

確かな今を、豊かな明日へ。



第34期

証券コード 8953

米国ADR(OTC) : JNRFY

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



2019年2月期 (第34期)

Appendix

2018年9月1日 ~ 2019年2月28日

日本リテールファンド投資法人

● 三菱商事UBSリアルティグループの概要	P.2	● 川崎ルフロンのリニューアル計画	P.22
● 日本リテールファンド投資法人の特徴	P.3	● 17年間のトラックレコード	P.23
● ポートフォリオのご紹介	P.4	● 資産取得の推移と収益性の安定化	P.24
● ポートフォリオ区分	P.6	● ポートフォリオ基礎データ推移	P.25
● コア資産の立地イメージ	P.7	● ポートフォリオ一覧	P.26
● コア資産の特徴	P.9	● 継続鑑定評価額	P.29
● ポートフォリオデータ	P.11	● 各物件の収益状況	P.33
● ポートフォリオ全体及びコア資産の売上高前年同月比推移	P.14	● 財務の状況	P.39
● 主要物件の売上高推移(2017年1月～2019年2月)	P.15	● 投資主属性の分析	P.41
● 商業施設の契約タイプの分類	P.16	● J-REIT投信による保有比率	P.43
● 新規取得資産のご紹介	P.17	● 投資口価格推移	P.44
- Gビル南青山03		● インデックスへの組入状況	P.45
- Gビル神宮前08		● MC-UBSグループのサステナビリティへの基本的な考え方	P.46
- ラウンドワンスタジアム川崎大師店		● 資産運用会社の運用体制	P.47
● 2016年2月期(第28期)以降に譲渡したノンコア資産	P.20		
● リニューアル実績	P.21		

三菱商事UBSリアルティグループ(MC-UBSグループ)全体で3つの投資法人を運用

MC-UBSグループの概要



(注) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、2019年7月1日付でMCUBS MidCity 投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるMCUBS MidCity株式会社を吸収合併し、MCUBS MidCity 投資法人の資産の運用を行う予定です

日本リテールファンド投資法人

都市型資産に重点投資する日本最大の商業施設特化型リート



都市部の商業施設を中心としたポートフォリオ

人が集まる立地

- 保有資産の70%以上が都市型資産であるコア資産
- 人が集まるコア資産だからこそ、従来のモノ消費に加えて、時間型消費、見せる場、インバウンド消費などの新しい消費ニーズに対応可能



17年間で蓄積された商業施設の運営力

人を集める力

- 既存約1,000テナントとの豊富なネットワークを駆使したテナントリレーション
- コンセプトや地域特性にあわせて空間をプロデュース
- 施設に合致したプロモーションで集客を推進



日本最大級の総合商社と世界的金融機関の力

スポンサーサポート

- 総合商社の三菱商事及び三菱商事グループの物件開発力、不動産・小売業界における幅広いネットワーク
- 世界的金融機関であり、グローバルに不動産運用事業を展開するUBSグループのネットワーク

東京圏…52物件、4,338億円

表参道・青山・原宿・渋谷エリア…17物件、1,167億円

ジャイル



Gビル表参道02



Cute Cube原宿



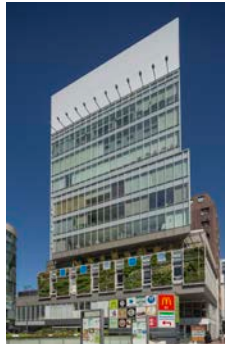
Gビル南青山01



Gビル南青山03



ラ・ポルト青山

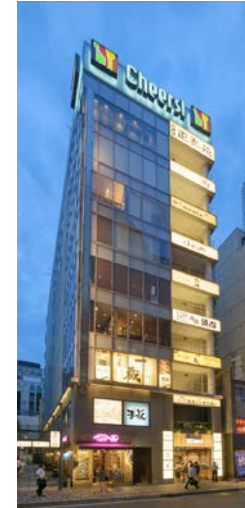


Gビル渋谷01

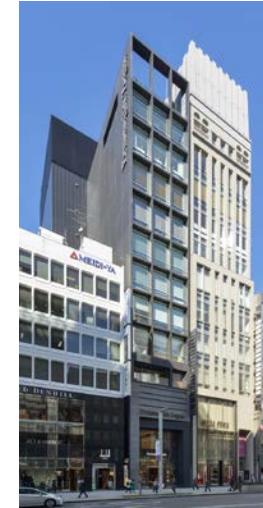


銀座エリア…3物件、227億円

チアーズ銀座



Gビル銀座中央通り01



Gビル南池袋01



Gビル高田馬場01



Gビル自由が丘01



Gビル代官山01



東京圏その他…32物件、2,943億円

Gビル新宿01



Gビル吉祥寺01



Marine & Walk Yokohama



(注) 2019年2月末時点の取得価格ベース

大阪圏…32物件、2,960億円

心斎橋エリア…7物件、789億円



Gビル心斎橋03



Gビル心斎橋02



Gビル心斎橋01



Gビル御堂筋01



Gビル心斎橋04



Gビル御堂筋02



関西その他エリア…25物件、2,171億円

Gビル梅田01



河原町オーパ



Gビル京都河原町01



Gビル阿倍野01



Gビル神戸三宮01

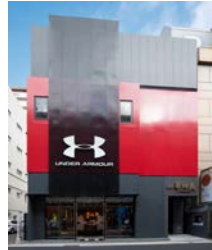


その他…17物件、1,758億円

Gビル仙台一番町01



Gビル名古屋栄01



mozoワンダーシティ



Gビル天神西通り01



DFS T ギャラリー沖縄

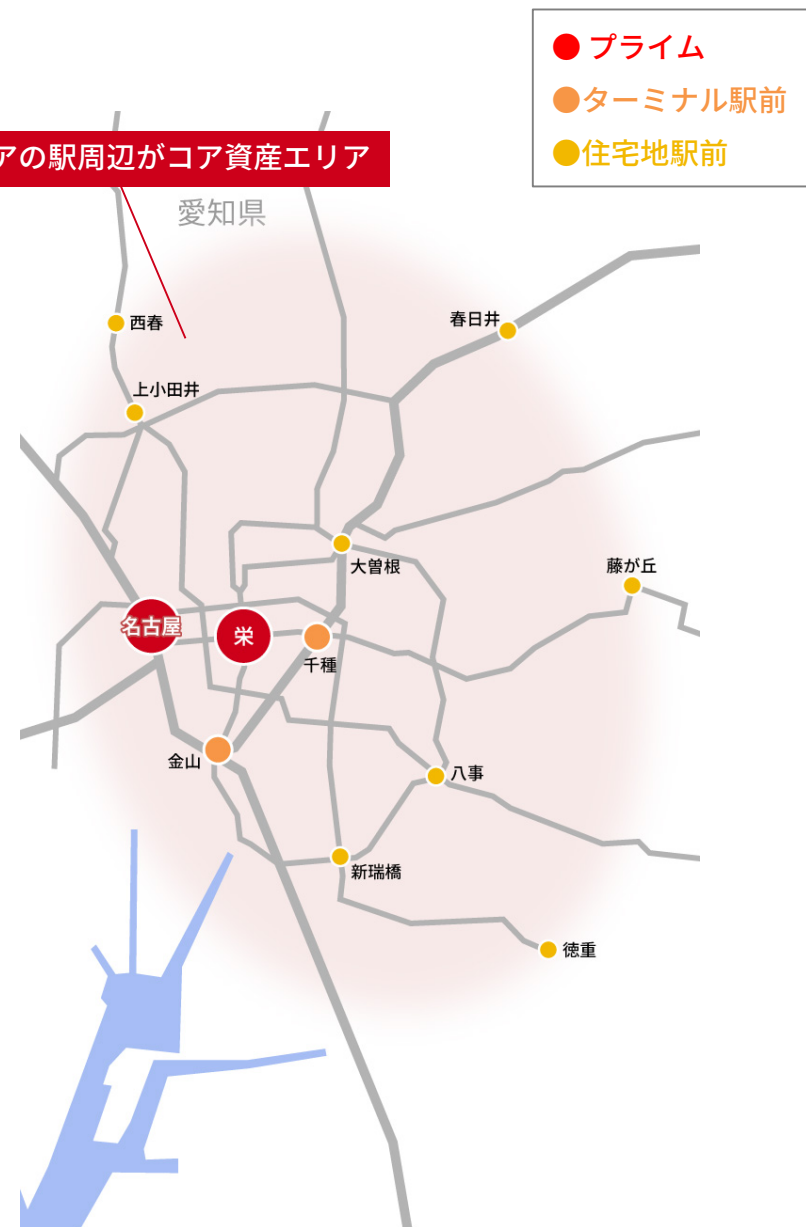


	ポートフォリオ区分	代表物件	具体的立地または特性
コア	<p>日本を代表する商業地に立地する商業施設</p> <p>プライム</p>	<p>Gビル銀座01 ジャイル Gビル表参道01-02 Gビル心斎橋01-04</p>	<p>東京圏： 銀座、表参道、新宿、渋谷、池袋、吉祥寺、自由が丘、代官山、横浜 大阪・名古屋圏： 梅田、心斎橋、難波、天王寺、河原町、三宮、名古屋駅前、栄 その他： 札幌、仙台、金沢、広島、天神</p>
	<p>豊富な乗降客数を有する駅周辺に立地する商業施設</p> <p>ターミナル駅前</p>	<p>川崎ルフロン ビックカメラ立川店 Gビル三軒茶屋01 Gビル秋葉原01-02</p>	<ul style="list-style-type: none"> 川崎、上野、秋葉原、大宮、北千住等の主要ターミナル駅周辺 三大都市圏の主要路線駅周辺 駅以外に中心市街地が形成されている地方都市では当該中心市街地
	<p>人口密集地の駅周辺に立地する商業施設</p> <p>住宅地駅前</p>	<p><大規模> mozoワンダーシティ <中小規模> サミットストア中野南台店</p>	<p>主要ビジネスエリアから30分圏内に位置する住宅地駅周辺 <大規模> 人が訪れ、感動し、また行きたいと思える要素を施設として有している <中小規模> 人が消費以外の目的で移動する際に立ち寄る施設(公園、習い事等)が内包、近接</p>
準コア	<p>郊外エリアに立地する大型ショッピングモール</p> <p>郊外モール</p>	<p>イオンモールむさし村山 おやまゆうえんHW ならファミリー イオンモール神戸北</p>	<ul style="list-style-type: none"> 人口密集地域を商圏に抱える郊外立地の地域一番店
	<p>利回りが高くアップサイド余地の高い商業施設</p> <p>バリューアッド</p>	<p>テックランド福岡志免本店 m-シティ柏</p>	<ul style="list-style-type: none"> コア資産からは外れるものの、償却後NOI利回りが高く且つ確度の高いアップサイドポテンシャルを有する商業施設
サブ	<p>GMS ロードサイド型施設</p> <p>GMS・ロードサイド</p>	<p>イオン高槻 イトーヨーカドー錦町店 泉佐野松風台(底地) MrMax長崎店</p>	<ul style="list-style-type: none"> 駅前立地ではないが、車でのアクセスが良好な立地 今後Eコマースの影響を受けると考えられるコモディティ消費を中心とするテナント構成 その他投資採算性の低い資産

当該エリアの駅周辺がコア資産エリア



当該エリアの駅周辺がコア資産エリア



コア資産(プライム)の特徴

- 数多くのショップやレストランが立ち並び各エリアの消費の中心地
- 日本における流行の最先端を発信する街
- 主要ブランドストリートがある街
- 外国人観光客が数多く訪れるインバウンド消費の中心地

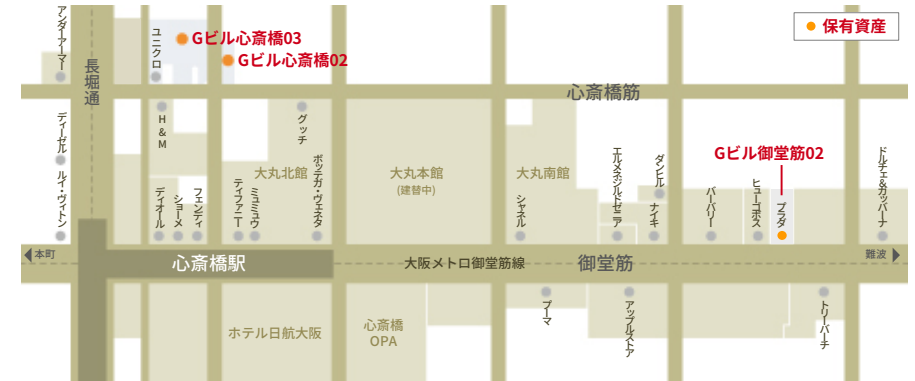
銀座

物件数:3
取得価格総額:227億円
賃貸可能面積:6,438.19㎡



心斎橋

物件数:7
取得価格総額:789億円
賃貸可能面積:26,306.34㎡



コア資産(ターミナル駅前)の特徴

- 複数の鉄道路線が乗り入れている主要ターミナル駅
- 豊富な乗降客数を有する
- 駅周辺に商業繁華性が高いエリアが形成されている

立川駅周辺の例

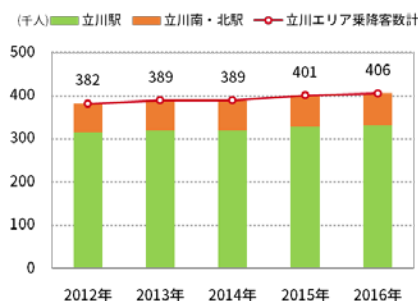


©2018 Google, ZENRIN

■ 特徴

- JR東日本の中央本線・青梅線・南武線の3路線、多摩都市モノレールが乗り入れており、1日平均乗降客数は40万人を超える
- 立川駅周辺は東京でも有数の商業地として発展しており、吉祥寺、町田、八王子と合わせて多摩地域4大商業地となっている
- 立川駅周辺は駅ビルや百貨店等の大型商業施設が集積

