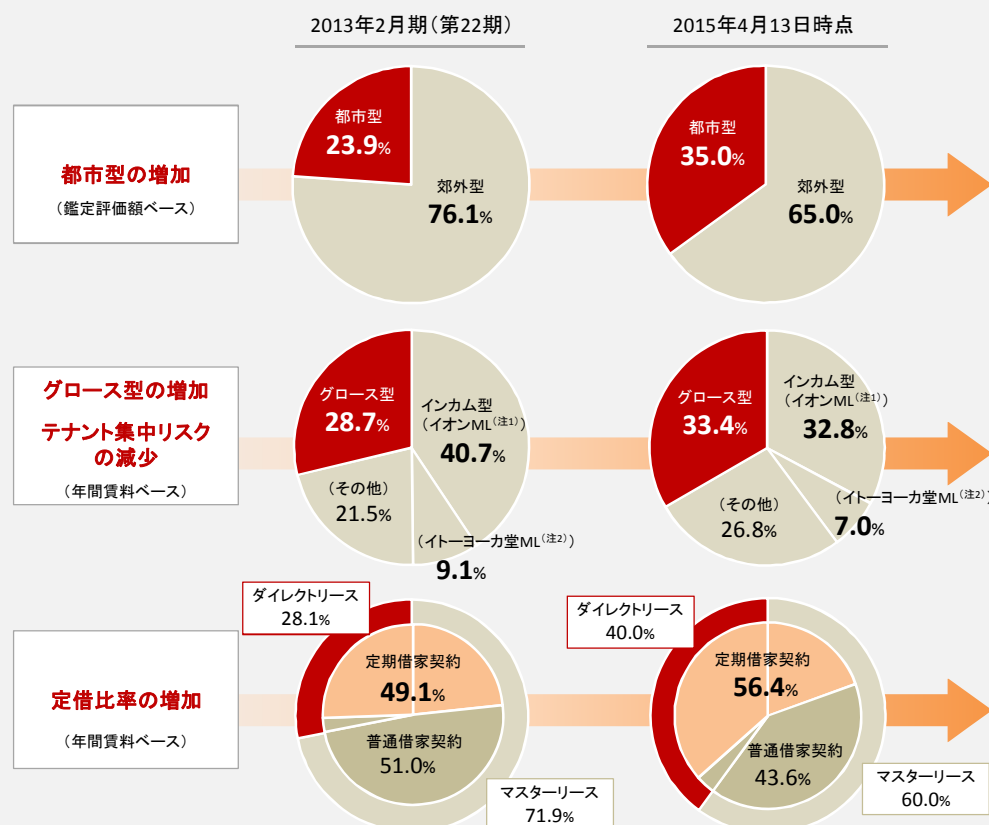
(リニューアル後のイメージ)

1. ポートフォリオ・マネジメント
2. 成長戦略の実行
3. **ポートフォリオの進化**
4. 決算報告と業績予想
5. サステナビリティ・マネジメント

ポートフォリオの安定性向上と収益性維持の両立

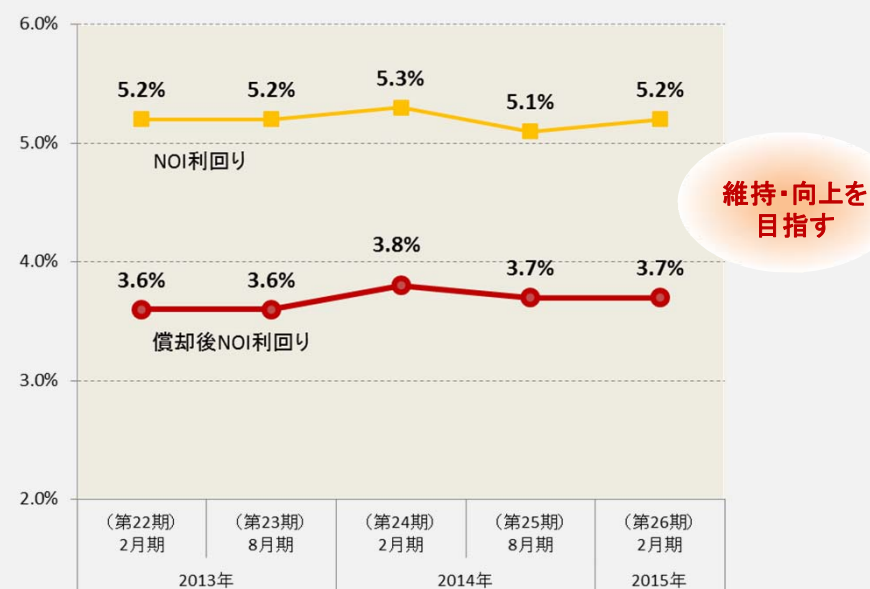
1 ポートフォリオの安定性向上

ポートフォリオの進化



2 ポートフォリオの収益性の維持・向上

NOI利回りの推移



（注1）「イオンML」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）「イトーヨーカ堂ML」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。

