

証券コード 8953

米国ADR(OTC) : JNRFY

確かな今を、豊かな明日へ。

**MC-UBS**  
G R O U P

# 2017年8月期(第**31**期) 決算説明会資料

第31期：2017年3月1日～8月31日

日本リテールファンド投資法人

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

## 目次

---

1. MC-UBSグループの活動とサステナビリティ .....	P. 2
2. 投資口価格の状況と新たな投資主還元施策 .....	P. 7
3. 中期的目標と今後の取得戦略 .....	P. 10
4. 事業戦略の実行と財務戦略 .....	P. 18
5. 決算報告と業績予想 .....	P. 30
6. 日本と米国の小売環境の違い .....	P. 35



# 1. MC-UBSグループの活動とサステナビリティ



G-Bldg. Ginza Chuo-dori 01

# グループスローガン・グループロゴを制定

日本リテールファンド投資法人(以下、JRF)が資産運用業務を委託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社において、グループ力の更なる強化を目的としたグループスローガンとグループロゴを新たに制定しました。

## グループスローガン及び各種ロゴ

### グループスローガン

確かな今を、豊かな明日へ。

#### <グループスローガンの意味>

提供価値「日本と世界の明日を見据え、ユニークネスとフェアネスで、確かな今を創る」を端的に表現したスローガンです。  
不動産という確かな価値を通じて、未来の社会における豊かさへと繋がっていることを訴求しています。

### グループロゴ

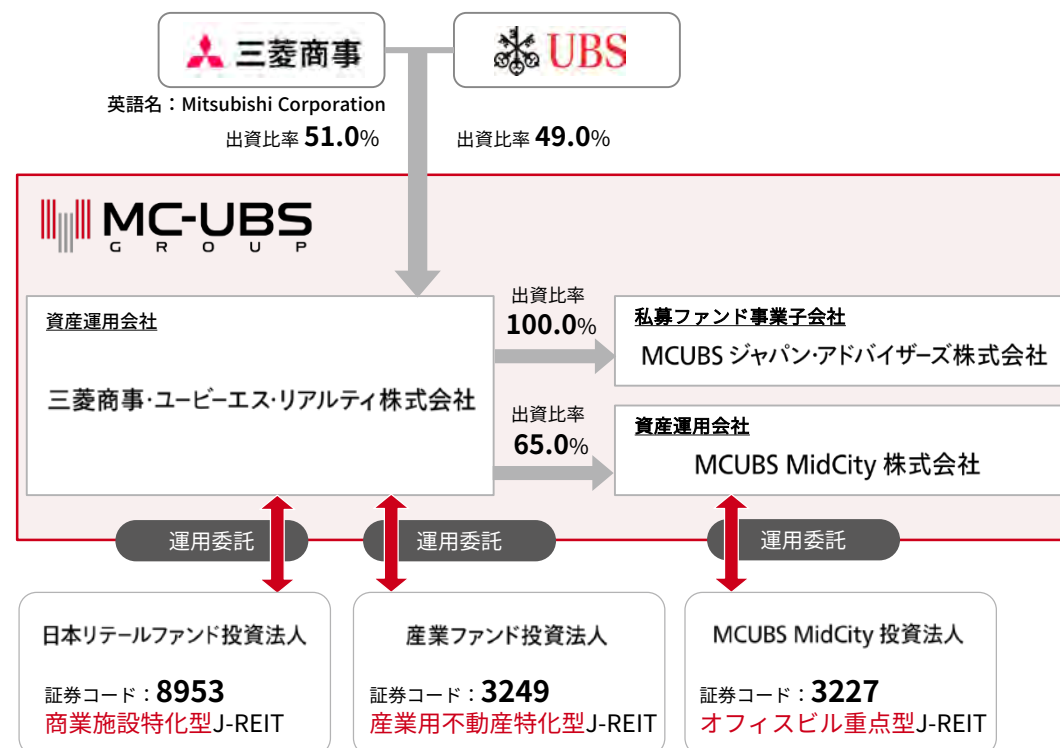


### 本投資法人及び本資産運用会社ロゴ

日本リテールファンド投資法人

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

## MC-UBSグループの概要



## 認知度向上に向けた取組みを継続的に実施

### IR活動事例

#### 海外投資家向け

#### NAREITへの参加 (JRF)

全米不動産投資信託協会(NAREIT)で  
日米の商業環境の違いについての説明

- US-REITを中心とした約130REITが集まり、  
機関投資家に向けた個別プレゼンテーションを実施



2016年NAREITプレゼンテーションの様子

#### 個人投資家向け

#### MC-UBSグループ J-REIT 3投資法人 合同IRセミナー (JRF / IIF / MidCity)

MC-UBSグループが運用するJ-REIT  
3投資法人が合同で個人向け説明会を実施

- グループJ-REIT保有物件での開催



3投資法人合同IRセミナーの様子

#### 個人投資家向け

#### オンラインIRセミナー (JRF)

30代～50代の個人投資家層の拡大を  
目的としたインターネットIR説明会を実施

- チャット形式による質問の受付



# MC-UBSグループのサステナビリティへの基本的な考え方

## 事業活動を通じて持続可能な社会の実現を目指す

### 資産運用会社のサステナビリティ体制とサステナビリティ目標

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、「環境憲章」及び「責任不動産投資に係る基本方針」を制定し、環境(Environment)、社会(Social)、企業統治(Governance)に対する配慮を、投資法人の資産に係る投資・運用のプロセスに融合させています。

#### 資産運用会社のサステナビリティ体制

##### サステナビリティ・コミッティの設置

- 責任不動産投資(PRI: Responsible Property Investing)をさらに組織的に推進するため、2013年にサステナビリティ・コミッティーを組織
- 社長を委員長としてJRFの運用を担当しているリテール本部の主要メンバー、各部門の主要メンバー等で構成

#### 資産運用会社のサステナビリティ目標

1. 太陽光パネル等の環境配慮設備を導入することで、資産の利益率を向上していきます。
2. エネルギー消費量の情報についてモニタリングを実施します。
3. GRESB等の外部評価機関による調査に参加することで、ファンドのESG要因についてモニタリングを行います。また、評価結果を今後の改善に活用していきます。

### 資産運用会社の主な取組み

「責任不動産投資に係る基本方針」に基づき、国際連合の掲げる「責任投資原則(PRI)」及び環境省がサポート役を務める「21世紀金融行動原則」の考え方に賛同し署名しています。その他、「モンリオールカーボンプレッジ」への署名を通じ、CO2の削減にも積極的に取り組んでいます。また、「国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)」に署名を行うとともに、不動産ワーキンググループへの参加を通じ、責任不動産投資の普及・促進に積極的に取り組んでいます。

Signatory of:





## 環境対策やエネルギー利用の効率化の取組みに対する外部評価

### MSCIジャパンESGセレクトリーダー指数への組入れ



2017 Constituent  
MSCI ジャパンESG  
セレクト・リーダーズ指数

- MSCI社が提供するESG指数  
時価総額が一定基準を満たした銘柄のうち、ESG評価の高い銘柄のみを選出
- MC-UBSグループが運用する、**日本リテールファンド投資法人**と**産業ファンド投資法人**は、同指数に組み入れられたJ-REIT 7銘柄の内の2つに選出
- 年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF) は、2017年7月、同指数に連動したパッシブ運用を開始すると発表

### 本投資法人の外部からの評価

#### GRESB リアルエステイト評価

- 3年連続で最高位の「Green Star」を取得
- GRESBレーティング(5段階評価)において4つ星の評価を取得



#### BELS

- Gビル自由が丘01(B館)で、本投資法人として初のBELS評価を取得



Gビル自由が丘01(B館)

#### DBJ Green Building 認証

- 2017年8月に2物件(MARINE & WALK YOKOHAMA、m-シティ豊中)が新たに追加され、同認証を受けたものは合計17物件



MARINE & WALK YOKOHAMA

## 2. 投資口価格の状況と新たな投資主還元施策





## 直近の投資口価格の状況

## 足許における投資口価格は相対的に割安な水準

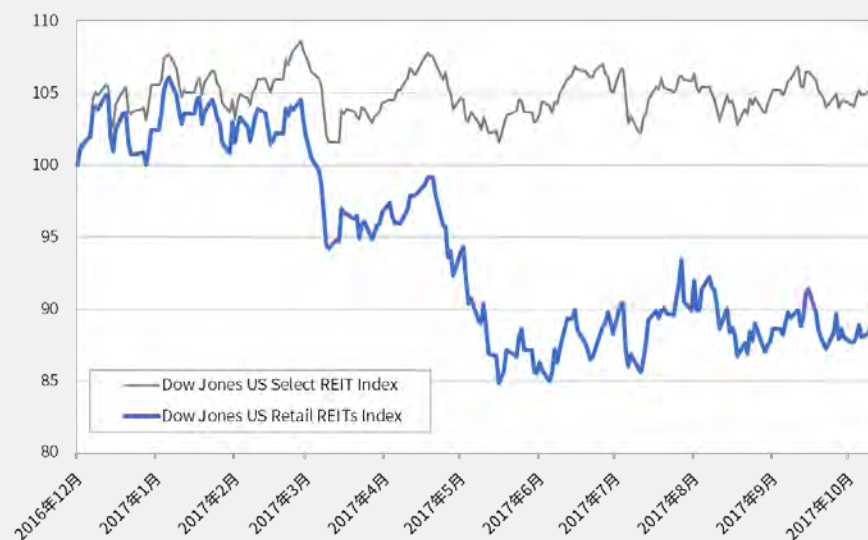
## 相対的に割安な水準である要因

- eコマースの台頭等による米国における商業施設の運営懸念からの連想により生じる、日本の商業施設に対する投資家心理の悪化
- J-REITを主な投資対象とする国内投資信託からの資金流出による需給悪化

■ J-REITにおける相対投資口価格推移(注1、2)



■ US-REITにおける相対株価推移(注1、2)



(注1) 終値ベース

(注2) 2016年12月1日の終値を100とした相対的な投資口価格及び株価推移を示しています。

(注3) 商業リート平均とは、イオンリート投資法人、フロンティア不動産投資法人、ケネディクス商業リート投資法人の投資口価格の単純平均値です。

(出所) Bloomberg

## 潤沢なフリーキャッシュを活用した自己投資口の取得

### 実施内容(予定)

取得し得る投資口の総数	60,000口(上限) (発行済投資口の総口数(自己投資口を除く)に対する割合2.25%)
投資口の取得価額の総額	10,000,000,000円(上限)
取得期間	2017年10月17日～2018年1月31日

