



決算説明会資料

2016年8月期(第29期)

JAPAN RETAIL
FUND

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

証券コード

8953

米国ADR(OTC): JNRFY



目次

1. 中期的目標と課題	P. 2
2. 成長戦略の実行	P. 8
3. 財務戦略	P. 19
4. 決算報告と業績予想	P. 22
5. サステナビリティ・マネジメント	P. 27

JAPAN RETAIL FUND



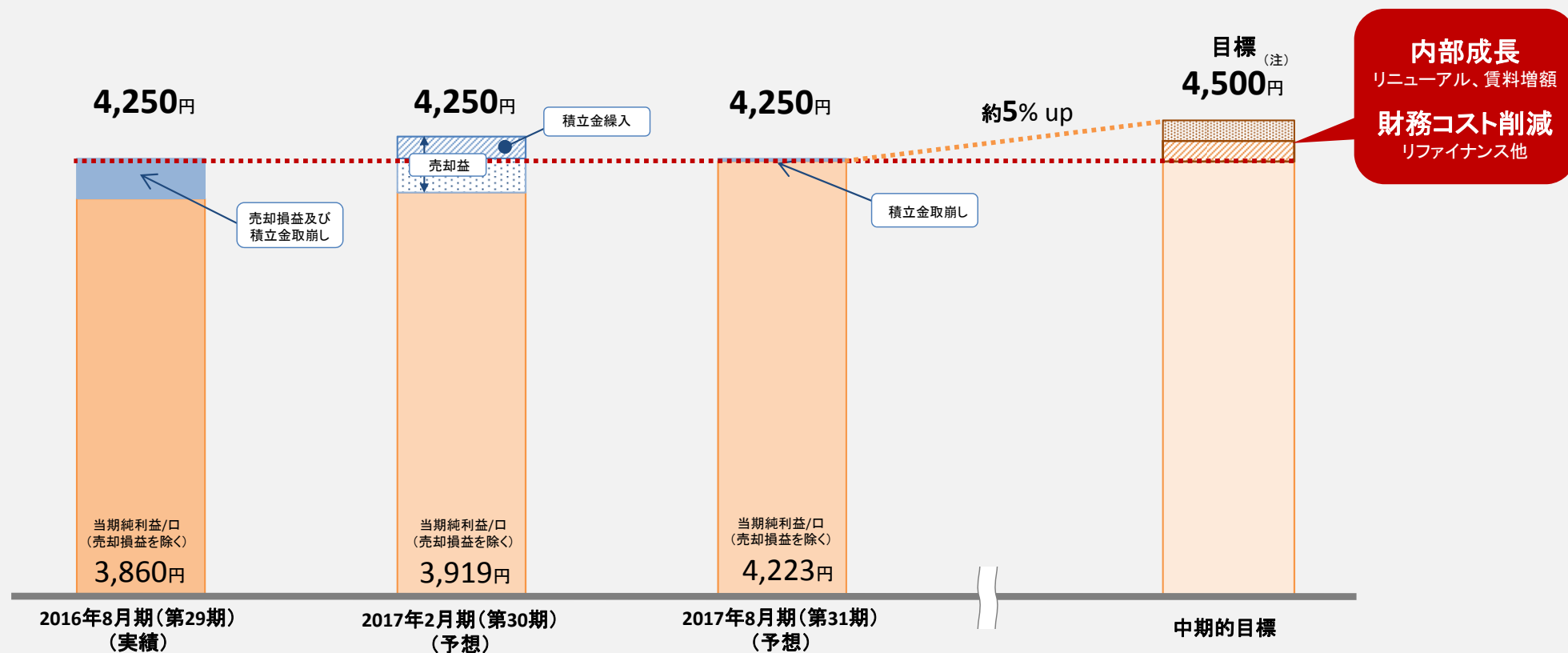
新規取得資産
Gビル銀座中央通り01

1. 中期的目標と課題
2. 成長戦略の実行
3. 財務戦略
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

1口当たり分配金の中期的目標

内部成長、財務コスト削減で分配金4,500円達成可能と見込む

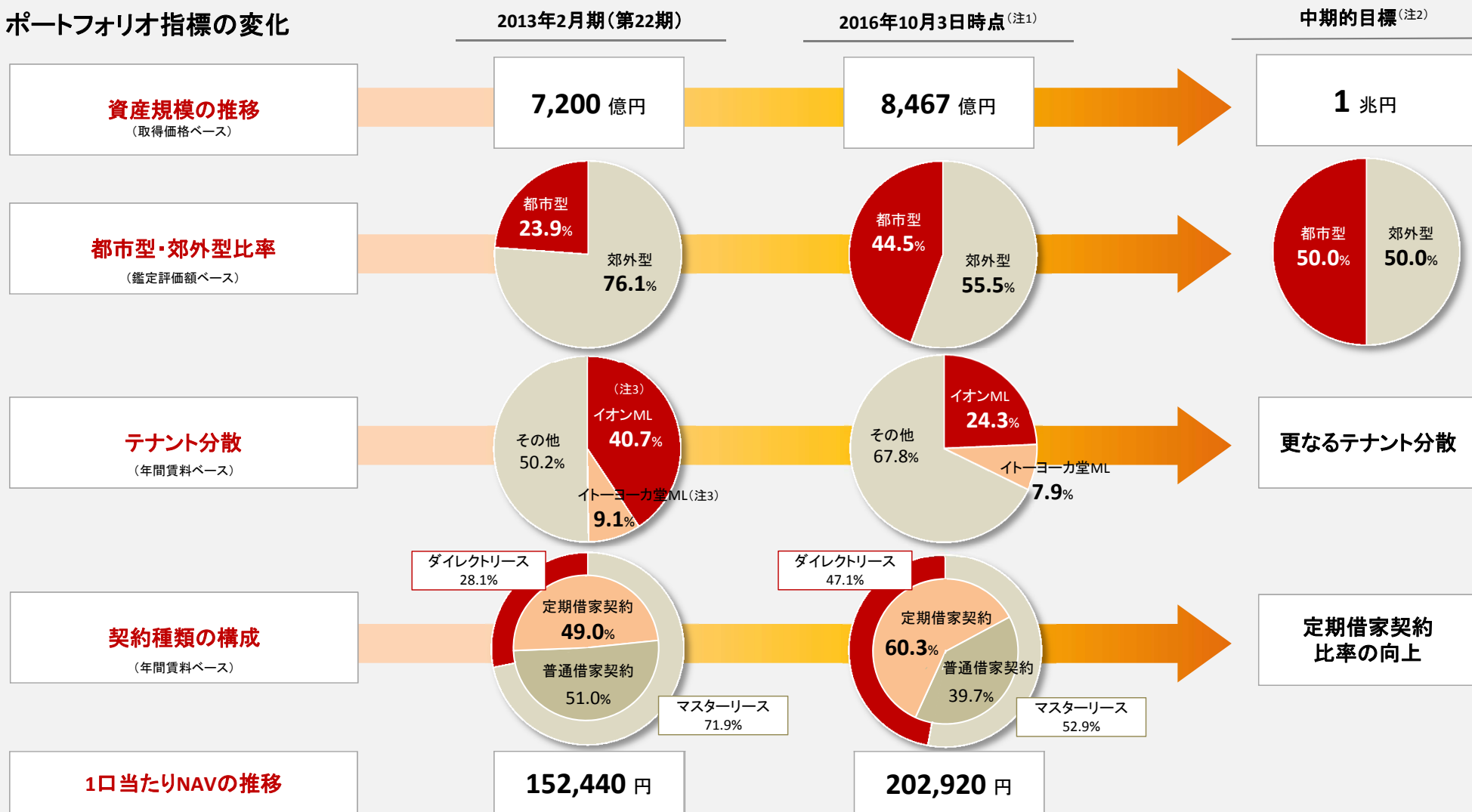
1口当たり分配金の内訳推移



(注) 1口当たり分配金の中期的目標であり、実現を保証するものではありません。

立地優位性・テナント代替性の高いポートフォリオへの進化

■ ポートフォリオ指標の変化

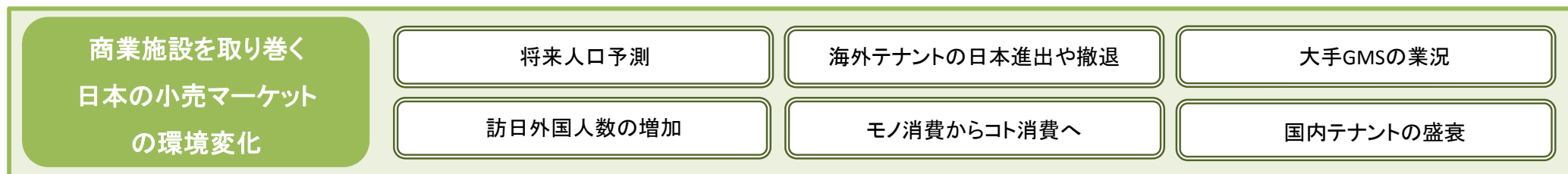


(注1) 2016年8月末日現在で保有する既存93物件に、2016年9月30日売却「イオンモール香椎浜」を除き、2016年9月29日取得「Gビル仙台一番町01(借地権付建物)」及び2016年10月3日取得「Gビル高田馬場01(追加取得)」を加えた92物件ベース。