分配金の持続的成長のための、圧縮積立金の活用

■ 圧縮積立金を活用した分配金の安定化

成長戦略施策の実行に伴い発生する
一時的費用への対応

- ✓ 既存物件の収益でカバー
- ✓ 物件売却による含み益の実現

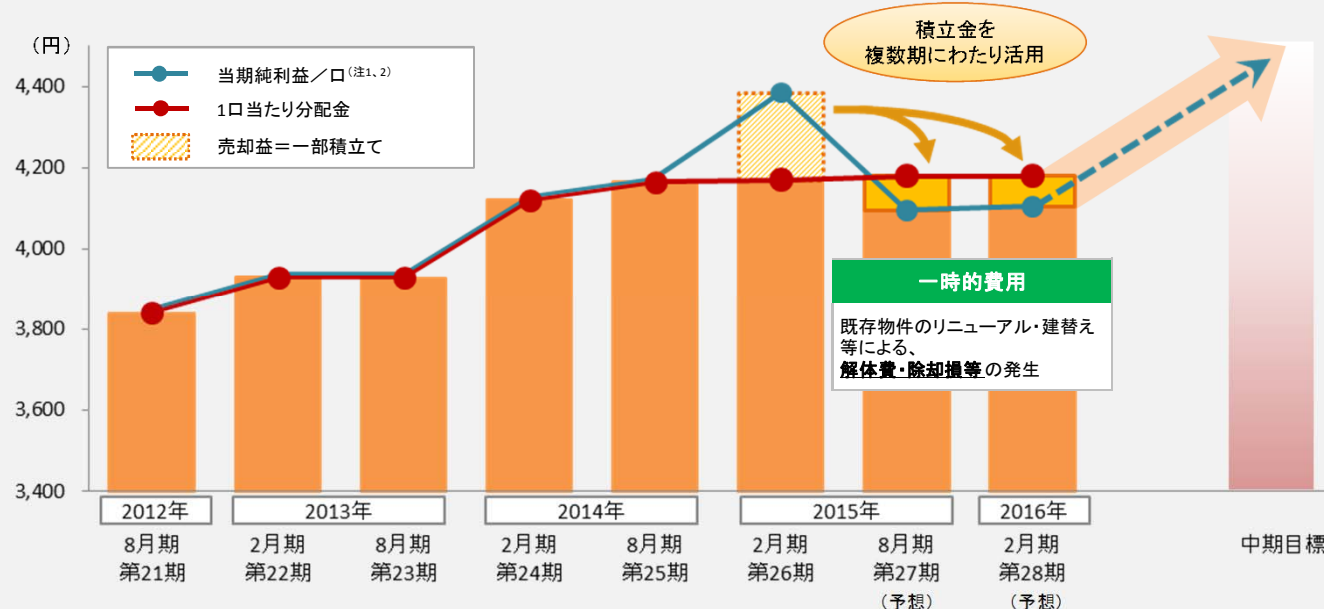


さらに、含み益の実現により
積み立てた圧縮積立金を
フレキシブルに活用することにより
分配金を安定化



ポートフォリオ全体のマネジメントを通じ
分配金の安定化を図りながら、
将来の成長のために
一時的費用を伴う大胆な施策が実行可能に

2015年8月期(第27期)以降 分配金イメージ



（注1）「当期純利益／口」は、当期純利益を期末発行済投資口数で除したものであり、決算短信及び資産運用報告等に定義している1口当たり当期純利益（当期純利益÷期中平均投資口数）とは異なります。
（注2）2014年2月期（第24期）に配当積立金積立額として103百万円を積み立てていますが、当該グラフには反映していません。

