



日本リテールファンド投資法人

2017年2月期(第30期) 決算説明会資料

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

JAPAN RETAIL FUND
INVESTMENT CORPORATION



証券コード

8953

米国ADR(OTC): JNRFY

目次

1. JRFが目指すポートフォリオと中期的目標	P. 2
2. 成長戦略の実行	P. 7
3. 財務戦略	P. 19
4. 決算報告と業績予想	P. 23
5. サステナビリティ・マネジメント	P. 28

JAPAN RETAIL FUND



新規取得資産
Gビル御堂筋01

1. JRFが目指すポートフォリオと
中期的目標
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

社会構造・小売環境の変化に対応できる強固なポートフォリオを構築

■ JRFが目指すポートフォリオ

約9,000億円の資産規模と、立地分散及びテナント分散に支えられたポートフォリオ基盤の更なる拡充を図るとともに、社会構造・小売環境の変化に対応できるポートフォリオの質の向上を目指す

戦略の背景

- ・小売業販売額の内訳は人口動態や社会構造等の変化に伴い徐々に変化
- ・消費者ニーズは多様化、消費構造・消費行動も変化
- ・消費行動は「モノ消費」から「コト消費」の存在感が高まる流れ

人が集まり、楽しめる空間を提供できる **立地優位性** の高い資産への重点投資

人を惹きつけるモノ・コトの提供

魅力あるテナントの集積が街の機能を形成し、人が集まり、楽しめる空間を提供し、人を惹きつける

魅力あるテナントの集積

立地優位性を有する場所に、変化を続ける消費ニーズに対応する、多種・多様な魅力あるテナントが集積



豊富なトラフィック、高い交通利便性、文化や情報の発信拠点となるエリア

立地優位性



広域からのアクセスの良さ、肥沃な商圈を持ち、他を圧倒する敷地規模を有する立地

都市エリア

街

街そのものに魅力があり人が集う、その街に相応しいテナント、多様なニーズに対応するテナントが入居する商業施設

郊外エリア

施設

施設そのものが街を形成し人を惹きつける、地域一番クラスの大規模商業施設

『立地優位性』の高い資産への重点投資という戦略のもと、 タイプA・C・Dの資産を中心とするポートフォリオ構築を推進

■ 投資ターゲット

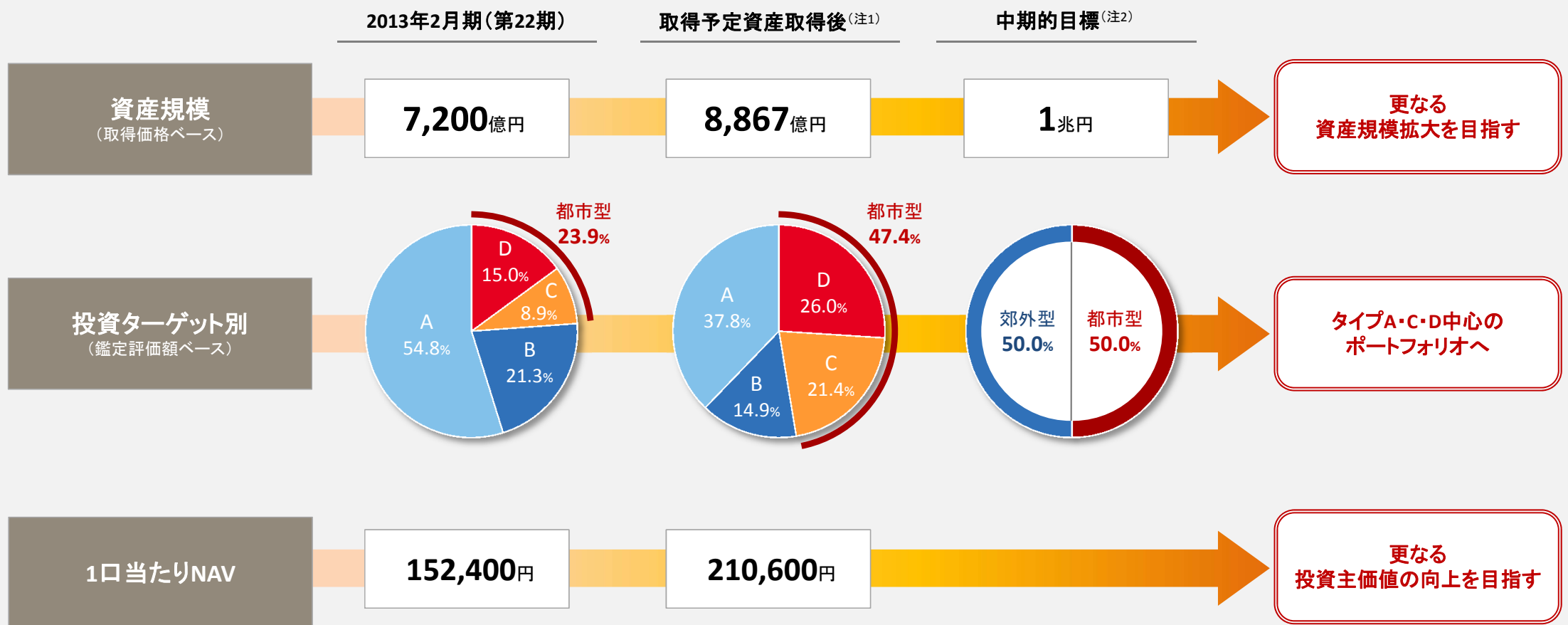
	投資ターゲット分類	代表物件	特徴	保有物件数		運用方針
				2013年2月末日 (第22期末)現在	取得予定資産 取得後 ^(注1)	
郊外型	地域一番クラスの大規模商業施設 	 mozoワンダーシティ	<ul style="list-style-type: none"> ■ 核テナント及び100～200の専門店で構成される大規模ショッピングモール ■ 周辺競合施設を圧倒する施設規模、魅力的なテナントミックスにより施設そのものが人を惹きつけ「街」としての魅力有する ■ 商業施設全体の大半が専門店により構成されており、核テナント退去による影響はGMSタイプ^(注2)の商業施設と比べて限定的 	21物件	17物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 商業施設の鮮度を保つため、テナント入替えや施設内環境の刷新を行い、常に人を惹きつける商業施設の構築に向けたアクションを継続的に実施
	人口密集地域の近隣商業施設 	 かみしんプラザ	<ul style="list-style-type: none"> ■ 豊富な足許商圏を持ち、食料品や生活必需品等を日常的に購入する商業施設 ■ 人口密集地であるがゆえに競合施設の出店余地も限られることから、周辺環境の変化に晒されにくい <p>(*) 上記の特徴を完全に満たしていなくとも、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資産についても厳選して投資</p>	27物件	27物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 既存物件のNOI向上を図る「攻め」の取組みと、商業施設としての競争力を維持することで競合施設に対する優位性を確保し収益性の低下を防ぐ「守り」の取組みがある
			(**) GMSタイプの商業施設については原則今後の取得は行わない	16物件	11物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 将来の不確実性を有する資産は既に売却済み
都市型	主要駅隣接の好立地商業施設 	 ビックカメラ立川	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高い交通利便性と、豊富な歩行者通行量により、集客力が高い場所に位置する商業施設 ■ 駅を中心とし、多様なテナントが集積する「街」が形成されており、多くの人々を惹きつける魅力を持つ ■ テナント代替性が非常に高く、バラエティに富む多数のテナント候補が存在 	11物件	24物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 「街」の特性や時代の流れに応じた、魅力あるテナントを誘致 ✓ 契約更改時のアップサイドを狙う
	プライム立地の商業施設 	 ジャイル	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「街」を訪れることそのものが魅力となり、多種多様な人々を惹きつける商業一等地に位置する商業施設 ■ 新規開発による店舗面積増床余地が限られることから希少価値が非常に高く、賃料水準を期待できる ■ 広告宣伝効果も期待して出店をするため、消費環境の変化に関わらず、一定の属性のテナントによる強い出店ニーズが期待できる 	17物件	28物件	