(注2) 中期的な目標であり、実現を保証するものではありません。

(注3) 「イオンML」は、主たる施設運営主体が賃借人である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示しています。
「イトーヨーカ堂ML」は、主たる施設運営主体が賃借人である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示しています。

強固なポートフォリオを構築し、小売マーケットの環境変化に対応



■ JRFのポートフォリオ（投資ターゲット）

郊外型		都市型	
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	
 mozoワンダーシティ		 かみしんプラザ	
商圏(マーケット)	<ul style="list-style-type: none">● 広域にわたり厚みのある商圏	<ul style="list-style-type: none">● 豊富な足元商圏	
立地、施設規模	<ul style="list-style-type: none">● 広域商圏から集客可能なアクセスの良い立地● 競合施設を圧倒する地域一番店	<ul style="list-style-type: none">● 競合出店余地の少ない希少立地● 必需品買い回りが可能な施設規模	

都市型	
C:主要駅隣接の好立地商業施設	
 チアーズ銀座	
<ul style="list-style-type: none">● テナント、商業施設が集積する商業繁華性の高いエリア	

都市型	
D:プライム立地の商業施設	
 ジャイル	 Cute Cube原宿
<ul style="list-style-type: none">● 交通利便性が高く、歩行者通行量が豊富● 多様な買い回りが可能な立地	<ul style="list-style-type: none">● 路面店が集積、街の回遊が魅力となる商業一等地

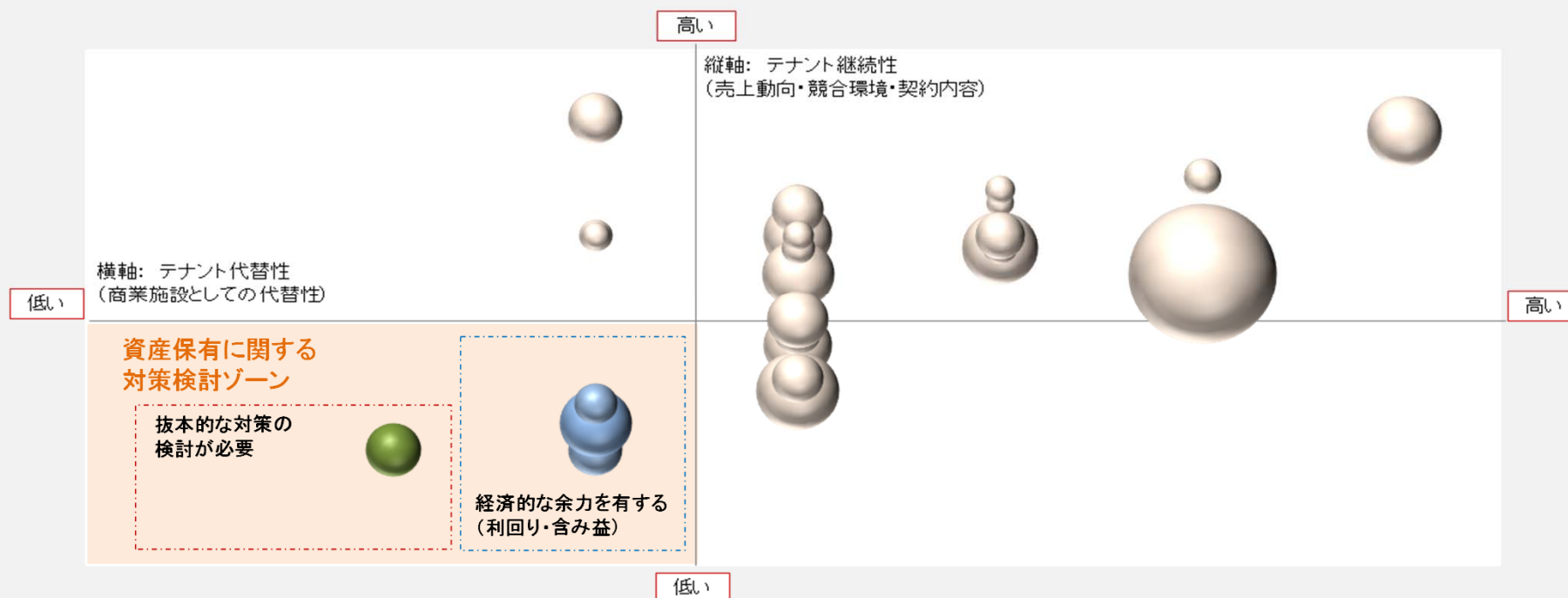
郊外型については、上記の商圏(マーケット)、立地、施設規模のみでなく、テナント信用力が高く、長期的に安定した収益が見込める商業施設は個別に検討

テナント継続性・代替性の観点においてリスクのある資産は限定的

- テナント継続性及び代替性の観点において、抜本的な対策の検討が必要な資産は1物件

■ 郊外型資産31物件^(注)の現状のポートフォリオ分析(モール型を除く郊外型資産)

- | | |
|---|-------------------------------------|
| ● ポートフォリオ平均償却後NOI利回りを <u>下回っている</u> 資産 | → 抜本的な対策を検討 |
| ● ポートフォリオ平均償却後NOI利回りを <u>大きく超過している</u> 資産 | → 資産入替え(優先的な益出し等)や契約安定化によるリスクの低減を検討 |



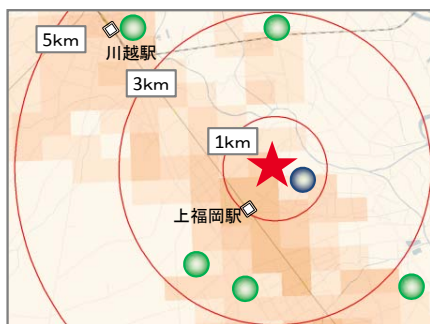
円の大きさは、取得価格を表しています。

(注) 2016年10月3日現在で保有する既存92物件のうちモール型を除く郊外型資産30物件、及び2017年8月以降取得予定の「春日井(底地)」です。

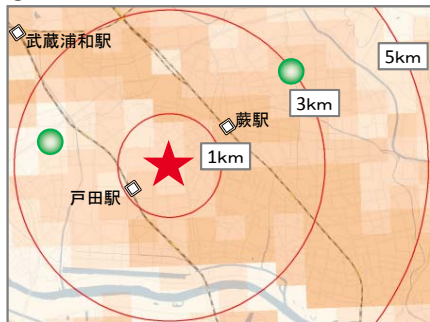
JRF保有のイトーヨーカドー入居8物件は、豊かな商圈人口に支えられた優良立地

■ 商圈人口分布図 (2010年国勢調査500mメッシュ集計)

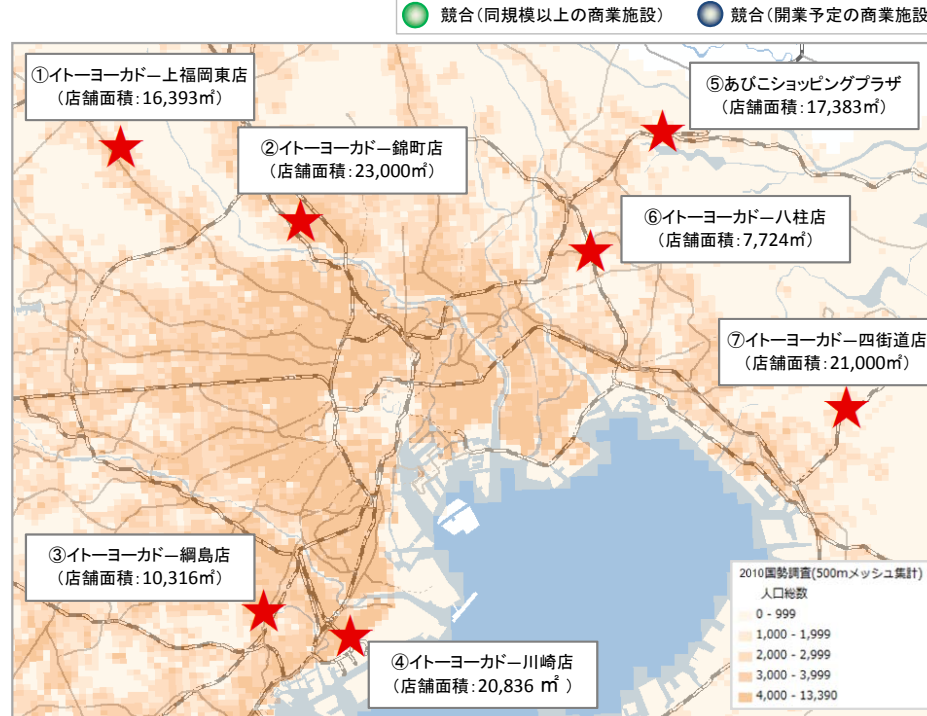
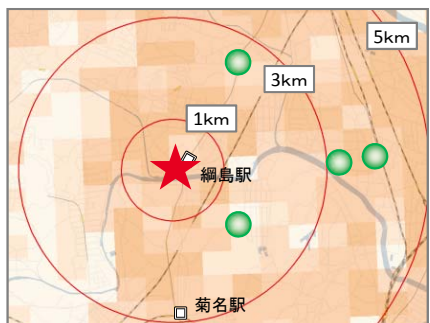
①イトーヨーカドー上福岡東店