JAPAN RETAIL FUND



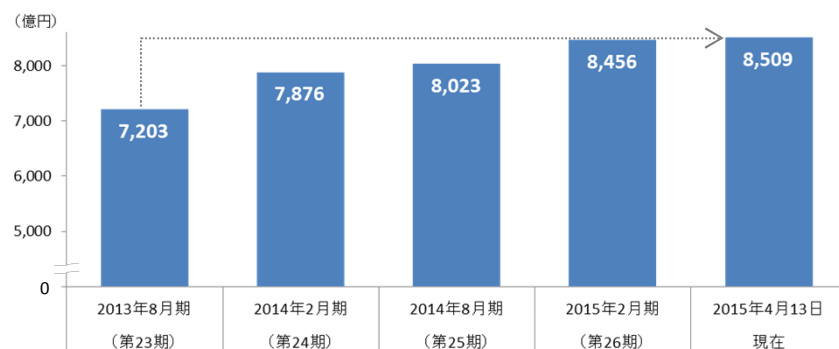
新規取得資産
エディオン京橋店(底地)

1. ポートフォリオ・マネジメント
2. 成長戦略の実行
3. ポートフォリオの進化
4. 決算報告と業績予想
5. サステナビリティ・マネジメント

投資主価値(1口当たり分配金及びNAV)の着実な成長

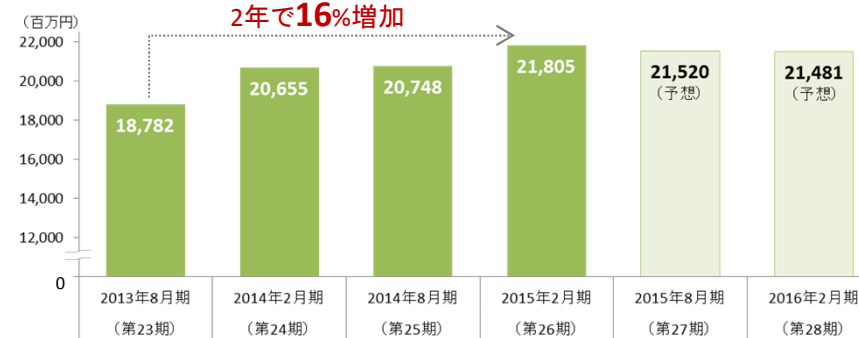
資産規模

2年で18%増加、8,500億円台に到達



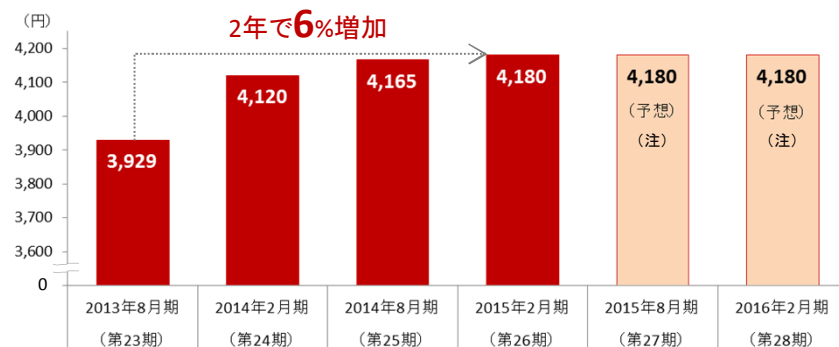
賃貸NOI

2年で16%増加



1口当たり分配金

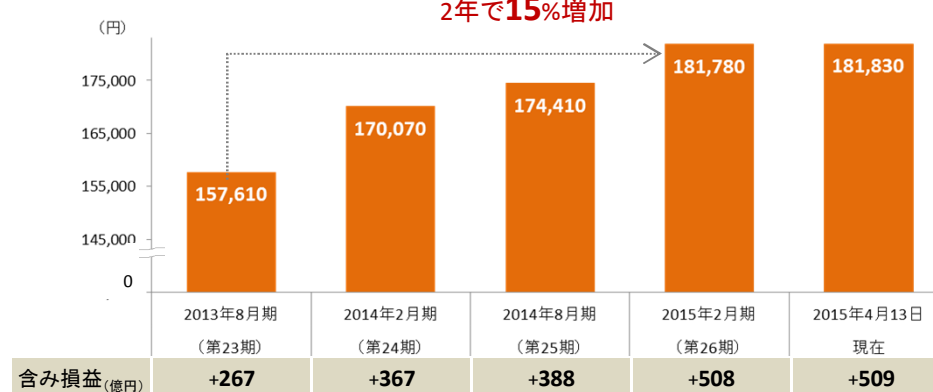
2年で6%増加



(注) 予想分配金は、当期純利益に圧縮積立金の取崩し(2015年8月期 206百万円、2016年2月期 181百万円)を含めた金額としています。

1口当たりNAV

2年で15%増加



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
 2015年4月13日現在1口当たりNAV: (2015年2月末現在の純資産額+2015年2月末現在のポートフォリオ全体の含み損益+
 2015年3月30日に取得したエディオン京橋店(底地)の含み損益)÷2015年4月13日現在の発行済投資口数