(注1) 取得予定資産取得後に係る数値は、2017年4月13日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。

(注2) 「GMSタイプ」とは、GMS(ゼネラル・マーチャントライズストアの略称であり、日常生活に必要なものを総合的に扱う大衆向けの大規模な総合スーパーをいいます。)が中心となり付随的に入居する他の専門店と一体となって構成されるショッピングセンターをいいます。

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

■ ポートフォリオの進化



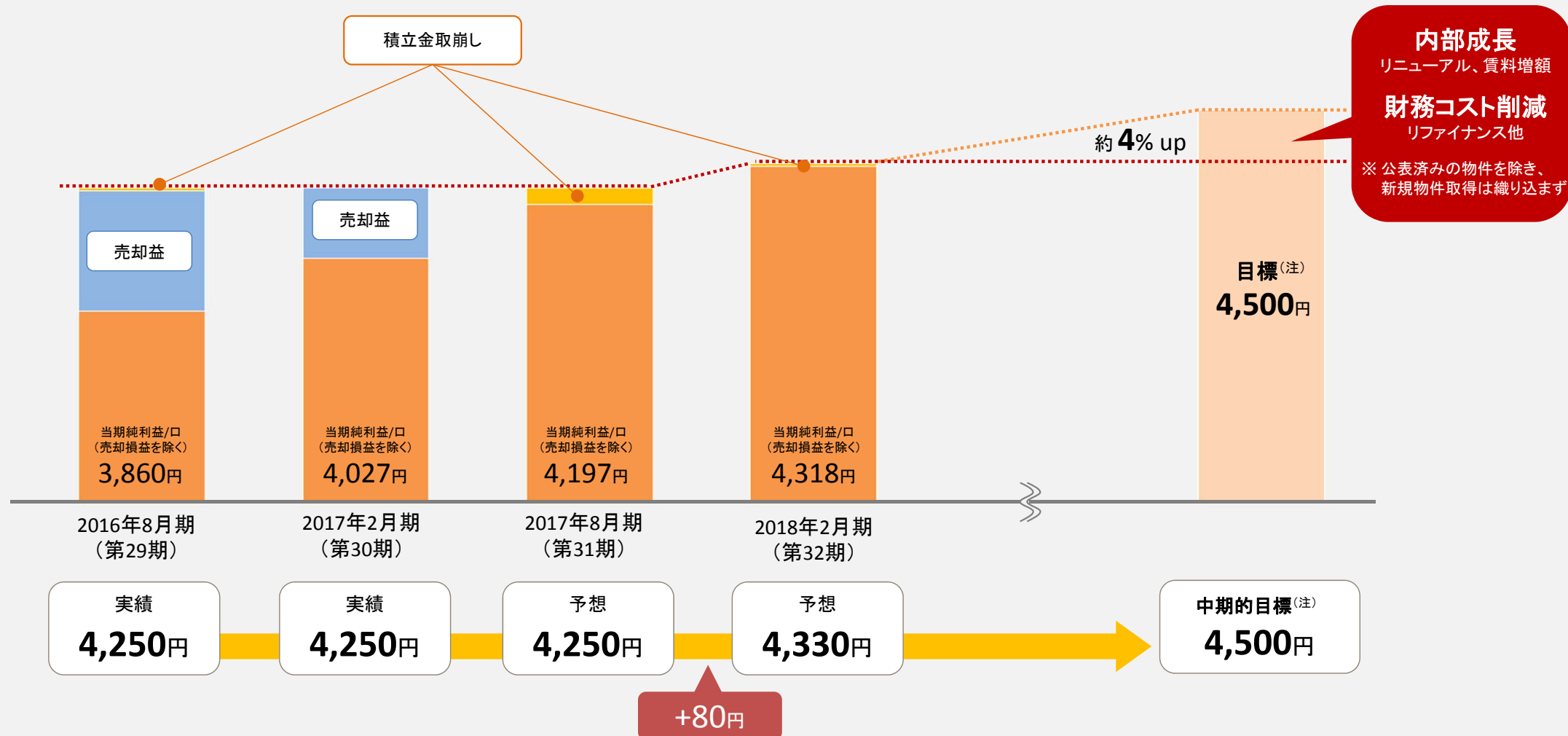
(注1) 取得予定資産取得後に係る数値は、2017年4月13日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。

(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。

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。

JAPAN RETAIL FUND



新規取得資産

MARINE & WALK YOKOHAMA

1. JRFが目指すポートフォリオと
中期的目標
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

中長期的な投資主価値向上を見据えた施策を、着実に実行

■ 更なる成長のための施策と直近の取組み

外部成長戦略

更なる地域分散・テナント分散進展のための、

更なる資産規模の拡大

<直近の取組み>

都市型商業施設を中心とした
新規資産の取得5物件 約**414**億円

外部成長戦略

ポートフォリオの質向上のための、

資産入替え

<直近の取組み>

抜本的な対策の検討が
必要な資産の売却を完了郊外型 **1**物件 ← 入替え → 都市型 **1**物件

内部成長戦略

SCマネジメント力を活用した、

既存物件の価値向上

<直近の取組み>

施設競争力向上のための
アクションプランの実行完了 **3**件

公募増資を通じた200億円を超える資金調達

募集形態：
グローバル・オファリング (Reg.S+144A)

Asset	Debt
5物件414億円の取得	200億円調達
	Equity
	115,000口発行 (246億円調達)