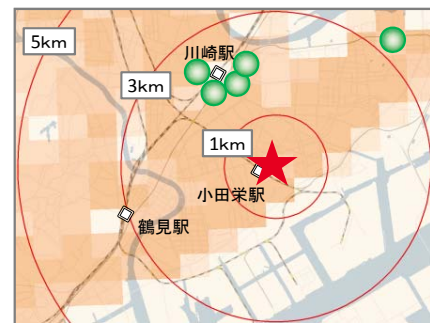
②イトーヨーカドー錦町店



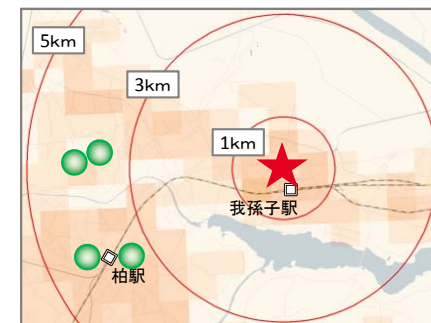
③イトーヨーカドー綱島店



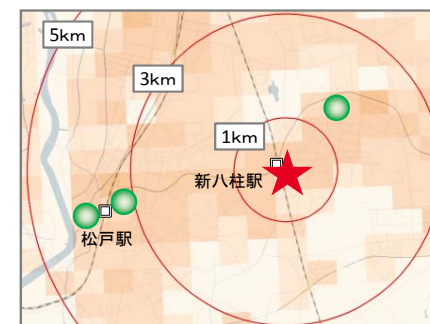
④イトーヨーカドー川崎店



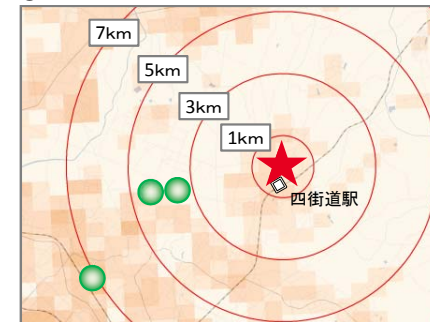
⑤あびこショッピングプラザ



⑥イトーヨーカドー八柱店



⑦イトーヨーカドー四街道店



アリオ鳳 (店舗面積: 40,000㎡)



(出所) Market Planner (株式会社バスコが提供する地理情報システム)

(注) 店舗面積は、大店立地法の届出情報(経済産業省)及び株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトの独自調査によるものです。

JAPAN RETAIL FUND



2016年6月9日リニューアルオープン
かみしんプラザ

1. 中期的目標と課題
2. 成長戦略の実行
3. 財務戦略
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

資産入替えと既存物件の価値向上を実施

■ ポートフォリオ強化への取組み

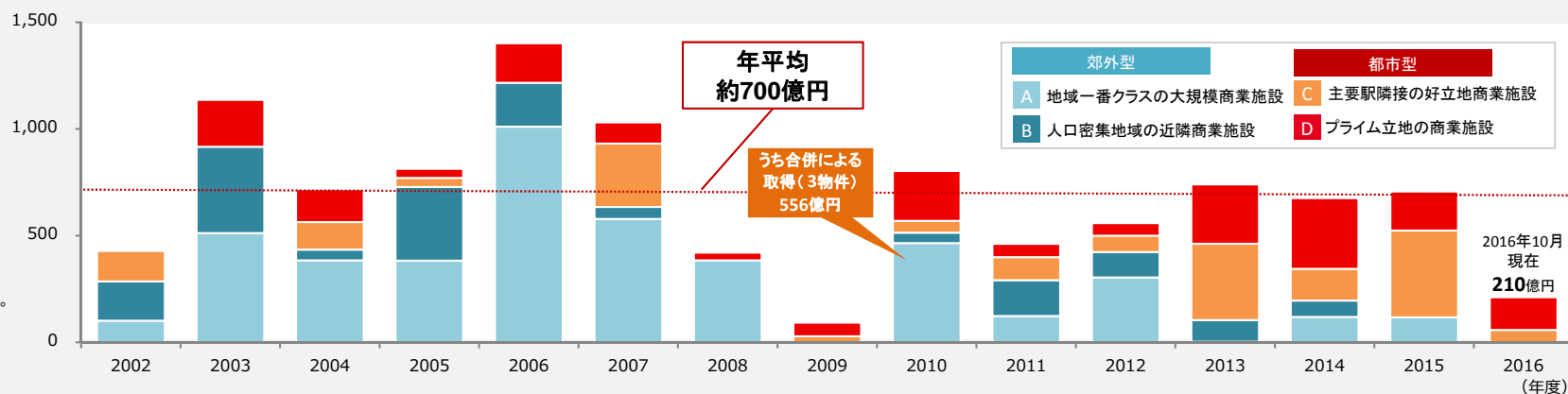
	外部成長戦略 資産入替え・資産規模の拡大		内部成長戦略 既存物件の価値向上	
	売却	取得	施設競争力向上の為のアクションプランの実行	NOI向上の為の諸施策
2016年8月期 (第29期)	 <p>イオンモール 香椎浜(19%)</p>  <p>郊外型3物件売却 ・岸和田カンカン ・ベイサイドモール ・イオンモール東浦 ・寝屋川(底地)</p>	 <p>Gビル 京都河原町01</p>  <p>Gビル 心斎橋04(B館)</p>	 <p>かみしんプラザ リニューアル</p>  <p>イトーヨーカドー四街道店 増築棟取得</p>	<p>◆ 信託報酬・保険料の削減</p> <p>◆ 光熱費の削減</p> <p>◆ 自販機収入の増加</p>
2017年2月期 (第30期)	 <p>イオンモール 香椎浜(51%)</p>	 <p>Gビル高田馬場01 (旧:高田馬場(底地))</p>  <p>Gビル仙台一番町01</p>	 <p>Gビル自由が丘01(B館) 建替え</p>  <p>ならファミリー リニューアル</p>  <p>ビックカメラ立川店 耐震改修工事</p>	<p>◆ 建物管理委託費の削減</p>
2017年8月期 (第31期) 以降		 <p>春日井(底地)</p>	<p>第31期以降、 複数物件にて内部成長施策を予定</p>	

継続的な資産取得による安定的な収益性の推移

■ 上場来からの推移

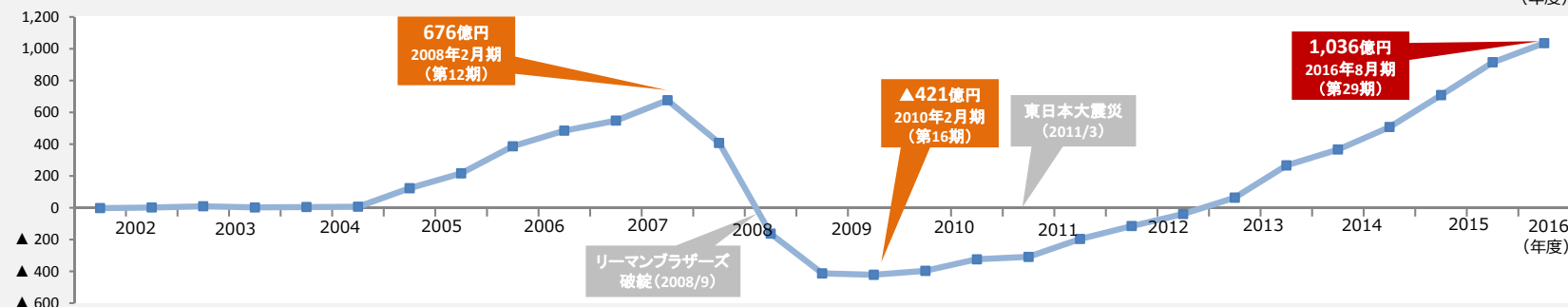
投資ターゲット毎の
取得実績(億円)