<立川エリア乗降客数推移>



コア資産(住宅地駅前)の特徴

- 主要ビジネスエリアから30分圏内に位置する住宅地駅周辺
- 住宅地として豊富な人口を有している
- 生活に密着した多様な消費ニーズを有している

かみしんプラザの例



©2018 Google, ZENRIN

■ 特徴

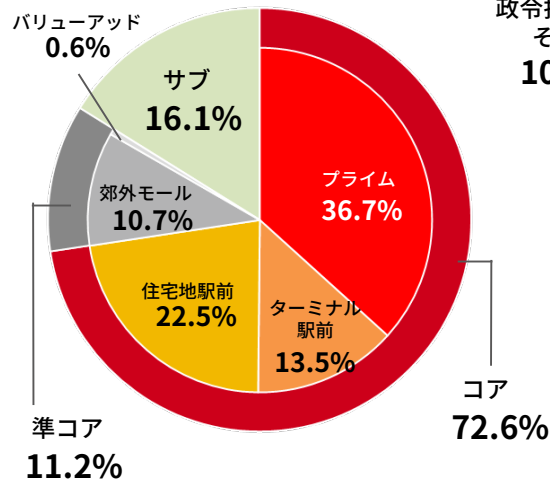
- 1km圏5.8万人、3km圏31.7万人の商圏人口を誇り、人口は増加傾向かつ施設周辺は特に人口密度が高いエリア
- 阪急京都線上新庄駅は乗降客数5万人を超え、大阪の主要ビジネスエリアまで20分以内とアクセスに優れる
- 周辺に大学や専門学校があり、地域住民以外の日常的な来館・消費がある

<商圏人口推移(注)>

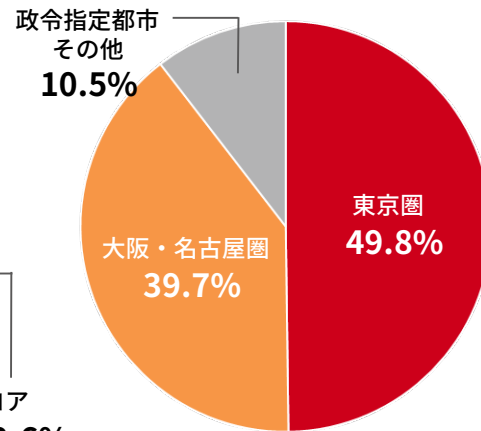
	2005年	2010年	2015年
1km圏	56,936	57,877	58,018
3km圏	323,085	317,804	317,152
5km圏	941,781	949,987	957,720

(注) 国勢調査数値

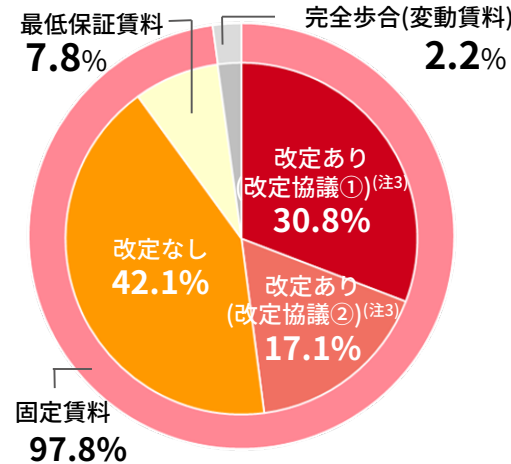
ポートフォリオ分散(注1)



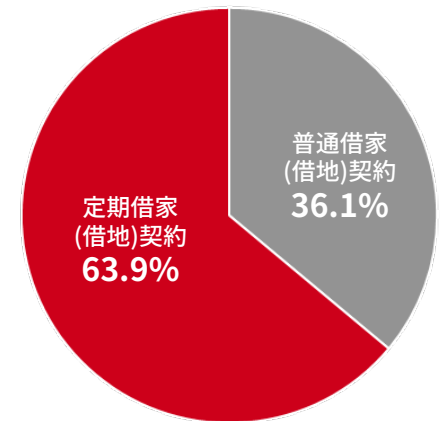
地域別分散(注1)



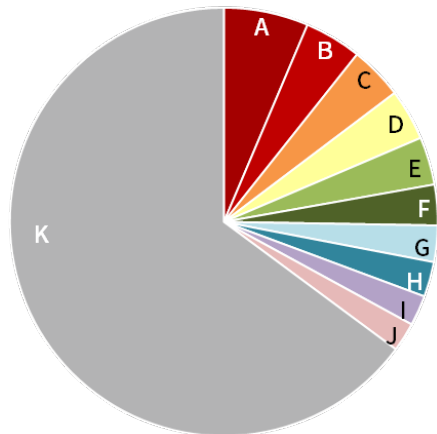
賃料構成(年間賃料ベース)(注2)



契約種類構成(年間賃料ベース)(注2)

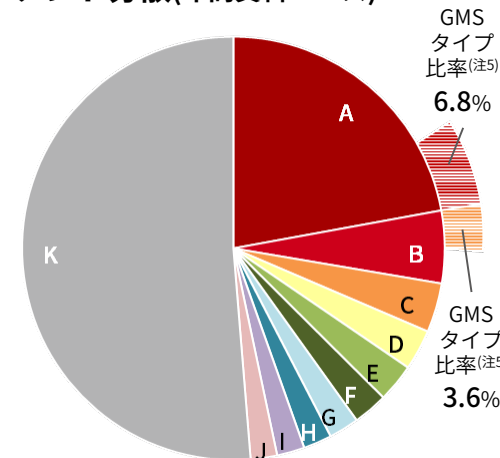


物件規模別分散(鑑定評価額ベース)(注1)



A	mozoワンダーシティ	6.4 %
B	東戸塚オーロラシティ	4.3 %
C	Gビル心斎橋03	4.0 %
D	ならファミリー	3.9 %
E	川崎ルフロ	3.6 %
F	イオンモールむさし村山	3.1 %
G	ジャイル	2.7 %
H	イオンモール鶴見緑地	2.6 %
I	Gビル表参道02	2.3 %
J	ビックカメラ立川店	2.2 %
K	その他	64.9 %

テナント分散(年間賃料ベース)(注2)(注6)



A	イオンML	A	22.6 %
B	イトーヨーカ堂ML	AA+	5.6 %
C	イオンDL	A	3.8 %
D	ラウンドワン	-	3.2 %
E	ヤマダ電機	A+	3.0 %
F	近鉄百貨店	BBB+	2.7 %
G	ヨドバシカメラ	-	2.4 %
H	ユニクロ	AA	2.2 %
I	ビックカメラ	-	2.2 %
J	そごう・西武	AA+	2.1 %
K	その他		52.4 %

(注1) 2019年2月末時点の鑑定評価額ベース

(注2) 2019年2月末時点において効力を有する賃貸借契約を基に算出しています

(注3) 改定協議①は、定められた時期に協議の上、改定が可能となる契約です(例:賃貸借契約開始から3年毎等)、改定協議②は、経済条件(消費者物価指数、公租公課等)の状況によって協議の上、改定が可能となる契約です

(注4) 賃借人たるテナント若しくは当該テナントの親会社又は持株会社の格付けを記載しています。複数の格付機関より異なる格付けが付与されている場合には、上位の格付けを記載しています(2019年2月末時点)

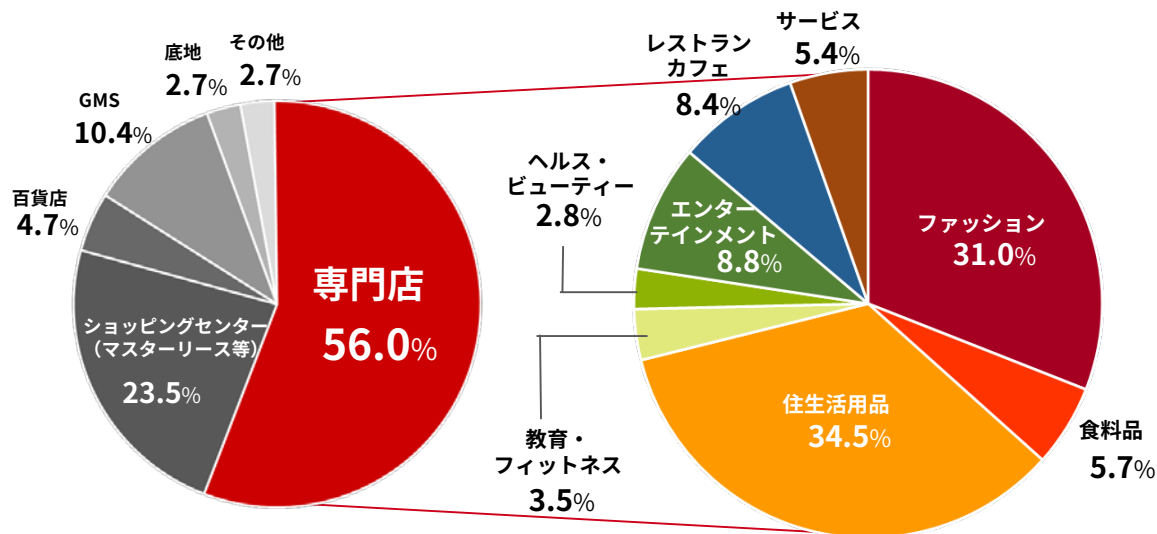
(注5) 「GMSタイプ比率」とは、イオンML又はイトーヨーカ堂MLについて、GMSタイプに分類される物件の年間賃料の合計がポートフォリオ全体の年間賃料に占める割合をそれぞれ示しています

(注6) 「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及びイオン琉球株式会社の年間賃料の合計を示しています

「イオンDL」は、主たる施設運営主体が賃借人である物件にダイレクト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及びイオンリテールストア株式会社の年間賃料の合計を示しています

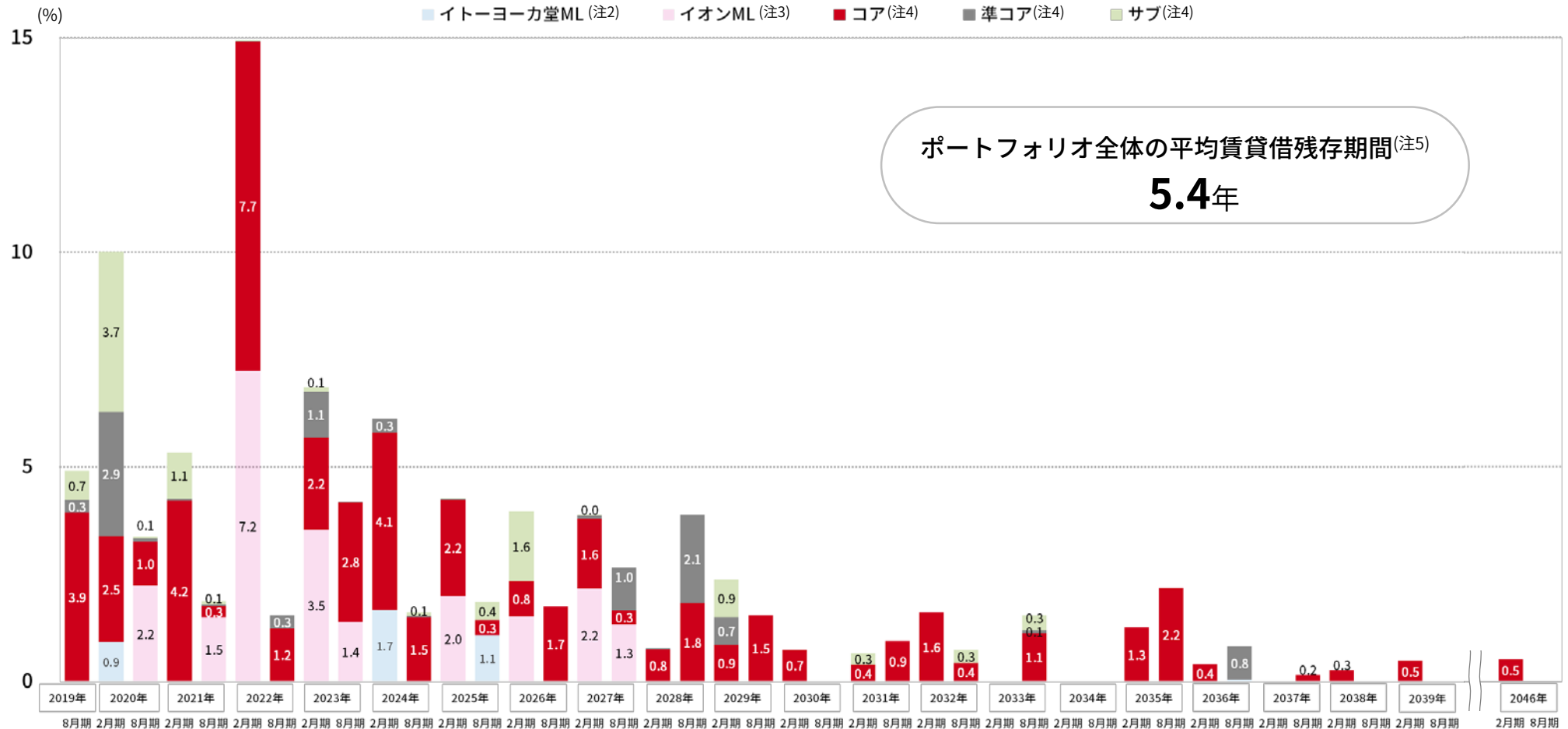
「イトーヨーカ堂ML」は、主たる施設運営主体が賃借人である物件にマスターリーステナントとして入居する株式会社イトーヨーカ堂の年間賃料の合計を示しています