郊外型GMS物件を帳簿価額とほぼ同額にて売却

- 流動性の高まる好調な不動産マーケットを捉え、帳簿価額とほぼ同額にて売却
- 売却資金を活用し、都市型商業施設1物件を取得



築古物件のオンブックでの建替え工事完了

- 木のあたたかみを感じることができる、全面ガラス張りのファサードを有する家形が特徴的な商業施設の誕生



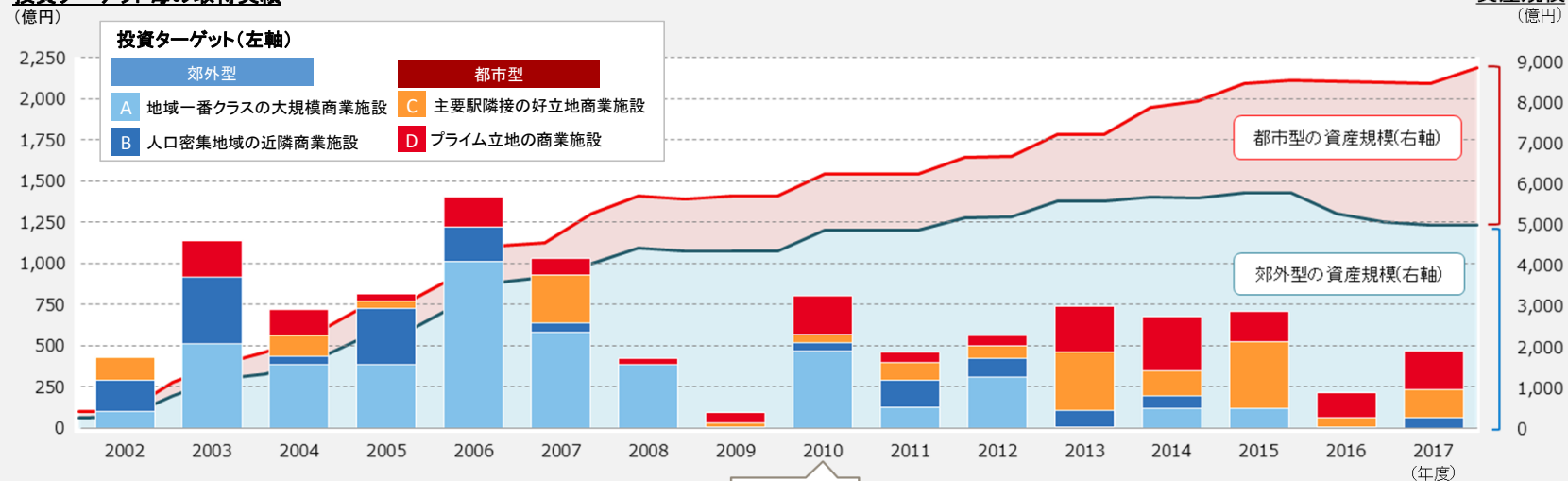
継続的な資産規模拡大により収益性は安定的に推移

■ 上場来からの推移

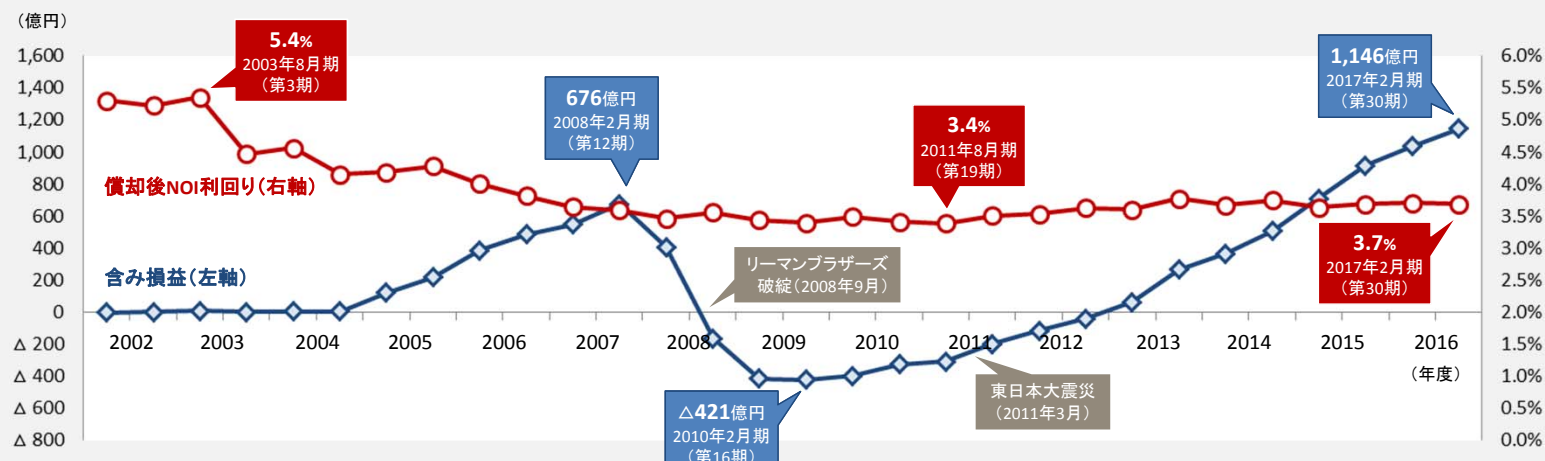
投資ターゲット毎の
取得実績及び資産規模

(注) 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。

投資ターゲット毎の取得実績

ポートフォリオ平均
償却後NOI利回り(注1)
及び含み損益(注2)

(注1) 各期償却後NOI÷各期末時点取得価格
(注2) 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。



立地優位性、テナント代替性の高い優良資産を中心に厳選投資

■ 都市型商業施設を中心とした資産取得

2016年9月以降に取得を発表した物件(8物件、513億円)



Gビル仙台一番町01(建物取得)
2016年9月30日取得完了



Gビル高田馬場01
(底地の準共有持分40%及び建物の追加取得)
2016年10月3日取得完了



Gビル心斎橋03(B館)(注1)
(隣接物件の追加取得)
2017年3月17日本館部分(土地+建物)取得完了
2017年12月29日までに底地部分取得予定



Gビル那覇新都心01
2017年3月17日取得完了



Gビル天神西通り01
2017年4月5日取得完了



Gビル御堂筋01
2017年3月31日取得完了



MARINE & WALK YOKOHAMA
2017年3月24日準共有持分20%取得完了
2017年5月1日準共有持分80%取得予定



春日井(底地)
2017年9月頃取得予定(注2)

(注1) 「Gビル心斎橋03(B館)(本館)」及び「Gビル心斎橋03(B館)(底地)」の位置関係については、決算説明会資料Appendix 6ページの地図をご参照ください。
(注2) 底地上に賃借人が建築予定の食品スーパー等からなる建物について検査済証が交付された後の取得を予定しています。現時点では2017年9月頃を予定しています。

ポートフォリオ強化のための戦略的な資産入替え

2017年3月～4月に実施した資産入替え

郊外型資産の売却

将来の不確実性を有する資産の売却



イトーヨーカドー上福岡東店 (2017年3月31日売却)



売却価格	NOI利回り	償却後 NOI利回り
60.8億円	4.8%	3.4%

売却のポイント

- ✓ 競争環境が激化しているGMSタイプの商業施設
- ✓ テナント継続性・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の売却
- ✓ 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
- ✓ 帳簿価額とほぼ同額にて売却

都市型資産の取得

売却資金を活用し、都市型優良資産を取得



Gビル天神西通り01 (2017年4月5日取得)



取得価格	NOI利回り	償却後 NOI利回り
48.5億円	4.2%	3.7%

取得のポイント

- ✓ 繁華性の高い天神西通りに面する商業施設
- ✓ SCマネジメント力を活用できるマルチテナント型物件
- ✓ 償却後NOI利回りは売却物件のそれを上回っており、収益性の向上を実現

資産入替え

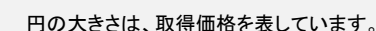
ポートフォリオへの
効果

ポートフォリオの安定性及び収益性の向上

SCマネジメント力を活用した収益向上が可能な物件の確保

抜本的な対策の検討が必要な資産の売却が完了

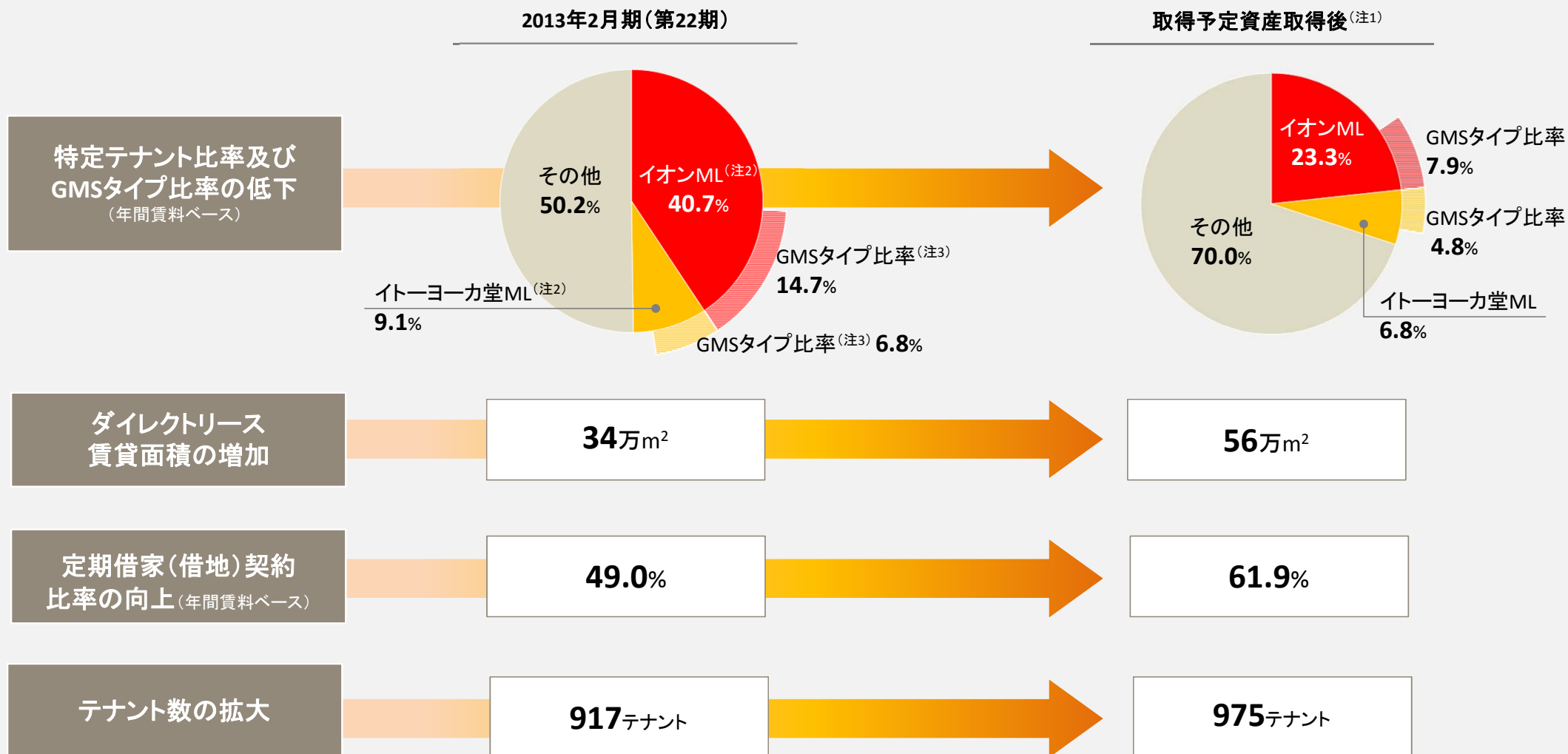
■ 郊外型資産39物件^(注)のポートフォリオ分析 (単一テナント資産を中心とした郊外型資産)