(注) 本投資法人の決算期にあわせた年度ベース(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



含み損益(億円)

(注) 各期末時点の不動産等組入資産の帳簿価額と
期末鑑定評価額の差額。ノンコア資産は除く。

ポートフォリオ平均
償却後NOI利回りの推移

(注) 各期償却後NOI÷各期末時点取得価格



ポートフォリオ強化のための保有資産売却と都市型優良資産の取得

■ 2016年8月期(第29期)以降に実施した資産入替え

郊外型資産の売却

リスク顕在化資産
の売却岸和田カンカン
ペイサイドモール

競争激化により収益低下が進み、
様々な選択肢を総合的に判断した結果、
売却を選択

将来の不確実性を有する
郊外型資産の売却

イオンモール東浦



好調な不動産マーケットを捉えて最適なタイミングで売却

【イオンモール東浦】

広域圏での競争環境が悪化

【寝屋川(底地)】

テナント営業終了
テナントとの協議による売却

寝屋川(底地)



物件数	売却価格	売却益	償却後 NOI利回り
3物件	157億円	4億円	2.0%

都市型優良資産の取得

売却資金を活用し、都市型優良資産を追加取得し完全所有

Gビル高田馬場01
(旧:高田馬場(底地))

土地信託受益権準共有持分(40%)
及び建物信託受益権の追加取得により、
完全所有

取得価格	償却後 NOI利回り
35億円	3.3%

Gビル仙台一番町01



耐震補強工事完了、テナントオープン
後、借地権付建物を追加取得し、完全
所有

取得価格	償却後(注) NOI利回り
15億円	4.0%

売却資金は都市型を中心とする優良資産の取得に活用

(注)「Gビル仙台一番町01」の償却後NOI利回りは、完全所有後の土地・建物を合算した取得金額を分母として算出しております。

更なる資産規模拡大と入替え戦略に基づく資産の取得

■ 資産取得の目標利回り

2つの取得資金ソースを機動的に活用し
優良資産を取得

取得資金ソース	取得目標利回り						
公募増資 を伴う資産の取得	ポートフォリオ平均 償却後NOI利回り 3.7% <small>(2016年8月期末時点)</small>						
資産入替え戦略 に基づく資産の取得 取得余力 ^(注1) 約 388億円	売却物件平均 償却後NOI利回り 2.8% <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">平均償却後NOI利回り</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015年10月 イオン5物件の売却</td><td>3.3%</td></tr> <tr> <td>2016年8月 3物件売却^(注2)</td><td>2.0%</td></tr> </tbody> </table>	平均償却後NOI利回り		2015年10月 イオン5物件の売却	3.3%	2016年8月 3物件売却 ^(注2)	2.0%
平均償却後NOI利回り							
2015年10月 イオン5物件の売却	3.3%						
2016年8月 3物件売却 ^(注2)	2.0%						

■ 取得パイプライン

取得ターゲット

都市型を中心としてテナント代替性の高い資産を取得
なお、郊外型についてはテナント代替性・継続性を重視し厳選投資

検討中物件

都市型資産を中心に複数案件を検討中

- ハイブランドが路面店を展開する立地に位置する商業施設
- 前面通行量の豊富な商業繁華性の高い立地に位置する商業施設
- 駅至近に位置する都市型商業施設

フォワード・コミットメント済み物件(1物件)



春日井(底地)

- ・ 与信力の高い新規テナントと長期安定した事業用定期借地契約を締結済み
- ・ 2017年8月以降取得予定

取得価格	償却後NOI利回り
63.5 億円	4.2 %

(注1) 2015年10月実施イオン5物件の売却による取得余力の残額と2016年8月実施3物件売却の取得価格の合計から、2016年10月3日取得した「Gビル高田馬場01」(追加取得)の取得価格を差し引いた金額です。

(注2) 2016年8月実施3物件売却の償却後NOI利回りは、「岸和田カンカンベイサイドモール」については2016年7月1日時点鑑定評価書のNOI及び2016年2月期(第28期)実績の減価償却費から算出した償却後NOI、他2物件については2016年2月期(第28期)を年換算した金額をベースに算出しています。

SCマネジメント力を活用した内部成長施策

内部成長施策

ならファミリー

ハイクオリティ商業施設への転換を目指す
大規模リニューアルの実施

2015年10月開始

- ✓ ならファミリー新専門店街『zoro』誕生
- ✓ 2016年11月1日リニューアルオープン予定



ビックカメラ立川店

2015年7月開始

耐震改修工事後、アップサイドを見込む

- ✓ 耐震補強工事実施中
- ✓ テナントと長期契約締結済



Gビル自由が丘01(B館)

2015年6月開始

建物老朽化に伴うオンブックでの建替え

- ✓ グローバルファッションブランドと賃貸借予約契約を締結済
- ✓ 2016年11月竣工予定

※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。

定借満了区画を中心とした
リニューアルにより施設競争力を更に強化

おやまゆうえん
ハーヴェストウオーク
(第2期)

<2017年秋>

- ✓ 約30区画定借満了
- ✓ 基本計画作成中



NEW

なるばーく

<2017年春>

- ✓ 約30区画定借満了



川崎ルフロン

<実施時期未定>

圧倒的な商業立地としての
ポテンシャルを活かしたリニューアル

- ✓ 基本計画作成中



mozo ワンダーシティ
(第2期)

<2018年頃>

- ✓ 約90区画定借満了
- ✓ 基本計画作成中

あびこショッピングプラザ

定借満了のタイミングで
テナントミックスの再構築

<2018年春>

- ✓ 基本計画作成中



ジャイル

<2017年以降>

- ✓ 定借満了区画にて
アップサイドを狙う



2016年

現在

2017年以降

施設競争力と収益性を高める内部成長施策の実行

■ 2016年8月期(第29期)完了 2件、実施中 3件

ステータス	物件名	目的/実績	スケジュール	(想定) ^(注1) 総支出額	(想定) ^(注2) 増加NOI÷総支出額
実績	mozo ワンダーシティ (第1期)	 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 ■ リニューアル実績(注3) ✓ 売上高 106.3% ✓ 来館客数 96.4%	2015年9月 リニューアルオープン	21.3億円	9.8%
完了	かみしんプラザ	  フロアリニューアルにより 集客力を向上	2016年6月 リニューアルオープン	2.9億円	15.5%
	イトーヨーカドー 四街道店	 敷地内増床により収益力を向上 ✓ 2016年8月29日千葉興業銀行四街道支店オープン	2016年7月 増築棟取得	1.5億円	10.4%
実施中	Gビル自由が丘01 (B館)	  築古物件のオンブックでの 建替え工事	2016年11月 完了予定	5.9億円	6.4%
	ビックカメラ立川店	  耐震改修工事後、 アップサイドを見込む	2016年12月 完了予定	29.2億円	15.3%
	なら ファミリー	  ハイクオリティ商業施設への 転換を図る 大規模リニューアル	2016年11月 リニューアルオープン 予定	51.0億円	^(注4) 8.2% (RNなし比) 4.2% (実績比)

(注1) 総支出額が未確定の案件については、概算数値を使用しています。

(注2) 増加NOI=(リニューアル後想定NOI)-(リニューアル前NOI)。ただし、mozoについては持分比率調整後の第28期及び第29期実績(但しリニューアルに伴う除却損及び修繕費は除く)に基づくNOIを用いています。

(注3) リニューアルオープン後1年間(2015年9月18日から2016年9月17日までの366日間)と一昨年1年間(2013年9月20日から2014年9月20日までの366日間)の対比数値です。

(注4) RNなし比=(リニューアルを実施した場合と実施しなかった場合の2017年度想定年間NOIの差額)÷((想定)総支出額)。実績比=(第25期と第26期の実績NOIの合計とリニューアル後の2017年度想定年間NOIの差額)÷((想定)総支出額)。