テナントの業種分類



テナント業種	含まれるもの
ファッション	ラグジュアリーブランド
	服飾品(衣料)
	服飾雑貨(靴・鞆・アクセサリ等)
食料品	食品スーパー(産直含む)
	食物販
	コンビニエンスストア
住生活用品	100円ショップ
	ドラッグストア
	ディスカウントストア
	雑貨、インテリア雑貨、家具
	書籍、文具、ホビー、スポーツ用品
	コスメ
	家電
	ホームセンター
教育・フィットネス	塾、カルチャー
	スポーツクラブ、フィットネスジム
ヘルス・ビューティー	理美容、エステ、リラクゼーション
	クリニック
エンターテインメント	アミューズメント
	映画館、音楽ホール
レストラン・カフェ	レストラン、カフェ、フードコート
サービス	その他サービス(金融、携帯電話、旅行代理店、クリーニング等)

賃貸借契約満了時期(年間賃料ベース)(注1)



(注1) 2019年2月末時点において効力を有する賃貸借契約を基に算出しています

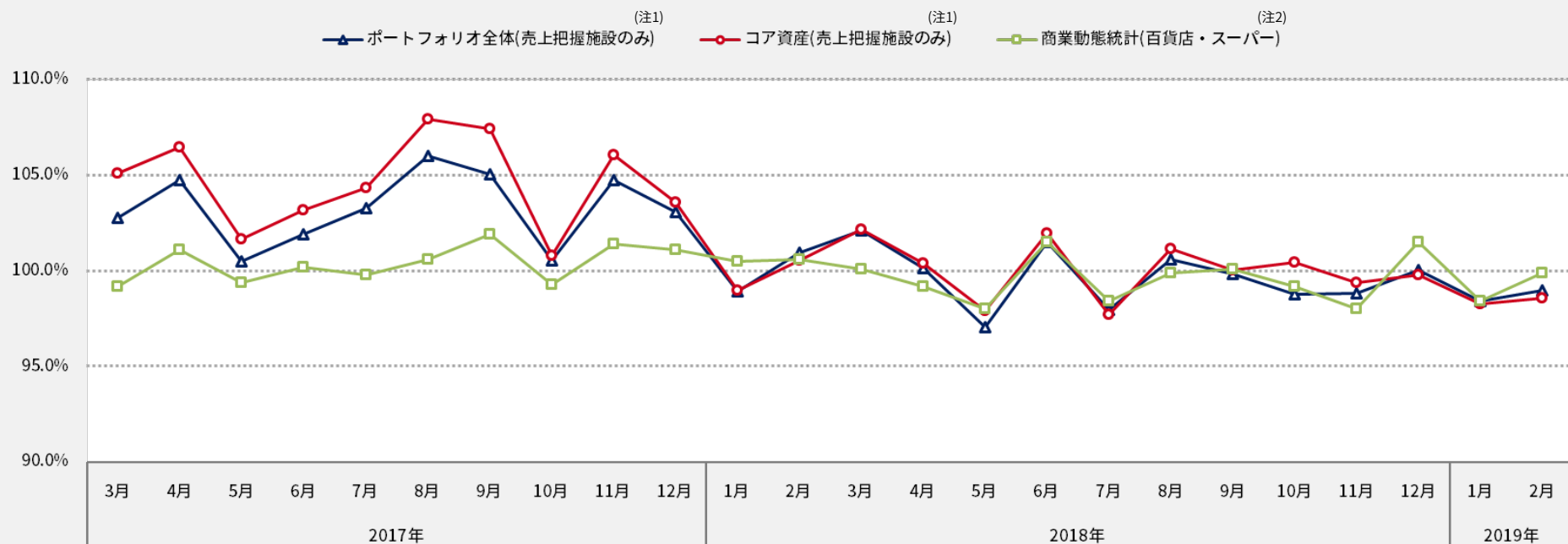
(注2) 「イトーヨーカ堂ML」は、主たる施設運営主体が賃借人である物件にマスターリーステナントとして入居する株式会社イトーヨーカ堂の年間賃料を基に算出しています

(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、イオン琉球株式会社の年間賃料を基に算出しています

(注4) 「コア」「準コア」「サブ」は、それぞれから「イオンML」と「イトーヨーカ堂ML」を除いた賃料を基に算出しています

(注5) 賃料加重平均ベースで算出しています

ポートフォリオ全体及びコア資産の売上高前年同月比推移 (2017年3月～2019年2月) 日本リテールファンド投資法人

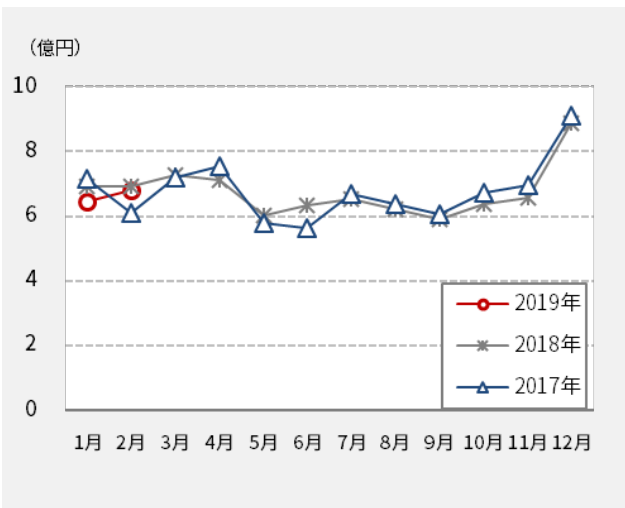


	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
ポートフォリオ全体	102.8%	104.7%	100.5%	101.9%	103.3%	106.0%	105.1%	100.6%	104.7%	103.1%	98.9%	100.9%	102.1%	100.1%	97.0%	101.5%	97.9%	100.6%	99.9%	98.8%	98.8%	100.0%	98.4%	99.0%
コア資産	105.1%	106.5%	101.6%	103.2%	104.3%	107.9%	107.4%	100.8%	106.1%	103.6%	99.0%	100.5%	102.1%	100.4%	97.9%	102.0%	97.7%	101.2%	100.1%	100.4%	99.4%	99.8%	98.3%	98.6%
商業動態統計	99.2%	101.1%	99.4%	100.2%	99.8%	100.6%	101.9%	99.3%	101.4%	101.1%	100.5%	100.6%	100.1%	99.2%	98.0%	101.5%	98.4%	99.9%	100.1%	99.2%	98.2%	101.5%	98.4%	99.9%

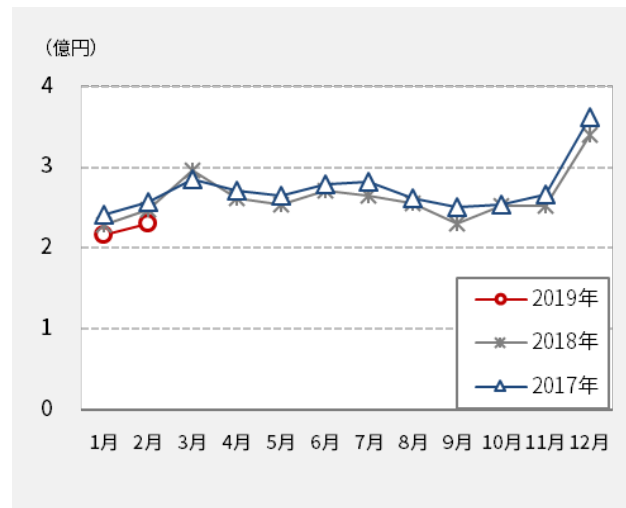
(注1) ポートフォリオ全体(売上把握施設のみ)及びコア資産(売上把握施設のみ)の売上高は、資産運用会社によるヒアリングベース(消費税抜)で集計しています

(注2) 経済産業省「商業動態統計」の百貨店・スーパー合計(既存店)の前年同月比(消費税込)を使用しています

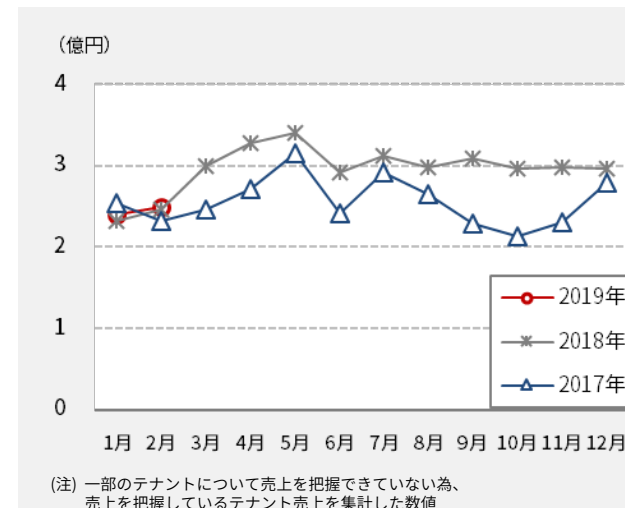
ジャイル (東京都渋谷区)



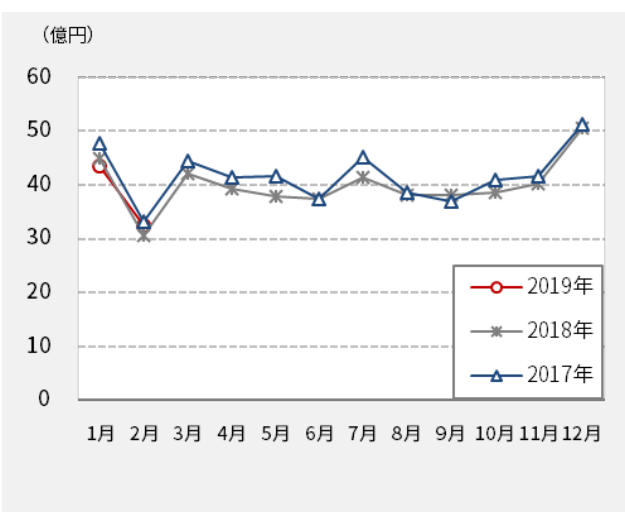
ラ・ポルト青山 (東京都渋谷区)



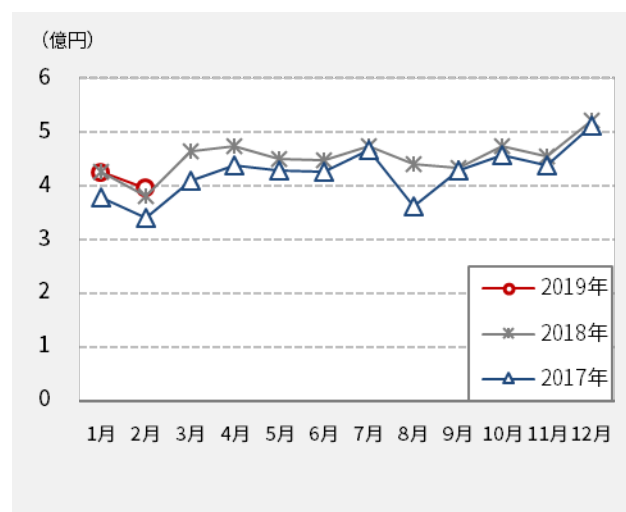
MARINE & WALK YOKOHAMA (神奈川県横浜市)