- ✓ 上記の取得し得る投資口の総数の上限若しくは投資口の取得価額の総額の上限のいずれかに達した時点、又は上記の取得期間が満了した時点で、本投資法人による自己投資口取得は終了する予定です。
- ✓ 取得した投資口は2018年2月期(第32期)中に消却する予定です。

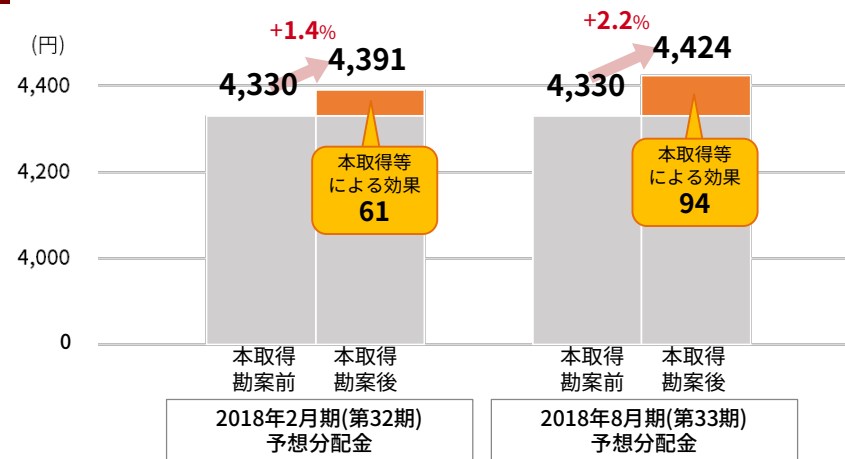
(注) 本投資法人の投資口価格水準や流動性、市場動向等によっては、取得口数及び取得価額の総額が上限に到達せず、又は全く取得が行われない場合があります。

### 実施の背景

### 現在の環境下における最適な投資主還元施策

- ✓ 足元における「質・収益性を兼ね備えた物件」の取得機会減少
- ✓ 潤沢なフリーキャッシュの活用
- ✓ 相対的に割安な投資口価格水準における有用な投資主還元

### 1口当たり予想分配金への効果(注1、2)



(注1) 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点でのものであり、状況の変化により1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、分配金の金額を保証するものではありません。

(注2) 「本取得等勘案後の1口当たり分配金」は、本投資法人の投資口の2017年10月13日の終値である200,300円で、上記の投資口の取得価額の総額の上限に達するまで自己投資口を取得し、取得した全ての自己投資口を2018年2月期(第32期)中に消却したと仮定した場合(かかる場合、取得投資口の総数は49,925口となります。)の試算値です。「本取得等勘案後の1口当たり分配金」は、実際の取得投資口の総数及び取得価額の総額によって変動します。

### 3. 中期的目標と今後の取得戦略

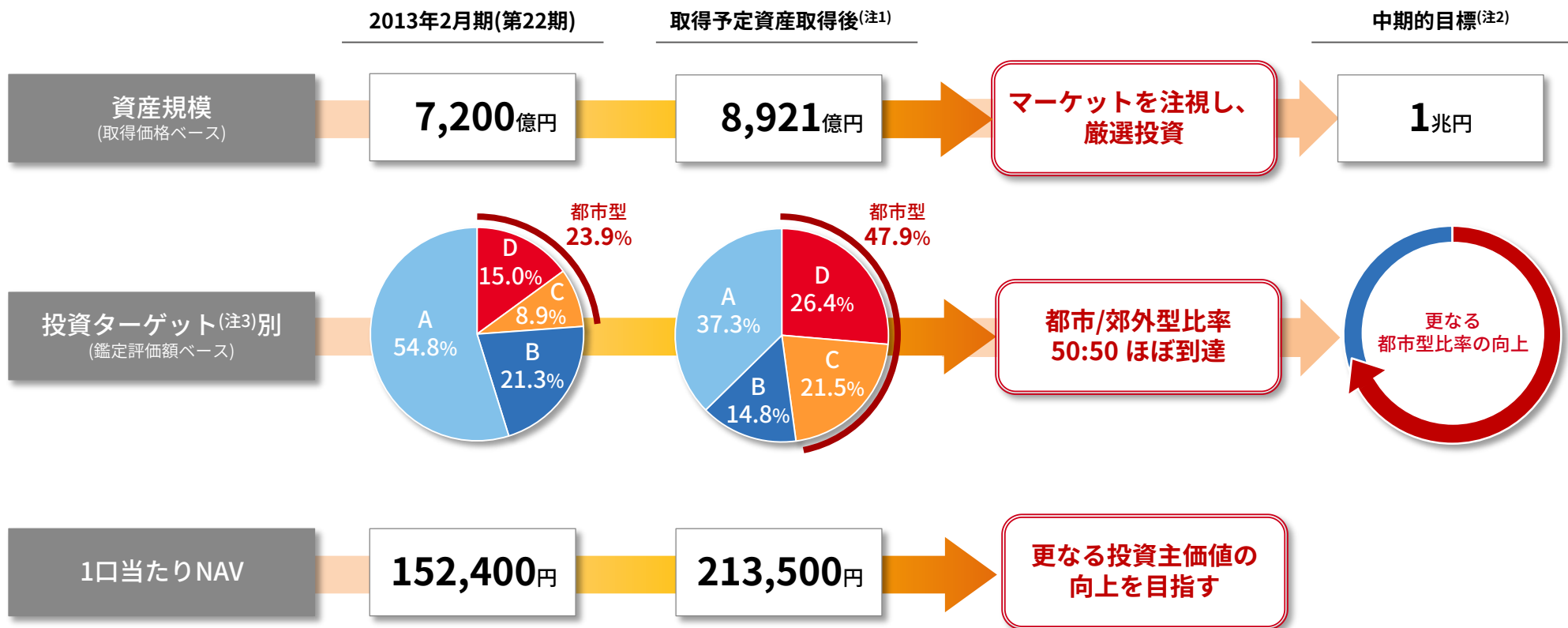


G-Bldg. Shinsaibashi 03



## 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10月16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。

(注3) 投資ターゲットについては、Aを「地域一番クラスの大規模商業施設」、Bを「人口密集地の近隣商業施設」、Cを「主要駅隣接の好立地商業施設」、Dを「プライム立地の商業施設」として分類しています。以下同じです。

## 1口当たり分配金の中期的目標

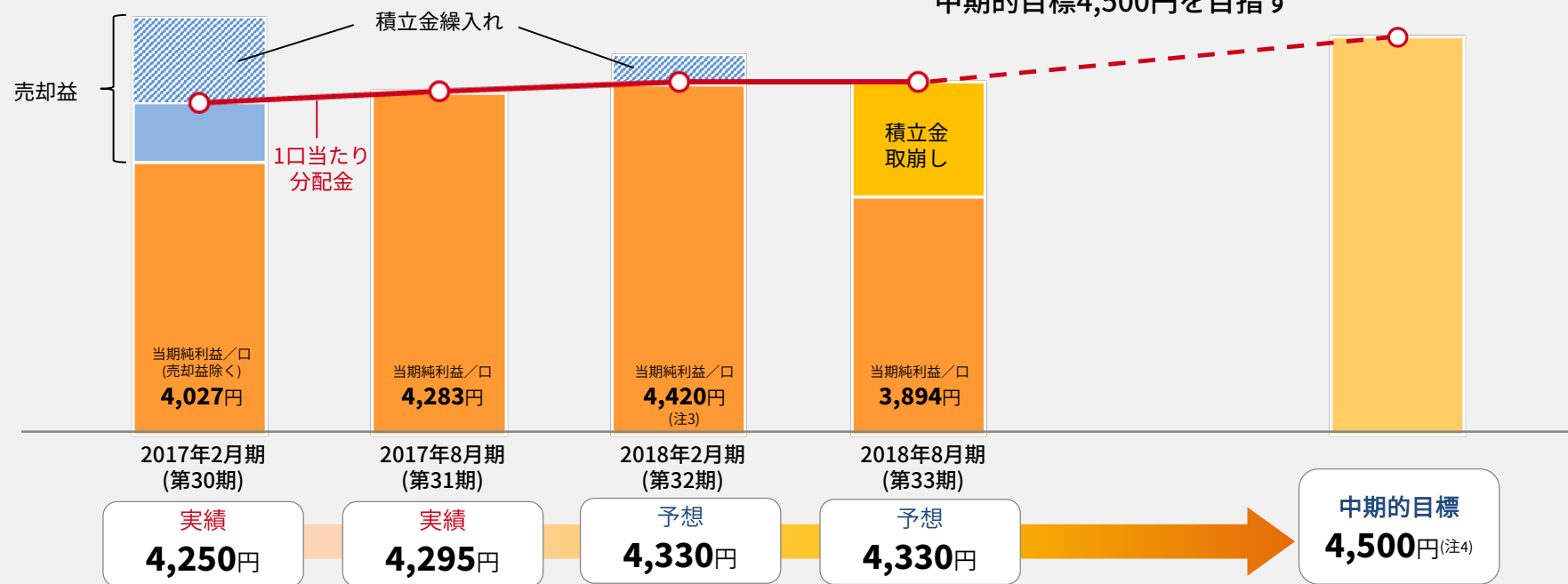
## 中期的目標4,500円に向け、1口当たり4,300円台まで到達

## 1口当たり分配金の内訳推移

▶ 積立金合計：4,401百万円<sup>(注2)</sup>  
(1口当たり積立金：1,650円)