4. 決算報告と業績予想

2015年2月期(第26期)決算報告(P/L)

項目	2014年8月期 (第25期)(実績)	2015年2月期 (第26期)(実績)	前期比	第26期 期初予想	実績比
営業収益	29,562 百万円	31,399 百万円	+ 1,836 百万円	30,695 百万円	+ 703 百万円
営業費用	17,339 百万円	17,707 百万円	+ 367 百万円	—	—
(賃貸NOI)	20,748 百万円	21,805 百万円	+ 1,057 百万円	—	—
営業利益	12,223 百万円	13,692 百万円	+ 1,469 百万円	12,793 百万円	+ 899 百万円
営業外収益	6 百万円	6 百万円	+ 0 百万円	—	—
営業外費用	2,615 百万円	2,637 百万円	+ 21 百万円	—	—
経常利益	9,613 百万円	11,061 百万円	+ 1,447 百万円	10,148 百万円	+ 912 百万円
当期純利益	9,613 百万円	10,658 百万円	+ 1,044 百万円	10,133 百万円	+ 525 百万円
圧縮積立金繰入額	—	(注1) 502 百万円	+ 502 百万円	—	—
分配金総額	9,613 百万円	10,158 百万円	+ 544 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	4,180 円	+ 15 円	4,170 円	+ 10 円
1口当たりFFO (注2)	6,695 円	6,582 円	△ 113 円	6,698 円	△ 116 円
FFOペイアウトレシオ	62.2 %	63.5 %	—	62.3 %	—
資本的支出	2,887 百万円	2,377 百万円	△ 510 百万円	2,856 百万円	△ 478 百万円
修繕費	217 百万円	194 百万円	△ 22 百万円	265 百万円	△ 70 百万円
合計	3,105 百万円	2,572 百万円	△ 533 百万円	3,121 百万円	△ 548 百万円
減価償却費	5,888 百万円	6,097 百万円	+ 208 百万円	6,144 百万円	△ 47 百万円

(注1) 圧縮積立金繰入額は2015年4月13日の投資法人役員会にて承認後の金額を記載しています。

(注2) (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)及び2015年2月期(第26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月期の主な変動要因(前期比)		(百万円)
営業収益		+1,836
✓ 2014年公募増資による新規取得物件に伴う賃料等		+1,405
✓ 売却益(イオンモール神戸北+785、イオンタウン大垣△46)		+738
✓ 資産入替え(第26期実施分)に伴う賃料等		△64
✓ 既存物件(リースアップ等+25、歩合賃料減△42、受取水光熱費△115、テナント分担金△57、違約金△37)		△234
営業費用		+368
✓ 2014年公募増資による新規取得物件		+562
✓ 資産入替え(第26期実施分)に伴う費用		△38
✓ 既存物件(水道光熱費△194、PM報酬△10、除却損△19、その他費用△19)		△274
✓ 資産運用報酬等(資産運用報酬+88、控除対象外消費税+19)		+107
営業利益		+1,469
✓ 公募増資に伴う新規借入れによる支払利息等		+28
経常利益		+1,447
✓ 特別損失(テナントとの和解による解決金)		+375
✓ 法人税等調整額(費用)		+27
当期純利益		+1,044

■ 2015年2月期の主な変動要因(期初予想比)		(百万円)
営業収益		+703
✓ 売却益(イオンモール神戸北)		+785
✓ 資産入替え(第26期実施分)		△62
営業費用		△196
✓ 資産入替え(第26期実施分)		△27
✓ 既存物件(水道光熱費△86、修繕費△64、PM報酬△29)		△180
営業利益		+899
経常利益		+912
✓ 特別損失(テナントとの和解による解決金)		+375
✓ 法人税等調整額の増加(費用)		+12
当期純利益		+525

2015年2月期(第26期)決算報告(B/S)

