

| | | |
|---|--|---|
|  日本リテールファンド投資法人 |  |  |
| 決算説明会資料 |  |  |
| <p>2016年8月期（第29期）</p> <p>証券コード 8953 米国ADR(OTC)：JRFY</p> | <p>JAPAN RETAIL FUND</p> <p>http://www.jrf-reit.com/</p> |  |

三菱商事UBSリアルティの辻でございます。

本日は、皆様お忙しい中、日本リテールファンド投資法人 2016年8月期（第29期）の決算説明会にご参加頂き、誠にありがとうございます。

私より、決算説明会資料を使いまして約30分程度の説明をさせて頂きたいと存じます。

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 |

それでは、目次をご覧ください。

中期的なファンドの目標・課題、実行した成長戦略、財務戦略、そして前期の決算報告と今期・来期の業績予想、最後にサステナビリティ・マネジメントをご説明させていただきます。



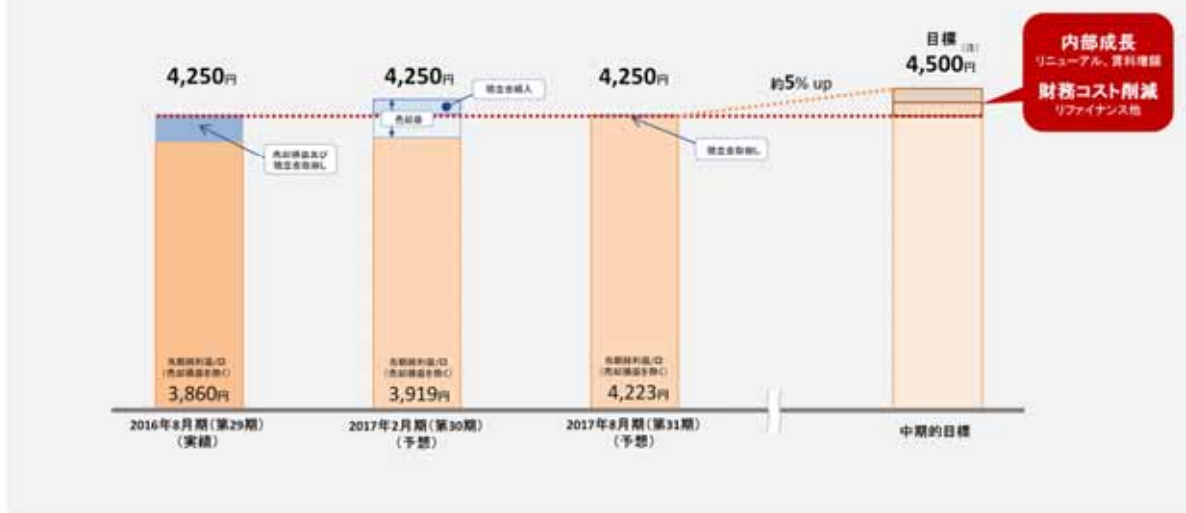
新築取得資産
Gビル銀座中央通り01

1. 中期的目标と課題
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

最初に、中期的なファンドの目標と課題についてお話し致します。

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



3ページに分配金目標をお示し致しました。

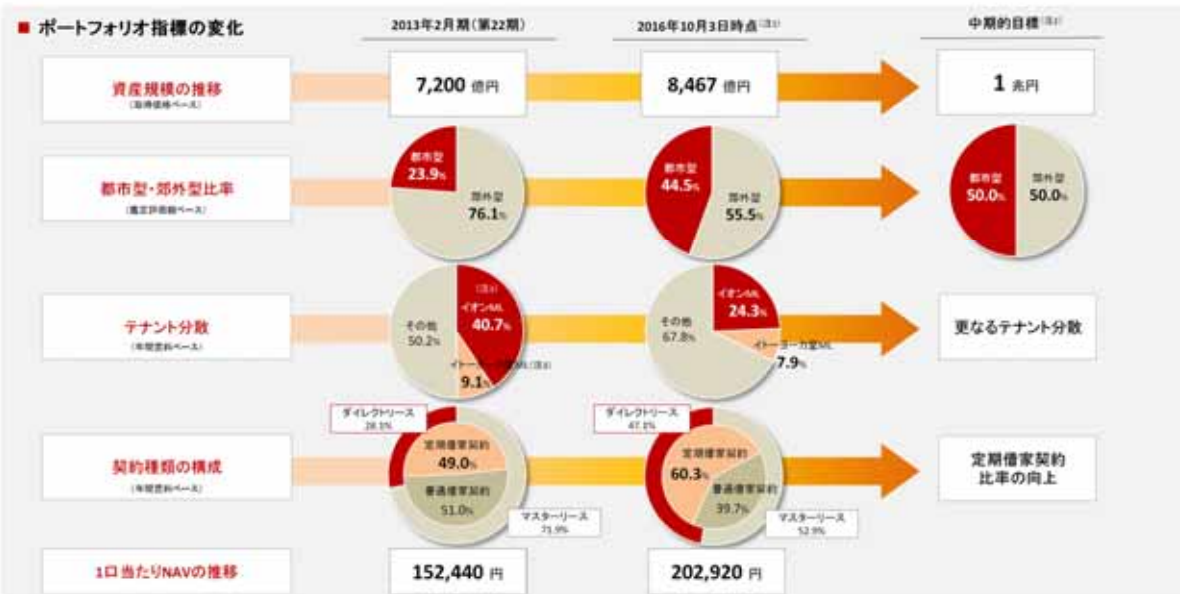
詳細に関しては後程ご説明をさせていただきますが、2016年8月期（第29期）の実績は、物件の売却損益を除いた1口当たり当期利益3,860円に売却損益379円が加わり、さらに積立金取崩し11円を加えて、従前予想同様の4,250円という結果となりました。

そして、今期、来期ともに前期同様の4,250円予想とさせていただきます。

中期予想に関しては、入替資金による物件取得を見込まずとも、また、当然積立金の取り崩しを含まずに、内部成長及び財務コスト削減の貢献により、4,500円の達成を見込んでおります。

具体的な達成時期はお示し致しませんが、後程ご説明する大規模改修による内部成長効果や都市型物件の賃料増額、ネガティブ金利下のリファイナンス効果を発揮すれば、達成確度は高いものと考えております。

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



(注1) 2016年8月期決算で報告する最終66物件に、2016年8月30日取得の「イオンモール香取浜」を除き、2016年8月28日取得「パルコ仙台〜豊町10」建物増付建物」及び2016年10月3日取得「パルコ東松戸」(追加取得)を追加した67物件ベース。