12

継続的な取組みにより、ポートフォリオは着実に改善

■ ポートフォリオ指標の変化



(注1) 取得予定資産取得後に係る数値は、2017年4月13日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。

(注2) 「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。

「イートーヨーカ堂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ートーヨーカ堂の年間賃料の合計を示しています。

(注3) 「GMSタイプ比率」とは、イオンML又はイートーヨーカ堂MLについて、GMSタイプに分類される物件の年間賃料の合計がポートフォリオ全体の年間賃料に占める割合をそれぞれ示しています。

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						
<p>公募増資 を伴う資産の取得</p>	<p>ポートフォリオ平均 償却後NOI利回り</p> <p>3.7%</p> <p>(2017年2月期時点)</p>						
<p>資産入替え戦略 に基づく資産の取得</p> <p>取得余力^(注1) 約408億円</p>	<p>売却物件平均 償却後NOI利回り</p> <p>2.9%</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>平均償却後NOI利回り</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2016年までの 資産入替えによる売却^(注2)</td><td>2.8%</td></tr> <tr> <td>2017年3月 イトーヨーカドー上福岡東店売却^(注3)</td><td>3.4%</td></tr> </tbody> </table>		平均償却後NOI利回り	2016年までの 資産入替えによる売却 ^(注2)	2.8%	2017年3月 イトーヨーカドー上福岡東店売却 ^(注3)	3.4%
	平均償却後NOI利回り						
2016年までの 資産入替えによる売却 ^(注2)	2.8%						
2017年3月 イトーヨーカドー上福岡東店売却 ^(注3)	3.4%						

■ 今後の取得

目標利回りとクオリティを両立し
タイプA・C・Dを中心にバランスの良いポートフォリオを構築



戦略の継続

- 引き続き、ポートフォリオの質及び収益性を維持向上させながら、中期的目標である「資産規模1兆円」、「都市型・郊外型比率＝50%:50%」を目指す
- これまでの資産売却を通じ、抜本的な対策の検討が必要な郊外型資産の売却は完了しており、取得環境が激化する中においてもポートフォリオの拡大基調は維持

(注1) 2015年10月、2016年8月及び9月に実施した郊外型物件の売却による取得余力の残額(388億円)に2017年3月に売却した「イトーヨーカドー上福岡東店」の取得価格を加算し、2017年4月に取得した「Gビル天神西通り01」の取得価格を減算した金額です。

(注2) 実績賃貸事業利益の年換算数値若しくは鑑定評価書のNOIから実績の減価償却費を減算した数値の合計額を、売却物件の取得価格の合計額で除して算出しています。

(注3) 2016年2月期(第28期)及び2016年8月期(第29期)の賃貸事業利益の合計額を取得価格で除して算出しています。

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

2015年10月開始

ハイオシ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

- ✓ ならファミリー新専門店街『zoro』誕生
- ✓ 2016年11月1日 第1弾リニューアルオープン
- ✓ 2017年3月18日 BEAMSオープン



2015年7月開始

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

- ✓ 耐震補強工事完了
- ✓ テナントと長期契約締結



2015年6月開始

Gビル自由が丘01(B館)

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契約を締結
- ✓ 2016年11月竣工



※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。

おやまゆうえんハーヴェストウォーク(第2期)

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

<2017年秋>

- ✓ 約30区画定借満了
- ✓ 基本計画作成中



なるぱーく

- ✓ 約30区画定借満了
- ✓ 2017年5月末リニューアルオープン予定



New かみしんプラザ

- ✓ 1F及び2Fの15区画定借満了
- ✓ 2017年9月リニューアルオープン予定

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年春>

- ✓ 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

<2018年春>

- ✓ 定借満了区画にて
アップサイドを狙う



2016年

現在

2017年

2018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

■ 2017年2月期(第30期)完了 3件

- リーシング力・MD(マーチャндаイジング)構成力を駆使したSCマネジメント力を発揮できるダイレクトリース物件を中心に、資産価値の維持・向上及び施設競争力の強化を目指すアクションプランを策定・実行

進捗状況	物件名称	投資ターゲット	アクションプランの内容	完了時期	効果(注1、2)
実績	おやまゆうえん ハーヴェストウォーク	A	環境デザインの一新、増改築による賃貸可能面積拡大を実施し、有力テナントを誘致、商業施設としての競争力を強化	2014年4月	総支出額: 13.1 億円 投資効果: 11.5 %
	mozo ワンダーシティ	A	開業以来の「グリーン」のイメージを活かし「公園」をテーマに施設環境を整備、東海初出店26店舗を含む163店舗が新規オープン	2015年9月	総支出額: 21.3 億円 投資効果: 9.8 %
	かみしんプラザ	B	核テナント入替えに伴うフロアリニューアルにより集客力向上	2016年6月	総支出額: 2.9 億円 投資効果: 15.5 %
	イトーヨーカドー 四街道店	A	敷地内に別棟を増築し、新たなテナントを誘致	2016年7月	総支出額: 1.5 億円 投資効果: 10.4 %
完了	Gビル自由が丘01 (B館)	D	建物老朽化に伴うオンブックでの建替え	2016年11月	総支出額: 5.7 億円 投資効果: 6.5 %
	ビックカメラ立川店	C	耐震改修工事を実施し、既存テナントと長期安定した契約を締結	2016年12月	総支出額: 29.0 億円 投資効果: 15.3 %
	ならファミリー	A	百貨店と連続する専門店ゾーンを拡大、敷地内環境を大幅に刷新、ハイクオリティ商業施設へと転換を図る	<ul style="list-style-type: none"> 第1弾オープン 2016年11月 第2弾オープン 2017年春 	総支出額: 51.0 億円 売上げ: 101.3 % 来館客数(注3): 104.6 %

2017年2月期(第30期)
完了物件のご紹介

Gビル自由が丘01(B館)