ならファミリー新専門店街『zoro』誕生、11月1日リニューアルオープン

■ リニューアルの概要

実施目的

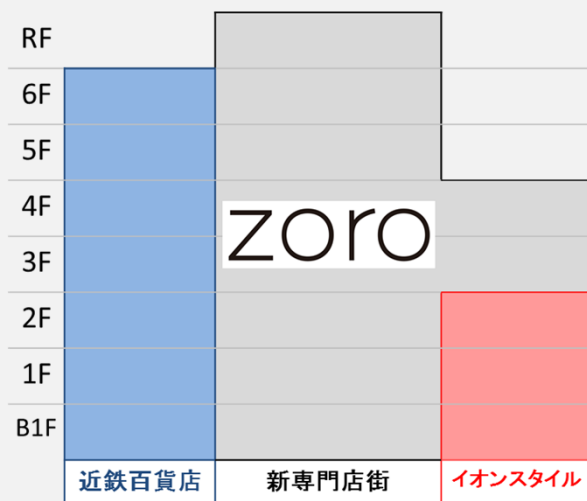
ハイクオリティ商業施設への転換を図り、年間売上高480億円達成を目標とする大規模リニューアル

具体的施策

- 新しい「ならファミリー」のロゴの策定
- 専門店ゾーンの拡大と、新専門店街「zoro」の誕生
- ハイクオリティ商業施設に相応しい、施設内環境に刷新
- ターゲット層にあわせた、テナント構成の大幅な見直し



新専門店「zoro」の誕生



核テナントである近鉄百貨店、イオンについても、同時期にリニューアルを実施

環境デザインコンセプト「大和モダン」

奈良の象徴「天平文化」の美を現代的に翻訳し表現した環境デザインへ当施設全体を刷新



吹き抜け広場



1F 共用通路



2F 共用通路

テナント構成

- 奈良県初出店を含む55店舗が新規オープン
- 新規テナントとのリレーション拡大が実現

奈良県初出店となる主な新規オープンテナント

FASHION	「BEAMS」(2017年春オープン予定) 「gelato pique」「Mila Owen」
GENERAL GOODS	「unico」「COLLECTORS」「TicTAC」
ACCESSORIES	「Paolo bottoni」 「MUK MOCABROWN」
FOODS	「gram」
SERVICE	「Figaro AVEDA」

定期借家契約満了後、多数の区画はダウンタイムなく契約更改

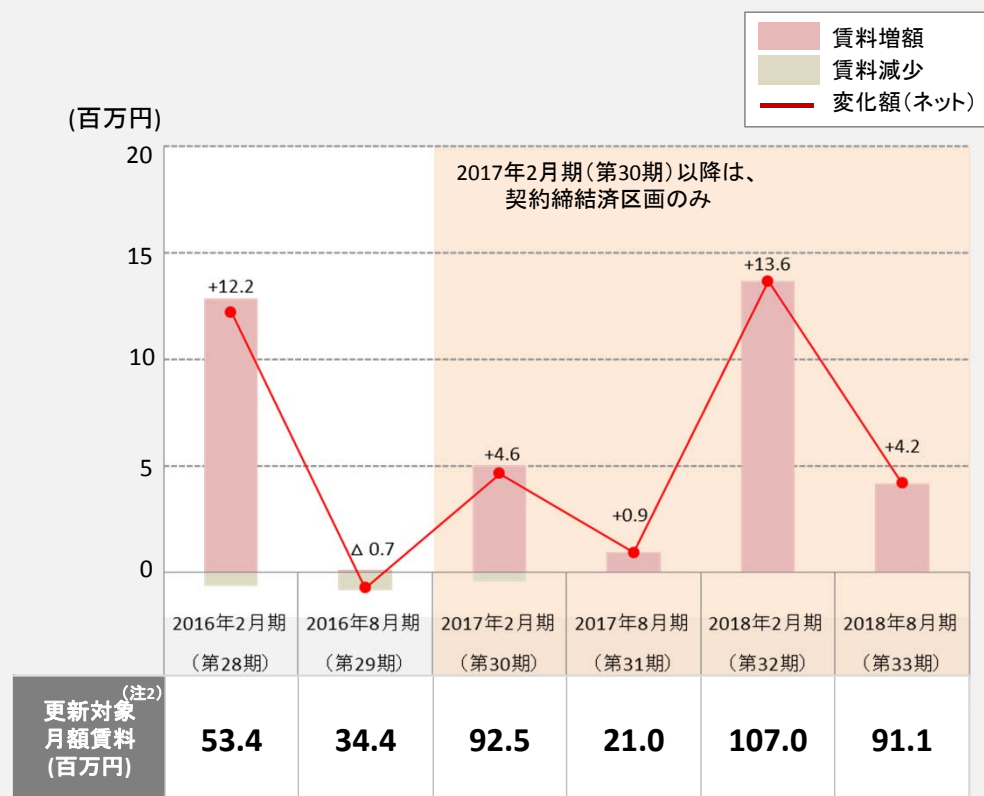
■ 都市型資産、定期借家契約区画ダウンタイム (2016年3月～2016年10月入退去区画)

旧契約 新契約 ダウンタイム(空室)

物件名	フロア	2016年2月期(第28期)	2016年8月期(第29期)						2017年2月期(第30期)		
		2016年2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
Gビル南青山01	B1F										
Gビル南青山02	B1F										
Gビル心斎橋01	4F										
Gビル南池袋01	7F										
	8F										
Gビル神宮前03	1F・3F										
	1F										
Gビル表参道02	B1F										
	1F										
Cute Cube原宿	B1F										
	1F										
チアーズ銀座	4F										
	7F										
ジャイル	2F										
	2F										
	4F										
Gビル心斎橋04	1F										
	3F										
	4F										
ラポルト青山	1F-2F										
	1F										
	1F										
	2F										
	8F										
Gビル梅田01	1F-2F										
	1F										
	2F										
	3F										
	4F										
川崎ルフロン	3F										
	3F										
	5F										
	5F										
	6F										
	7F										
	8F										
	9F										
	9F										
	9F										
	9F										
	屋上										

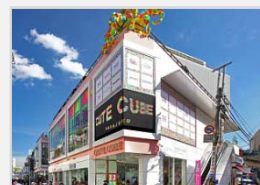
SCマネジメント力を活用した、都市型物件の賃料増額の実現

■ 賃料改定の状況(月額賃料ベース) (注1)



■ 主な増額事例

Cute Cube原宿



海外テナント撤退区画をダウンタイムなく新規テナントに入替えた賃料増額事例

	面積	賃料増加率 (注3)
2テナント合計	約100坪	+24.0%

Gビル南青山01



期間満了タイミングにて、既存テナントの増床ニーズをとらえ、賃料増額を合意し再契約

	面積	賃料増加率 (注3)
1テナント	約200坪	+118.1%

ジャイル



海外ラグジュアリーブランドの路面店が多数集積する表参道に面する施設における賃料増額事例

	面積	賃料増加率 (注3)
1テナント	約100坪	+56.6%

(注1) 都市型物件の2016年10月14日時点で契約締結済の区画について、その賃料の増加額もしくは減少額、及び、ネットの賃料変化額。入替前後の比較が可能な区画に限ります。

(注2) 都市型物件の賃貸借契約(定借)終了により契約更改対象となる区画の賃料総額を記載しています。

(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。

規模のメリットを活かし、コスト削減や付帯収入増加により収益を向上

■ 施策と効果

規模のメリットによる交渉力を活かした契約見直し、入札実施によるコスト削減、業務効率化等、NOI向上の為の諸施策を継続的に実施

2016年8月期(第29期)

コスト削減

信託報酬・保険料の削減

効果 **20**百万円／期^(注1)
(1口あたり分配金 8円相当)

- 信託報酬: 2016年2月期(第28期)以降7物件の契約更改が到来
- 保険料: 保険会社見直しの入札を実施
- 多数の物件を保有していることを活かして、事務効率化を図り、コスト削減を実現

コスト削減

光熱費の削減

効果 約 **26**百万円／期^(注2)
(1口あたり分配金 10円相当)

- 34物件を対象に光熱費削減(電力会社切替)の入札を実施
- 2016年8月期(第29期)は、22物件の契約を切替え
- 順次契約を切替

付帯収入増加

自販機収入の増加

効果 想定 **7**百万円／期
(1口あたり分配金 3円相当)

- 12物件で、自動販売機委託先の見直しを実施
- 交渉及び入札の結果、9物件約250台の既存契約で手数料率が向上、3物件において新規に10台設置
- 引き続き契約満期やリニューアルのタイミングで、付帯収入の増加を図る

2017年2月期(第30期)以降

コスト削減

建物管理委託費の削減

効果 想定 **12**百万円／期
(1口あたり分配金 5円相当)

- 東京圏26物件を対象にBM業者の入札を実施
- 入札の結果、建物管理仕様も同時に見直し仕様を追加した上で、費用削減を実現
- 2017年2月期(第30期)以降順次、契約切替え予定

(注1) 2016年8月期(第29期)と2016年2月期(第28期)との信託報酬及び保険料の差額です。

(注2) 2016年8月期(第29期)に電気契約の切替を実施した22物件を対象として、その使用量実績を基に、新料金体系と旧料金体系でのNOI改善効果を測定いたしました。