(注2) 中期的な目標であり、実現を前提とするものではありません。

(注3) 「イオン」は、主たる施設運営主体が運営人である物件に「イオン」ブランドとして入居するイオン株式会社、イオンモール株式会社、イオンリテール株式会社、イオン店舗株式会社及びイオンタウン株式会社等の年間賃料の合計を指しています。

「イトーヨーカドー」は、主たる施設運営主体が運営人である物件に「イトーヨーカドー」ブランドとして入居する株式会社イトーヨーカドーの年間賃料の合計を指しています。

4ページには、3年強の期間におけるポートフォリオの進化と中期的目標を記載致しました。

都市型比率は23.9%から44.5%まで増加致します。

イオングループ様への一極集中は40.7%から24.3%まで低下致しました。イトーヨーカドー様は9.1%から7.9%でございます。

特定テナントに対する過度なテナント集中リスクは大幅に低減致しました。

また、ダイレクリースの割合は47.1%まで向上、定期借家契約の比率も60.3%まで向上致しました。

ダイレクリースが増え、定期借家契約の比率が増えることで、JRFが、より魅力的なテナントを導入することが出来るようになり、ますます集客力の高い施設作りが可能となって参ります。

各ポートフォリオ指標を改善しながらも、償却後NOI利回りの平均は3.7%を維持、また含み益は1,036億円と、ついに1,000億円の大台を突破致しました。

1口当たりのNAVは152,440円から202,920円と、この3年強で33%超成長致しました。

中期的な資産規模の目標は1兆円、規模達成時の都市型・郊外型比率の目標は50対50です。

そして更にテナントを分散し、テナント入替の自由度が高まる定期借家契約の比率を向上させる目標を掲げておりますが、目標通りのポートフォリオへの進化を達成しつつあります。

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 | C: 主要駅隣接の好立地商業施設 | D: プライム立地の商業施設 |
| 画像 | | | | |
| 特徴 | <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 | <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 | <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 |
| 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 必需品買回りが可能な施設規模 | | <ul style="list-style-type: none"> 路商店が集積、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

5ページをご覧ください。

目標に向けて進化を遂げてきたJRFのポートフォリオは、大型テナントのテナントクレジットに依拠したポートフォリオからテナント代替性が高い、要すれば環境変化に適応した新たなテナント様に出店したいと思って頂けるポートフォリオへと変貌しつつあります。

上の囲みにございますように環境は変化しております。

ご存じの通り、日本の人口は減少しつつあり、地方・郊外は都市部より早く減少致します。

Appendix8ページに記載しておりますが、海外ブランドの銀座などへの出店意欲は旺盛である一方、OLD NAVY様が突然日本撤退を発表されるなど、出退店の変化は激しいものがあります。

大手流通業者様の国内GMS事業の業績の影響、特にイトーヨーカドー様が昨年10月、5年間で国内40店舗を閉鎖すると発表され、続々と実行に移されていることもご存じの通りです。

また、観光庁によると訪日外国人の数は年2,000万人を超え、2020年までには4,000万人を目指しているのもご存じの通りです。今年もひと月あたり約200万人前後で推移しているようです。訪日外国人旅行消費額も、今年第2四半期で9,533億円と、前年同期に比べ7.2%増加致しました。一方で、1人当たりの旅行支出は159,930円と前年同期に比べ9.9%減少しております。結果として、昨年と比較すると今年のインバウンド消費の伸びは目立つほどではありませんが、将来的に人数が増加すれば消費が増えていくのは自明の理でございます。

そして、時代・社会の移り変わりによる生活者の価値観変化を背景にした「モノ消費からコト消費へ」という消費行動の変化も大きな環境の変化です。

大手老舗アパレル企業の主要8社は2015年度、2016年度の2年間で50を超えるブランドを廃止、また廃止に伴う閉店数も2年間で2,600以上に達する見込みでございます。跡地に新ブランドが入る事例もございますが、大手の売り場は減少傾向が続いており、経営資源の集中を行っております。

また、これまで地方大型ショッピングセンターへの出店で拡大してきた新興アパレル企業も、売上が頭打ちとなり、新ブランドの立ち上げや新たな出店チャネルを模索しております。そして、ショッピングセンターも、アパレル企業も、雑貨や飲食への取組、いわゆるライフスタイルへの提案を強化しております。

都市型商業施設は、「街」そのものがコトとしての魅力に溢れ、そして変化することで人を惹きつけます。また、リージョナルモールも、その規模感がゆえに、街として、コトの魅力を強化し、ライフスタイルセンターとしての機能を充実しつつあります。

JRFが持つ地域一番クラスの大規模商業施設には、イオンモール様にマスターリースを頂くイオンモールむさし村山や、西武百貨店様やイオンリテール様にお借り上げ頂く東戸塚オーロラシティなどがございます。

現在は、優良な大手流通業者様がしっかりした運営をされていらっしゃいますので、私共が直接オペレーションに携えることはございませんが、立地、規模ともに、ダイレクトリースのテナントを多数抱えるmozoワンダーシティのように、たくさんのテナント様の関心を集める施設として十分競争力がございます。

中規模の郊外型商業施設は2通りに分かれます。一つは今後も積極的に取得を試みる人口密集地域所在地、かつ競合店の出店余地の少ない近隣商業施設でございます。かみしんプラザやコリーヌ馬事公苑、サミットストア中野南台店などでございます。