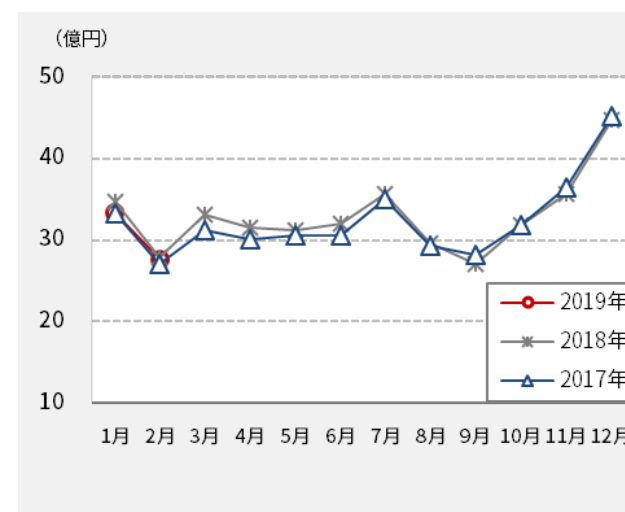
mozoワンダーシティ (愛知県名古屋市)



かみしんプラザ (大阪府大阪市)



ならファミリー (奈良県奈良市)



	プライム・ターミナル駅前		モール型(複合)商業施設		GMSタイプ	底地
	シングルテナント型	マルチテナント型	マスターリース	ダイレクトリース		
						
	Gビル表参道01	ジャイル	イオンモール伊丹	mozoワンダーシティ	イトーヨーカドー網島店	ライフ大平寺店(底地)
主なテナント数	1	複数 (施設規模による)	1 (転貸先は多数)	100~200 (施設規模による)	1~少数 (転貸先は少数)	1~少数
主な契約期間	5年~長期の場合あり	主要テナント: 10年 専門店: 5年~	20年	主要テナント: 5~20年 専門店: 5~7年	20年	20年
主な契約種別	定期建物 賃貸借契約	定期建物 賃貸借契約	普通借家契約 が多い	主要テナント: 普通借家契約、 定期建物賃貸借契約 専門店: 定期建物賃貸借契約	普通借家契約 が多い	事業用 定期借地契約
主な賃料タイプ	固定賃料	固定賃料	固定賃料	主要テナント: 固定賃料 専門店: 固定賃料・歩合賃料	固定賃料	固定賃料
賃料の決まり方	マーケット賃料		売上水準を勘案し算出		-	-
減価償却について	土地の割合が高いため、減価償却費は少なく、 NOI利回りと償却後NOI利回りの差が小さい		建物規模が大きいため、減価償却費が多く、 NOI利回りと償却後NOI利回りの差が大きい			減価償却費なし

(注) 本投資法人が保有する商業施設について、シングルテナント型、マルチテナント型、モール型(複合)商業施設(核店舗としてGMSや百貨店等が入居する一方、他の専門店が独立した専門店街を構成するショッピングセンターをいいます。)及びGMSタイプに分類した上で、モール型(複合)商業施設についてはマスターリースとダイレクトリースに分類しています
 その上で、それぞれの分類に係るテナント数・契約期間・契約種別・賃料タイプ・賃料の決まり方・減価償却に関し、相対的に多数を占めていると認められるものをそれぞれ主なテナント数・主な契約期間・主な契約種別・主な賃料・賃料の決まり方・減価償却タイプとして記載しています
 なお、これらは本投資法人が保有する商業施設に関して相対的に多数を占めていると認められる内容を記載したものであり、当該分類に属する商業施設一般の傾向を示すものではなく、かつ、本投資法人が保有する商業施設においてこれらの内容が当てはまらない場合もあります

Gビル南青山03

プライム



周辺エリア（みゆき通り）

ハイライト

世界有数のラグジュアリーブランドやデザイナーズブランド等の路面旗艦店が集積する南青山エリアに位置する商業施設

① マーケットの魅力

- 本物件が所在する「表参道・青山・原宿」エリアはラグジュアリーブランドをはじめとする多種多様なテナントが集積する日本を代表する商業エリア
- 日本初や旗艦店等、情報発信力の高さを重視したテナントの出店が継続しており、表参道エリアの賃料水準は上昇基調
- 同エリアは、本投資法人が最も多くの物件を所有し、その動向を熟知

② 立地の魅力

- ファッションや情報の感度が高い消費者や訪日外国人などで賑わう南青山エリアのメインストリートであるみゆき通り至近の角地に立地
- 店舗の連続性があり、回遊性の高いみゆき通りと骨董通りの間に位置し、本物件の周辺には40店舗以上のブランドが集積

③ 施設の魅力

- 建物は、地下1階、地上2階建てで、前面道路に面する店舗ファサードのデザインにより、外部からのテナントの視認性が高く、またファサードの長さも充分で壁面を利用したサインも可能



取得価格		NOI利回り	償却後NOI利回り
12,200百万円		3.0%	2.8%
鑑定評価額	12,400百万円 (注1)		
取得日	2018年10月25日		
所在地	A棟：東京都港区南青山五丁目2番12号 B棟：東京都港区南青山五丁目2番13号		
土地面積	962.47m ² (注2)	延床面積	A棟：960.74m ² B棟：463.09m ²
テナント数	4	主要テナント	ウールリッチ

(注1) 2018年9月30日時点の鑑定評価額を記載しています

(注2) 私道(78.55㎡)を含みます

Gビル神宮前08

プライム



ハイライト

日本有数の商業集積エリアである「表参道・原宿・青山エリア」の原宿通り沿いに立地する商業施設

📌 マーケットの魅力

- 本物件が所在する「表参道・青山・原宿」エリアはラグジュアリーブランドからカジュアルブランドまで、多様なテナントが集積する日本を代表する商業エリア

📌 立地の魅力

- 東京メトロ「明治神宮前駅」から徒歩約6分、JR「原宿駅」から徒歩約9分の好立地
- 明治通りから東に入った原宿通りで嗜好性が強い小規模なアパレル（古着・スニーカーなど）や、ヘアサロン、飲食店舗、事務所等が多く集積

📌 施設の魅力

- 周辺に多く見られるテナント業種のニーズに適した汎用性の高いフロアプレート（基準階面積約50坪）
- 本物件と同等規模の施設と比較して天井高は高く、ルーフバルコニーを有した希少性の高い施設
- アパレルブランドが自社用に建築したデザイン性の高い外観



取得価格		NOI利回り	償却後NOI利回り
2,490百万円		3.5%	3.2%(注1)
鑑定評価額	2,580百万円 (注2)		
取得日	2018年12月21日		
所在地	東京都渋谷区神宮前三丁目25番5号		
土地面積	289.58m ²	延床面積	1,122.10m ²
テナント数	3	主要テナント	セブン-イレブン

(注1) 資産除去債務に係る減価償却費考慮前の数値です
 (注2) 2018年12月1日時点の鑑定評価額を記載しています

ラウンドワンスタジアム川崎大師店

住宅地駅前



ハイライト

豊富な商圏人口を有する地域に立地する交通利便性の高い
複合型エンターテインメント施設

① マーケットの魅力

- 3km 圏約 24.4 万人、5km 圏約 62.9 万人の住宅密集地域に囲まれた、居住人口・昼間人口ともに豊富な商圏人口を有するマーケット
- 川崎市の将来人口は増加傾向にあり、長期的に豊富な商圏人口が保たれるマーケット

② 立地の魅力

- 主要ビジネスエリアの一つである横浜駅から 30 分圏内に位置する住宅地駅周辺に立地する施設
- 京急大師線「産業道路駅」から徒歩約 1 分、JR「川崎駅」から公共バスまたは無料シャトルバスでのアクセス も可能な交通利便性の高い立地
- 車でのアクセス性が良い県道 6 号線（産業道路）と国道 409 号の交差点に立地し、視認性が高く、南北 2 方向から出入りが可能

③ 施設の魅力

- 株式会社ラウンドワンが展開する、ボウリング、アミューズメント、スポッチャ（スポーツをテーマにした時間制の施設）、カラオケを有する、神奈川県内で唯一のスタジアム型の施設



取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り
2,370百万円	5.6%	4.8%

鑑定評価額	2,930百万円 (注)		
取得日	2018年12月25日		
所在地	神奈川県川崎市川崎区殿町一丁目5番1号		
土地面積	6,066.38m ²	延床面積	13,559.17m ²
テナント数	1	主要テナント	ラウンドワン

(注) 2018年12月1日時点の鑑定評価額を記載しています

2016年2月期(第28期)以降に譲渡したノンコア資産

日本リテールファンド投資法人

(百万円)

	イオン大宮	イオン西大津	イオン上田	イオンモール 八千代緑が丘	イオンモール香椎浜	岸和田カンカン ベイサイドモール
						
取得価格	6,133	13,100	9,500	30,789	13,300	7,245
譲渡価格	5,772	12,230	8,050	28,015	14,500	1,900
譲渡先	合同会社ダブルオーファイブ					岸和田プロパティ合同会社
鑑定評価額(注1)	5,600	11,200	7,970	23,700	14,500	1,790
譲渡年月	2015年10月	2015年10月	2015年10月	2015年10月	2015年10月他	2016年8月
売却損益	24	22	50	60	2,767	△5,257
NOI利回り(注2)	4.5%	4.7%	4.8%	3.8%	6.2%	2.5%
償却後NOI利回り(注3)	2.8%	3.3%	2.6%	2.5%	5.0%	△0.9%
	寝屋川(底地)	イオンモール東浦	イトーヨーカドー 上福岡東店	イトーヨーカドー 川崎店	イオン戸畑 ショッピングセンター	合計/平均
						
取得価格	1,135	9,142	6,900	15,329	6,290	118,864
譲渡価格	非開示	非開示	6,081	13,500	6,070	109,988
譲渡先	(株)ヤマダ電機	非開示	(株)長谷工コーポレーション	ヒューリック(株)	アセットファイナンス戸畑合同会社	-
鑑定評価額(注1)	1,710	10,600	5,850	13,030	6,070	102,020
譲渡年月	2016年8月	2016年8月	2017年3月	2018年8月	2018年8月	-
売却損益	561	5,115	11	△184	787	3,958
NOI利回り(注2)	7.3%	7.1%	4.8%	4.8%	8.1%	4.9%
償却後NOI利回り(注3)	7.3%	3.7%	3.4%	2.9%	5.7%	3.1%

(注1) 譲渡日時点における直近の鑑定評価額または調査価格になります

(注2) 譲渡時点における実績NOI又は譲渡日時点における直近の鑑定NOIを取得価格で除した数値になります

(注3) 譲渡時点における実績償却後NOI又は譲渡日時点における直近の鑑定NOIから実績減価償却費を控除した値を取得価格で除した数値になります

リニューアル実績

物件名称		完了(予定)時期	アクションプランの内容	リニューアル タイプ(注1)	効果	
					総支出額	投資効果(注2)
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	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%
	第2期	2019年3月	周辺競合施設と差別化できる大型テナント及び高感度テナントを誘致	オフensiva	7.9億円	想定 (注3) 10.9%
かみしんプラザ	第1期	2016年6月	核テナント入替に伴う地下1階リニューアルによる集客力向上	オフensiva	2.9億円	15.5%
	第2期	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 (注3) 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	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		2016年11月	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	—
なるばーく		2017年4月	約20区画を対象にテナント入替を実施し、更なるデイリー性強化による集客力向上	ステイ	0.9億円	—
あびこショッピングプラザ		2018年4月	専門店区画を拡大し、デイリーショッピングに特化したテナントを誘致	ステイ	2.1億円	—

(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

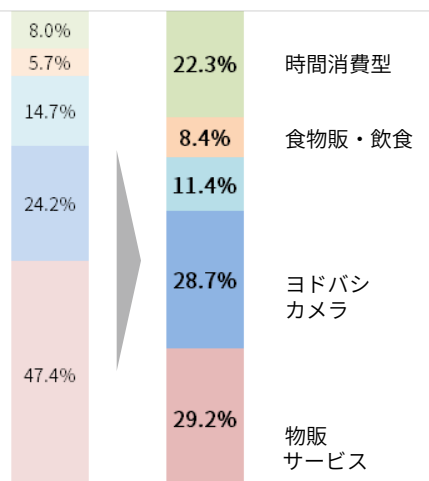
(注2) 投資効果＝増加NOI(※)÷総支出額 ※増加NOI＝(リニューアル後の実績若しくは想定NOI)-(リニューアル前NOI)

(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

リニューアルのポイント

- 核テナントの1つであった丸井が2018年4月に退去
- 2018年7月より旧丸井区画及び専門店区画の大規模リニューアル工事に着手
- 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
- 上層階には水族館の誘致など、時間消費型のテナントを導入予定

2019年4月27日 リニューアルOPEN



リニューアル前 リニューアル後

(注) 契約面積ベース

RF	フットサルコート	
10F	水族館	アミューズメント サービス
9F		医療機関、学習塾
8F	スポーツ用品	サービス
7F	ファッション、スポーツ、趣味・その他	
6F	キッズ・ベビー	キッズ・ベビー
5F	ファッション	
4F	インテリア・雑貨	
3F	雑貨	
2F	ヨドバシカメラ	フードコート、カフェ、コンビニ
1F		スーパーマーケット、カフェ
B1		
B2	駐車場	