- ✓ 合併に伴う負ののれん
- ✓ 資産入替えを通じた売却益

積立金を活用し分配金を安定させながら  
中期的目標4,500円を目指す



(注1) 1口当たりの数値は、いずれも自己投資口取得前の数値です。以下同じです。

(注2) 2017年10月16日付の本投資法人の役員会における2017年8月期(第31期)「金銭の分配に係る計算書」承認時点。

(注3) 積立金繰入れ(1口当たり102円)を含む。

(注4) 1口当たり分配金の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。

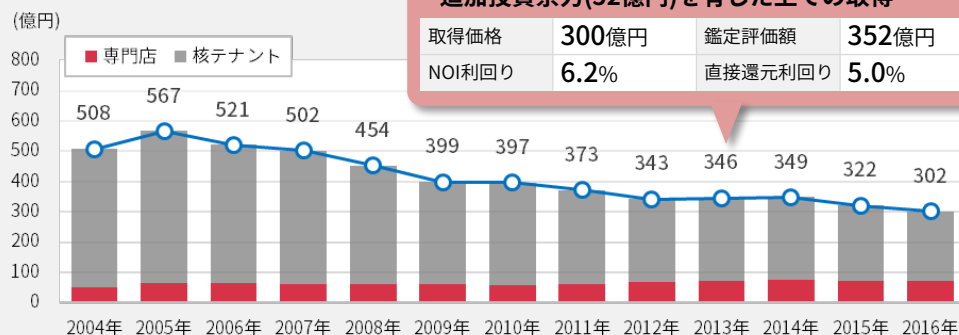
# 高い立地優位性を活かした川崎エリアにおけるポジショニングの確立

## 主要テナントの退去を契機とした大規模リニューアル

- 核テナントの1つである丸井が売上減少に伴い2018年4月に退去予定
- 丸井区画及び専門店区画の大規模リニューアルを実施予定
- 現状MDの見直しに伴うテナント入替え及び施設環境の再整備



## 川崎ルフロンの売上推移



## 川崎エリアのポテンシャル

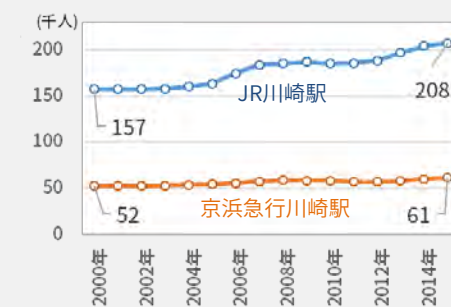
- 2015年時点で、5km圏 43万世帯の肥沃なマーケット
- 川崎市の人口及び川崎駅の乗降客数は共に増加傾向

### 人口推移



(出所) 総務省統計局及び川崎市

### 乗降客数



(出所) 東日本旅客鉄道株式会社及び京浜東北電鉄株式会社

### 人口構成割合

年齢	全国平均	川崎市
80歳以上	8.5%	5.5%
60歳～79歳	25.4%	19.2%
40歳～59歳	27.3%	29.7%
20歳～39歳	21.7%	28.5%
10歳～19歳	9.0%	8.4%
0歳～9歳	8.0%	8.7%

(出所) 総務省統計局及び川崎市

### 事業所数と1事業所当たり売場面積



(出所) 川崎市

(注) 上記グラフは各出所における公表データを基に本資産運用会社作成



## 主要物件の状況について(川崎ルフロン②)

## リニューアル構想

アパレル・サービス店舗中心から  
食・住環境・エンターテインメントコンテンツ中心へ

- JR川崎駅東口エリア一体における、“遊”拠点拡大による集客力アップ
- バスターミナル近接の強みを活かし、“食”コンテンツ拡張による  
デ일리ー客の取り込み
- 巨大な吹き抜けを活用したシンボル空間の演出
- 施設規模を活かした大型テナントの誘致
- 隣にあるオフィスビル(キューブ川崎(MCUBS MidCity投資法人保有))に  
繋がるオープンエリアの活性化

&lt;リニューアルのイメージ(注)&gt;



(注) イメージ図であり、実際とは異なることがあります。

&lt;現状MD&gt;

RF	スポーツ施設
10F	<専門店> レストラン
9F	サービス
8F	スポーツ、サービス
7F	スポーツ、趣味
6F	雑貨
5F	生活雑貨、ファッション
4F	学習塾
3F	サービス
2F	ヨドバシカメラ コンビニ
1F	フードコート
B1	
B2	駐車場

&lt;リニューアル後MD(案)&gt;

RF	スポーツ施設
10F	大型エンタメコンテンツ 学習塾・クリニック
9F	レストラン
8F	大型スポーツ、アウトドア
7F	スポーツ施設、趣味、大型キッズ
6F	キッズ、ベビー
5F	ファッション
4F	インテリア
3F	雑貨
2F	ヨドバシカメラ フードホール、コンビニ
1F	食物販
B1	
B2	駐車場

A	遊 食	大型エンタメコンテンツの誘致 → 非日常感の強化
B	遊 住	施設規模を活かした大型テナントの誘致 → キッズフロアによる集客力の向上
C	住	ヨドバシカメラとの連動 → 買い回りの強化
D	食	・食物販、フードホール拡張 ・コンコースの環境整備 → 来店頻度の向上

## 主要テナントにRon Herman(ロンハーマン)を迎え、MD構成の見直しを図る

### 一部主要テナントの入替え

- 主要テナントの1つである「Fred Segal (フレッド・シーガル)」が、運営会社の変更により当施設からの退去を通知
- 協議の結果、違約金支払いにより2017年8月末に退去
- 当該区画の一部は、既に新たなテナントである「Ron Herman(ロンハーマン)」及び「中目卓球ラウンジ」と契約締結済み

### 今後の施設運営方針

ファッション感度の高い顧客層をメインターゲットとしながら、施設のコンセプト・世界観に共感する観光客まで、顧客ターゲットの幅を広げる

### ■ 現状のMARINE & WALK YOKOHAMAにおける改善点と対応策

#### <改善点>

施設認知度が弱い

集客力の高いエリアにありながら、後発施設として存在が広く浸透していない

テナントの売上格差

ベイサイドというエリア特性にミスマッチしているテナントの売上が弱い

#### <対応策>

- ▶ 認知度が高くベイサイド立地にマッチした強力なテナントへの入替え
- ▶ 「新港地区客船ターミナル(仮称)」の整備(注)を見据え、ターゲット層の幅を観光客まで拡大
- ▶ エンジェルウィングの設置等による、SNSを活用した施設認知度向上のためのコンテンツ作り
- ▶ 近隣施設との連携による集客力アップ



エンジェルウィング



### <横浜市中期4ヵ年計画プロジェクト>



(出所) 横浜市「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」(平成27年2月)及び「新港地区客船ターミナルサウンディング実施要綱」を基に本資産運用会社作成。

(注) 客船ターミナルには大型客船の受入れに対応したCIQ(税関・出入国審査・検疫)施設、食をテーマとした商業施設、岸壁に近接しクルーズの前泊や後泊にも対応した高品質なホテル等を開発する計画。2019年春頃供用開始予定。



## 施設コンセプトにマッチした魅力あるテナントが続々オープン!



### Ron Herman (ロンハーマン)

1976年ハリウッドのメルローズアベニューにオープン。  
カルフォルニアスタイルをベースとした、  
洗練されたアイテムが揃うライフスタイルショップ。  
日本では13店舗展開。



2017年12月上旬オープン予定

### PEANUTS DINER (ピーナッツ ダイナー)

東京、中目黒でPEANUTSにゆかりのあるアメリカの  
西海岸をテーマにした「PEANUTS Cafe」を展開。  
MARINE & WALKでは、アメリカ西海岸の“シーサイドダ  
イナー”をイメージした、オーシャンビューが魅力の  
広々としたスペースでお食事を楽しめるレストランと  
なる予定。



© 2017 Peanuts Worldwide LLC

2017年12月中旬オープン予定

### 中目卓球ラウンジ

東京中目黒や川崎などで卓球ができるバーを展開。  
MARINE & WALKでは、「海見えるカフェで卓球」を  
コンセプトに卓球台14台、  
バーやミニシアターを  
併設する予定。



2017年10月中オープン予定



## 取得利回りと物件クオリティを両立できる資産の取得を目指す

### 都市型優良資産2物件を取得予定



Gビル 神宮前07



ラウンドワン 三宮駅前店

物件名称	Gビル 神宮前07	ラウンドワン 三宮駅前店
取得予定日	2017年11月22日	2017年11月30日
取得予定価格	1,950百万円	3,200百万円
鑑定評価額	2,080百万円	3,300百万円
NOI利回り	3.3%	4.1%
償却後NOI利回り	3.2%	3.7%

### 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

#### 1 公募増資 を伴う資産の取得

##### ▶ 目標利回り

ポートフォリオ平均  
償却後NOI利回り  
(2017年8月期(第31期)時点)