項目	2014年8月末 (第25期末)	2015年2月末 (第26期末)	前期比
総資産①	785,442 百万円	834,687 百万円	+ 49,244 百万円
総負債	419,563 百万円	443,759 百万円	+ 24,195 百万円
有利子負債②	347,001 百万円	372,301 百万円	+ 25,300 百万円
敷金・保証金③	61,095 百万円	60,684 百万円	△ 411 百万円
純資産	365,878 百万円	390,928 百万円	+ 25,049 百万円
LTV (②+③)/①	52.0 %	51.9 %	△ 0.1 ポイント
有利子負債比率 ②/①	44.2 %	44.6 %	+ 0.4 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	73.7 %	92.8 %	+ 19.1 ポイント
平均デットコスト	1.40 %	1.36 %	△ 0.04 ポイント
物件数	84 物件	88 物件	+ 4 物件
取得価格合計	802,395 百万円	845,646 百万円	+ 43,251 百万円
含み損益	+ 36,700 百万円	+ 50,843 百万円	+ 14,142 百万円
帳簿価格	755,736 百万円	796,765 百万円	+ 41,029 百万円
鑑定評価額	792,437 百万円	847,609 百万円	+ 55,172 百万円
配当積立金(負ののれん)	2,430 百万円	2,430 百万円	+ 0 百万円
圧縮積立金	—	(注) 502 百万円	+ 502 百万円

(注) 圧縮積立金は2015年4月13日の投資法人役員会にて承認後の積立額です。

■ 2015年2月期の主な変動要因(前期比)

(百万円)

総資産	+49,244
✓ 新規物件取得、既存資産売却	+44,807
✓ 現預金の増加	+6,602
✓ 減価償却費・除却損	△6,157
✓ 資本的支出	+2,377
総負債	+24,195
✓ 2014年公募増資に伴う長期借入金の増加	+26,000
✓ 投資法人債発行	+7,000
✓ 投資法人債償還	△15,000
✓ 投資法人債償還に伴う新規借入	+8,000
✓ 借入金の返済	△700
✓ 敷金・保証金	△411
純資産	+25,049
✓ 新投資口発行に伴う出資の増加	+24,314

4. 決算報告と業績予想

今後1年間の業績予想

項目	2015年2月期 (第26期) (実績)	2015年8月期 (第27期) (予想)	第26期比	2016年2月期 (第28期) (予想)	第27期比
営業収益	31,399 百万円	30,613 百万円	△ 786 百万円	30,763 百万円	+ 150 百万円
(賃貸NOI)	21,805 百万円	21,520 百万円	△ 284 百万円	21,481 百万円	△ 39 百万円
営業利益	13,692 百万円	12,539 百万円	△ 1,153 百万円	12,518 百万円	△ 21 百万円
経常利益	11,061 百万円	9,952 百万円	△ 1,108 百万円	9,977 百万円	+ 25 百万円
当期純利益	10,658 百万円	9,951 百万円	△ 706 百万円	9,977 百万円	+ 25 百万円
圧縮積立金繰入額	502 百万円	—	△ 502 百万円	—	—
圧縮積立金取崩額 (注1)	—	206 百万円	+ 206 百万円	181 百万円	△ 25 百万円
分配金総額	10,158 百万円	10,158 百万円	—	10,158 百万円	—
発行済投資口数	2,430,198 口	2,430,198 口	—	2,430,198 口	—
1口当たり分配金	4,180 円	4,180 円	—	4,180 円	—
1口当たりFFO (注2)	6,582 円	6,614 円	+ 32 円	6,622 円	+ 8 円
FFOペイアウトレシオ	63.5 %	63.2 %	—	63.1 %	—
資本的支出	2,377 百万円	2,890 百万円	+ 513 百万円	3,986 百万円	+ 1,095 百万円
修繕費	194 百万円	277 百万円	+ 82 百万円	495 百万円	+ 217 百万円
合計	2,572 百万円	3,168 百万円	+ 595 百万円	4,482 百万円	+ 1,313 百万円
減価償却費	6,097 百万円	6,123 百万円	+ 26 百万円	6,117 百万円	△ 5 百万円

(注1) 圧縮積立金取崩額は、以下のリニューアルに伴う一時的費用を上限として取崩します。

	2015年8月期(第27期)	対象物件
リニューアルに伴う一時的費用	232 百万円	
解体費、補償費等	40 百万円	自由が丘01(8館)、mozo
除却損	192 百万円	

	2016年2月期(第28期)	対象物件
	340 百万円	
	280 百万円	mozo、岸和田、京都ファミリー、かみしん
	60 百万円	

(注2) (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、2015年2月期(第26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8月期(第27期)公表予想との比較

	前回予想	修正予想	比較	(百万円)
当期純利益	10,138	9,951	△ 186	
圧縮積立金取崩し	0	206	+206	
分配金総額	10,138	10,158	+19	
1口当たり分配金	4,172	4,180	+8	