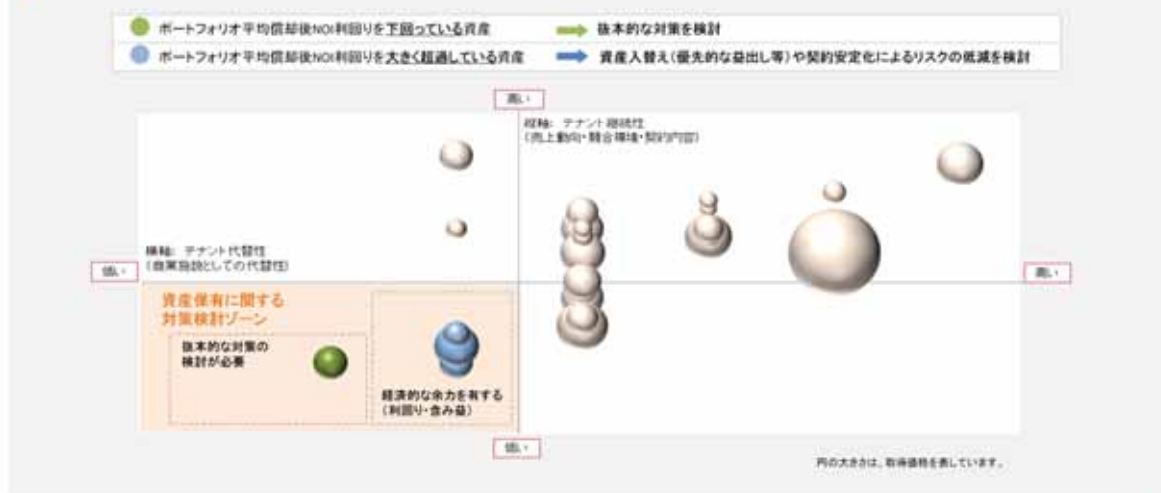
もう一つは、人口密集度がやや不足していたり、競合店出店余地があったりするものの、テナントのクレジット、継続性が高い物件でございます。他用途への代替性が見込まれるものもございます。このタイプの物件に関しては、契約残存期間や商圏における競合店出店、人口密集の変化に注視しながら対処を行っていきたく考えています。

都市型商業施設は主要駅隣接の好立地やプライム立地のいずれも、テナントの代替性は非常に高く、業績により退店することがあったとしても、消費の志向の変化により退店することになったとしても、新たな消費志向に見合った代替テナントの出店を見込むことができます。

リーシング力を発揮することで収益上昇を図ることが出来る施設です。

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）

（注）2024年10月末時点で保有する郊外型資産のうちモール型を除く郊外型資産31物件、及び2023年4月末取得予定の「豊田西（運用）」です。

6ページをご覧ください。

岸和田カンカンバイサイドモール、イオンモール東浦、寝屋川（底地）の説明会でも使用致しました、モール型を除く郊外型資産31件のポートフォリオ分析の図を掲載致しました。

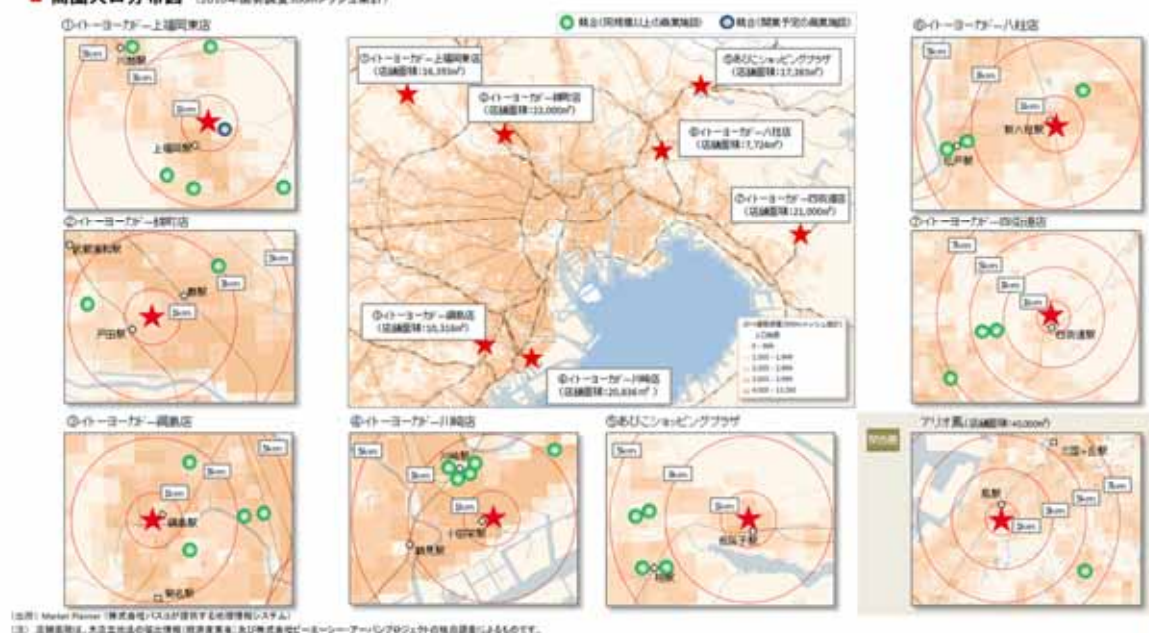
先のお話しの通り、郊外型商業施設の中でもその代替性に乏しい物件はかなり少なくなりました。代替性不安に加えて、併せて継続性においても不安のある物件は、第3象限の残り4物件となりました。

その4物件のうち、青色の3物件に関しては経済的な余力を有する為、賃貸条件の更改の時期に契約の長期化を図って継続性を高めるか、あるいは資産入替の為に売却益を出すか、いずれ、時期を見て実行する予定でございます。

一方で、代替性、継続性に不安があるばかりか経済的に余力がない緑色の物件に関しては、不動産マーケットが好調なこの時期を捉えて、抜本的な対策を検討中でございます。

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

■ 商圏人口分布図 (2010年国勢調査500mメッシュ集計)



7ページをご覧ください。

皆様の関心の高いイトーヨーカドー様8物件を、商圈人口分布図に競合関係を添えてご用意致しました。

イトーヨーカドー様が積極的に不採算店舗を閉鎖されていることから、投資家様にはご懸念を持たれている方も多数いらっしゃいますが、大きな心配はございません。

まず、説明会冒頭にお話し申し上げました通り、この8物件合計の収入は、JRFの総賃貸収入のうちの7.9%に過ぎないことから、万が一、1、2店舗の閉鎖があったとしても、JRFの分配金マネジメントにおいては大きなインパクトとはなりません。

そして、二つ目には、商圏人口図にお示しております通り、8店舗のうち多くが肥沃な商圏人口に恵まれ、交通利便性も高いことから、万が一、イトーヨーカドー様が退店されたとしても、弊社自身で再生できる案件が多数ございます。