**3.8%**

#### 2 資産入替え戦略 に基づく資産の取得

##### ▶ 目標利回り

売却物件平均  
償却後NOI利回り

**2.9%**

## 4. 事業戦略の実行と財務戦略



CUTE CUBE HARAJUKU

## 投資主価値向上を実現するための事業戦略

### 事業戦略

#### 投資戦略

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

ポートフォリオの質向上のための、

#### 資産の入替え

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

#### 運用戦略

SCマネジメント力を活用した、

#### 収益性の向上

契約安定化等による将来リスクの低減による、

#### 安定性の向上

#### 財務戦略

取得環境と投資口価格に応じた、

#### エクイティマネジメント

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

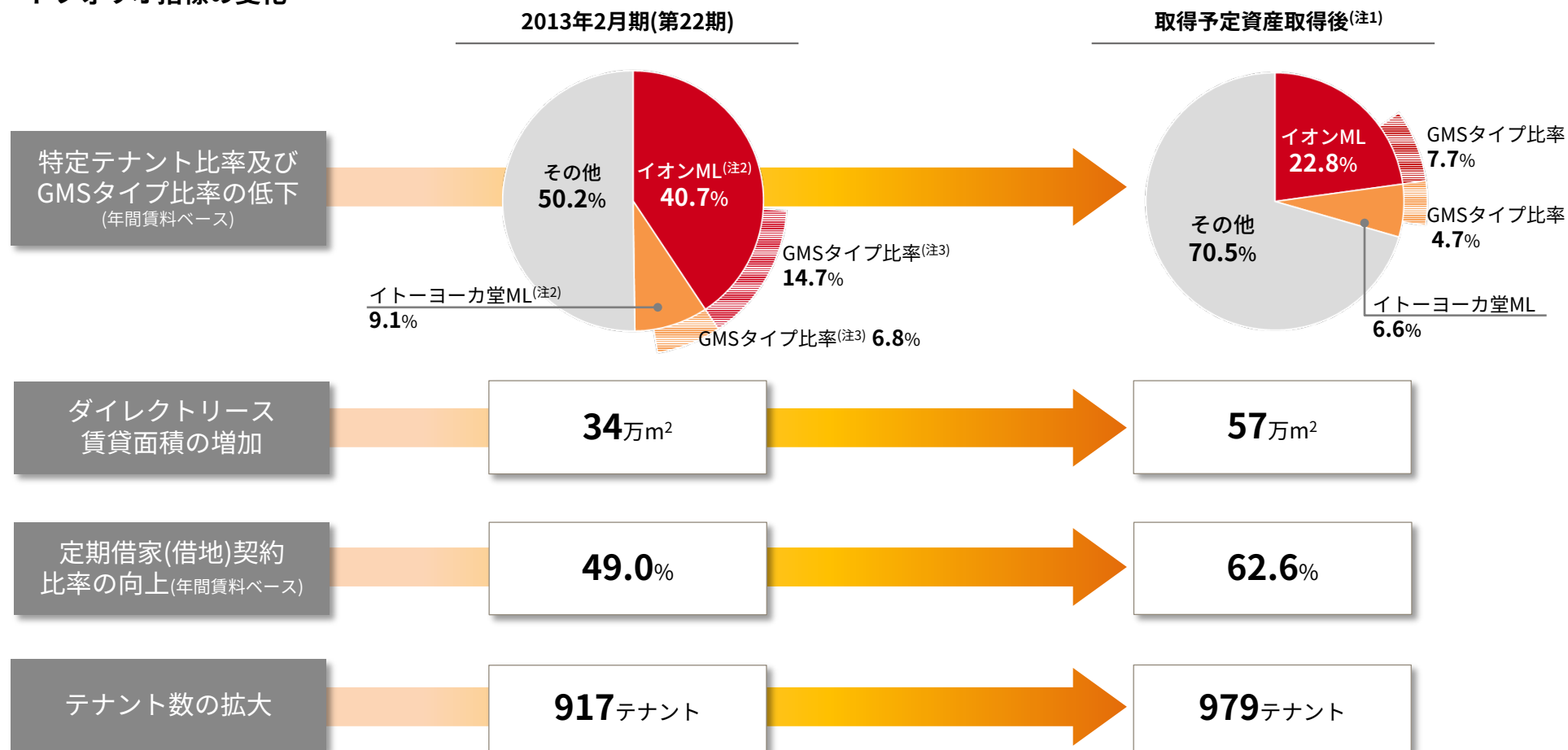
新規借入先の開拓や投資法人債の発行による、

#### 調達手段の多様化



## 継続的な成長戦略の実行により、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10月16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。

(注3) 「GMSタイプ比率」とは、イオンML又はイトーヨーカ堂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。

## SCマネジメント力を活用した大規模リニューアル

**内部成長施策** ※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、今後変更の可能性あります。

おやまゆうえん  
ハーヴェストウォーク(第2期)

「SHOPPING IN THE PARK」  
コンセプトに基づいた施設環境整備工事

- ✓ 2017年10月7日リニューアルオープン
- ✓ 栃木県初出店を含む新規12店舗、  
改装6店舗がオープン



なるばーく

- ✓ 約30区画定借満了
- ✓ 2017年4月より段階的に  
リニューアルオープン



かみしんプラザ(第2期)

1階・2階のテナント入替えを  
中心としたリニューアル

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



mozo ワンダーシティ(第2期)

大型区画テナントのテナント入替えを  
中心としたリニューアル

<2018年春頃より順次>

- ✓ 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

川崎ルフロン

高い立地優位性を活かした  
川崎エリアにおけるポジショニングの確立

<2018年冬頃より順次>

- ✓ 2018年4月、丸井退店
- ✓ 丸井及び専門店区画を中心としたリニューアル
- ✓ 基本計画作成中



ジャイル

飲食フロアを中心としたリニューアル

<2018年秋頃より順次>

- ✓ 地下1階及び4階区画のリニューアル
- ✓ 定借満了区画にてアップサイドを狙う
- ✓ 基本計画作成中



2017年

現在

2018年

2019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

### 直近のリニューアル実績

投資 ターゲット	物件名称		完了時期	アクションプランの内容	リニューアル タイプ <sup>(注1)</sup>	効果	
						総支出額	投資効果 <sup>(注2)</sup>
	おやまゆうえん ハーヴェストウォーク	第1期	2014年4月	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	オフensiva	13.1億円	11.5%
		第2期	<b>NEW</b> 2017年10月	イベント開催、出店テナントとの連動性も考慮した空間の提供を目的とした施設環境整備工事	ステイ	5.3億円	—
	mozo ワンダーシティ	第1期	2015年9月	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	オフensiva	21.3億円	9.8%
	かみしんプラザ	第1期	2016年6月	核テナント入替えに伴う地下1階リニューアルにより集客力向上	オフensiva	2.9億円	15.5%
		第2期	<b>NEW</b> 2017年9月	第1期リニューアルに続き、1階・2階のテナント入替えを実施することで更なる集客力向上	オフensiva	0.8億円	想定 <sup>(注3)</sup> 13.4%
	イトーヨーカドー四街道店		2016年7月	敷地内に別棟を増築し、新たなテナントを誘致	オフensiva	1.5億円	10.4%
	Gビル自由が丘01(B館)		2016年11月	建物老朽化に伴うオンブックでの建替え	オフensiva	5.7億円	6.5%
	ビックカメラ立川店		2016年12月	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	オフensiva	29.0億円	15.3%
	ならファミリー		2017年春	百貨店と連続する専門店ゾーンを拡大、施設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	ステイ	51.0億円	—
	なるぱーく		<b>NEW</b> 2017年4月	約20区画を対象にテナント入替えを実施し、更なるデイリー性強化により集客力向上	ステイ	0.9億円	—

(注1) リニューアルタイプは、オフensiva、ステイ及びディフェンシブの3種類としています。

(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)

(注3) 巡航期を迎えていないため、現時点の想定投資効果を記載しています。



## 顧客層拡大とリニューアル区画テナントの売上改善を早急に図る

## リニューアル前後の数値比較



ハイクオリティ商業施設への転換を図り、来館客数の増加による売上水準の向上を見込むも、来館客数が微増に留まっていることで、売上/NOI共に大幅に計画を下回る

	リニューアル前 (2015年度実績)	リニューアル後 (当初想定)	リニューアル後 (現状)	当初想定比
年間来館客数	978万人	1,200万人	(注1) 1,002万人	△16.5%
年間売上	390億円	483億円	(注1) 395億円	△18.2%
年間NOI	2,272百万円	2,563百万円	(注2) 2,030百万円	△20.8%
NOI利回り(注3)	6.5%	7.3%	5.8%	△0.7pt.

(注1) 2016年11月～2017年8月までの実績を年換算しています。

(注2) 2017年8月期(第31期)実績数値を年換算した数値を使用しています。

(注3) 取得価格(34,875百万円)ベース

## 今後の運営方針

来館動機の創出



顧客の定着化

集客力アップによる  
売上改善を図る

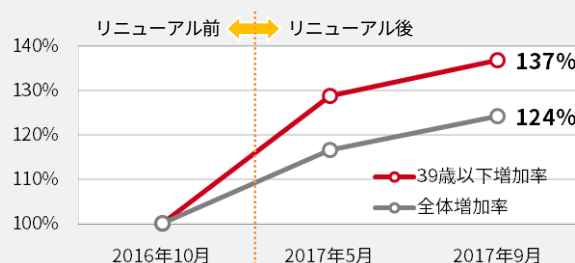
### 既存顧客の利用促進及びターゲット顧客の拡大 に向けた具体的な取り組み

- カード会員に対する優先企画等の強化
- キッズやファミリー向けの販促活動
- 全館一体となったイベントや販促施策
- 施設戦略に合わせた現場運営体制の見直し

## 現在の取組み

1. リニューアル区画(5区画、約100坪)のリーシング
2. 施設内導線やサインの抜本的見直しによる回遊性の改善
3. ターゲット層にマッチした販促計画(販促会社見直し)
4. カード会員数を増やすことによるリピート客の増加

## ■ カード会員数



## ■ 年代別カード会員客単価増減率

	増加率(注)
39歳以下	+32.9%
40歳～49歳	+5.5%
50歳以上	△18.6%
全体	+0.3%

(注) リニューアル前(2015年3月～8月)、リニューアル後(2017年3月～8月)の客単価をベースに算出しています。

## 2016年6月に実施した地下1階リニューアルに続き、1階・2階をリニューアル

## 12年ぶりに1階・2階店舗を大幅に入替え



## かみしんプラザ

所在地	大阪府大阪市東淀川区
建築時期	1980年5月他
賃貸可能面積	11,955.96㎡
稼働率	99.6% (2017年10月17日時点)
テナント数	37テナント (2017年10月17日時点)
主要テナント	平和堂フレンドマート、三菱東京UFJ銀行

## リニューアルのポイント

- 2005年10月にシーオンプラザとしてリニューアルして以来、12年ぶりに1階・2階のテナントを大幅に入替え
- 2016年6月の地下1階のリニューアルによる集客力アップを活かした第2期リニューアル
- 第1期リニューアルコンセプト「Kamishin Natural Style」を引き継ぎ、白を基調に木目とグリーンを組み合わせたナチュラルトーンのデザインに刷新
- ベビー・子供用品の大型店「西松屋」や、ファミリー向けシューズストア「ASBEE fam」、3世代で楽しめるアミューズメント施設「AMUSE PARK」など新店8店舗を誘致

## 新店8店舗

Green Parks topic(レディース)、ASBEE fam(靴)、  
ベネッセのEnglish Studio(英語教室)、西松屋(ベビー・子供用品)、  
ピエタピエ by tutuanna(靴下肌着)、yakitatei(100円ベーカリー・カフェ)、  
JiNS(メガネ)、AMUSE PARK(ゲームコーナー)

## 1階エスカレーター付近

Before



After



## 2階共用部

Before



After



- ▶ リニューアルオープン後の売上  
(2017年9月15日～10月9日の25日間)

全館売上 380百万円 (前年同曜日比124%)

## “自然と触れ合える”“緑あふれる”屋外広場が新たにオープン

### “4,200㎡の屋外広場”「HARVEST PLAZA」が新たにオープン



所在地	栃木県小山市
建築時期	2007年3月他
賃貸可能面積	59,813.73㎡
稼働率	99.3% (2017年9月末日時点)
テナント数	71テナント(2017年9月末日時点)
主要テナント	ヨークベニマル、スーパービバホーム