	(百万円)
当期純利益	△ 186
✓ エディオン京橋店(底地)取得	+148
✓ 修繕費の増加(mozo、川崎ルフロ等)	△ 89
✓ 除却損の増加(mozo、自由が丘)	△ 192
✓ リニューアルダウンタイム増加(mozo)	△ 39

■ 2015年8月期の主な変動要因(第26期実績比)

	(百万円)
営業収益	△ 786
✓ 2014年公募増資による新規取得物件通期寄与	+200
✓ 資産入替え(第26期実施分)通期寄与	△ 19
✓ 既存物件(契約更改調整△74、リニューアルダウンタイム△215、受取水道光熱費+58、リースアップ+58)	△ 181
✓ 売却益剥落	△ 785
営業費用	+366
✓ 2014年公募増資物件通期寄与	+190
✓ 資産入替え(第26期実施分)通期寄与	△ 53
✓ 既存物件(水道光熱費+59、PM報酬△124、その他+21)	△ 44
✓ 修繕費(mozoリニューアル等)	+82
✓ 除却損(mozo、自由が丘リニューアル等)	+132
✓ 資産運用報酬等	+57
営業利益	△ 1,153
✓ 投資法人債利息の減少等	△ 45
経常利益	△ 1,108
✓ 特別損失(テナントとの和解による解決金)剥落	△ 375
✓ 法人税等調整額(費用)剥落	△ 27
当期純利益	△ 706

■ 2016年2月期の主な変動要因(第27期予想比)

	(百万円)
営業収益	+150
✓ mozoリニューアルオープン	+305
✓ 他既存物件(岸和田、立川等リニューアルダウンタイム△83、受取水道光熱費△67、違約金等△4)	△ 155
営業費用	△ 171
✓ mozoオープンに伴う特別販促等	+252
✓ 既存物件(水道光熱費△138、DFS底地取得による賃借料△5)	△ 165
✓ 修繕費(岸和田、mozoリニューアル)	+217
✓ 除却損(自由が丘、mozo反動減)	△ 121
✓ 資産運用報酬等	△ 12
営業利益	△ 21
✓ 支払利息の減少、新投資口発行費償却終了等	△ 46
経常利益	+25
当期純利益	+25

JAPAN RETAIL FUND



イオンモール伊丹

1. ポートフォリオ・マネジメント
2. 成長戦略の実行
3. ポートフォリオの進化
4. 決算報告と業績予想
5. サステナビリティ・マネジメント

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)」



- 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。



取り組みの事例

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

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

- 緑地帯の再整備
- 透水性舗装等による雨水の地下還元
- 憩いの広場の設置

社会貢献活動



岸和田カンカンベイサイドモール他

- 「国連の難民支援キャンペーン」の活動の場として空きスペースを無償提供



ジャイル

- 「三菱商事アート・ゲート・プログラム」の作品を「EYE OF GYRE」にて展示

(注)「三菱商事アート・ゲート・プログラム」は、三菱商事が社会貢献活動の一環として取り組んでいるアーティストを志す方々へのキャリア支援プログラムです。(http://www.mcapp.com/program)

JRFではサステナビリティ活動を通じ保有資産における環境認証・評価を取得しています

CASBEE

CASBEE (Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency / 建築環境総合性能評価システム) とは、建築物を環境性能で評価し格付けする手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

評価ランク	評価を受けた物件
 S ランク ★★★★★	<ul style="list-style-type: none"> ・ イオンモールむさし村山 ・ イオンモール鶴見緑地 ・ 東戸塚オーロラシティ
 A ランク ★★★★	<ul style="list-style-type: none"> ・ イオンモール伊丹



DBJ Green Building 認証

DBJ Green Building 認証制度とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)に関する取組みを支援するために、2011年4月に日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。商業施設については、2014年10月にDBJ Green Building認証商業施設版が創設され、本投資法人はJ-REITにおいて初めてその認証を取得いたしました。

評価ランク	評価を受けた物件
極めて優れた 「環境・社会への配慮」が なされたビル 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ならファミリー ・ mozoワンダーシティ ・ あびこショッピングプラザ
非常に優れた 「環境・社会への配慮」が なされたビル 	<ul style="list-style-type: none"> ・ おやまゆうえん ハーヴェストウォーク ・ 川崎ルフロン
優れた 「環境・社会への配慮」が なされたビル 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ジャイル





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）