施設の立地

- 商圏人口は、大規模商業施設の目安である5km圏50万人の2倍の規模
- JR川崎駅は、JR東日本内で第11位の乗降客数を誇る大型ターミナル駅
- 近接するオフィス・病院・住宅とは2階レベルで繋がり、JR川崎駅に直結



(注) 旧さいか屋跡地は、株式会社バルコが「川崎ゼロゲート(仮称)」として2019年初秋に開業する予定です

■ 水族館の誘致

➤ 来館客数の大幅増を目指す

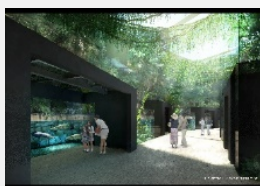
- 年間100万人の集客見込(年間客数の10%以上)(注1)
- 他コンテンツと比較しても圧倒的な集客力
＜参考＞映画館60万人、プラネタリウム10万人(注2)
- 川崎エリアは水族館の空白地帯のため、南・西側からの集客が期待

(注1) 事業者による年間平均来場者数の想定値です

(注2) 映画館は保有資産より推計、プラネタリウムは本資産用会社のヒアリングによるものです

(注3) イメージ図のため、実際とは異なる場合があります

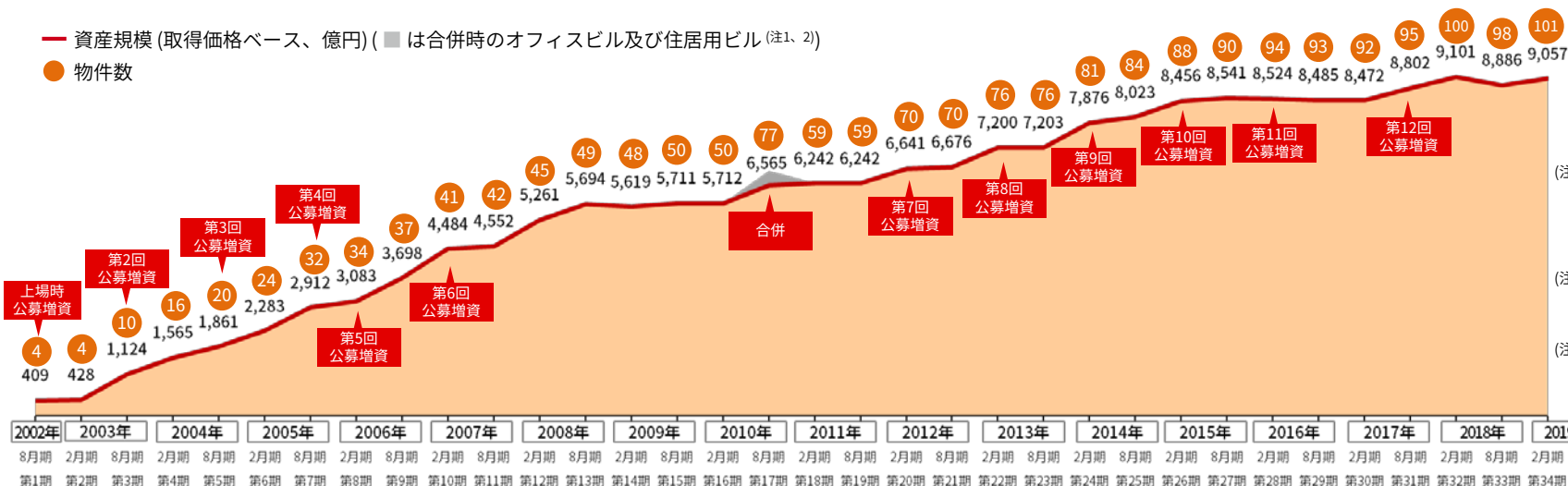
＜水族館イメージ(注3)＞



上場以来の継続的な資産規模の拡大

— 資産規模 (取得価格ベース、億円) (■ は合併時のオフィスビル及び住居用ビル (注1、2))

● 物件数



(注1) 「合併時のオフィスビル及び住居用ビル」とは、ラサールジャパン投資法人との合併(2010年3月1日効力発生)で引き継いだ商業施設以外のオフィスビル及び住居用ビルをいいます

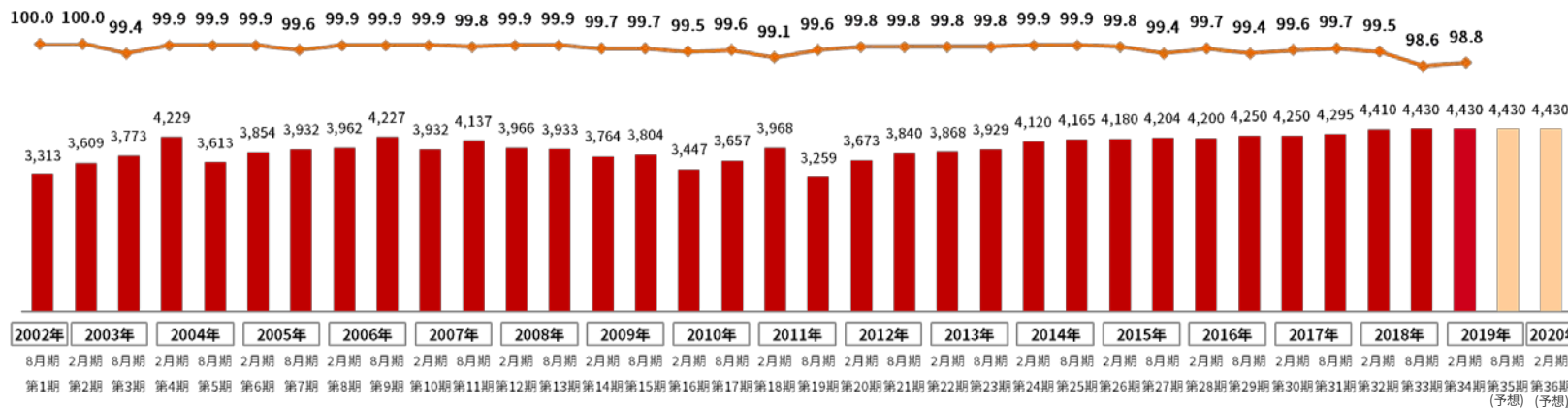
(注2) 合併時のオフィスビル及び住居用ビルの18物件は、2010年9月3日に332億円(売却価格の合計)で全て売却しました

(注3) 資産規模については、単位未満を切り捨てて記載しています

1口当たり分配金及びポートフォリオ稼働率の推移

— ポートフォリオ稼働率(各期末時点)(%)

■ 1口当たり分配金(円)



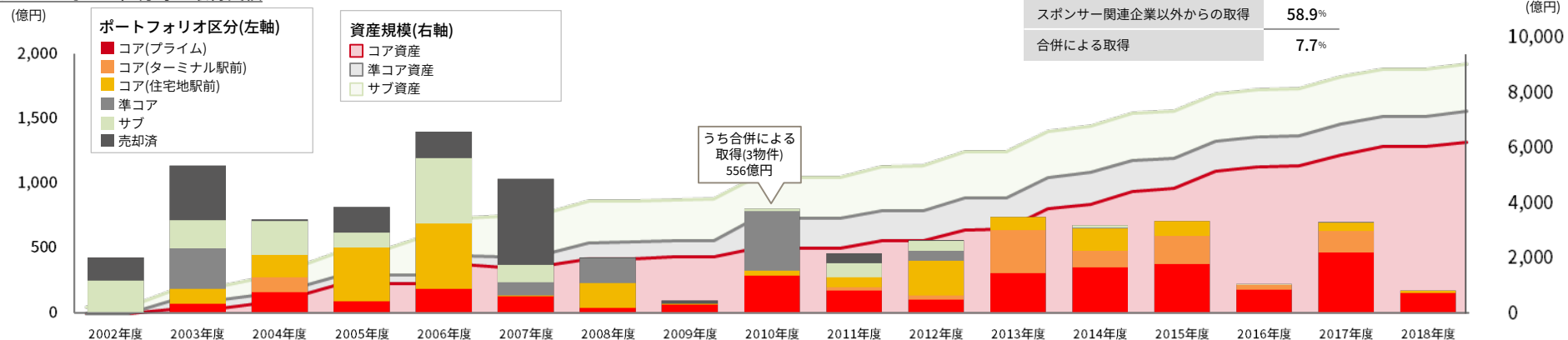
(注1) 2010年3月1日付で本投資口1口につき4口の割合の投資口分割を実施していますが、当該投資口の分割が実施されていない2002年8月期(第1期)から2010年2月期(第16期)までについては分配金を4で除した金額を記載しています

(注2) 稼働率については、少数点第2位を四捨五入して記載しています

(注3) 2010年8月期(第17期)のポートフォリオ稼働率は、合併時のオフィスビル及び住居用ビルを含めずに算出しています

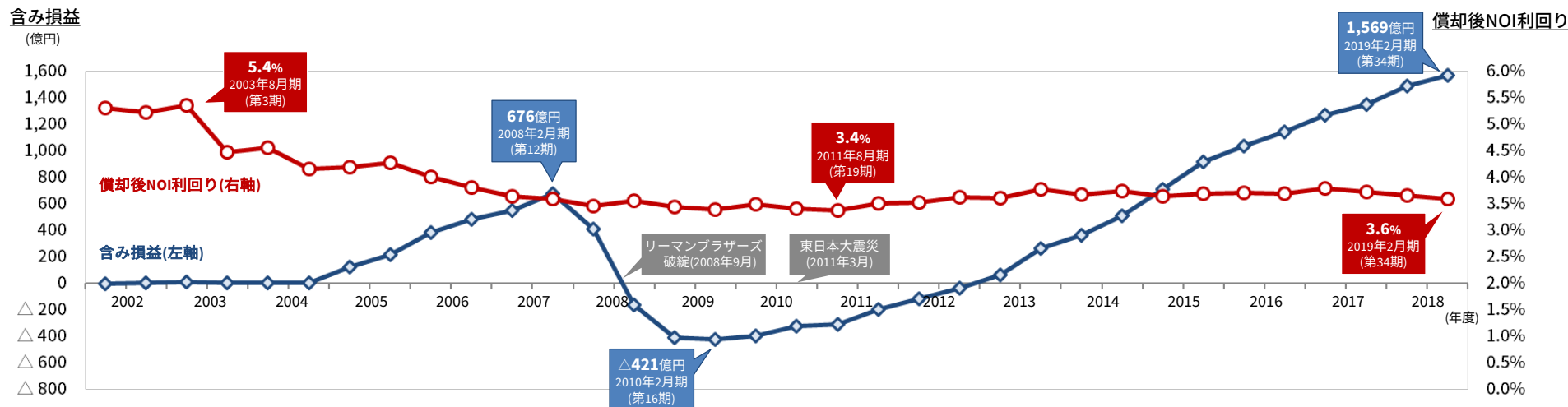
ポートフォリオ区分毎の取得実績及び資産規模

ポートフォリオ区分毎の取得実績



(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合併時のオフィスビル及び住居用ビルの取得は除く

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。合併時のオフィスビル及び住居用ビルは除く

ポートフォリオ基礎データ推移 (2014年8月期(第25期)～2019年2月期(第34期))

日本リートファンド投資法人

(百万円)

	2014年8月期 (第25期)	2015年2月期 (第26期)	2015年8月期 (第27期)	2016年2月期 (第28期)	2016年8月期 (第29期)	2017年2月期 (第30期)	2017年8月期 (第31期)	2018年2月期 (第32期)	2018年8月期 (第33期)	2019年2月期 (第34期)
物件数	88件	88件	90件	94件	93件	92件	95件	100件	98件	101件
取得価格	802,395	845,646	854,133	852,414	848,515	847,281	880,210	910,110	888,675	905,735
帳簿価額	755,736	796,765	803,103	807,141	803,637	801,896	832,354	859,041	836,065	851,358
鑑定評価額	792,437	847,609	874,015	898,682	907,284	916,540	959,530	994,230	985,230	1,008,340
含み損益	36,700	50,843	70,911	91,540	103,646	114,643	127,175	135,188	149,164	156,981
賃貸NOI	20,748	21,805	21,914	21,767	21,812	21,141	22,543	23,290	22,129	21,676
減価償却費	5,888	6,097	6,236	6,138	6,017	5,632	5,733	5,767	5,712	5,553
不動産賃貸事業利益	14,859	15,708	15,677	15,628	15,795	15,509	16,809	17,522	16,417	16,122
資本的支出	3,143	2,377	2,312	3,556	1,675	7,969	1,305	1,732	1,390	1,940
NOI利回り	5.1%	5.2%	5.1%	5.1%	5.1%	5.0%	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%
償却後NOI利回り	3.7%	3.7%	3.6%	3.7%	3.7%	3.7%	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%

(百万円)