#### リニューアルのポイント

- 広大な敷地を活かし、年間を通して屋外で楽しめる企画を多数実施している当施設のコンセプト「SHOPPING IN THE PARK」をベースに、気持ちいい屋外空間で過ごしながらい物を楽しめる施設作りを実施
- 一部駐車場を屋外広場へと改修し、小山市の木を中心に季節の移ろいを感じることでできる木々と、様々な遊び心のあるファニチャーを配した広場「HARVEST PLAZA」をオープン
- カフェを併設したTSUTAYA BOOK STOREをはじめとする、栃木県初出店を含む新規12店舗・改装6店舗がオープンし、お子様連れからシニアまで、全年代のお客様にとって、更に居心地の良い施設へ進化

#### 新店12店舗

TSUTAYA BOOK STORE(ブックカフェ)、わくわく広場(グロッサリー)、Francfranc(インテリア雑貨)、GLOBAL WORK(ファッション)、THE SHOP TK(ファッション)、サイゼリヤ(飲食)、藤工門(飲食)、Blossom(美容室)、マツモトキヨシ(ドラッグストア)、Patty's CLOVER(バラエティ雑貨)、リンガーハット(飲食)、HEART MARKET(レディス)

### HARVEST PLAZA



【FOREST GARDEN】  
小山市の木「シラカシ」を植樹



【PLAY WALL】  
栃木県産日光杉を使用した遊び場を設置

#### <ユニクロ棟の追加取得>



#### 取得のポイント

- ✓ 物件全体の収益性の向上
- ✓ 施設運営の柔軟性向上

取得日 : 2017年8月31日  
取得価格 : 255百万円  
鑑定評価額 : 264百万円

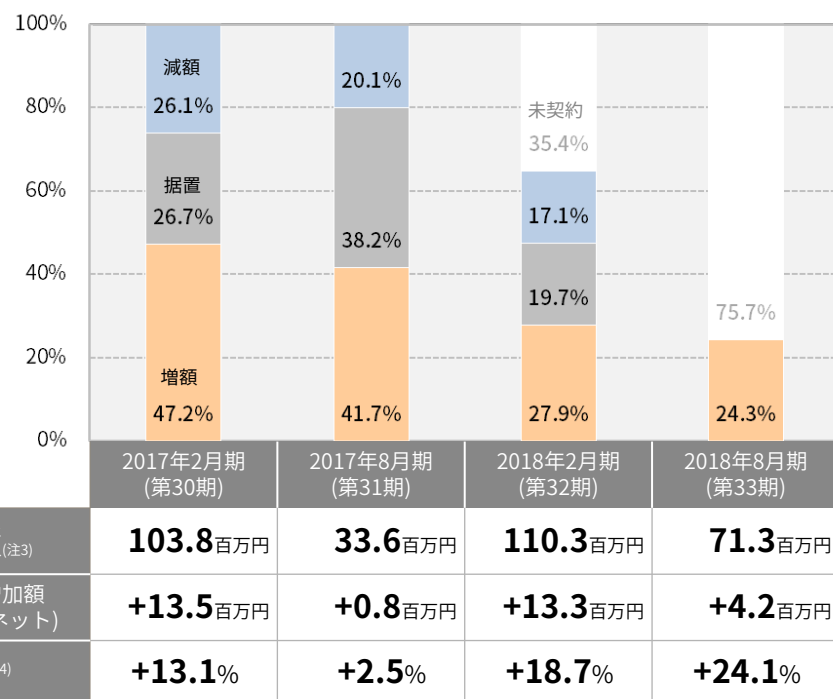


## SCマネジメント力を活用した、都市型商業施設の賃料増額の実現

▶ ポートフォリオにおける都市型商業施設の賃料ギャップは約4%(注1)

### 賃料改定の状況 (月額賃料ベース)

- 主な減額要因は、川崎ルフロンのリニューアル区画閉鎖による来館客数減少に対応したリニューアル期間中営業するテナントの賃料減額改定。



### 主な増額事例



#### ラ・ボルト青森

- 既存テナントとの賃貸借契約満了を機に、エリア特性にマッチしたテナントを誘致
- マーケット賃料の上昇を背景として既存テナントとの賃料増額を実現

	面積	賃料増加率(注4)
1テナント	約40坪	+41.8%
1テナント	約80坪	+13.0%



#### Gビル渋谷01

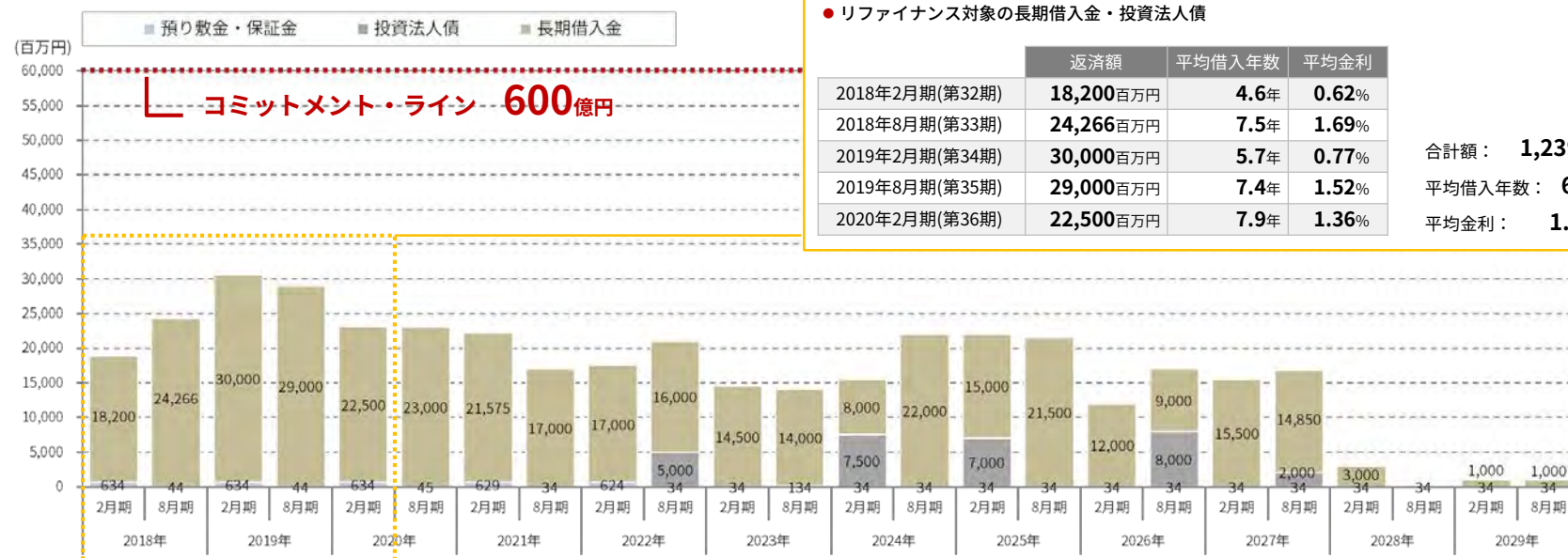
- 既存テナントの移転ニーズを捉え、株式会社グローバルエージェンツが展開するコンパクトホテル「THE MILLENNIALS」第二号店を誘致。2018年3月オープン予定。
- シングルテナント型からマルチテナント型へ変更し賃料増額を実現

	面積	賃料増加率(注4)
2テナント	約470坪	+7.7%

(注1) 都市型商業施設のうち、2017年8月期(第31期)末以降に更新を迎える賃貸借契約(定借)の月額賃料と鑑定評価書上の市場賃料との差額割合になります。  
 (注2) 上記図は、都市型商業施設のうち、該当期に更新を迎える賃貸借契約(定借)について、増額・据置・減額となった更新前月額賃料の賃料割合を图示したものです。  
 (注3) 都市型商業施設の賃貸借契約(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4) 増減率は、更新前の更新対象月額賃料と更新後の月額対象賃料の差額割合になります。(但し、未契約の賃料は除く。)

## 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10月16日時点)



## ● リファイナンス対象の長期借入金・投資法人債

	返済額	平均借入年数	平均金利
2018年2月期(第32期)	18,200百万円	4.6年	0.62%
2018年8月期(第33期)	24,266百万円	7.5年	1.69%
2019年2月期(第34期)	30,000百万円	5.7年	0.77%
2019年8月期(第35期)	29,000百万円	7.4年	1.52%
2020年2月期(第36期)	22,500百万円	7.9年	1.36%

合計額： 1,239億円

平均借入年数： 6.7年

平均金利： 1.21%

## ■ 直近のリファイナンス実績

ほぼ同水準の借入期間でのリファイナンスを実施しデットコストを大幅に削減

&lt;2017年5月から直近までのリファイナンス (投資法人債を含む)&gt;