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

続きまして、成長戦略の実行についてお話しします。

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向上の為の施策 |
| 2016年8月期 (第29期) |  イオンモール香城浜(100%)  田中型物件売却・保和型物件売却・イオンモール香城浜・緑豊2(売却) |  Aビル京都中央通100%  Aビル心斎橋24(9割) |  かみしんアザレアリニューアル  イーサーカリー・自動車店増設・改装 | ◆ 信託報酬・保険料の削減 ◆ 光熱費の削減 ◆ 自販機収入の増加 |
| 2017年2月期 (第30期) |  イオンモール香城浜(100%) |  Aビル東山崎100%取得・東山崎駅前100%取得  Aビル心斎橋一帯100%取得 |  Aビル香取が丘100%取得  ならファミリーリニューアル  ビックカメラ立川店駅前改修工事 | ◆ 建物管理委託費の削減 |
| 2017年8月期 (第31期)以降 | |  豊田ビル(売却) |  第31期以降、複数物件にて内部成長施策を予定 | |

2016年8月期(第29期)以降実施した施策を9ページにまとめてございます。

左側、外部成長戦略として、資産入替え・資産規模の拡大です。昨年、今年にかけて、郊外型資産のうちテナント代替性の低い物件を売却し、都市型物件を取得する大型の資産入替えを実施しております。

右側、内部成長戦略として既存物件の価値向上に努力しております。

施設競争力向上の為のアクションプランを実行していることは従前よりご説明しております通りですが、NOI向上の為の目立たない施策も常に実行しております。

2016年8月期(第29期)は、信託報酬や保険料の削減、光熱費の削減、自動販売機の収入増加、2017年2月期(第30期)は、建物管理委託費の削減でございます。

継続的な資産取得による安定的な収益性の推移



では、外部成長戦略について、少し詳しくご説明いたします。10ページをご覧ください。

昨今の激しい物件取得環境の中でも、昨年も、公募増資や資産入替えの為に約700億円の物件を購入しております。JRFの強い取得力の現れですが、上のグラフにございます通り、JRFは上場以降、平均的に年700億円の物件を購入しております。

皆様もご存じの通り、物件価格はシクリカルなものですから、中段のグラフにあるように、ポートフォリオの含み損益は時期により変化しますが、現在は1,000億円を超える額に達しております。一方で、JRFならではの規模、分散による効果が発揮され、償却後NOI利回りは3%半ばを挟んで安定的に推移しており、現在は3.7%となっております。今後とも、時間分散を心がけ、ドルコスト平均法的に一定程度の取得を継続していくことで、優良な資産の積上げ、質の改善と分散効果を追求したいと思います。

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



(注)「Gビル仙台一番町01」の償却後NOI利回りは、固定資産税の土地・建物を含む取得価額を分母として算出して算出します。

11

11ページには2016年8月期（第29期）に実行した資産入替え、資産拡大の詳細を説明しております。

今年8月に発表・実行致しました通り、岸和田カンカンベイスайдモール、イオンモール東浦、寝屋川(底地)を合計157億円で売却致しました。3物件の想定償却後NOI利回りは、将来の入替えにディシプリンをもって望む為に2.0%としておりますが、売却による実際の収益減は、岸和田カンカンベイスайдモールが今期以降大幅赤字となると想定していた為、一期あたり6,000万円となります。157億円の一部35億円を活用し10月に、Gビル高田馬場01のうち、未取得のままブリッジファンドに預けていた底地40%と建物の信託受益権を追加取得致しました。Appendix6ページに物件の概要を記載しております。

今回取得した信託受益権相当額に対する利回りとしては償却後NOI利回り3.3%という表記になりますが、既存取得分と合わせた資産全体での利回りで申しますと、NOI利回り4.1%、償却後NOI利回り3.5%となります。

尚、Gビル高田馬場01の残りの持分取得により一期当たり5,300万円の収益増となりますので、郊外型3物件の売却による収益減は、ほぼGビル高田馬場01、1件のみの取得によりカバーされることとなります。

また、Appendix5ページに物件詳細を記載致しましたが、9月末に、Gビル仙台一番町01の建物を取得致しました。こちらも昨年のイオン5物件売却の入替え資産として、取得済みの底地上に建てられた建物の追加取得になります。資産全体でのNOI利回りは4.4%、償却後NOI利回り4.0%となります。

最近のJRFの取得方法は、開発案件を取得する為の工夫や取得ポートフォリオの利回りを考えての分割など、一見わかりにくくなる場合があり大変恐縮ですが、取得出来る物件のバリュエーションはきちんと行っておりますので、最終形をよくご確認頂ければと存じます。

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
- 駅近に位置する都市型商業施設

フォワード・コミット済み物件(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月売却イオンビルの売却による取得余力の増減と2016年6月売却イオンビルの取得価格の合計から、2016年10月3日取得した「2nd 丸の内線沿線」の取得価格を差し引いた金額です。
 (注2) 2016年6月売却3物件売却の償却後NOI利回りは、「東京駅前センタービル」の売却後NOI(2.0%)と「2016年7月1日時点の固定資産評価額のNOI」及び「2016年1月期(第18期)業績の償却後NOI」から算出した償却後NOI、地1物件については2016年1月期(第18期)業績の償却後NOIを算出しています。

12ページをご覧ください。

1兆円に向けた更なる資産拡大を目指しながらも、焦ることなく、不動産売買マーケットが好調なこのタイミングを捉えて、ポートフォリオの質の改善を着実に実行しております。

左側に記載の通り、取得資金を二つのソースに分けて整理しています。

既存ポートフォリオ平均利回り同等の、償却後NOI利回り3.7%を確保できる新たなポートフォリオを取得する場合には公募増資を行って物件を取得致します。

昨年と今年、連続して売却致しました物件全ての利回り平均が償却後NOI利回り2.8%であることから、先ほどの3.7%を下回る新たなポートフォリオを取得する場合には、売却による取得余力約388億円を活用する予定であります。

そして、その二つの資金ソースを活用した投資対象は、主にテナント代替性の高い都市型優良商業施設が中心となり、現在も複数物件を検討中でございます。

なお、郊外型であっても、テナント代替性の高い地域一番のリージョナルモールや競合店出店余地の少ないネイバーフッド型商業施設、さらにはテナント信用力が高く長期的に安定した収益を見込むことができる商業施設であれば取得致します。

すでに確定している物件と致しましては、Appendix7ページに記載しております通り、9月に売買契約を締結致しました、春日井(底地)がございます。

現在更地の状態であり、借地人様が建物建築の申請手続きを行っており、許可が下り次第、工事着工予定となっておりますが、既に底地に対する事業用定期借地契約は締結されております。

賃借人名及び契約内容は、非開示とさせていただきますが、JRFの締結している数多くの賃貸借契約の中でも、有数の長期・安定した契約といえます。本件は底地上建物着工前の売買契約であります。底地上の主たる建物が竣工することを引渡の条件としております。