JAPAN RETAIL FUND



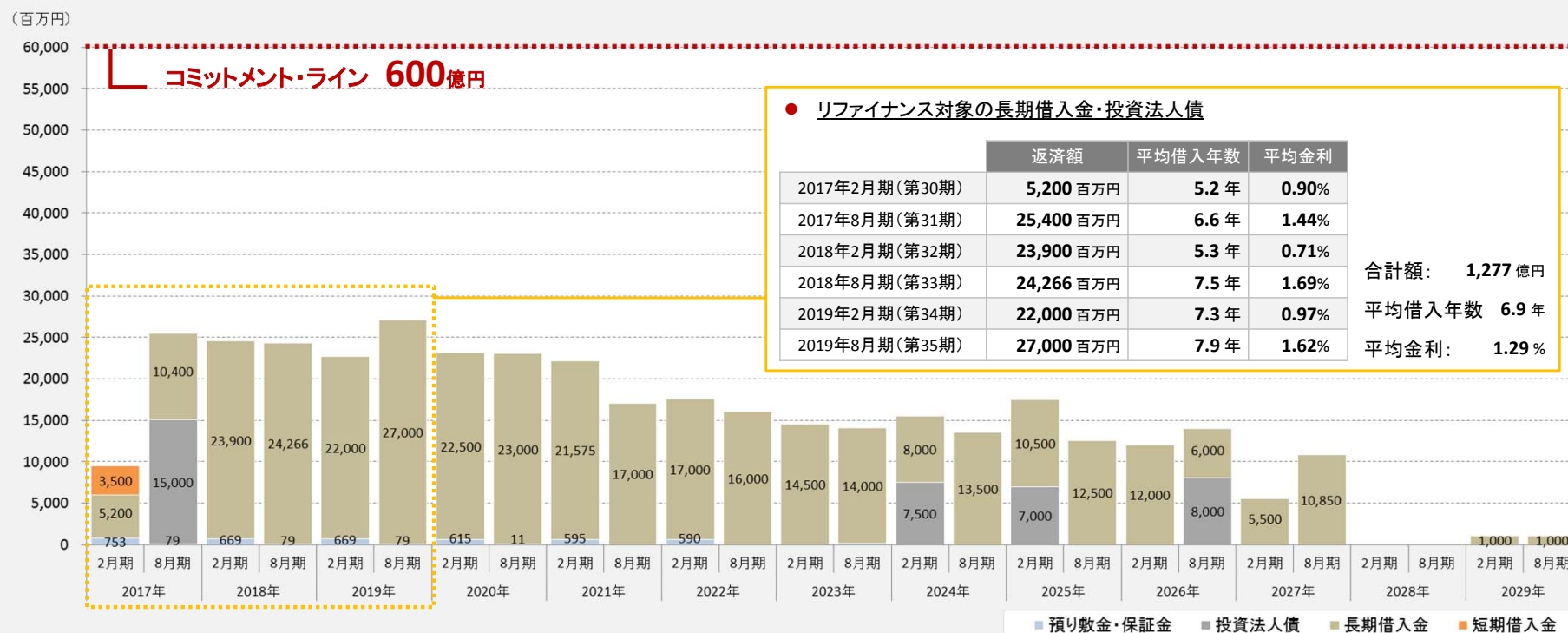
2016年7月29日増築棟取得
イトーヨーカドー四街道店

1. 中期的目標・課題
2. 成長戦略の実行
3. 財務戦略
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

返済額の平準化により財務安定性を高めつつ、デットコストを削減

■ 返済期日分散

(2016年9月末日時点)



■ 直近のリファイナンス実績

直近のリファイナンスでは、借入期間の長期化とデットコストを削減を同時に実行

● 2016年7月実施のリファイナンス

返済概要	
返済総額	10,850 百万円
平均金利	2.01 %
平均借入期間	7.0 年
借入年月	2009年7月

新規調達

返済総額	10,850 百万円
平均金利	0.40 %
平均借入期間	11.0 年
借入年月	2016年7月

● 2016年9月実施のリファイナンス

返済概要	
返済総額	5,500 百万円
平均金利	0.72 %
平均借入期間	5.0 年
借入年月	2011年9月

新規調達

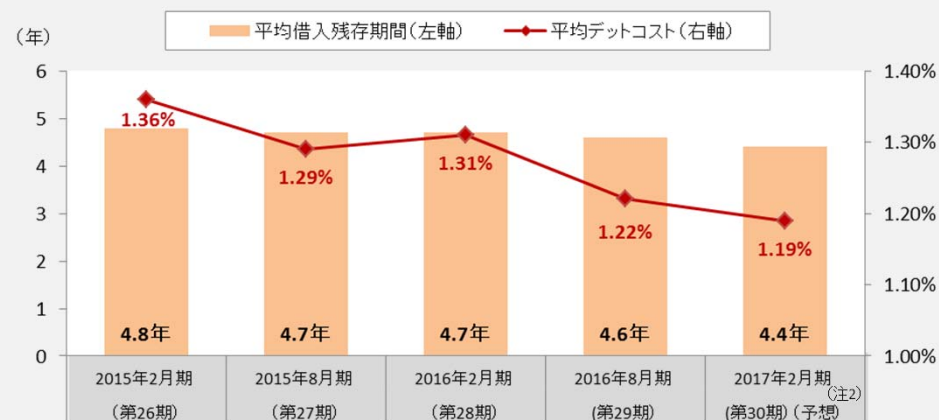
返済総額	5,500 百万円
平均金利	0.47 %
平均借入期間	10.0 年
借入年月	2016年9月

更なる財務安定性向上のための継続的な取り組み

■ LTVのコントロールと安定的な財務基盤

- ✓ LTVの運用レンジの目安は45%から55%
- ✓ 既存借入金のリファイナンス時におけるデットコストの削減
- ✓ 長期安定的な財務基盤の強化

財務指標の推移^(注1)



有利子負債比率	44.6%	45.1%	42.2%	44.3%	44.4%
LTV	51.9%	52.2%	48.5%	50.3%	50.2%
長期負債比率	100.0%	99.3%	99.8%	99.2%	99.2%
固定金利比率	92.8%	95.5%	99.8%	96.3%	96.3%

(注1) いずれの数値も敷金・保証金を含めています。

(注2) 2016年10月13日現在取得済みのGビル高田馬場01の追加取得、Gビル仙台一番町01の追加取得及び2016年9月30日売却済みのイオンモール香椎浜(準共有持分51%)の売却の完了を反映させた第30期末の想定数値です。

(注3) 2016年10月13日付の本投資法人の役員会における2016年8月期(第29期)「金銭の分配に係る計算書」承認時点。

■ 安定的な分配を目指した負ののれん・圧縮積立金の活用

- ✓ 2017年8月期(第31期)以降、配当積立金の償却を開始予定。
- ✓ 償却方針は現段階では未定。

積立金(配当積立金及び圧縮積立金)活用方針

分配金の安定化に活用

● 配当積立金(負ののれん)	3,138 百万円 ^(注3)
● 圧縮積立金	476 百万円 ^(注3)

積立金合計 **3,614 百万円**

1口当たり積立金: 1,416円^(注3) (前期末比 △10円)

積立金の活用 具体例

- 税会不一致による追加税負担
- 既存物件のリニューアル・建替え等により発生する一時的費用(解体費、除却損等)
- 新投資口発行に伴う分配金の希薄化
- その他、突発的事象による一時的な費用負担