返済概要	
返済総額	34,000百万円
平均金利	1.22%
平均借入期間	6.1年



新規調達	
返済総額	34,000百万円
平均金利	0.38%
平均借入期間	5.9年

## ■ 投資法人債(5年債、10年債)を発行

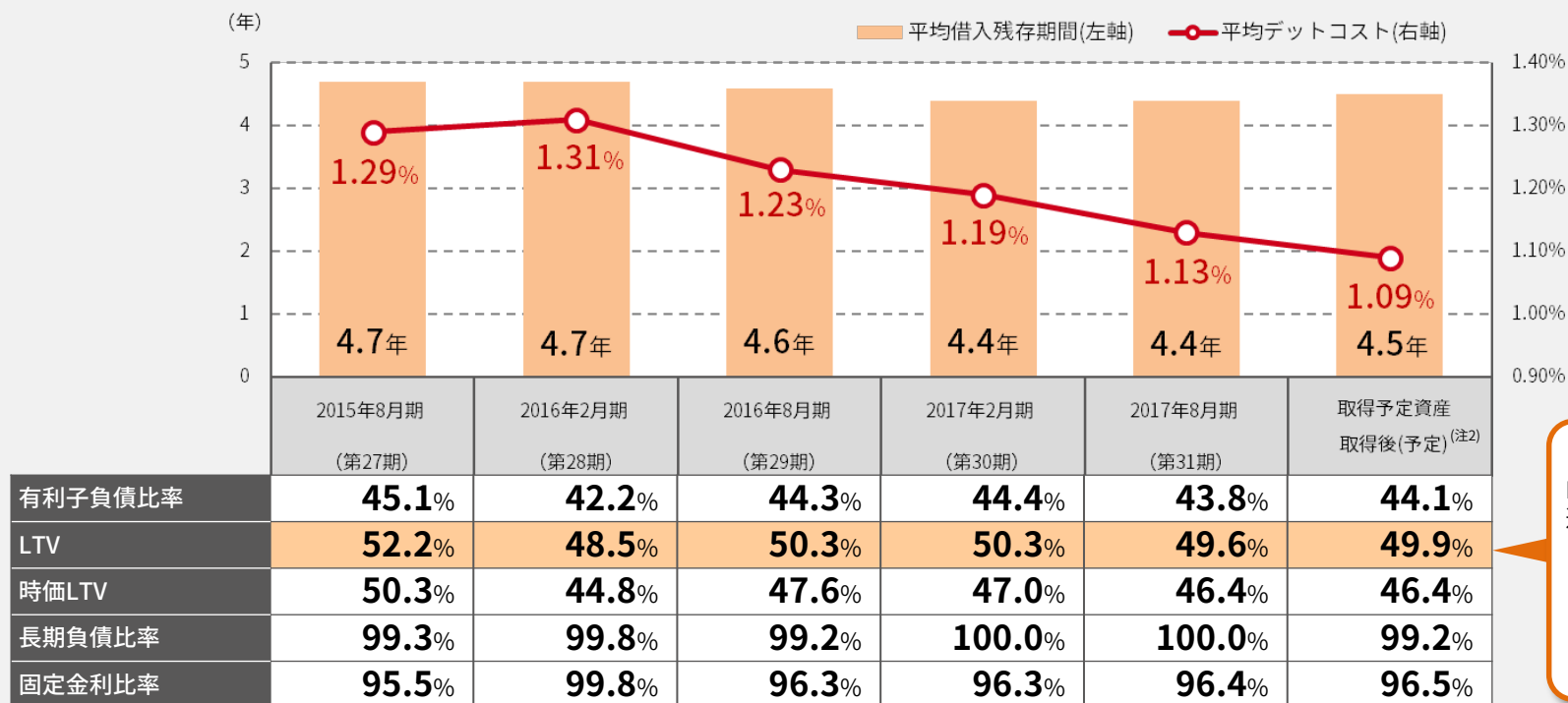
2017年5月、第6回投資法人債(150億円、10年債、1.8%)の償還に伴い、5年債と10年債を発行

	第10回無担保投資法人債	第11回無担保投資法人債
発行額	5,000百万円	2,000百万円
年限	5.0年	10.0年
利率	0.220%	0.480%
発行年月日	2017年5月19日	2017年5月19日
償還期限	2022年5月19日	2027年5月19日

## 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)

- 自己投資口取得実施後においても、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
- 自己投資口を上限(100億円)まで取得した場合におけるLTVへの影響は+0.5%



(注1) 有利子負債比率を除き、いずれの数値も預かり敷金・保証金を含めています。

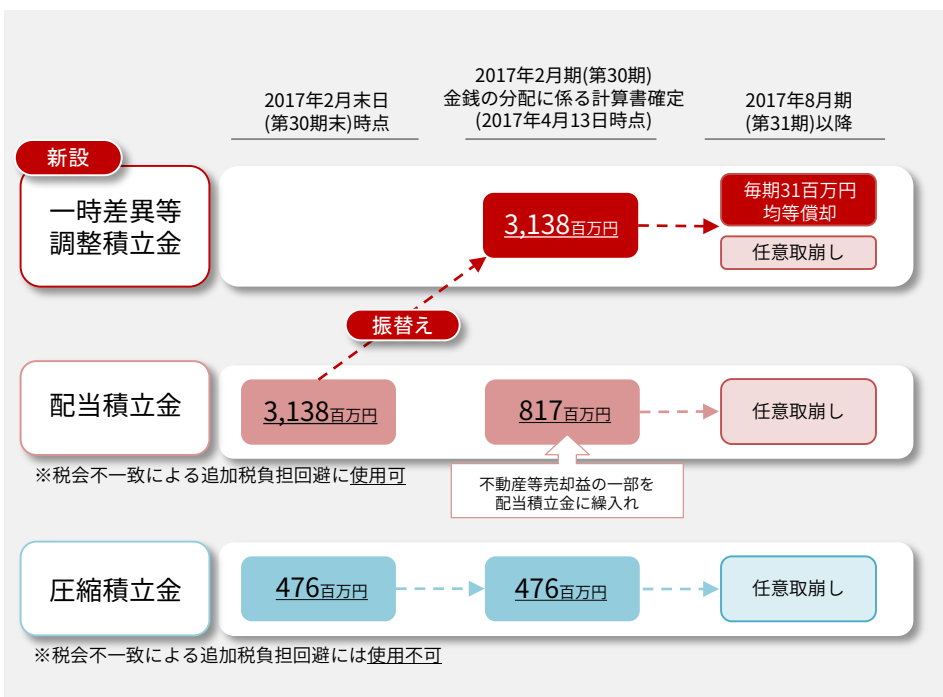
(注2) 取得予定資産の取得を反映させた2018年2月期(第32期)末の想定数値です。



## 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(毎期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	3,106百万円 <sup>(注1)</sup>
● 配当積立金	817百万円 <sup>(注1)</sup>
● 圧縮積立金	476百万円 <sup>(注1)</sup>
<b>積立金合計</b>	<b>4,401百万円<sup>(注1)</sup></b>

1口当たり積立金： 1,650円<sup>(注2)</sup>

#### 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

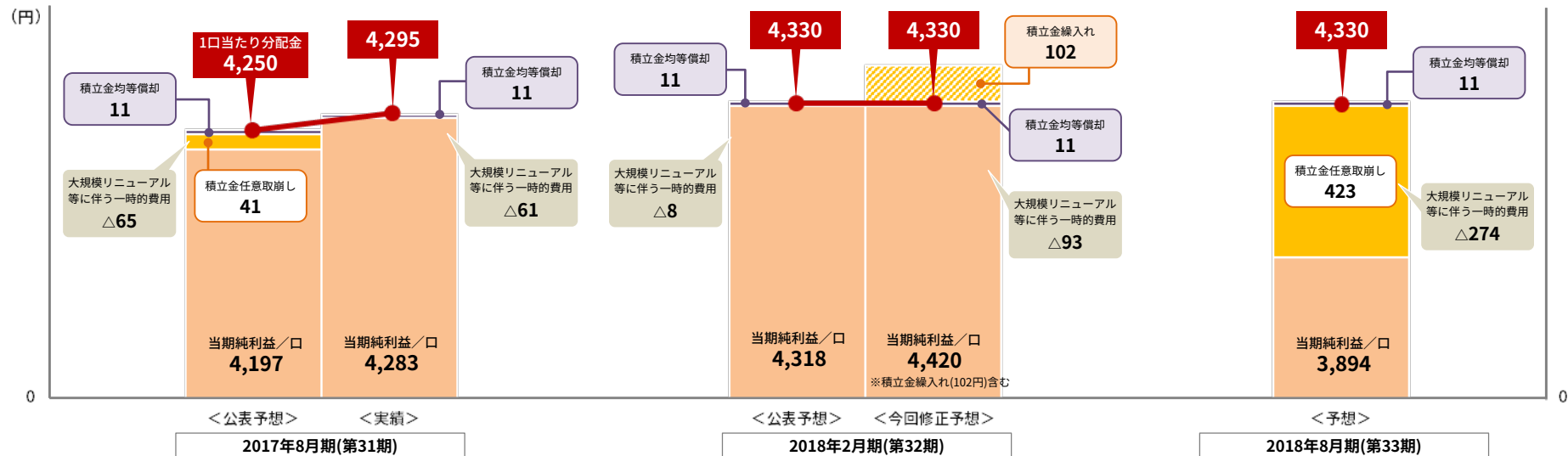
(注1) 2017年10月16日付の本投資法人の役員会における2017年8月期(第31期)「金銭の分配に係る計算書」承認時点。

(注2) 2017年10月16日時点の発行済投資口数(2,667,198口)ベース。

## 5. 決算報告と業績予想



## 1口当たり分配金の実績及び予想



ダウンタイムの発生が  
1口当たり分配金に  
与える影響の試算<sup>(注)</sup>

＜対象物件＞  
おやまゆうえんHW  
なるぱーく  
かみしんプラザ

＜対象物件＞  
おやまゆうえんHW  
かみしんプラザ  
あびこショッピングプラザ  
mozoワンダーシティ  
Gビル渋谷01

＜対象物件＞  
あびこショッピングプラザ  
mozoワンダーシティ  
Gビル渋谷01  
川崎ルフロ  
ジャイル

## 2017年8月期(第31期)

実績 **4,295円**  
公表予想比 **+45円**

## 実績のポイント

- ならファミリーの予算未達成
- 修繕費の減少
- その他収入の増加
- 一時差異等調整積立金より均等償却(31百万円)

## 2018年2月期(第32期)

今回修正予想 **4,330円**  
公表予想比 **変化なし**

## 分配金予想修正のポイント

- MARINE & WALK YOKOHAMAの違約金収入
- ならファミリーの予算未達成
- 川崎ルフロンのリニューアルに伴う一時的費用の発生
- 違約金収入の一部を積立金に繰り入れ  
(一時差異等調整積立金の均等償却は実施)

## 2018年8月期(第33期)

今回予想 **4,330円**  
第32期予想比 **変化なし**

## 分配金予想のポイント

- MARINE & WALK YOKOHAMAの違約金収入の剥落
- 川崎ルフロンのリニューアルに伴う一時的費用・ダウンタイムの発生
- 積立金を取崩し、リニューアルに伴う一時的費用・ダウンタイムに充当

(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若しくはリニューアル前の実績償却後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8月期(第31期)決算報告 (P/L)