ストライプインターナショナルが展開するブランド「KOE(コエ)」のライフスタイル型新業態、「KOE HOUSE」がテナントとして入居



ビックカメラ立川店

耐震改修工事と同時に、メインファザード改修、外壁補修、及び共用部リニューアルを実施



(注1) 総支出額が未確定の「ならファミリー」については、概算数値を採用しています。

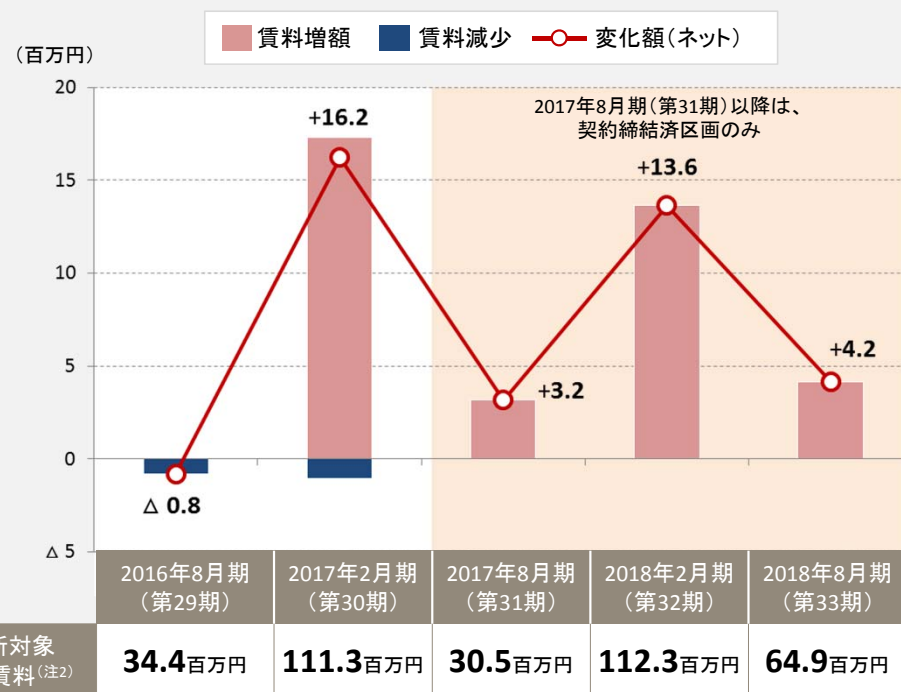
(注2) 投資効果=増加NOI(※)÷総支出額

※増加NOI=(リニューアル後の実績若しくは想定NOI)-(リニューアル前NOI)。但し、「mozoワンダーシティ」のリニューアル後の実績NOI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を採用しています。

(注3) 2016年11月から2017年3月の売上げ及び来館客数の合計額を2015年11月から2016年3月の売上げ及び来館客数の合計額にてそれぞれ除して算出しています。

SCマネジメント力を活用した、都市型商業施設の賃料増額の実現

■ 賃料改定の状況(月額賃料ベース)(注1)



■ 主な増額事例

Gビル心斎橋02



インバウンド需要を取り込める、競争力のあるテナントを
好条件にて誘致

	面積	賃料増加率(注3)
1テナント	約 300 坪	+40.6%

Gビル梅田01



関西エリア初出店のテナントを好条件にて誘致

	面積	賃料増加率(注3)
1テナント	約 100 坪	+48.1%

Gビル南青山02



マーケット賃料の上昇を背景に既存テナントとの
賃料増額を実現

	面積	賃料増加率(注3)
1テナント	約 350 坪	+26.0%

(注1) 都市型物件の2017年4月13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、新たに締結した各テナントとの定期建物賃貸借契約における賃料額(月額賃料及び月額共益費の合計)とそれ以前に各テナントと締結をしていた又はしている定期建物賃貸借契約における賃料額の差額の合計を、それ以前のテナントの賃料額の合計額で除して算出しています。

立地特性に適したテナントを誘致し、100%稼働へ

Gビル京都河原町01

～ 空室フロアにホテル業態テナントを誘致 ～

立地特性

- ✓ 本物件が位置する四条河原町周辺は、大型商業施設、大手ファッションブランド路面店、アミューズメント施設や飲食店、ファッションビル等が集積する京都随一の商業繁華性の高いエリア
- ✓ 本物件が面する河原町通は、国内観光客はもとより、近年では外国人観光客の往来も非常に盛んな通り
- ✓ 二条城、京都御所、八坂神社、清水寺、祇園、京都駅等、主要観光スポットの中心にあり、京都観光の拠点として絶好の立地

リーシングのポイント

- ✓ 1フロア約80坪の賃貸可能面積を活用し、1F及び4F～8Fの空室フロアに株式会社グローバルエージェンツがコンパクトホテルとして入居
- ✓ 繁華性が高く、観光利用、ビジネス利用ともに取り込めるという立地特性を活かし、従来のカラオケ店から用途を変更し、現在の周辺環境によりマッチしたテナントを誘致することにより、本物件取得時の想定を上回る収益性を実現

● 取得時想定（2016年3月18日）

テナント数	3
稼働率	36.2%
定常稼働時NOI利回り	4.4%



● リースアップ後（2017年7月1日予定）

テナント数	4
稼働率	100.0%
想定NOI利回り	5.0%



THE MILLENNIALS 京都

2017年7月中旬OPEN!!

INFORMATION

- ベッド数 150
- 共有ワーキングスペース
- ラウンジスペース
- シャワーブース
- Wi-Fi

Image



JAPAN RETAIL FUND

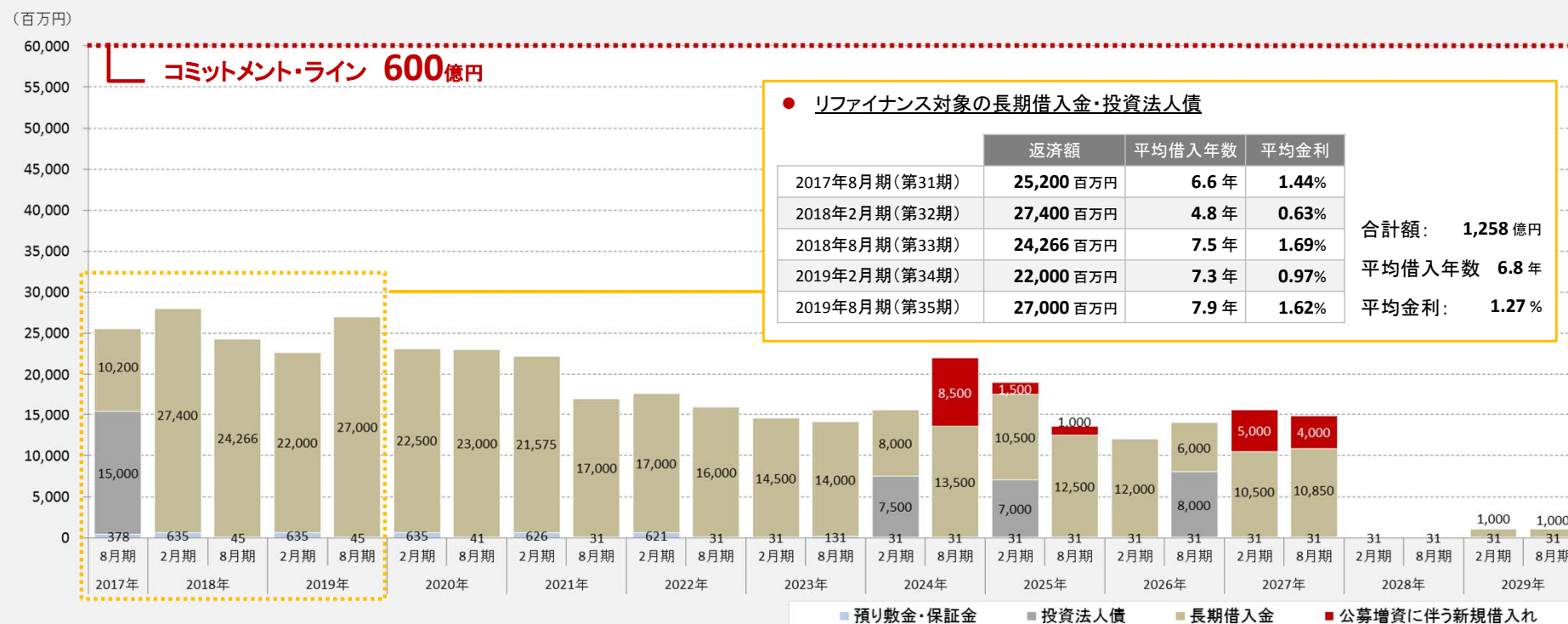


新規取得資産
Gビル心斎橋03(B館)