	2014年8月期 (第25期)	2015年2月期 (第26期)	2015年8月期 (第27期)	2016年2月期 (第28期)	2016年8月期 (第29期)	2017年2月期 (第30期)	2017年8月期 (第31期)	2018年2月期 (第32期)	2018年8月期 (第33期)	2019年2月期 (第34期)
営業収益	29,562	31,399	30,962	32,017	37,078	31,585	31,011	31,967	32,685	30,680
営業利益	12,223	13,692	12,816	13,684	13,841	13,981	13,743	14,472	13,871	13,103
経常利益	9,613	11,061	10,217	11,154	11,396	11,665	11,426	12,232	11,645	11,105
出資総額	338,940	363,254	363,254	387,198	387,198	387,198	411,878	411,878	411,878	411,878
純資産額	365,878	390,928	391,559	414,705	415,274	416,655	441,967	432,981	433,229	432,701
総資産額	785,442	834,687	842,568	829,239	858,390	856,627	897,631	902,191	887,668	897,331
発行済投資口数	2,308,198口	2,430,198口	2,430,198口	2,552,198口	2,552,198口	2,552,198口	2,667,198口	2,618,017口	2,618,017口	2,618,017口
1口当たり純資産	158,513円	160,863円	161,123円	162,490円	162,713円	163,254円	165,705円	165,385円	165,480円	165,278円
1口当たりNAV (注)	170,200円	177,600円	186,000円	194,100円	199,000円	203,900円	209,000円	212,600円	218,000円	220,800円

(注) (純資産＋含み損益－分配金総額)÷発行済投資口数

ポートフォリオ一覧①

日本リテールファンド投資法人

物件番号	物件名称	ポートフォリオ区分	所在地	取得年月	取得価格(百万円)		総賃貸可能面積 (㎡) (注1)		稼働率 (注1)	テナント数 (注1)	主要テナント (注1)	築年数 (注1) (年)	PML (注2) (%)
						比率		比率					
東京圏													
U-2	Gビル南青山02	プライム	東京都港区	2003年3月	5,350	0.6%	1,529.15	0.1%	100.0%	4	ヴァルカナイズ・ロンドン	17.0	13.5
U-3	Gビル代官山01	プライム	東京都渋谷区	2003年12月	1,235	0.1%	599.79	0.0%	100.0%	1	ファミリーマート	28.0	4.7
U-4	ジャイル(注3)	プライム	東京都渋谷区	2004年3月他	22,712	2.5%	4,843.44	0.2%	82.4%	13	シャネル、表参道うかい亭	11.4	4.1
U-5	ビックカメラ立川店	ターミナル駅前	東京都立川市	2004年9月	11,920	1.3%	20,983.43	0.9%	100.0%	2	ビックカメラ	48.6	9.3
U-6	Gビル北青山01	プライム	東京都港区	2005年2月	989	0.1%	492.69	0.0%	100.0%	3	ベストブライダル	14.1	11.4
U-7	Gビル自由が丘01	プライム	東京都目黒区	2005年3月他	3,093	0.3%	2,274.60	0.1%	100.0%	3	ペイクルーズ、KOE	9.4	3.8、6.8
U-8	チアーズ銀座	プライム	東京都中央区	2005年8月	4,200	0.5%	1,686.58	0.1%	100.0%	10	銀座正泰苑、まつじん	14.0	5.7
U-10	Gビル神宮前06	プライム	東京都渋谷区	2007年12月	2,360	0.3%	670.42	0.0%	100.0%	4	ローソン	11.3	8.0
U-11	Gビル神宮前01	プライム	東京都渋谷区	2008年5月	3,400	0.4%	555.75	0.0%	100.0%	2	BAPE STORE	11.4	13.2
U-12	Gビル神宮前02	プライム	東京都渋谷区	2008年5月	2,233	0.2%	426.29	0.0%	100.0%	3	アナスタシア	10.9	11.2
U-13	Gビル南青山01	プライム	東京都港区	2009年3月他	10,085	1.1%	1,592.90	0.1%	100.0%	3	HERNO	7.8	11.3、8.3
U-14	ラ・ポルト青山	プライム	東京都渋谷区	2010年3月	9,400	1.0%	4,158.53	0.2%	100.0%	24	ブノワ	14.3	2.8
U-15	Gビル新宿01	プライム	東京都新宿区	2010年3月	6,600	0.7%	1,093.67	0.0%	100.0%	1	ZARA	10.5	9.9
U-16	Gビル神宮前03	プライム	東京都渋谷区	2010年3月	5,520	0.6%	1,676.87	0.1%	100.0%	8	ホット トイズ JAPAN、RIZAP	9.7	10.7
U-17	Gビル南池袋01	プライム	東京都豊島区	2010年3月	5,800	0.6%	5,066.07	0.2%	100.0%	8	アディダス	44.4	5.3
U-19	アーバンテラス神宮前	プライム	東京都渋谷区	2011年9月	2,797	0.3%	1,719.19	0.1%	100.0%	2	表参道TERRACE	11.0	7.4
U-22	アーカンジェル代官山(底地)	プライム	東京都目黒区(渋谷区)	2011年9月	1,820	0.2%	904.04	0.0%	100.0%	1	アーカンジェル	-	-
U-23	Gビル表参道01	プライム	東京都渋谷区	2012年10月	5,850	0.6%	1,508.03	0.1%	100.0%	1	キディランド	6.9	4.4
U-24	ラウンドワン横浜駅西口店	プライム	神奈川県横浜市区	2012年10月	3,930	0.4%	6,560.09	0.3%	100.0%	1	ラウンドワン	16.9	8.4
U-25	Gビル三軒茶屋01	ターミナル駅前	東京都世田谷区	2012年10月	3,725	0.4%	3,471.52	0.1%	100.0%	3	ティップネス	13.3	5.1
U-26	Gビル銀座01	プライム	東京都中央区	2013年10月	5,500	0.6%	1,610.54	0.1%	100.0%	6	Brioni	38.3	5.4
U-29	川崎ルフロ	ターミナル駅前	神奈川県川崎市川崎区	2013年10月	30,000	3.3%	56,149.92	2.3%	56.7%	37	ヨドバシカメラ	31.0	4.9
U-31	Gビル渋谷01	プライム	東京都渋谷区	2014年3月	3,230	0.4%	1,630.03	0.1%	100.0%	2	ペイクルーズ、The Millennials	5.8	4.4
U-32	Gビル表参道02	プライム	東京都渋谷区	2014年4月他	17,705	2.0%	5,555.65	0.2%	97.6%	5	ー(注4)	13.2	7.3、6.9、8.1
U-33	Gビル吉祥寺01	プライム	東京都武蔵野市	2014年4月他	3,460	0.4%	1,718.21	0.1%	100.0%	1	ZARA	24.0	9.0
U-35	Cute Cube原宿	プライム	東京都渋谷区	2014年10月	8,520	0.9%	1,428.55	0.1%	100.0%	10	スピンス	5.5	6.1
U-38	Gビル上野01	ターミナル駅前	東京都台東区	2015年7月	3,320	0.4%	1,471.80	0.1%	100.0%	1	アドアーズ	12.7	9.0
U-39	Gビル高田馬場01	ターミナル駅前	東京都新宿区	2015年9月他	5,945	0.7%	3,569.20	0.1%	100.0%	14	成城石井、サイゼリヤ	6.2	5.5
U-40	Gビル秋葉原01	ターミナル駅前	東京都千代田区	2015年9月	4,980	0.5%	2,701.99	0.1%	100.0%	1	SEGA	43.5	9.6
U-41	Gビル秋葉原02	ターミナル駅前	東京都千代田区	2015年9月	2,500	0.3%	1,053.55	0.0%	100.0%	1	カラオケ館	13.4	3.9
U-46	Gビル吉祥寺02	プライム	東京都武蔵野市	2016年2月	15,300	1.7%	8,838.79	0.4%	100.0%	1	ヤマダ電機	4.4	2.7
U-47	Gビル銀座中央通り01	プライム	東京都中央区	2016年3月他	13,000	1.4%	3,141.07	0.1%	100.0%	9	エルメネジルドゼニア	4.8	2.3
U-50	MARINE & WALK YOKOHAMA	ターミナル駅前	神奈川県横浜市中区	2017年3月他	11,300	1.2%	8,347.69	0.3%	94.3%	24	BAYSIDE GEIHKAN VERANDA minatomirai、Ron Herman	3.0	12.4
U-53	Gビル神宮前07	プライム	東京都渋谷区	2017年11月	1,950	0.2%	373.12	0.0%	100.0%	1	セカンドストリート	7.4	1.5
U-57	Gビル南青山03	NEW	東京都港区	2018年10月	12,200	1.3%	1,373.46	0.1%	59.8%	4	ウールリッチ	9.5	6.0
U-58	Gビル神宮前08	NEW	東京都渋谷区	2018年12月	2,490	0.3%	802.40	0.0%	100.0%	3	セブン-イレブン	20.7	7.1
U-59	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	NEW	神奈川県川崎市川崎区	2018年12月	2,370	0.3%	13,559.17	0.6%	100.0%	1	ラウンドワン	14.3	4.5

(注1) 2019年2月末時点

(注2) 各物件に係る地震リスク分析報告書に記載された再現期間475年の地震災害に対する対象建物の予想損失率を記載しています

(注3) 「ジャイル」は、当初より保有していた底地と追加取得分を合わせて取得金額を算出しています

(注4) テナントから合意が得られていないため非開示としています

物件番号	物件名称	ポートフォリオ定義	所在地	取得年月	取得価格(百万円)		総賃貸可能面積(m ²)(注1)		稼働率 (注1)	テナント数 (注1)	主要テナント (注1)	築年数 (注1)(年)	PML (注2)(%)
						比率		比率					
東京圏													
S-3	あびこショッピングプラザ	住宅地駅前	千葉県我孫子市	2003年3月他	10,322	1.1%	41,293.90	1.7%	100.0%	59	イトーヨーカドー	24.3	8.8、13.8
S-6	イトーヨーカドー八柱店	住宅地駅前	千葉県松戸市	2003年6月	1,616	0.2%	21,308.78	0.9%	100.0%	1	イトーヨーカドー	36.4	6.1、4.9
S-8	イトーヨーカドー錦町店	サブ	埼玉県蕨市	2003年11月	13,212	1.5%	73,438.52	3.0%	100.0%	1	イトーヨーカドー	15.3	8.3
S-11	イトーヨーカドー網島店	住宅地駅前	神奈川県横浜市港北区	2004年6月	5,000	0.6%	16,549.50	0.7%	100.0%	1	イトーヨーカドー	37.0	12.3
S-12	イオン板橋ショッピングセンター	住宅地駅前	東京都板橋区	2004年12月他	12,411	1.4%	72,748.34	3.0%	100.0%	1	イオン	18.8	6.1
S-13	イオンモール大和	サブ	神奈川県大和市	2005年2月	16,823	1.9%	85,226.68	3.5%	100.0%	1	イオン	17.3	8.0
S-15	西友ひばりヶ丘店	住宅地駅前	東京都西東京市	2005年3月	6,100	0.7%	19,070.88	0.8%	100.0%	1	西友	40.4	10.4
S-20	東戸塚オーロラシティ	サブ	神奈川県横浜市戸塚区	2006年3月	50,500	5.6%	109,365.50	4.4%	100.0%	4	西武、イオン	19.5	3.7
S-23	イトーヨーカドー四街道店	サブ	千葉県四街道市	2007年8月他	13,744	1.5%	59,762.30	2.4%	100.0%	2	イトーヨーカドー	14.0	5.9、7.9
S-27	イオンモールむさし村山	郊外モール	東京都武蔵村山市	2010年3月	30,600	3.4%	137,466.97	5.6%	100.0%	1	イオン	12.4	5.7
S-32	幕張プラザ	サブ	千葉県千葉市花見川区	2011年9月	5,700	0.6%	24,505.37	1.0%	100.0%	5	ヤマダ電機	20.6	10.8、10.8
S-34	ラウンドワン町田店	ターミナル駅前	東京都町田市	2011年9月	2,450	0.3%	6,801.89	0.3%	100.0%	1	ラウンドワン	14.6	6.6
S-35	ラウンドワンスタジアム板橋店	住宅地駅前	東京都板橋区	2011年9月	2,400	0.3%	14,828.74	0.6%	100.0%	1	ラウンドワン	12.9	4.8
S-42	サミットストア中野南台店	住宅地駅前	東京都中野区	2013年10月	3,100	0.3%	3,536.50	0.1%	100.0%	1	サミットストア	10.0	3.7
S-43	コリーヌ馬事公苑	住宅地駅前	東京都世田谷区	2013年10月	3,100	0.3%	5,368.02	0.2%	100.0%	10	TSUTAYA	26.9	14.3、3.8
東京圏	小計/平均		52 物件		433,871	47.9%	866,410.08	35.3%	97.0%	308			
大阪・名古屋圏													
U-1	大阪心斎橋8953ビル	サブ	大阪府大阪市中央区	2002年3月	14,300	1.6%	13,666.96	0.6%	100.0%	1	東急ハンズ	20.1	6.2
U-9	河原町オーバ	プライム	京都府京都市中京区	2006年9月	18,500	2.0%	18,848.20	0.8%	100.0%	1	オーバ	20.3	2.8
U-18	Gビル心斎橋01	プライム	大阪府大阪市中央区	2010年4月	1,582	0.2%	886.46	0.0%	100.0%	2	ラオックス	24.3	12.8
U-20	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	プライム	大阪府大阪市中央区	2011年9月	8,000	0.9%	1,711.63	0.1%	100.0%	1	ラウンドワン(注3)	-	-
U-21	Gビル心斎橋02	プライム	大阪府大阪市中央区	2011年9月	4,380	0.5%	948.72	0.0%	100.0%	1	ダイコクドラッグ	9.3	7.3
U-28	ラウンドワン京都河原町店	プライム	京都府京都市中京区	2013年10月	2,800	0.3%	8,821.66	0.4%	100.0%	1	ラウンドワン	18.0	4.2
U-30	Gビル心斎橋03	プライム	大阪府大阪市中央区	2013年10月他	30,500	3.4%	5,319.29	0.2%	100.0%	4	ユニクロ、ツルハドラッグ	9.6	5.5、7.9
U-36	Gビル名古屋栄01	プライム	愛知県名古屋市中区	2014年12月	1,900	0.2%	927.09	0.0%	100.0%	2	UNDER ARMOUR	4.5	5.5
U-37	エディオン京橋店(底地)	ターミナル駅前	大阪府大阪市城東区	2015年3月	5,640	0.6%	4,307.16	0.2%	100.0%	1	エディオン	-	-
U-42	Gビル阿倍野01	プライム	大阪府大阪市阿倍野区	2015年10月他	4,285	0.5%	4,757.35	0.2%	100.0%	10	能開センター、アニメイト	15.3	3.9
U-43	Gビル梅田01	プライム	大阪府大阪市北区	2015年10月	9,483	1.0%	3,529.51	0.1%	100.0%	12	ロフトマン	13.0	6.5、3.2、3.2
U-44	Gビル心斎橋04	プライム	大阪府大阪市中央区	2015年10月他	3,170	0.3%	1,610.63	0.1%	100.0%	5	サンドラッグ、マクドナルド	13.7	7.4、5.4
U-48	Gビル京都河原町01	プライム	京都府京都市中京区	2016年3月	2,180	0.2%	2,398.34	0.1%	100.0%	4	The Millennials	8.5	4.2
U-51	Gビル御堂筋01	プライム	大阪府大阪市中央区	2017年3月	9,975	1.1%	2,446.00	0.1%	100.0%	2	HERMÈS、HARRY WINSTON	12.0	0.6
U-54	ラウンドワン三宮駅前店	プライム	兵庫県神戸市中央区	2017年11月	3,200	0.4%	10,054.52	0.4%	100.0%	1	ラウンドワン	17.6	2.8
U-55	Gビル神戸三宮01	プライム	兵庫県神戸市中央区	2017年11月	3,000	0.3%	3,750.40	0.2%	100.0%	5	東急スポーツオアシス	18.4	8.0
U-56	Gビル御堂筋02	プライム	大阪府大阪市中央区	2018年1月	15,000	1.7%	1,428.28	0.1%	100.0%	1	PRADA	5.7	7.5