項目	2017年2月期 (第30期) (実績)	2017年8月期 (第31期) (実績)	前期比	2017年4月13日発表 第31期修正予想	実績比
営業収益	31,585 百万円	31,011 百万円	△ 573 百万円	31,040 百万円	△ 29 百万円
営業費用	17,603 百万円	17,268 百万円	△ 335 百万円		
(賃貸NOI: 売却益除く)	21,141 百万円	22,543 百万円	+ 1,401 百万円	22,329 百万円	+ 213 百万円
営業利益	13,981 百万円	13,743 百万円	△ 237 百万円	13,535 百万円	+ 207 百万円
営業外収益	3 百万円	6 百万円	+ 3 百万円		
営業外費用	2,319 百万円	2,323 百万円	+ 4 百万円		
経常利益	11,665 百万円	11,426 百万円	△ 239 百万円	11,195 百万円	+ 230 百万円
当期純利益	11,664 百万円	11,425 百万円	△ 239 百万円	11,195 百万円	+ 230 百万円
積立金繰入額	817 百万円	—	△ 817 百万円	—	—
積立金取崩額	—	31 百万円	+ 31 百万円	140 百万円	△ 109 百万円
分配金総額	10,846 百万円	11,457 百万円	+ 610 百万円	11,335 百万円	+ 121 百万円
発行済投資口数	2,552,198 口	2,667,198 口	+ 115,000 口	2,667,198 口	—
1口当たり分配金	4,250 円	4,295 円	+ 45 円	4,250 円	+ 45 円
1口当たりFFO (注)	6,234 円	6,428 円	+ 194 円	6,354 円	+ 74 円
FFOペイアウトレシオ	68.2 %	66.8 %	—	66.9 %	—
資本的支出	7,969 百万円	1,305 百万円	△ 6,664 百万円	1,848 百万円	△ 543 百万円
修繕費	815 百万円	204 百万円	△ 611 百万円	303 百万円	△ 99 百万円
合計	8,784 百万円	1,509 百万円	△ 7,275 百万円	2,152 百万円	△ 643 百万円
減価償却費	5,632 百万円	5,733 百万円	+ 100 百万円	5,753 百万円	△ 20 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

## 2017年8月期(第31期)の主な変動要因 (前期比)

	(百万円)
営業収益	△573
✓ 2017年公募増資等による新規取得物件賃料	+880
✓ 郊外型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	+134
✓ 売却益の剥落	△1,374
✓ 既存物件 (賃料収入の増加+366、受取水光熱費の増加+99、違約金の減少△359、その他の減少△106)	+7
営業費用	△335
✓ 2017年公募増資等による新規取得物件費用	+227
✓ 郊外型2物件売却による費用の減少	△90
✓ 資産入替えによる新規取得物件費用	+39
✓ 既存物件 (公租公課の増加+48、修繕費の減少△604、水光熱費の増加+181、PM報酬の減少△131、販促費の減少△133、除却損の増加+29、減価償却費の増加+44、その他の減少△112)	△675
✓ 販売費・一般管理費の増加	+164
営業利益	△237
経常利益	△239
当期純利益	△239

## 2017年8月期(第31期)の主な変動要因 (2017年4月13日発表予想比)

	(百万円)
営業収益	△29
✓ ならファミリーの営業収益の減少	△268
✓ その他物件の賃料収入の増加	+58
✓ その他収入の増加 (受取水光熱費の減少△5、カード手数料の増加+22、違約金の増加+21、その他の増加+130)	+168
✓ イトーヨーカドー上福岡東店の売却による売却益	+11
営業費用	△237
✓ 修繕費の減少	△99
✓ 水光熱費の減少	△91
✓ PM・BM費の減少	△62
✓ 減価償却費の減少	△20
✓ 販売費・一般管理費の増加	+38
営業利益	+207
支払利息の減少	△16
経常利益	+230
当期純利益	+230



## 2017年8月期(第31期)決算報告 (B/S)

項目	2017年2月末 (第30期末)	2017年8月末 (第31期末)	前期比
総資産①	856,627 百万円	897,631 百万円	+ 41,004 百万円
総負債	439,971 百万円	455,664 百万円	+ 15,692 百万円
有利子負債②	379,991 百万円	393,091 百万円	+ 13,100 百万円
敷金・保証金③	50,713 百万円	52,138 百万円	+ 1,424 百万円
純資産	416,655 百万円	441,967 百万円	+ 25,311 百万円
LTV (②+③) / ①	50.3 %	49.6 %	△ 0.7 ポイント
有利子負債比率 ②/①	44.4 %	43.8 %	△ 0.6 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(敷金・保証金含む)	96.3 %	96.4 %	+ 0.1 ポイント
平均デットコスト	1.19 %	1.13 %	△ 0.06 ポイント
物件数	92 物件	95 物件	+ 3 物件
取得価格合計	847,281 百万円	880,210 百万円	+ 32,928 百万円
含み損益	+ 114,643 百万円	+ 127,175 百万円	+ 12,531 百万円
帳簿価額	801,896 百万円	832,354 百万円	+ 30,458 百万円
鑑定評価額	916,540 百万円	959,530 百万円	+ 42,990 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	4,432 百万円	4,401 百万円	△ 31 百万円
配当積立金	817 百万円	817 百万円	—
圧縮積立金	476 百万円	476 百万円	—
一時差異等調整積立金	3,138 百万円	3,106 百万円	△ 31 百万円

## 2017年8月期(第31期)の主な変動要因 (前期比)

	(百万円)
総資産	+41,004
✓ 新規物件取得	+41,719
✓ 既存物件売却	△6,062
✓ 減価償却費・除却損	△5,800
✓ 現預金の増加	+10,870
✓ 未還付消費税等	△494
✓ 長期前払費用	△246
総負債	+15,692
✓ 有利子負債の増加	+13,100
✓ 敷金保証金の増加	+1,424
✓ 未払消費税等	+368
純資産	+25,311
✓ 新投資口発行に伴う出資総額の増加	+24,679

今後1年間の業績予想

項目	2017年8月期 (第31期) (実績)	2018年2月期 (第32期) (予想)	第31期比
営業収益	31,011 百万円	31,662 百万円	+ 650 百万円
(賃貸NOI: 売却益除く)	22,543 百万円	22,859 百万円	+ 316 百万円
営業利益	13,743 百万円	14,012 百万円	+ 268 百万円
経常利益	11,426 百万円	11,790 百万円	+ 364 百万円
当期純利益	11,425 百万円	11,789 百万円	+ 364 百万円
積立金繰入額	—	272 百万円	+ 272 百万円
積立金取崩額	31 百万円	31 百万円	—
積立金残高 <sup>(注1)</sup>	4,401 百万円	4,651 百万円	
分配金総額	11,457 百万円	11,548 百万円	+ 91 百万円
発行済投資口数	2,667,198 口	2,667,198 口	—
1口当たり分配金	4,295 円	4,330 円	+ 35 円
1口当たりFFO <sup>(注2)</sup>	6,428 円	6,591 円	+ 163 円
FFOペイアウトレシオ	66.8 %	65.7 %	—
資本的支出	1,305 百万円	2,363 百万円	+ 1,058 百万円
修繕費	204 百万円	455 百万円	+ 251 百万円
合計	1,509 百万円	2,818 百万円	+ 1,309 百万円
減価償却費	5,733 百万円	5,781 百万円	+ 48 百万円

(注1) 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

2018年8月期 (第33期) (予想)	第32期比
30,655 百万円	△ 1,006 百万円
21,449 百万円	△ 1,409 百万円
12,625 百万円	△ 1,386 百万円
10,389 百万円	△ 1,401 百万円
10,388 百万円	4,401 百万円
—	272 百万円
1,160 百万円	+ 1,128 百万円
3,491 百万円	
11,548 百万円	—
2,667,198 口	—
4,330 円	—
6,047 円	544 円
71.6 %	—
2,652 百万円	+ 288 百万円
701 百万円	+ 246 百万円
3,353 百万円	+ 535 百万円
5,740 百万円	41 百万円

2018年2月期(第32期)の主な変動要因 (第31期実績比)	
	(百万円)
営業収益	+650
✓ MARINE & WALK YOKOHAMAの違約金収入等	+835
✓ その他の新規取得物件の賃料等	+267
✓ 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	△46
✓ 既存物件(受取水光熱費の減少△123、違約金の減少△88、その他の減少△193)	△405
営業費用	+381
✓ MARINE & WALK YOKOHAMAのテナント退去による費用等	+141
✓ その他の新規取得物件費用	+23
✓ イトーヨーカドー上福岡東店の売却による費用の減少	△27
✓ 既存物件 (修繕費の増加+170、水光熱費の減少△181、PM・BM費の増加+111、販促費の増加+67、その他営業費用の増加+103)	+256
✓ 販売費・一般管理費の減少	△12
営業利益	+268
✓ 支払利息等の減少	△80
✓ 新投資口発行費の減少	△12
経常利益	+364
当期純利益	+364

2018年8月期(第33期)の主な変動要因 (第32期予想比)	
	(百万円)
営業収益	△1,006
✓ MARINE & WALK YOKOHAMAの違約金収入等の減少	△776
✓ 川崎ルフロンのリニューアルダウンタイム	△456
✓ 新規取得3物件の通期寄与	+80
✓ 既存物件 (賃料収入の増加+13、受取水光熱費の増加+45、違約金の減少△20、その他の増加+107)	+146
営業費用	+379
✓ MARINE & WALK YOKOHAMAのテナント退去による費用等の減少	△53
✓ 川崎ルフロンのリニューアル費用等	+293
✓ 新規取得3物件費用の通期寄与	+22
✓ 既存物件 (公租公課の費用化+57、公租公課の上昇+45、修繕費の減少△61、水光熱費の増加+87、PM・BM費の減少△82、除却損の増加+46、減価償却費の減少△50、その他の増加+55)	+99
✓ 販売費・一般管理費の増加	+17
営業利益	△1,386
✓ 支払利息等の増加	+14
経常利益	△1,401
当期純利益	△1,401

## 6. 日本と米国の小売環境の違い



G-Bldg. Umeda 01

## 日本の人口動態は都市部へ集中



日本

37.8 万km<sup>2</sup>

国土面積

12,667 万人

人口

約335人/km<sup>2</sup>  
(東京: 約6,224人/km<sup>2</sup>)

人口密度

都市への集中  
(都市部人口割合<sup>(注)</sup>: 93%)

人口動態

106%  
都市部における保有率は約50%程度

車保有率(世帯割合)



鉄道中心

通勤手段

米国

962.8 万km<sup>2</sup>

国土面積

32,603 万人 (日本の約3倍)

人口

約34人/km<sup>2</sup>  
(NY: 約1,084人/km<sup>2</sup>)

人口密度

地理的分散  
(都市部人口割合<sup>(注)</sup>: 82%)

人口動態

92%

車保有率(世帯割合)