1. JRFが目指すポートフォリオと
中期的目標
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 (2017年3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12月実施のリファイナンス

返済概要	
返済総額	5,000百万円
平均金利	0.84%
平均借入期間	5.0年
借入年月	2011年12月

新規調達	
返済総額	5,000百万円
平均金利	0.65%
平均借入期間	10.0年
借入年月	2016年12月

2017年3月の公募増資に伴う借入れ

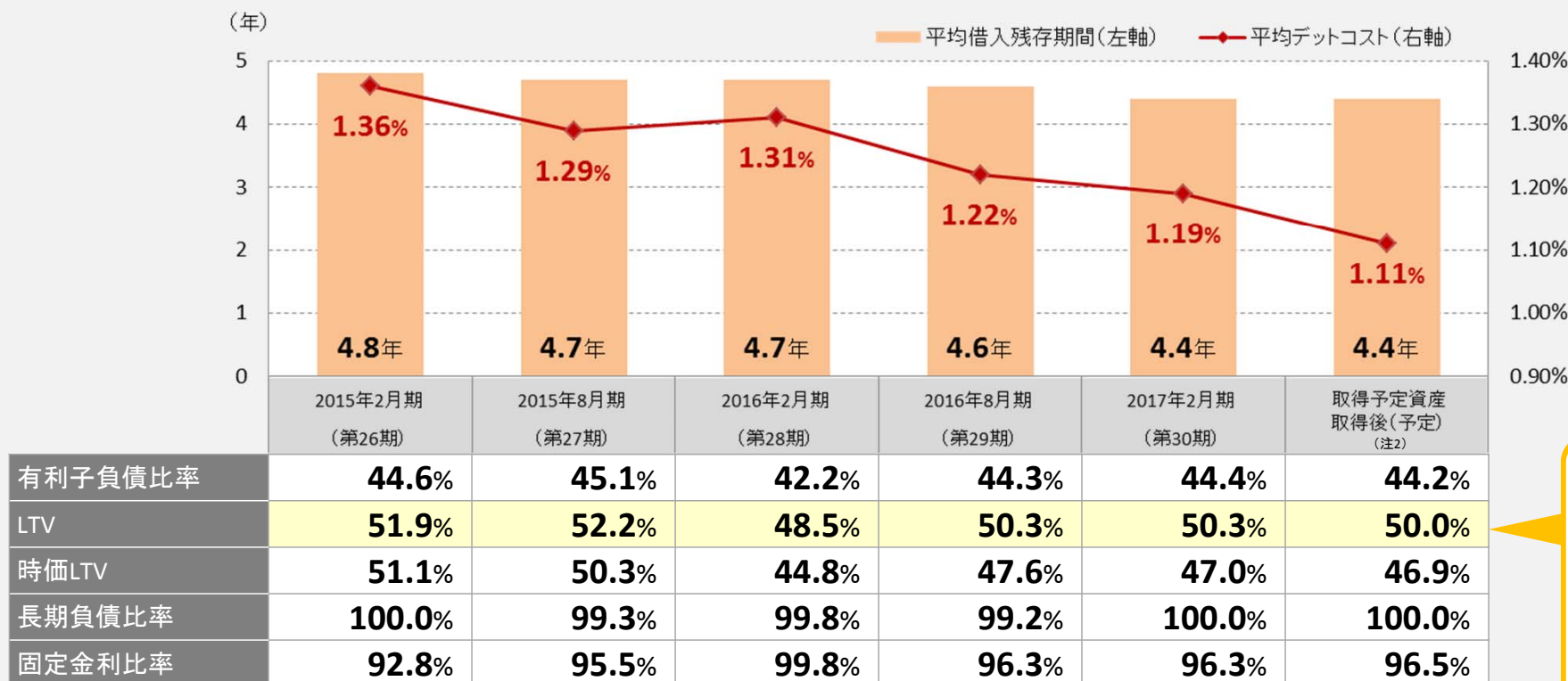
- 国内有力金融機関(11行)からの合計200億円を全額固定金利にて借入れ
- 2017年2月期(第30期)末時点の平均借入残存期間4.4年を上回る、平均借入期間8.4年
- 物件取得日に合わせ、2017年3月(実行済み)、5月、7月～10月に借入を実行

新規調達	
返済総額	20,000百万円
平均金利	0.66%
平均借入期間	8.4年
借入年月	2017年3月他

LTVのコントロールと安定的な財務基盤

■ 財務指標の推移(注1)

- LTVの運用レンジの目安は45%から55%
- デットコスト・コントロールを重視しつつ、長期安定的な財務基盤の強化を図る



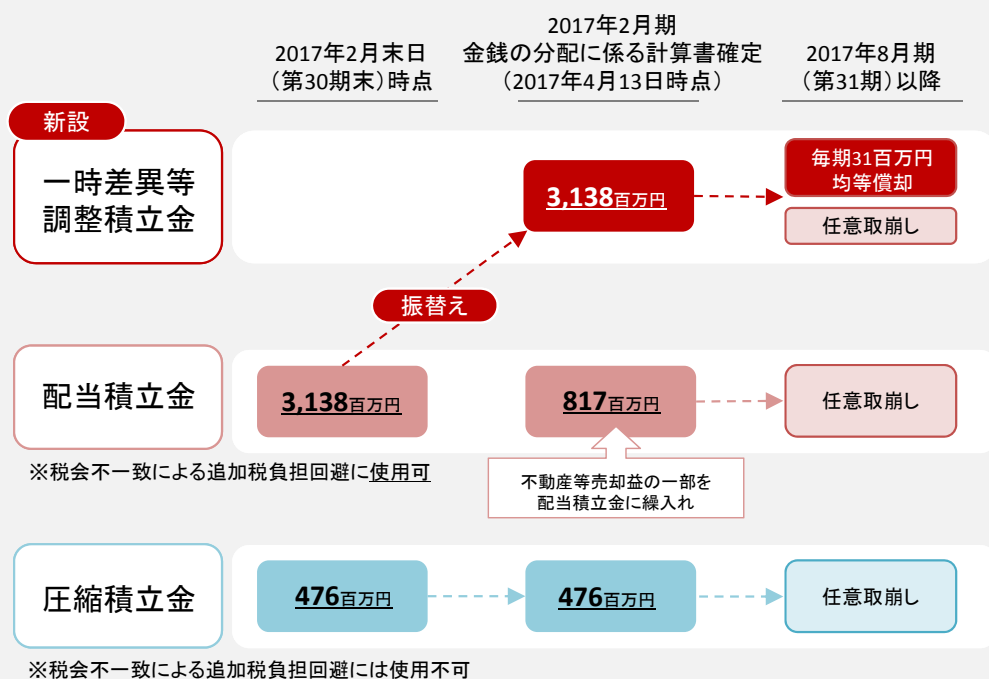
(注1) いずれの数値も預かり敷金・保証金を含めています。

(注2) 春日井(底地)及びGビル心斎橋03(B館)の取得及びそれらの取得に伴う借入れを反映させた2017年8月期(第31期)末の想定数値です。

安定的な分配を目指した積立金の活用

■ 配当積立金の一時差異等調整積立金への振替え

- 平成27年度の税制改正により、一時差異等調整積立金の制度が新設
- 2017年2月期(第30期)の決算処理において、2017年2月(第30期)末時点の配当積立金3,138百万円を一時差異等調整積立金に振替え
- 2017年8月期(第31期)以降、一時差異等調整積立金を50年(100期)均等按分額(每期31百万円)以上を取り崩す方針