(注1) 2019年2月末時点

(注2) 各物件に係る地震リスク分析報告書に記載された再現期間475年の地震災害に対する対象建物の予想損失率を記載しています

(注3) 「ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)」における「主要テナント」は、底地上の建物のテナントとなります

物件番号	物件名称	ポートフォリオ区分	所在地	取得年月	取得価格(百万円)		総賃貸可能面積 (㎡) (注1)		稼働率 (注1)	テナント数 (注1)	主要テナント (注1)	築年数 (注1) (年)	PML (注2) (%)
					比率	比率							
大阪・名古屋圏													
S-4	なるばーく	サブ	愛知県名古屋市緑区	2003年3月	8,540	0.9%	15,227.61	0.6%	100.0%	48	平和堂、ジョーシン	21.6	8.1
S-5	ならファミリー	郊外モール	奈良県奈良市	2003年3月他	34,875	3.9%	82,926.71	3.4%	99.8%	116	近鉄百貨店、イオン	26.3	5.8
S-16	イオン高槻	サブ	大阪府高槻市	2005年3月	11,700	1.3%	77,267.23	3.1%	100.0%	1	イオン	25.0	3.7
S-17	イオンハズ	住宅地駅前	愛知県名古屋市昭和区	2005年6月	3,698	0.4%	63,702.48	2.6%	100.0%	1	イオン	25.5	4.7
S-19	京都ファミリー	住宅地駅前	京都府京都市右京区	2005年12月	5,340	0.6%	19,628.00	0.8%	99.2%	60	イオン、エディオン	36.3	3.8
S-21	イオンモール鶴見緑地	住宅地駅前	大阪府大阪市鶴見区	2006年11月他	29,902	3.3%	138,538.63	5.6%	100.0%	1	イオン	12.3	7.0
S-22	イオンモール伊丹	住宅地駅前	兵庫県伊丹市	2006年12月他	21,488	2.4%	157,904.26	6.4%	100.0%	1	イオン	16.2	5.2
S-26	アリオ鳳	郊外モール	大阪府堺市西区	2008年5月	19,040	2.1%	95,135.36	3.9%	100.0%	1	イトーヨーカドー	10.9	5.9
S-28	イオンモール神戸北	郊外モール	兵庫県神戸市北区	2010年3月	10,920	1.2%	128,050.62	5.2%	100.0%	1	イオン	12.3	5.0
S-29	ライフ岸部店(底地)	サブ	大阪府吹田市	2010年3月	1,910	0.2%	5,516.61	0.2%	100.0%	1	ライフ	-	-
S-30	ライフ下寺店(底地)	住宅地駅前	大阪府大阪市浪速区	2010年3月	1,683	0.2%	4,344.18	0.2%	100.0%	1	ライフ	-	-
S-31	ライフ太平寺店(底地)	住宅地駅前	大阪府東大阪市	2010年3月	1,282	0.1%	3,898.01	0.2%	100.0%	1	ライフ	-	-
S-36	泉佐野松風台(底地)	サブ	大阪府泉佐野市	2011年9月	2,625	0.3%	44,009.52	1.8%	100.0%	2	ケーヨーデイツー、オークワ	-	-
S-37	mozoワンダーシティ	住宅地駅前	愛知県名古屋市西区	2011年10月他	55,480	6.1%	86,558.42	3.5%	98.9%	214	イオン、東急ハンズ	9.9	8.1、5.8、13.4
S-38	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	サブ	大阪府堺市東区	2012年10月	1,750	0.2%	17,521.46	0.7%	100.0%	1	ラウンドワン	14.2	4.8
S-39	pivo和泉中央	サブ	大阪府和泉市	2012年10月	6,000	0.7%	21,182.94	0.9%	100.0%	17	ヤマダ電機、三井住友銀行	10.0	6.5、5.1
S-41	かみしんプラザ	住宅地駅前	大阪府大阪市東淀川区	2013年10月	3,900	0.4%	11,985.41	0.5%	100.0%	38	平和堂フレンドマート、三菱UFJ銀行	38.1	3.7
S-44	ラウンドワンスタジアム高槻店	サブ	大阪府高槻市	2014年4月	2,080	0.2%	19,767.64	0.8%	100.0%	1	ラウンドワン	14.3	6.6
S-45	m-シティ豊中	住宅地駅前	大阪府豊中市	2014年10月	5,570	0.6%	33,301.93	1.4%	100.0%	1	エディオン	12.9	8.9
S-46	パロー勝川店(底地)	住宅地駅前	愛知県春日井市	2017年10月	6,350	0.7%	20,509.10	0.8%	100.0%	1	パロー	-	-
大阪・名古屋圏 小計/平均		37 物件			372,030	41.1%	1,132,388.32	46.1%	99.9%	562			
政令指定都市・その他													
U-27	ラウンドワン広島店	ターミナル駅前	広島県広島市中区	2013年10月	2,970	0.3%	9,890.63	0.4%	100.0%	1	ラウンドワン	15.2	2.9
U-34	DFS T ギャラリー沖縄	ターミナル駅前	沖縄県那覇市	2014年10月他	15,600	1.7%	42,088.14	1.7%	100.0%	1	沖縄ディーエフエス	14.3	3.0
U-45	Gビル仙台一番町01	プライム	宮城県仙台市青葉区	2015年12月他	4,320	0.5%	2,387.17	0.1%	100.0%	1	ZARA	43.9	1.8
U-49	Gビル那覇新都心01	ターミナル駅前	沖縄県那覇市	2017年3月	5,650	0.6%	非開示		100.0%	2	ヤマダ電機、郵便局	9.3	2.9
U-52	Gビル天神西通り01	プライム	福岡県福岡市中央区	2017年4月	4,850	0.5%	2,667.42	0.1%	88.8%	7	カメラのキタムラ	29.3	0.7
S-2	イオン仙台中山	サブ	宮城県仙台市泉区	2002年3月	10,200	1.1%	46,248.96	1.9%	100.0%	2	イオン	22.7	2.2、2.1、0.8
S-10	イオンモール札幌苗穂	サブ	北海道札幌市東区	2004年3月	9,260	1.0%	74,625.52	3.0%	100.0%	1	イオン	15.7	1.8
S-18	イオン那覇ショッピングセンター	住宅地駅前	沖縄県那覇市	2005年6月他	10,830	1.2%	79,090.48	3.2%	100.0%	1	イオン	25.4	7.3
S-24	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	郊外モール	栃木県小山市	2007年8月他	10,709	1.2%	59,561.11	2.4%	99.0%	68	ヨークベニマル、スーパービバホーム	11.6	3.4、3.1
S-25	イオンモール札幌発寒	住宅地駅前	北海道札幌市西区	2008年3月他	18,818	2.1%	102,162.16	4.2%	100.0%	1	イオン	12.4	0.6
S-33	MrMax 長崎店	サブ	長崎県長崎市	2011年9月	2,475	0.3%	12,115.09	0.5%	100.0%	2	MrMax	18.4	3.2、3.5、6.6
S-40	テックランド福岡志免本店	パリュアード	福岡県糟屋郡志免町	2012年10月	4,150	0.5%	非開示		100.0%	1	ヤマダ電機	10.3	0.9
政令指定都市・その他 小計/平均		12 物件			99,833	11.0%	459,099.55	18.7%	99.8%	88			
ポートフォリオ 合計/平均		101 物件			905,735	100.0%	2,457,897.95	100.0%	98.8%	958			