車中心









世界の駅別乗降者ランキングベスト50のうち、44が日本の駅  
かつ、1位から23位までは日本が独占

世界の駅別乗降者ランキングTOP10



順位	駅名	エリア	平均乗降客数 (1日平均)	該当駅の属するエリアにおける 小売売上高
1	新宿駅	● 東京エリア	387万人	1兆3,215億円
2	渋谷駅	● 東京エリア	323万人	1兆1,135億円
3	池袋駅	● 東京エリア	263万人	7,850億円
4	梅田駅	● 大阪/名古屋エリア	239万人	8,172億円
5	横浜駅	● 東京エリア	204万人	3兆4,755億円
6	北千住駅	● 東京エリア	153万人	5,049億円
7	名古屋駅	● 大阪/名古屋エリア	125万人	2兆9,565億円
8	東京駅	● 東京エリア	106万人	9,080億円
9	品川駅	● 東京エリア	99万人	8,457億円
10	高田馬場駅	● 東京エリア	90万人	1兆3,215億円

(ご参考: 米国の主要駅乗降客数)

駅名	平均乗降客数 (1日平均)
 Times Sq-42(MTA)	20万人
 Grand Central-42(MTA)	16万人
 Penn Station New York (NJT)	9万人
 World Trade Center (PATH)	5万人

## 日本と米国の小売環境の違い

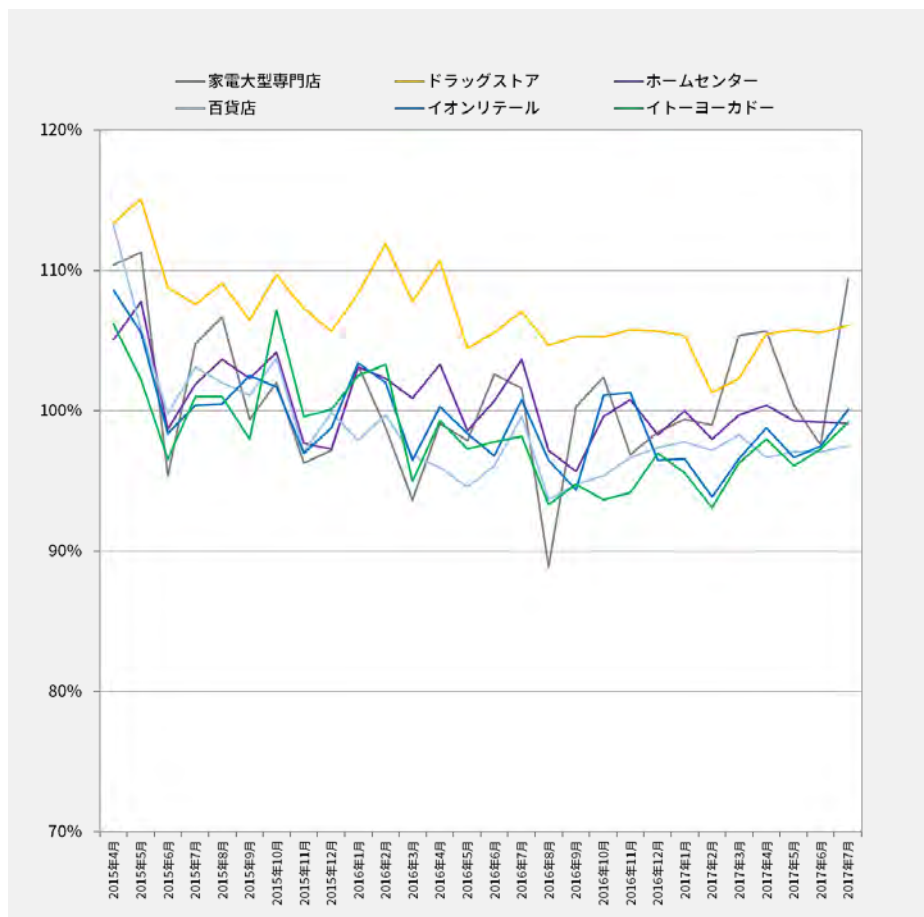
## 米国の1人当たりの小売販売面積は日本の2倍

 日本		 米国	
\$1.00 兆		小売販売額 (自動車小売及び燃料小売は除く)	
約 3,200 店舗		\$3.78 兆 (日本の約4倍)	
11 sq. ft.		約 47,000 店舗 (日本の約15倍)	
\$7,862		24 sq. ft. (日本の約2.2倍)	
都市エリア		\$11,599 (日本の約1.5倍)	
		小売販売額の中心	
		郊外エリア	

## 日本の主要小売業者の売上は安定

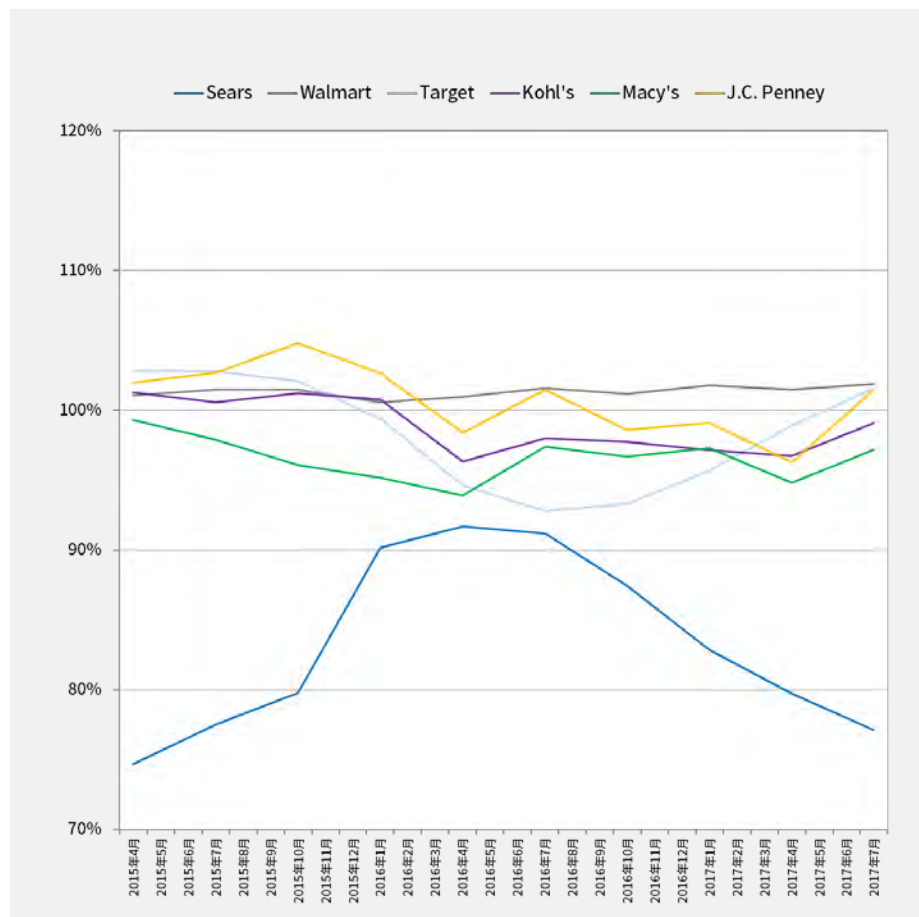
日本における業種別売上推移（前年同月比）

(2015年4月～2017年7月)



米国主要小売企業の売上推移（前年同月比）

(2015年4月～2017年7月)

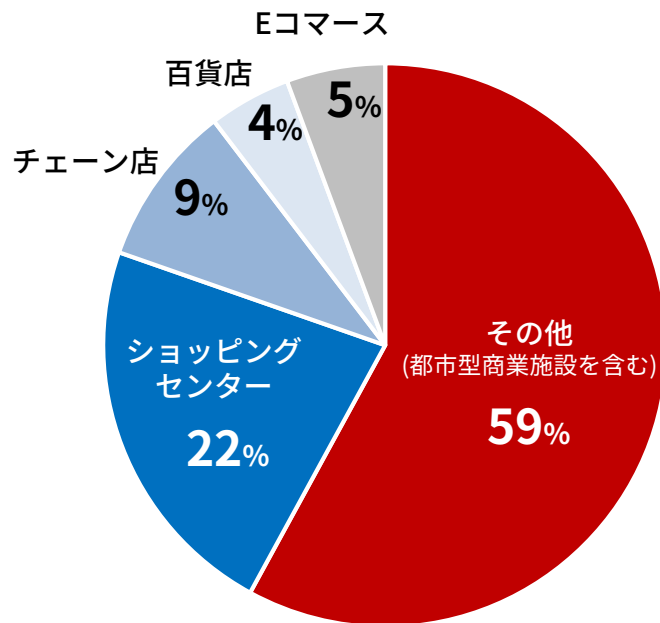


都市型商業施設は、米国と比較して日本の小売市場において大きなシェアを占める

小売売上高構成の比較



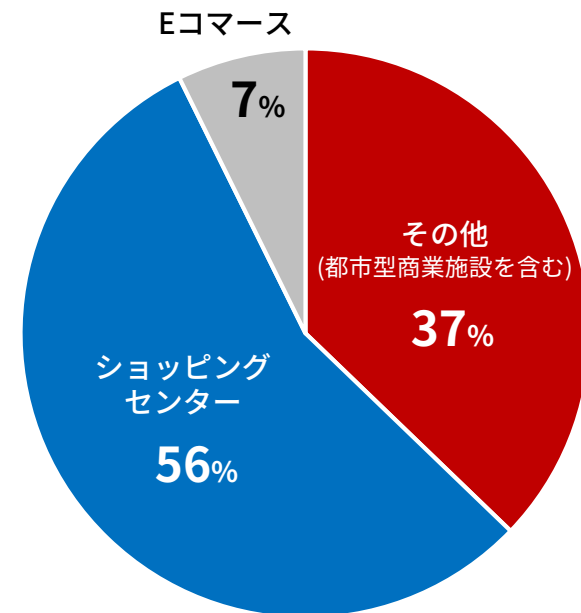
日本



(出所) INTERNET RETAILING IN JAPAN (2015)



米国



(出所) INTERNET RETAILING IN THE US (2015)



確かな今を、豊かな明日へ。



## 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。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人(J-REIT)であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、本投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。  
詳しくは本投資法人の有価証券届出書(目論見書)及び有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

**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)