■ 安定的な分配を目指した積立金の活用

積立金 活用方針	
分配金の安定化に活用	

- 一時差異等調整積立金 3,138 百万円^(注1)
- 配当積立金 817 百万円^(注1)
- 圧縮積立金 476 百万円^(注1)

積立金合計 4,432 百万円^(注1)

1口当たり積立金: 1,661円^(注2) (前期末比 +245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

(注1) 2017年4月13日付の本投資法人の役員会における2017年2月期(第30期)「金銭の分配に係る計算書」承認時点。

(注2) 2017年4月13日時点の発行済投資口数(2,667,198口)ベース。

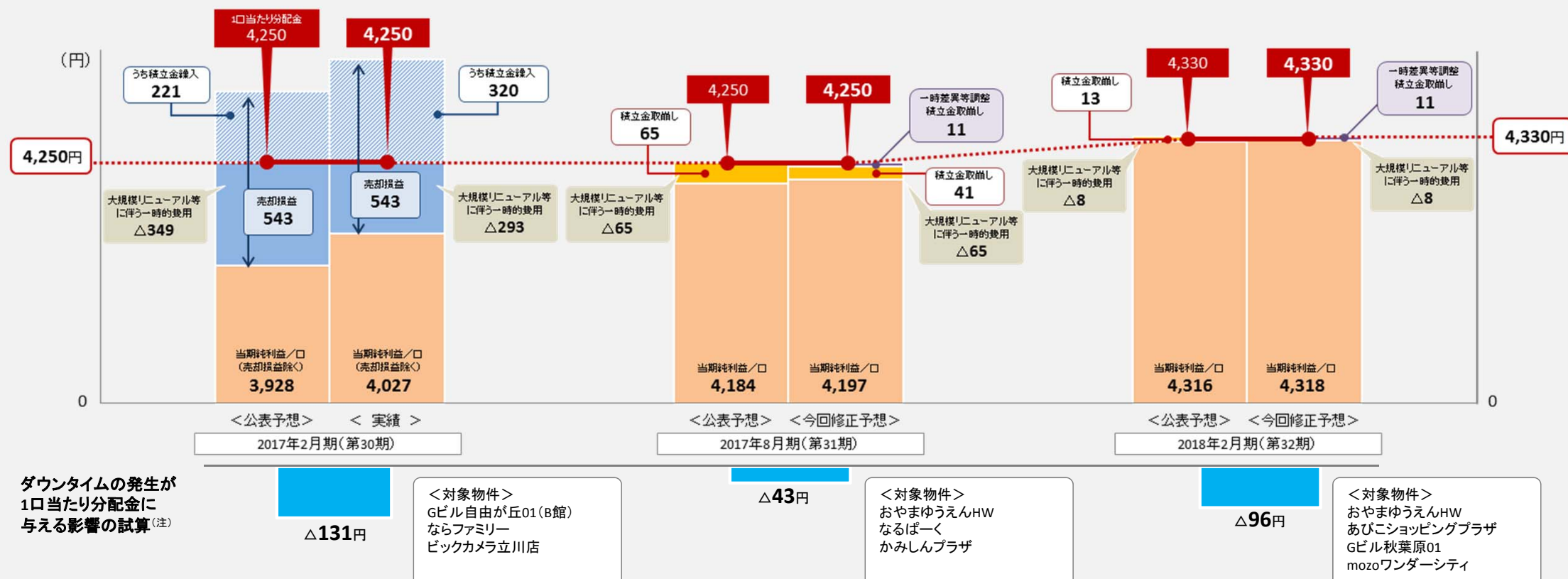
JAPAN RETAIL FUND



新規取得資産
Gビル那覇新都心01

1. JRFが目指すポートフォリオと
中期的目標
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



2017年2月期(第30期)

実績 4,250円
前回予想比 変化なし

実績のポイント

- 一部物件における未収賃料の計上方法の変更による減収
- 修繕費及び除却損の減少

2017年8月期(第31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

- 一部物件における未収賃料の計上方法の変更による増収
- 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(うち一時差異等調整積立金より均等償却分(31百万円))

2018年2月期(第32期)

今回予想 4,330円
前回予想比 変化なし

分配金予想のポイント

- 一部物件における未収賃料の計上方法の変更による減収
- ならファミリーにおける減価償却費の減少
- 一時差異等調整積立金より均等償却(31百万円)

(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。

2017年2月期(第30期)決算報告(P/L)

項目	2016年8月期 (第29期)(実績)	2017年2月期 (第30期)(実績)	前期比	2017年2月27日発表 第30期修正予想	実績比
営業収益	37,078 百万円	31,585 百万円	△ 5,493 百万円	31,617 百万円	△ 32 百万円
営業費用	23,237 百万円	17,603 百万円	△ 5,633 百万円		
(賃貸NOI:売却益除く)	21,812 百万円	21,141 百万円	△ 670 百万円	20,907 百万円	+ 234 百万円
営業利益	13,841 百万円	13,981 百万円	+ 140 百万円	13,733 百万円	+ 247 百万円
営業外収益	2 百万円	3 百万円	+ 0 百万円		
営業外費用	2,447 百万円	2,319 百万円	△ 127 百万円		
経常利益	11,396 百万円	11,665 百万円	+ 268 百万円	11,413 百万円	+ 251 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	11,664 百万円	+ 843 百万円	11,413 百万円	+ 251 百万円
積立金繰入額	—	(注1) 817 百万円	+ 817 百万円	566 百万円	+ 251 百万円
積立金取崩額	25 百万円	—	△ 25 百万円	—	—
分配金総額	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2)	6,217 円	6,234 円	+ 17 円	6,135 円	+ 99 円
FFOペイアウトレシオ	68.4 %	68.2 %	—	69.3 %	—
資本的支出	1,675 百万円	7,969 百万円	+ 6,294 百万円	8,187 百万円	△ 218 百万円
修繕費	227 百万円	815 百万円	+ 587 百万円	974 百万円	△ 158 百万円
合計	1,902 百万円	8,784 百万円	+ 6,882 百万円	9,161 百万円	△ 377 百万円
減価償却費	6,017 百万円	5,632 百万円	△ 384 百万円	5,634 百万円	△ 1 百万円

(注1) 積立金繰入額は2017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

■ 2017年2月期の主な変動要因(前期比)	(百万円)
営業収益	△ 5,493
✓ 岸和田等3物件売却により賃料等の減少	△ 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	+ 213
✓ 売却益の減少	△ 4,841
✓ 既存物件 (歩合賃料の増加+123、受取水光熱費の減少△117、 違約金の増加+465、その他の増加+131)	+ 609
営業費用	△ 5,633
✓ 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	+ 41
✓ 売却損の剥落	△ 5,257
✓ 既存物件 (修繕費の増加+594、水光熱費の減少△210、PM報酬の増加+62、 販促費の増加+181、減価償却費の減少△83)	+ 523
営業利益	+ 140
✓ 支払利息等の減少	△ 105
✓ 新投資口発行費償却の終了	△ 22
経常利益	+ 268
✓ 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	+ 843

■ 2017年2月期の主な変動要因(2017年2月27日発表修正予想比)	(百万円)
営業収益	△ 32
✓ 未収賃料の計上方法変更による減少	△ 38
✓ 歩合賃料の減少	△ 28
✓ 受取給水光熱費の減少	△ 26
✓ その他収入の増加	+ 61
営業費用	+ 279
✓ 修繕費の減少	△ 158
✓ 給水光熱費の減少	△ 35
✓ 販売促進費の減少	△ 20
✓ 固定資産除却損の減少	△ 50
✓ 販売費・一般管理費の減少	△ 12
営業利益	+ 247
経常利益	+ 251
当期純利益	+ 251