SCマネジメント力を活用した内部成長施策



13ページをご覧ください。内部成長戦略に話を移したいと存じます。

前回同様、円の大きさは投資金額の規模感、そしてラインの長さは賃料ダウンタイムを伴う工事期間となっております。

現在、3つのプロジェクトを順調に取り進めております。大型の改修計画はほぼ終了し、2017年以降は小型の改修となります。

唯一、大規模改修となる可能性のある川崎ルフロンは、テナント様との協議がまだ整っておらず、プロジェクトの規模は未定となっております。

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



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



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』『TUTU』 |
| ACCESSORIES | 『Paolo bottom』『MUSE MOCABROWN』 |
| FOODS | 『gram』 |
| SERVICE | 『Figaro AVEA』 |

(注) リニューアルのイメージビジュアルは、変更となる可能性があります。

15

15ページにならファミリーの「REBORN PROJECT(リボーンプロジェクト)」の概要を記載致しました。

9月29日に弊社、近鉄百貨店様、イオンリテール様で記者会見を行い、11月1日にグランドオープンの予定でございます。

JRFが行う専門店部分のリニューアルと併せて、核テナントである近鉄百貨店様及びイオンリテール様にも同時期にリニューアルを実施していただきました。

リニューアルの概要は、主に、専門店ゾーンの拡大とテナント構成の大幅な見直しです。

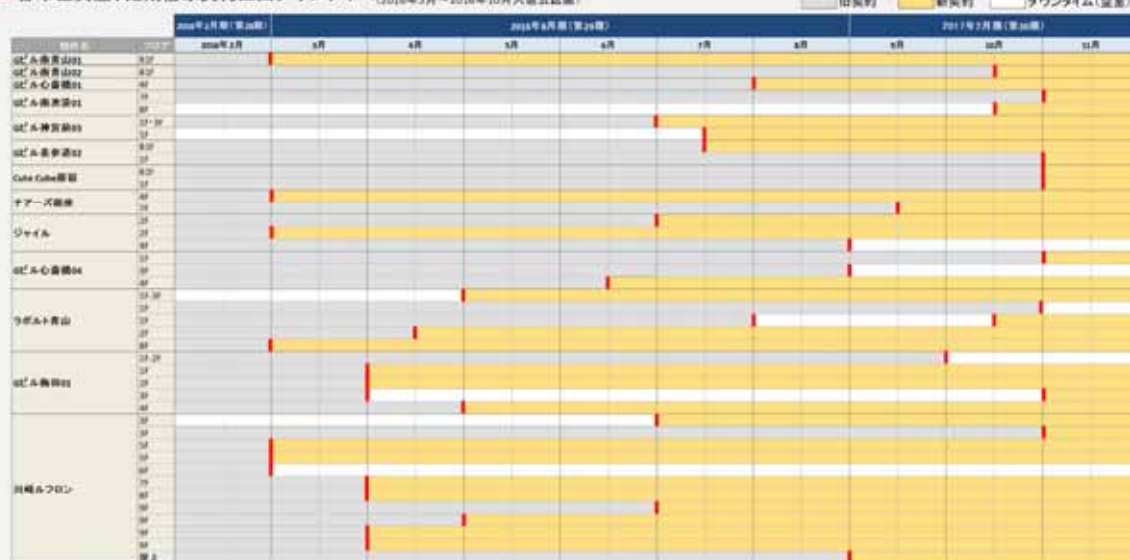
全体の賃貸面積約26,000坪のうち、既存専門店ゾーンの1階から4階に、従来イオンリテール様の売場であった3階・4階を加えた合計約3,700坪まで専門店規模を拡張し、その存在感を示す意味もあり「zoro」という専門店街名を冠しました。

そして、百貨店との連続性を重視して、高感度なセレクトショップや集客力のあるテナントを誘致し、ハイクオリティな商業施設に生まれ変わらせることにより、他の郊外型ショッピングモールとの差別化を図りました。施設全体120店舗のうち、奈良県初出店を含む55店舗が新規オープン、少し遅れて、来春となりますが、BEAMS様も奈良県初出店致します。

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)



16ページをご覧ください。

都市型商業施設のテナント代替性をよく表す事例として契約満了に伴うダウンタイムの状況を図に表しました。

代替テナントの出店までダウンタイムが少ないことがご覧いただけるかと存じます。

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 |
|--------|--------|
| テナント数計 | 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 |
|------|---------|
| 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 |
|------|--------|
| テナント | 約100坪 |
| | +56.6% |

(注1) 都市型物件の2016年12月1日現在で契約締結済みの区画について、その賃料の増減額(ネット)は減少額、及び、ネットの賃料増減額、入替前後の比較が可能な区画に限ります。
 (注2) 都市型物件の営業用契約(通常)終了により契約更新が完了した区画の賃料増減額を記載しています。
 (注3) 賃料増加率は、テナント入替前後の賃料増減(月額賃料)及び賃料増減率(前年比)を算出した結果です。

17ページをご覧ください。

都市型物件の賃料改定実績の状況をグラフで示しております。2017年2月期(第30期)以降はまだ未改定の区画もございますが、契約締結済みのものを纏めております。

2016年2月期(第28期)は月額5,340万円相当の契約に対し1,220万円増額出来し、6,560万円となる賃料改定が出来ました。

2016年8月期(第29期)は残念ながら、月額3,440万円相当の契約に対し、70万円減少し、3,370万円となる賃料改定でございました。

しかしながら、2017年2月期(第30期)以降はこれまでの実績として増額改定となる結果を残しており、今後も期待が持てる改定状況となっております。

都市型の優良立地の物件においては、出店意欲が旺盛であり、2018年2月期(第32期)という1年以上先の契約であっても、区画を確保しておきたいと増額改定の契約を締結されるテナント様がいらっしゃるようです。

今回、特筆すべきは、ジャイルにおいて56.6%賃料が増額したことです。表参道に面する立地はブランド出店意欲が高いことから賃料上昇も際立つマーケットとなっております。