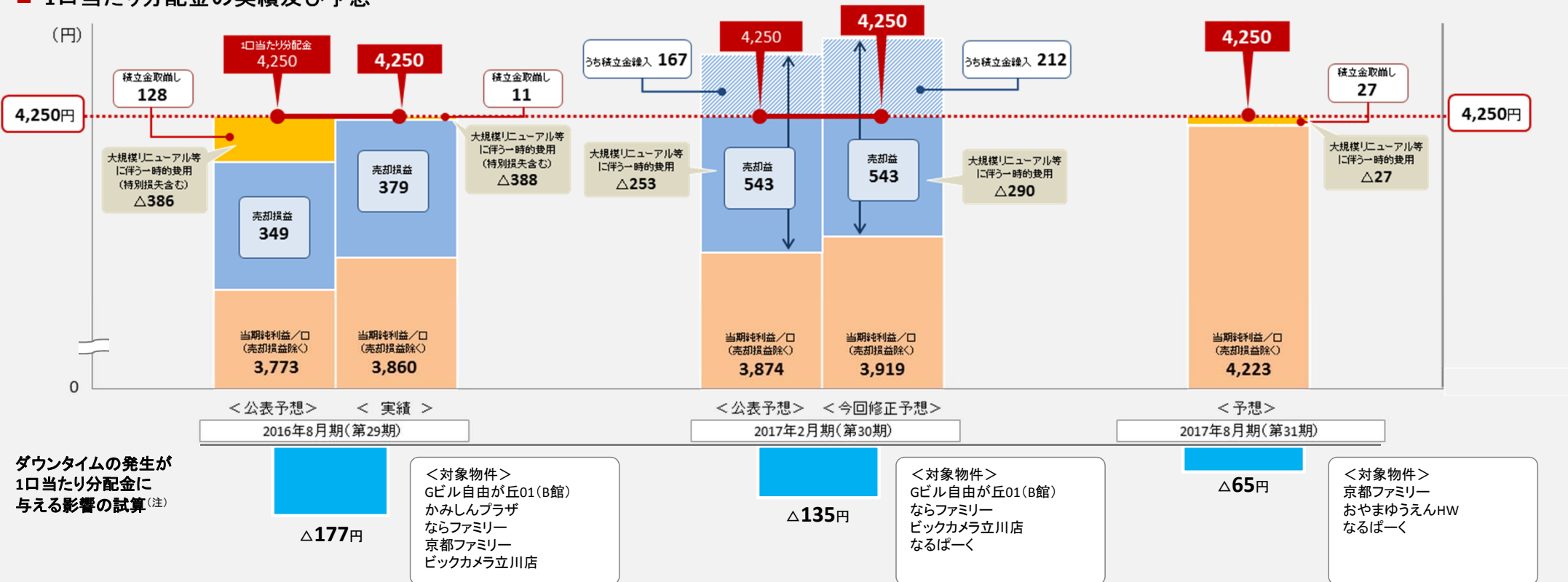
JAPAN RETAIL FUND



追加取得資産
Gビル仙台一番町01(建物)

1. 中期的目標・課題
2. 成長戦略の実行
3. 財務戦略
- 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

■ 1口当たり分配金の実績及び予想



2016年8月期(第29期)

実績 **4,250円**
前回予想比 変化なし

実績のポイント

- 岸和田カンカンベイスサイドモールの売却コストの減少
- 修繕費の減少
- 積立金を取崩し、大規模リニューアル等の一時的費用の一部に充当

2017年2月期(第30期)

今回予想 **4,250円**
前回予想比 変化なし

分配金予想修正のポイント

- ならファミリーのリニューアルにかかる、一部テナントの入居遅れに伴う賃貸事業収入の減少
- 既存物件の違約金収入の増加、修繕費の増加
- 金利低下に伴う営業外費用の減少

2017年8月期(第31期)

今回予想 **4,250円**
第30期予想比 変化なし

分配金予想のポイント

- 前期計上の売却益及び違約金収入の剥落
- リニューアル完了物件の収益寄与
- 複数物件のリニューアル開始に伴うダウNTタイム発生
- 積立金を取崩し、大規模リニューアル等の一時的費用の一部に充当
- 1口当たり分配金予想については、第30期と同額の4,250円

(注) 大規模リニューアル等を実施中又は実施予定の物件において、大規模リニューアル等実施後の巡航ベースの想定償却後NOIから大規模リニューアル等に伴う一時的費用を除いた額と、各期の実績又は想定償却後NOIの差額を各期末の発行済投資口数で除して計算しています。

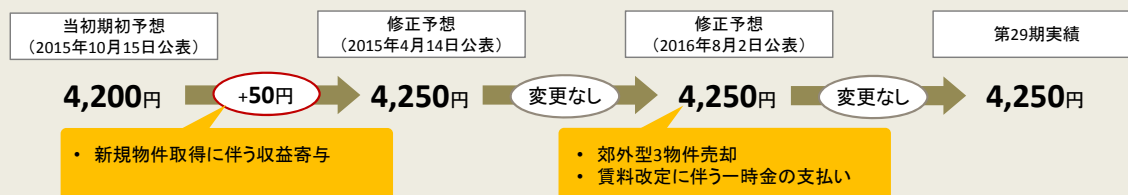
2016年8月期(第29期)決算報告(P/L)

項目	2016年2月期 (第28期)(実績)	2016年8月期 (第29期)(実績)	前期比	2016年8月2日発表 第29期修正予想	実績比
営業収益	32,017 百万円	37,078 百万円	+ 5,060 百万円	37,085 百万円	Δ 7 百万円
(賃貸NOI:売却益除く)	21,767 百万円	21,812 百万円	+ 45 百万円	21,624 百万円	+ 188 百万円
営業利益	13,684 百万円	13,841 百万円	+ 156 百万円	13,547 百万円	+ 293 百万円
営業外収益	9 百万円	2 百万円	Δ 6 百万円		
営業外費用	2,539 百万円	2,447 百万円	Δ 92 百万円		
経常利益	11,154 百万円	11,396 百万円	+ 241 百万円	11,098 百万円	+ 298 百万円
特別損失	242 百万円	575 百万円	+ 333 百万円		
当期純利益	10,912 百万円	10,820 百万円	Δ 91 百万円	10,522 百万円	+ 298 百万円
積立金繰入額	193 百万円	—	Δ 193 百万円	—	—
積立金取崩額	—	(注1) 25 百万円	+ 25 百万円	324 百万円	Δ 298 百万円
分配金総額	10,719 百万円	10,846 百万円	+ 127 百万円	10,846 百万円	—
発行済投資口数	2,552,198 口	2,552,198 口	—	2,552,198 口	—
1口当たり分配金	4,200 円	4,250 円	+ 46 円	4,250 円	—
1口当たりFFO (注2)	6,293 円	6,217 円	Δ 76 円	6,132 円	+ 85 円
FFOペイアウトレシオ	66.7 %	68.4 %	—	69.3 %	—
資本的支出	3,556 百万円	1,675 百万円	Δ 1,881 百万円	2,019 百万円	Δ 344 百万円
修繕費	346 百万円	227 百万円	Δ 119 百万円	378 百万円	Δ 151 百万円
合計	3,903 百万円	1,902 百万円	Δ 2,000 百万円	2,397 百万円	Δ 495 百万円
減価償却費	6,138 百万円	6,017 百万円	Δ 121 百万円	6,022 百万円	Δ 5 百万円

(注1) 積立金取崩額は2016年10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

2016年8月期(第29期)1口当たり分配金の予想値推移



2016年8月期の主な変動要因(前期比)		(百万円)
営業収益		+5,060
✓ 2015年公募増資等による新規取得物件賃料等の通期寄与		+122
✓ イオン5物件売却による賃料等の減少		Δ412
✓ 資産入替えによる新規物件取得賃料等		+572
✓ 岸和田等3物件売却による賃料等の減少		Δ 18
✓ 売却益の増加		+5,237
✓ 既存物件(賃料収入の減少Δ352、その他運営収益の減少Δ89)		Δ441
営業費用		+4,904
✓ 2015年公募増資等による新規取得物件費用の通期寄与		+97
✓ イオン5物件売却による費用の減少		Δ293
✓ 資産入替えによる新規物件取得費用		+86
✓ 岸和田等3物件売却による費用の減少		Δ65
✓ 岸和田売却による売却損失		+5,257
✓ 既存物件(修繕費の減少Δ104、販促費の減少Δ153、その他営業外費用の増加+140、水光熱費の減少Δ38)		Δ169
営業利益		+156
✓ 支払利息等の減少		Δ93
経常利益		+241
✓ 特別損失(テナントとの賃料改定に伴う一時金)の発生		Δ575
✓ 特別損失(テナントとの和解による解決金)の剥落		+242
当期純利益		Δ91

2016年8月期の主な変動要因(2016年8月2日発表修正予想比)		(百万円)
営業収益		Δ7
✓ 受取水道光熱費の減少		Δ61
✓ カード手数料収入の増加		+26
✓ その他収入の増加		+27
営業費用		Δ302
✓ 売却コストの減少		Δ67
✓ 修繕費の減少		Δ151
✓ 水光熱費の減少		Δ26
✓ その他営業費用の減少		Δ34
✓ 販売費・一般管理費の減少(控除対象外消費税Δ16)		Δ25
営業利益		+293
経常利益		+298
当期純利益		+298

2016年8月期(第29期)決算報告(B/S)