2017年2月期(第30期)決算報告(B/S)

項目	2016年8月末 (第29期末)	2017年2月末 (第30期末)	前期比
総資産①	858,390 百万円	856,627 百万円	△ 1,763 百万円
総負債	443,116 百万円	439,971 百万円	△ 3,144 百万円
有利子負債②	380,391 百万円	379,991 百万円	△ 400 百万円
敷金・保証金③	51,147 百万円	50,713 百万円	△ 433 百万円
純資産	415,274 百万円	416,655 百万円	+ 1,381 百万円
LTV (②+③)/①	50.3 %	50.3 %	+ 0.0 ポイント
有利子負債比率 ②/①	44.3 %	44.4 %	+ 0.0 ポイント
長期負債比率(敷金・保証金含む)	99.2 %	100.0 %	+ 0.8 ポイント
固定金利比率(敷金・保証金含む)	96.3 %	96.3 %	△ 0.0 ポイント
平均デットコスト	1.22 %	1.19 %	△ 0.03 ポイント
物件数	93 物件	92 物件	△ 1 物件
取得価格合計	848,515 百万円	847,281 百万円	△ 1,233 百万円
含み損益	+ 103,646 百万円	+ 114,643 百万円	+ 10,997 百万円
帳簿価格	803,637 百万円	801,896 百万円	△ 1,741 百万円
鑑定評価額	907,284 百万円	916,540 百万円	+ 9,256 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	3,614 百万円	4,432 百万円	+ 817 百万円
配当積立金	3,138 百万円	3,956 百万円	+ 817 百万円
圧縮積立金	476 百万円	476 百万円	—

■ 2017年2月期の主な変動要因(前期比)

	(百万円)
総資産	△1,763
✓ 資産入替え等による新規物件取得	+5,749
✓ 既存物件売却	△5,915
✓ 減価償却費	△5,632
✓ 資本的支出	+7,969
✓ 建設仮勘定	△3,995
総負債	△3,144
✓ 借入金の返済	△400
✓ 敷金保証金の返済	△433
✓ 未払消費税等	△920
✓ デリバティブ債務	△563
純資産	+1,381
✓ 当期純利益	+843
✓ 繰延ヘッジ損益	+563

今後1年間の業績予想

項目	2017年2月期 (第30期) (実績)	2017年8月期 (第31期) (予想)	第30期比
営業収益	31,585 百万円	31,040 百万円	△ 544 百万円
(賃貸NOI: 売却益除く)	21,141 百万円	22,329 百万円	+ 1,187 百万円
営業利益	13,981 百万円	13,535 百万円	△ 445 百万円
経常利益	11,665 百万円	11,195 百万円	△ 469 百万円
特別損失	—	—	—
当期純利益	11,664 百万円	11,195 百万円	△ 469 百万円
積立金繰入額	817 百万円	—	△ 817 百万円
積立金取崩額 (注1)	—	140 百万円	+ 140 百万円
積立金残高 (注2)	4,432 百万円	4,292 百万円	
分配金総額	10,846 百万円	11,335 百万円	+ 488 百万円
発行済投資口数	2,552,198 口	2,667,198 口	+ 115,000 口
1口当たり分配金	4,250 円	4,250 円	—
1口当たりFFO (注3)	6,234 円	6,354 円	+ 120 円
FFOペイアウトレシオ	68.2 %	66.9 %	—
資本的支出	7,969 百万円	1,848 百万円	△ 6,120 百万円
修繕費	815 百万円	303 百万円	△ 511 百万円
合計	8,784 百万円	2,152 百万円	△ 6,632 百万円
減価償却費	5,632 百万円	5,753 百万円	+ 120 百万円

(注1) 積立金取崩額は、一時差異等調整積立金の均等償却(31百万円)を下限とし、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的費用	174 百万円	mozoワンダーシティ、 おやまゆうえんHW、 ならファミリー、 かみしんプラザ 他
解体費、補償費等	121 百万円	
除却損	53 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

2018年2月期 (第32期) (予想)	第31期比
31,259 百万円	+ 218 百万円
22,625 百万円	+ 296 百万円
13,783 百万円	+ 247 百万円
11,518 百万円	+ 322 百万円
—	—
11,517 百万円	+ 322 百万円
—	—
31 百万円	△ 109 百万円
4,260 百万円	
11,548 百万円	+ 213 百万円
2,667,198 口	—
4,330 円	+ 80 円
6,491 円	+ 137 円
66.7 %	—
2,383 百万円	+ 534 百万円
277 百万円	△ 26 百万円
2,660 百万円	+ 508 百万円
5,797 百万円	+ 43 百万円

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	△ 544
✓ 2017年公募増資等による新規取得物件賃料等	+871
✓ 郊外型資産2物件売却による賃料等の減少	△ 222
✓ 資産入替えによる新規取得物件賃料等	+135
✓ 売却益の剥落	△ 1,385
✓ 既存物件 (賃料収入の増加+536、受取水光熱費の増加+137、違約金の減少△380、その他の減少△236)	+57
営業費用	△ 98
✓ 2017年公募増資等による新規取得物件費用	+238
✓ 郊外型資産2物件売却による費用の減少	△ 103
✓ 資産入替えによる新規取得物件費用	+48
✓ 既存物件 (公租公課+70、修繕費△516、水光熱費の増加+264、PM報酬の減少△105、販促費の減少△117、除却損の増加+15、減価償却費の増加+58、その他の減少△80)	△ 408
✓ 販売費・一般管理費の増加	+126
営業利益	△ 445
✓ 新投資口発行費償却費の増加	+22
経常利益	△ 469
当期純利益	△ 469

2018年2月期の主な変動要因(第31期予想比) (百万円)

営業収益	+218
✓ 2017年公募増資等による新規取得物件賃料等の通期寄与	+367
✓ イトーヨーカドー上福岡東店の売却による賃料等の減少	△ 35
✓ 資産入替えによる新規取得物件賃料等	+27
✓ 既存物件 (賃料収入の減少△40、違約金の剥落△88、その他の減少△12)	△ 140
営業費用	△ 29
✓ 2017年公募増資等による新規取得物件費用の通期寄与	+70
✓ イトーヨーカドー上福岡東店の売却による費用の減少	△ 14
✓ 資産入替えによる新規取得物件費用の通期寄与	+9
✓ 既存物件 (修繕費の減少△23、水道光熱費の減少△138、PM報酬の増加+58、販促費の増加+42、除却損の減少△43、減価償却費の増加+27、その他の減少△18)	△ 99
✓ 販売費・一般管理費の増加	+5
営業利益	+247
✓ 支払利息等の減少	△ 53
✓ 新投資口発行費の減少	△ 21
経常利益	+322
当期純利益	+322

JAPAN RETAIL FUND



オンブックによる建替完了物件
Gビル自由が丘01 (B館)

1. JRFが目指すポートフォリオと
中期的目標
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

CASBEE不動産評価認証/ DBJ Green Building 認証

JRFでは、サステナビリティ活動を通じて保有資産における環境認証・評価を取得しています。2017年2月、新たに4物件においてCASBEE不動産評価認証を、3月には新たに5物件においてDBJ Green Building認証を取得しました。

■ CASBEE不動産評価認証



評価ランク: s ランク取得

- イオンモール大和
- アリオ鳳
- イオンモール神戸北
- イオンモール札幌苗穂

■ DBJ Green Building 認証

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"> ビックカメラ立川店 かみしんプラザ
優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	<ul style="list-style-type: none"> 西友ひばりヶ丘店
十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル	<ul style="list-style-type: none"> ラ・ポルト青山 pivo和泉中央

（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）