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) | | | 2017年2月期(第30期)以降 |
|--|---|---|---|
| コスト削減 | コスト削減 | 付帯収入増加 | コスト削減 |
| 信託報酬・保険料の削減 | 光熱費の削減 | 自動販売機収入の増加 | 建物管理委託費の削減 |
| 効果 20百万円/期(注1) (1口あたり分配金8円相当) | 効果 約26百万円/期(注2) (1口あたり分配金10円相当) | 効果 想定7百万円/期 (1口あたり分配金3円相当) | 効果 想定12百万円/期 (1口あたり分配金5円相当) |
| <ul style="list-style-type: none"> 信託報酬: 2016年2月期(第28期)以降7物件の契約更改が到着 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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)との信託報酬差は税務上の差額です。
(注2) 2016年8月期(第29期)に電気契約の切替を実施した12物件を対象とし、その期間定率減額を基に、契約会社と信託会社とのNOI改善効果を測定いたしました。

18ページをご覧ください。

運用収益向上の為の細かな、しかし大事な施策をお示しております。

規模のメリットを活かして、コストの削減や付帯収入を増加させ、収益を向上しております。

信託報酬の削減に取り組み、信託契約満了のタイミングで、昨今の価格と乖離した報酬を削減して参ります。

保険料についても契約更改によりコスト削減が実現しています。

また、電力自由化の流れに則って、入札を実施致しました。結果、34物件において契約を切替え、電力料金の削減が実現しております。

さらに、規模のメリットを活かして、自動販売機の委託先を見直し、入札を実施致しました。

また、効果は今期以降に発揮される予定ですが、東京圏26物件を対象にBMの入札を行いました。コストダウン効果により、スペック向上による増額をかなり抑えることが出来ました。

いずれの施策も、規模の大きなJRFにとっては少額のインパクトですが、こういった小さな努力も怠ることなく継続して参りたいと考えております。



2016年7月29日増資棟取得
イトーヨーカドー西新宿店

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

財務戦略に話を移したいと存じます。

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

| 返済額 | 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 | 2016年7月 |

| 新借入額 | 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

| 返済額 | 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 | 2016年9月 |

| 新借入額 | 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 |

20ページをご覧ください。

いつものマチュリティアダーを掲載しております。半年ごとに、ほぼ250億円の返済が続いております。コミットメント・ラインは600億円確保しており、急激な金融危機に対する備えは出来ております。直近の7月と9月に実行したリファイナンス実績を下段に記載しております。108億円を借入期間11年で、55億円を期間10年で調達致しましたところ、平均借入金利はそれぞれ0.4%、0.47%と大変低い結果となりました。

今後3年間で1,277億円の借り換えが予定されておりますが、このままネガティブ金利の金融環境が継続すれば、既存借入の平均金利1.29%を大幅に下回った利率で借入が成立することが期待出来ます。

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)



(注1) 1/4の数字も数字・項目を省略しています。

(注2) 2016年10月1日現在借入残高の総額と返済残高の総額を比較し、返済残高が借入残高を上回る場合は、返済超過額を返済超過額として計算しています。

(注3) 2016年10月1日現在の借入残高の総額と返済残高の総額を比較し、返済残高が借入残高を上回る場合は、返済超過額を返済超過額として計算しています。

■ 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21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2)
- 圧縮積立金 476 百万円(注3)

積立金合計 3,614 百万円

(口当たり積立金 1,812円(注2)・(前期末比 2.10円))

積立金の活用
具体例

- ・税金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、突発的な事象による一時的な費用負担

21ページをご覧ください。

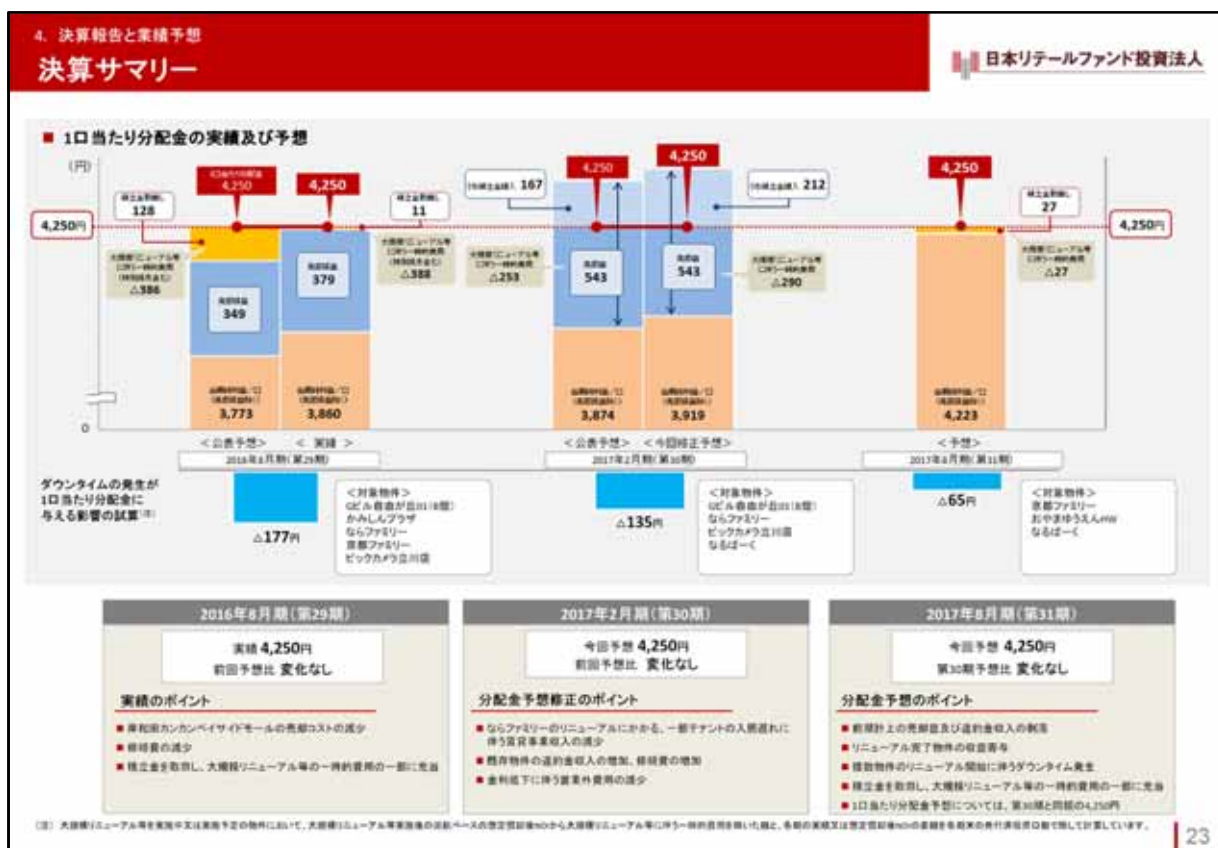
財務状況ですが、100%近く長期、固定で調達しており、2017年2月末(第30期末)想定では平均残存年数は4.4年、平均デットコストは1.19%となっております。LTVは50.2%でございます。ページ右側に負ののれん・圧縮積立金の総額並びに活用方針を記載しております。これまで通り分配金の安定化に活用して参ります。