項目	2016年2月末 (第28期末)	2016年8月末 (第29期末)	前期比
総資産①	829,239 百万円	858,390 百万円	+ 29,150 百万円
総負債	414,533 百万円	443,116 百万円	+ 28,582 百万円
有利子負債②	349,591 百万円	380,391 百万円	+ 30,800 百万円
敷金・保証金③	52,833 百万円	51,147 百万円	△ 1,686 百万円
純資産	414,705 百万円	415,274 百万円	+ 568 百万円
LTV (②+③)/①	48.5 %	50.3 %	+ 1.7 ポイント
有利子負債比率 ②/①	42.2 %	44.3 %	+ 2.2 ポイント
長期負債比率(敷金・保証金含む)	99.8 %	99.2 %	△ 0.6 ポイント
固定金利比率(敷金・保証金含む)	99.8 %	96.3 %	△ 3.5 ポイント
平均デットコスト	1.31 %	1.22 %	△ 0.09 ポイント
物件数	94 物件	93 物件	△ 1 物件
取得価格合計	852,414 百万円	848,515 百万円	△ 3,899 百万円
含み損益	+ 91,540 百万円	+ 103,646 百万円	+ 12,106 百万円
帳簿価格	807,141 百万円	803,637 百万円	△ 3,504 百万円
鑑定評価額	898,682 百万円	907,284 百万円	+ 8,602 百万円

【ご参考：積立金残高】※各期の投資法人役員会にて承認後の積立額です。

積立金合計	3,640 百万円	3,614 百万円	△ 25 百万円
配当積立金(負ののれん)	3,138 百万円	3,138 百万円	—
圧縮積立金	502 百万円	476 百万円	△ 25 百万円

■ 2016年8月期の主な変動要因(前期比)

(百万円)

総資産	+29,150
✓ 資産入替による新規物件取得	+16,193
✓ 既存物件売却	△17,873
✓ 現預金の増加	+33,022
✓ 減価償却費	△6,062
✓ 資本的支出	+1,675
✓ 建設仮勘定	+1,995
総負債	+28,582
✓ 資産取得に伴う短期借入金の増加	+2,500
✓ 資産取得に伴う長期借入金の増加	+28,300
✓ デリバティブ債務	△466
✓ 敷金・保証金の返済	△1,686
純資産	+568
✓ 任意積立金の増加	+193
✓ 当期純利益	△91
✓ 繰延ヘッジ損益	+466

今後1年間の業績予想

項目	2016年8月期 (第29期) (実績)	2017年2月期 (第30期) (予想)	第29期比
営業収益	37,078 百万円	31,631 百万円	△ 5,446 百万円
(賃貸NOI:売却益除く)	21,812 百万円	20,922 百万円	△ 890 百万円
営業利益	13,841 百万円	13,710 百万円	△ 131 百万円
経常利益	11,396 百万円	11,390 百万円	△ 6 百万円
特別損失	575 百万円	—	△ 575 百万円
当期純利益	10,820 百万円	11,389 百万円	+ 568 百万円
積立金繰入額	—	543 百万円	+ 543 百万円
積立金取崩額 ^(注1)	25 百万円	—	△ 25 百万円
積立金残高 ^(注2)	3,614 百万円	4,157 百万円	
分配金総額	10,846 百万円	10,846 百万円	—
発行済投資口数	2,552,198 口	2,552,198 口	—
1口当たり分配金	4,250 円	4,250 円	—
1口当たりFFO ^(注3)	6,217 円	6,134 円	△ 83 円
FFOペイアウトレシオ	68.4 %	69.3 %	—
資本的支出	1,675 百万円	9,104 百万円	+ 7,429 百万円
修繕費	227 百万円	906 百万円	+ 679 百万円
合計	1,902 百万円	10,011 百万円	+ 8,109 百万円
減価償却費	6,017 百万円	5,653 百万円	△ 363 百万円

(注1) 積立金取崩額は、以下の大規模リニューアル等に伴う一時的費用を上限として取崩します。

	2017年2月期(第30期)	対象物件
大規模リニューアル等に伴う一時的費用	741 百万円	ならファミリー、 ビックカメラ立川、 おやまゆうえんHW、 Gビル南池袋01
解体費、補償費等	666 百万円	Gビル吉祥寺01 他
除却損	74 百万円	

(注2) いずれも各期の投資法人役員会にて承認後の積立金残高。

(注3) (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

2017年8月期 (第31期) (予想)	第30期比
30,069 百万円	△ 1,562 百万円
21,667 百万円	+ 744 百万円
13,051 百万円	△ 658 百万円
10,780 百万円	△ 610 百万円
—	—
10,779 百万円	△ 610 百万円
—	△ 543 百万円
67 百万円	+ 67 百万円
4,090 百万円	
10,846 百万円	—
2,552,198 口	—
4,250 円	—
6,452 円	+ 318 円
65.9 %	—
1,644 百万円	△ 7,460 百万円
243 百万円	△ 663 百万円
1,887 百万円	△ 8,124 百万円
5,689 百万円	+ 35 百万円

2017年8月期(第31期)	対象物件
70 百万円	mozoワンダーシティ、 おやまゆうえんHW、 京都ファミリー、 なるばーく 他
26 百万円	
44 百万円	

2017年2月期の主な変動要因(第29期実績比) (百万円)

営業収益	△ 5,446
✓ 岸和田等3物件売却による賃料等の減少	△ 1,180
✓ イオンモール香椎浜売却による賃料等の減少	△ 294
✓ 新規物件取得による賃料等の増加	+ 174
✓ 売却益の減少	△ 4,839
✓ 既存物件(違約金の増加+425、賃料収入の増加+229、受取水光熱費の減少△ 71、 その他収入の増加+102)	+ 693
営業費用	△ 5,315
✓ 岸和田等3物件売却による費用の減少	△ 852
✓ イオンモール香椎浜売却による費用の減少	△ 79
✓ 新規物件取得による費用の増加	+ 47
✓ 売却損の剥落	△ 5,257
✓ 既存物件(修繕費の増加+686、水光熱費の減少△ 146、販促費の増加+190、 PM報酬の増加+73)	+ 804
営業利益	△ 131
✓ 支払利息等の減少	△ 127
経常利益	△ 6
✓ 特別損失(テナントとの賃料改定に伴う一時金)剥落	+ 575
当期純利益	+ 568

2017年8月期の主な変動要因(第30期予想比) (百万円)

営業収益	△ 1,562
✓ 売却益の剥落	△ 1,386
✓ リニューアル完了に伴う増収	+ 375
✓ リニューアル実施によるダウンタイム	△ 193
✓ 違約金の減少	△ 425
✓ 受取水光熱費の増加	+ 67
営業費用	△ 903
✓ 修繕費の減少	△ 663
✓ 水光熱費の増加	+ 170
✓ PM報酬の減少	△ 167
✓ 販売促進費の減少	△ 112
✓ その他営業外費用の減少	△ 168
✓ 減価償却費の増加	+ 35
営業利益	△ 658
✓ 支払利息の減少	△ 48
経常利益	△ 610
当期純利益	△ 610



DBJ Green Building 認証 取得物件
Gビル自由が丘01(A館)

1. 中期的目標・課題
2. 成長戦略の実行
3. 財務戦略
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

運用会社としての更なる取組み

JRFの運用を受託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、2016年9月「国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）」及び「国連グローバル・コンパクト（UN GC）」へJ-REITの資産運用会社として初めてとなる署名を行いました。

■ 国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）



J-REIT 資産運用会社として初署名

- 世界20社から構成される不動産ワーキンググループメンバーに日本企業では3社目として選ばれました。

■ 国連グローバル・コンパクト（UN GC）



J-REIT 資産運用会社として初署名

- 国連グローバル・コンパクトは、下記の4分野に関する10原則の順守を提唱しています。



サステナビリティに関する外部評価（GRESB）

2016年GRESB調査では“Green Star”（4 Star）を取得しました。



エネルギー使用実績^{（注1）}

エネルギー使用実績及びCO2排出量は下記の通りです。

	電力 使用量 (Mwh)	燃料 使用量 (Mwh)	水 使用量 (千㎡)	CO2 ^{（注2）} 排出量 (千tO2)
2014年度	256,546	77,936	1,754	145
2015年度	250,305	77,303	1,709	142

DBJ Green Building 認証

Gビル自由が丘01は、A館、B館、建物毎に2016年8月認証を取得しました。
2016年11月竣工予定のB館は、同認証制度の「プラン認証」を取得した最初の商業施設です。

■ Gビル自由が丘01（B館）【11月竣工予定】



（イメージ図）

■ Gビル自由が丘01（A館）



（注1） 集計範囲は本投資法人がエネルギー管理権限者である物件及びテナント様からデータ提供を受けられた物件に限ります。

（注2） エネルギー消費量をCO2排出量に換算する際には、地球温暖化対策の推進に関する法律（いわゆる温対法）に基づく算定方法及び排出係数を採用しています。なお、CO2排出量についてはScope 1及びScope 2の合計値であり、Scope 3については含んでおりません。



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）