追加取得資産
Gビル仙台一番町D1(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

決算報告と業績予想を説明致します。



23ページをご覧ください。

決算サマリーを、棒グラフを活用した分配金の増減の形態で記載をしております。

まず2016年8月期(第29期)の分配金は公表予想通り4,250円と致しました。物件売却コストや修繕費の減少の影響により売却益を除く1口当たり当期利益が87円押し上げられ、また物件売却コストの減少により1口当たり売却益も30円増加したことから、積立金の取り崩し額は公表予想の128円から11円に減額することができました。

公表予想は岸和田カンカンベイサイドモール等3物件を売却した時に更新しておりますが、予想と今期決算のPLの増減比較は24ページ右下に詳細を記載しております。

2017年2月期(第30期) 予想分配金は4,250円と据え置いております。主には、ならファミリーの一部テナント入居遅れによる減収が発生する一方、他物件におけるテナント退去に伴う違約金収入が発生することから、売却益を除く1口当たり当期利益が45円押し上げられました。

2017年2月期(第30期)はイオンモール香椎浜の残り51%の売却益が大きく貢献することから、1口当たりで言えば、売却益543円のうち、予想より45円増加した212円を積立金に繰り入れることと致しました。

実額で申し上げますと、積立金残高は36億1,400万円から41億5,700万円へと増額になります。

そして2017年8月期(第31期) 予想分配金は4,250円と同額と致しました。

一方で、この期の実力値ですが、売却益を除く1口当たりの当期利益4,223円に、大規模リニューアルに伴う一時的費用によるマイナス影響27円、改修期間の減収によるマイナス影響65円を加算致しますと、改修による増益効果を見込まずとも実力値は4,315円となります。

従って、中期的な目論みとしては、この実力値に金利コストの削減効果や賃料上昇が加わって参りますと、4,500円はかなりの確度で視野に入って参りますし、未使用の入替資金388億円で物件を購入すると益々確度は高まることとなります。

| 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1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 | △ 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 | △ 6 百万円 | | |
| 営業外費用 | 2,539 百万円 | 2,447 百万円 | △ 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 | △ 91 百万円 | 10,522 百万円 | + 298 百万円 |
| 繰上金繰入額 | 193 百万円 | — | △ 193 百万円 | — | — |
| 繰上金取崩額 | — | (注1) 25 百万円 | + 25 百万円 | 324 百万円 | △ 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 | △ 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 | △ 1,881 百万円 | 2,019 百万円 | △ 344 百万円 |
| 修繕費 | 346 百万円 | 227 百万円 | △ 119 百万円 | 378 百万円 | △ 151 百万円 |
| 合計 | 3,903 百万円 | 1,902 百万円 | △ 2,000 百万円 | 2,397 百万円 | △ 495 百万円 |
| 減価償却費 | 6,138 百万円 | 6,017 百万円 | △ 121 百万円 | 6,022 百万円 | △ 5 百万円 |

(注1) 繰上金取崩額は2016年10月15日の投資法人投資金にて承認書の承認を受けています。

(注2) (当期純利益+不動産等売却益+不動産等売却益+減価償却費+その他不動産関連収益)÷発行済投資口数



■ 2016年8月期の主な変動要因(前期末比) (百万円)

| | |
|---|--------|
| 営業収益 | +5,060 |
| ✓ 2015年に増増資等による新築取得物件賃料等の通算増 | +122 |
| ✓ イオン・物件売却による賃料等の減少 | △412 |
| ✓ 買入替えによる新築物件取得賃料等 | +572 |
| ✓ 庫和商事・物件売却による賃料等の減少 | △18 |
| ✓ 売却益の増加 | +5,237 |
| ✓ 残存物件(賃料収入の減少△152、その他運営収益の減少△89) | △441 |
| 営業外収益 | +1,300 |
| ✓ 2015年に増増資等による新築取得物件賃料等の通算増 | +97 |
| ✓ イオン・物件売却による費用の減少 | △290 |
| ✓ 買入替えによる新築物件取得賃料等 | +86 |
| ✓ 庫和商事・物件売却による費用の減少 | △65 |
| ✓ 庫和商事による売却損失 | +5,257 |
| ✓ 残存物件(修繕費の減少△104、買入替えの減少△133、その他営業外費用の増加+140、本光熱費の減少△16) | △168 |
| 営業外費用 | +156 |
| ✓ 支払利息等の減少 | △93 |
| 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) | △575 |
| ✓ 特別損失(テナントとの和議による解決金)の発生 | +242 |
| 当期純利益 | △91 |

■ 2016年8月期の主な変動要因(2016年8月1日発表修正予想比) (百万円)

| | |
|------------------------------|------|
| 営業収益 | △7 |
| ✓ 受取本光熱費の減少 | △61 |
| ✓ オード半額料収入の増加 | +26 |
| ✓ その他収入の増加 | +27 |
| 営業外費用 | △200 |
| ✓ 売却コストの減少 | △67 |
| ✓ 修繕費の減少 | △151 |
| ✓ 本光熱費の減少 | △26 |
| ✓ その他営業費用の減少 | △34 |
| ✓ 減価償却一時金取崩の減少(修繕対象外減価償却△16) | △25 |
| 営業利益 | +298 |
| 経常利益 | +298 |
| 当期純利益 | +298 |

決算の詳細と増減理由を記載しておりますので、お時間のある時にご覧いただければと存じます。

| 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÷①)④ | 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 |
| 平均ザットコスト | 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(員ののれん) | 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 |
| ✓ 現金金の増加 | +33,022 |
| ✓ 減価償却費 | △6,062 |
| ✓ 資本的支出 | +1,675 |
| ✓ 建設費勘定 | +1,995 |
| 総負債 | +28,582 |
| ✓ 資産取得に伴う長期借入金の増加 | +2,500 |
| ✓ 資産取得に伴う長期借入金の増加 | +26,300 |
| ✓ デリバティブ償還 | △466 |
| ✓ 敷金・保証金の返還 | △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 |

決算の詳細と増減理由を記載しておりますので、お時間のある時にご覧いただければと存じます。

4. 決算報告と業績予想

今後1年間の業績予想

日本リテールファンド投資法人

| 項目 | 2016年8月期 (第28期)(実績) | 2017年2月期 (第30期)(予想) | 第29期比 | 2017年8月期 (第31期)(予想) | 第30期比 |
|--------------------------|------------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| 営業収益 | 37,078 百万円 | 31,631 百万円 | △ 5,446 百万円 | 30,069 百万円 | △ 1,562 百万円 |
| (賃貸NRE:売却差額) | 21,812 百万円 | 20,922 百万円 | △ 890 百万円 | 21,667 百万円 | + 744 百万円 |
| 営業利益 | 13,841 百万円 | 13,710 百万円 | △ 131 百万円 | 13,051 百万円 | △ 658 百万円 |
| 経常利益 | 11,396 百万円 | 11,390 百万円 | △ 6 百万円 | 10,780 百万円 | △ 610 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 | 10,779 百万円 | △ 610 百万円 |
| 株主総数人様 | — | 543 百万円 | + 543 百万円 | — | △ 543 百万円 |
| 株主金取崩額 ^(注1) | 25 百万円 | — | △ 25 百万円 | 67 百万円 | + 67 百万円 |
| 株主金取崩 ^(注2) | 3,614 百万円 | 4,157 百万円 | — | 4,090 百万円 | — |
| 分配金前額 | 10,846 百万円 | 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 | — | 2,552,198 口 | — |
| 1口当たり分配金 | 4,250 円 | 4,250 円 | — | 4,250 円 | — |
| 1口当たりFFO ^(注3) | 6,217 円 | 6,134 円 | △ 83 円 | 6,452 円 | + 318 円 |
| FFOペイアウトレシオ | 68.4 % | 69.3 % | — | 65.9 % | — |
| 資本的支出 | 1,675 百万円 | 9,104 百万円 | + 7,429 百万円 | 1,644 百万円 | △ 7,460 百万円 |
| 経理費 | 227 百万円 | 906 百万円 | + 679 百万円 | 243 百万円 | △ 663 百万円 |
| 合計 | 1,902 百万円 | 10,011 百万円 | + 8,109 百万円 | 1,887 百万円 | △ 8,124 百万円 |
| 減価償却費 | 6,017 百万円 | 5,653 百万円 | △ 363 百万円 | 5,689 百万円 | + 35 百万円 |

| 項目 | 2017年2月期(第30期) | 対象物件 | 2017年8月期(第31期) | 対象物件 |
|-------------------|----------------|--|----------------|------|
| 大規模リニューアル等に伴う一時費用 | 741 百万円 | なんふファミリー、 ビックカメラ立川、 おやまゆきんファミリー、 S&L東武池袋店 | — | — |
| 経理費、経費等 | 606 百万円 | — | 25 百万円 | — |
| 除却費 | 74 百万円 | — | 44 百万円 | — |

(注1) いずれも当期の投資法人収益に於いて承認後の株主金取崩額。

(注2) (当期純利益 + 当期経常利益 - 当期経常利益) + 当期純利益 + 発行済投資口数

| 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 | |
| ✓ 原価等(物件売却)による賃料等の減少 | △ 1,180 | |
| ✓ イオンモール豊橋浜南地区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 | |
| ✓ 売却物件の減少 | △ 4,839 | |
| ✓ 残存物件(賃貸金)の増加(425)、資料収入の増加(279)、当期未売却費の減少(△ 71)、その他収入の増加(107) | + 681 | |
| 営業利益 | △ 1,311 | |
| ✓ 原価等(物件売却)による賃料等の減少 | △ 852 | |
| ✓ イオンモール豊橋浜南地区による賃料等の減少 | △ 79 | |
| ✓ 新規物件取得による賃料等の増加 | + 47 | |
| ✓ 売却物件の減少 | △ 5,257 | |
| ✓ 残存物件(賃貸金)の増加(686)、未売却費の減少(△ 146)、償却費の増加(130)、PV(経費)の増加(71) | + 804 | |
| 営業利益 | △ 131 | |
| ✓ 支払利息等の減少 | △ 127 | |
| 経常利益 | △ 6 | |
| ✓ 特別損失(テナントとの資料取戻に伴う一時費用)の発生 | + 575 | |
| 当期純利益 | △ 568 | |
| 2017年8月期の主な変動要因(第30期実績比) | | (百万円) |
| 営業収益 | △ 1,562 | |
| ✓ 売却物件の減少 | △ 1,180 | |
| ✓ リニューアル完了に伴う増収 | + 175 | |
| ✓ リニューアル実施によるダウンタイム | △ 131 | |
| ✓ 賃料等の減少 | △ 425 | |
| ✓ 当期未売却費の増加 | + 67 | |
| 営業利益 | △ 610 | |
| ✓ 経理費の減少 | △ 146 | |
| ✓ 未売却費の増加 | + 170 | |
| ✓ PV(経費)の減少 | △ 167 | |
| ✓ 販売促進費の減少 | △ 117 | |
| ✓ その他増減外費用の減少 | △ 108 | |
| ✓ 減価償却費の増加 | + 85 | |
| 営業利益 | △ 610 | |
| ✓ 支払利息等の減少 | △ 44 | |
| 経常利益 | △ 610 | |
| 当期純利益 | △ 610 | |

決算の詳細と増減理由を記載しておりますので、お時間のある時にご覧いただければと存じますが、資本的支出に関して補足させていただきます。

2017年2月期（第30期）の資本的支出が91億円と大変大きな金額となりますが、この期はならファミリーやビックカメラ立川店の資本的支出が重なることによるものでございます。



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

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り組み

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原則の遵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L) | CO2 排出量 (千tCO2e) |
|--------|--------------------|--------------------|------------------|------------------------|
| 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

GBビル自由が丘01は、A館、8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0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。

■ GBビル自由が丘01（8館）【11月竣工予定】



（イメージ図）

■ GB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を有す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) 各ビル毎一階あたり100坪未満の面積に該当する物件は、地球温暖化対策の推進に関する法律（省エネルギー法）に基づき算出された排出係数を採用しています。なお、CO2排出量に7%でScope 1及びScope 2の合計値を算出、Scope 3については含まれておりません。

最後、サステナビリティについては、28ページをご覧くださいと存じます。

弊社は、従前より環境や社会的責任に留意した運用を行って参りましたが、本年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。

以上



日本リテールファンド投資法人

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。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)