(注1) 2019年2月末時点

(注2) 各物件に係る地震リスク分析報告書に記載された再現期間475年の地震災害に対する対象建物の予想損失率を記載しています

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額(百万円)			適用利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2018年8月	2019年2月	増減	2018年8月	2019年2月	増減	2018年8月	2019年2月	増減	2018年8月	2019年2月	増減
東京圏															
U-2	Gビル南青山02	5,186	+453	5,610	5,640	+30	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦
U-3	Gビル代官山01	1,203	+406	1,610	1,610	-	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
U-4	ジャイル	21,474	+6,225	28,800	27,700	△1,100	2.7%	2.7%	-	2.5%	2.5%	-	2.7%	2.7%	-
U-5	ビックカメラ立川店	13,671	+8,428	21,600	22,100	+500	5.0%	4.9%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦
U-6	Gビル北青山01	928	+711	1,640	1,640	-	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.0%	-	3.4%	3.4%	-
U-7	Gビル自由が丘01	2,812	+2,327	3,280	3,280	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-
				1,860	1,860	-	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.3%	-	3.7%	3.7%	-
U-8	チアーズ銀座	3,914	+815	4,730	4,730	-	3.1%	3.1%	-	3.0%	3.0%	-	3.3%	3.3%	-
U-10	Gビル神宮前06	2,331	+648	2,890	2,980	+90	3.0%	2.9%	△0.1 ㊦	3.1%	3.0%	△0.1 ㊦	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦
U-11	Gビル神宮前01	3,383	+1,256	4,530	4,640	+110	3.1%	3.0%	△0.1 ㊦	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦
U-12	Gビル神宮前02	2,274	△534	1,740	1,740	-	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦
U-13	Gビル南青山01	10,067	△477	9,310	9,590	+280	3.0%	2.9%	△0.1 ㊦	3.1%	3.0%	△0.1 ㊦	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦
				9,310	9,590	+280	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦
U-14	ラ・ポルト青山	9,253	+2,346	11,500	11,600	+100	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦
U-15	Gビル新宿01	6,537	+2,162	8,700	8,700	-	3.5%	3.5%	-	3.1%	3.1%	-	3.7%	3.7%	-
U-16	Gビル神宮前03	5,402	△1,392	4,010	4,010	-	3.4%	3.4%	-	3.1%	3.1%	-	3.5%	3.5%	-
U-17	Gビル南池袋01	6,022	+2,257	8,160	8,280	+120	4.0%	4.0%	-	3.9%	3.9%	-	4.3%	4.3%	-
U-19	アーバンテラス神宮前	2,694	+2,585	5,140	5,280	+140	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦
U-22	アーカンジェル代官山(底地)	1,842	+1,067	2,800	2,910	+110	-	-	-	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦
U-23	Gビル表参道01	5,825	+2,694	8,230	8,520	+290	2.8%	2.7%	△0.1 ㊦	2.6%	2.5%	△0.1 ㊦	3.0%	2.9%	△0.1 ㊦
U-24	ラウンドワン横浜駅西口店	3,772	+1,787	5,410	5,560	+150	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦
U-25	Gビル三軒茶屋01	3,631	+2,698	6,330	6,330	-	3.9%	3.9%	-	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-
U-26	Gビル銀座01	5,555	+4,844	10,400	10,400	-	3.1%	3.1%	-	2.8%	2.8%	-	3.2%	3.2%	-
U-29	川崎ルフロン	31,587	+4,912	36,500	36,500	-	4.5%	4.5%	-	4.5%	4.5%	-	4.7%	4.7%	-
U-31	Gビル渋谷01	3,153	+1,666	4,820	4,820	-	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.5%	3.5%	-
U-32	Gビル表参道02	17,805	+5,244	23,300	23,050	△250	2.8%	2.8%	-	2.6%	2.6%	-	2.8%	2.8%	-
U-33	Gビル吉祥寺01	3,554	+515	4,070	4,070	-	3.8%	3.8%	-	3.3%	3.3%	-	3.7%	3.7%	-
U-35	Cute Cube原宿	8,523	+1,976	10,500	10,500	-	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.2%	3.2%	-
U-38	Gビル上野01	3,451	+398	3,850	3,850	-	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
U-39	Gビル高田馬場01	6,120	+1,009	6,930	7,130	+200	3.6%	3.6%	-	3.3%	3.3%	-	3.7%	3.7%	-
U-40	Gビル秋葉原01	5,109	+2,470	5,900	7,580	+1,680	3.6%	3.8%	+0.2 ㊦	3.4%	3.5%	+0.1 ㊦	3.8%	3.9%	+0.1 ㊦
U-41	Gビル秋葉原02	2,497	+412	2,910	2,910	-	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
U-46	Gビル吉祥寺02	15,253	+1,546	16,800	16,800	-	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
U-47	Gビル銀座中央通り01	13,048	+651	13,700	13,700	-	2.6%	2.6%	-	2.4%	2.4%	-	2.6%	2.6%	-
U-50	MARINE & WALK YOKOHAMA	11,173	+126	11,300	11,300	-	4.2%	4.2%	-	3.9%	3.9%	-	4.3%	4.3%	-
U-53	Gビル神宮前07	2,034	+115	2,140	2,150	+10	3.0%	2.9%	△0.1 ㊦	3.1%	3.0%	△0.1 ㊦	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦
U-57	Gビル南青山03	NEW	12,305	-	12,500	-	-	3.0%	-	-	2.6%	-	-	3.1%	-
U-58	Gビル神宮前08	NEW	2,638	-	2,580	-	-	3.3%	-	-	2.9%	-	-	3.4%	-
U-59	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	NEW	2,463	-	2,940	-	-	4.5%	-	-	4.6%	-	-	4.7%	-

(注) 期末鑑定評価額、直接還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士(シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所)による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています

継続鑑定評価額②

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額(百万円)			適用利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2018年8月	2019年2月	増減	2018年8月	2019年2月	増減	2018年8月	2019年2月	増減	2018年8月	2019年2月	増減
東京圏															
S-3	あびこショッピングプラザ	9,591	+3,108	12,900	12,700	△200	5.3%	5.1%	△0.2 ㊦	5.0%	4.8%	△0.2 ㊦	5.5%	5.3%	△0.2 ㊦
S-6	イトーヨーカドー八柱店	1,280	+669	1,950	1,950	-	5.7%	5.7%	-	5.5%	5.5%	-	6.0%	6.0%	-
S-8	イトーヨーカドー錦町店	10,050	+4,449	14,500	14,500	-	5.0%	5.0%	-	5.2%	5.2%	-	5.2%	5.2%	-
S-11	イトーヨーカドー網島店	4,550	+519	5,070	5,070	-	5.8%	5.8%	-	5.3%	5.3%	-	5.8%	5.8%	-
S-12	イオン板橋ショッピングセンター	10,550	+3,149	13,400	13,700	+300	5.0%	5.0%	-	4.6%	4.6%	-	5.3%	5.3%	-
S-13	イオンモール大和	15,127	+2,872	18,000	18,000	-	5.0%	5.0%	-	4.7%	4.7%	-	5.2%	5.2%	-
S-15	西友ひばりヶ丘店	4,653	+3,286	7,800	7,940	+140	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦	5.5%	5.4%	△0.1 ㊦	6.0%	5.9%	△0.1 ㊦
S-20	東戸塚オーロラシティ	45,181	△1,781	43,500	43,400	△100	4.2%	4.2%	-	4.0%	4.0%	-	4.4%	4.4%	-
S-23	イトーヨーカドー四街道店	12,455	△1,555	10,900	10,900	-	5.1%	5.1%	-	4.9%	4.9%	-	5.1%	5.1%	-
S-27	イオンモールむさし村山	25,440	+5,459	30,900	30,900	-	4.8%	4.8%	-	4.3%	4.3%	-	4.9%	4.9%	-
S-32	幕張プラザ	5,514	+1,295	6,810	6,810	-	5.1%	5.1%	-	5.1%	5.1%	-	5.3%	5.3%	-
S-34	ラウンドワン町田店	2,284	+1,125	3,330	3,410	+80	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦	4.7%	4.6%	△0.1 ㊦
S-35	ラウンドワンスタジアム板橋店	2,194	+1,205	3,390	3,400	+10	4.5%	4.5%	-	4.5%	4.5%	-	4.7%	4.7%	-
S-42	サミットストア中野南台店	3,046	+623	3,580	3,670	+90	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦
S-43	コリーヌ馬事公苑	3,227	+1,032	4,260	4,260	-	3.9%	3.9%	-	3.6%	3.6%	-	4.1%	4.1%	-
東京圏	小計	413,657	+88,432	485,550	502,090	+16,540									
大阪・名古屋圏															
U-1	大阪心斎橋8953ビル	12,074	+1,925	14,000	14,000	-	3.5%	3.5%	-	3.6%	3.6%	-	3.7%	3.7%	-
U-9	河原町オーバ	18,090	△2,890	15,200	15,200	-	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
U-18	Gビル心斎橋01	1,583	+1,426	2,890	3,010	+120	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	3.4%	3.2%	△0.2 ㊦	3.8%	3.6%	△0.2 ㊦
U-20	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	8,091	+4,108	11,700	12,200	+500	-	-	-	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦
U-21	Gビル心斎橋02	4,288	+3,621	7,750	7,910	+160	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦
U-28	ラウンドワン京都河原町店	2,714	+1,205	3,830	3,920	+90	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦
U-30	Gビル心斎橋03	30,460	+10,039	40,800	40,500	△300	3.2%	3.2%	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-
U-36	Gビル名古屋栄01	1,936	△46	1,900	1,890	△10	4.3%	4.3%	-	3.8%	3.8%	-	4.3%	4.3%	-
U-37	エディオン京橋店(底地)	5,756	+203	5,950	5,960	+10	-	-	-	4.1%	4.1%	-	-	-	-
U-42	Gビル阿倍野01	4,471	+788	5,160	5,260	+100	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦
U-43	Gビル梅田01	9,768	+931	10,700	10,700	-	3.6%	3.6%	-	3.3%	3.3%	-	3.7%	3.7%	-
U-44	Gビル心斎橋04	3,319	△19	3,250	3,300	+50	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦
U-48	Gビル京都河原町01	2,199	+340	2,530	2,540	+10	4.1%	4.1%	-	3.9%	3.9%	-	4.3%	4.3%	-

(注) 期末鑑定評価額、直接還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士(シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所)による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています

継続鑑定評価額③

日本リテールファンド投資法人

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額(百万円)			適用利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2018年8月	2019年2月	増減	2018年8月	2019年2月	増減	2018年8月	2019年2月	増減	2018年8月	2019年2月	増減
大阪・名古屋圏															
U-51	Gビル御堂筋01	10,423	△123	10,300	10,300	-	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦
U-54	ラウンドワン三宮駅前店	3,217	+162	3,300	3,380	+80	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦
U-55	Gビル神戸三宮01	3,025	+284	3,190	3,310	+120	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦	4.4%	4.3%	△0.1 ㊦
U-56	Gビル御堂筋02	15,572	+627	15,700	16,200	+500	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦
S-4	なるばーく	7,212	△1,902	5,310	5,310	-	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦
S-5	ならファミリー	35,224	+3,775	39,000	39,000	-	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	6.2%	6.1%	△0.1 ㊦
S-16	イオン高槻	9,961	+938	10,900	10,900	-	6.1%	6.1%	-	6.0%	6.0%	-	6.3%	6.3%	-
S-17	イオン八事	3,228	+391	3,620	3,620	-	5.9%	5.9%	-	5.5%	5.5%	-	5.8%	5.8%	-
S-19	京都ファミリー	6,223	△733	5,460	5,490	+30	5.5%	5.4%	△0.1 ㊦	5.0%	4.9%	△0.1 ㊦	6.0%	5.9%	△0.1 ㊦
S-21	イオンモール鶴見緑地	23,689	+3,010	26,700	26,700	-	5.2%	5.2%	-	4.9%	4.9%	-	5.4%	5.4%	-
S-22	イオンモール伊丹	18,549	+350	18,900	18,900	-	4.5%	4.5%	-	4.3%	4.3%	-	4.7%	4.7%	-
S-26	アリオ鳳	14,709	+1,190	15,900	15,900	-	5.4%	5.4%	-	5.2%	5.2%	-	5.7%	5.7%	-
S-28	イオンモール神戸北	8,750	+3,429	11,900	12,180	+280	5.0%	4.9%	△0.1 ㊦	4.6%	4.5%	△0.1 ㊦	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦
S-29	ライフ岸部店(底地)	1,942	+77	2,050	2,020	△30	-	-	-	4.2%	4.2%	-	-	-	-
S-30	ライフ下寺店(底地)	1,717	+232	1,910	1,950	+40	-	-	-	4.2%	4.2%	-	-	-	-
S-31	ライフ太平寺店(底地)	1,304	△24	1,300	1,280	△20	-	-	-	4.4%	4.4%	-	-	-	-
S-36	泉佐野松風台(底地)	2,657	+72	2,760	2,730	△30	-	-	-	5.1%	5.1%	-	-	-	-
S-37	mozoワンダーシティ	52,813	+11,686	64,500	64,500	-	4.9%	4.9%	-	5.0%	5.0%	-	5.1%	5.1%	-
S-38	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1,628	+891	2,520	2,520	-	5.0%	5.0%	-	5.1%	5.1%	-	5.2%	5.2%	-
S-39	pivo和泉中央 pivo様 テックランド様	5,437	+1,512	6,940	6,950	+10	5.5%	5.5%	-	5.3%	5.3%	-	5.7%	5.7%	-
							5.4%	5.4%	-	5.2%	5.2%	-	5.6%	5.6%	-
S-41	かみしんプラザ	4,303	+896	5,200	5,200	-	5.3%	5.3%	-	5.1%	5.1%	-	5.5%	5.5%	-
S-44	ラウンドワンスタジアム高槻店	1,989	+990	2,980	2,980	-	5.0%	5.0%	-	5.2%	5.2%	-	5.2%	5.2%	-
S-45	m-シティ豊中	5,333	+1,196	6,520	6,530	+10	4.9%	4.9%	-	4.7%	4.7%	-	5.1%	5.1%	-
S-46	パロー勝川店(底地)	6,411	+78	6,490	6,490	-	4.1%	4.1%	-	4.1%	4.1%	-	-	-	-
大阪・名古屋圏 小計		350,085	+50,644	399,010	400,730	+1,720									

(注) 期末鑑定評価額、直接還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士(シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所)による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額(百万円)			適用利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2018年8月	2019年2月	増減	2018年8月	2019年2月	増減	2018年8月	2019年2月	増減	2018年8月	2019年2月	増減
政令指定都市・その他															
U-27	ラウンドワン広島店	2,820	+1,429	4,160	4,250	+90	5.0%	4.9%	△0.1 ㊦	5.0%	4.9%	△0.1 ㊦	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦
U-34	DFS T ギャラリーア沖縄	15,220	+2,279	17,500	17,500	-	4.8%	4.8%	-	4.5%	4.5%	-	6.8%	6.8%	-
U-45	Gビル仙台一番町01	4,478	+241	4,720	4,720	-	4.3%	4.3%	-	3.9%	3.9%	-	4.2%	4.2%	-
U-49	Gビル那覇新都心01	5,635	+1,264	6,910	6,900	△10	5.2%	5.2%	-	5.3%	5.3%	-	5.4%	5.4%	-
U-52	Gビル天神西通り01	4,961	△81	4,880	4,880	-	4.1%	4.1%	-	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-
S-2	イオン仙台中山	8,500	+1,119	9,620	9,620	-	6.5%	6.5%	-	6.1%	6.1%	-	6.6%	6.6%	-
S-10	イオンモール札幌苗穂	6,354	+2,485	8,840	8,840	-	6.3%	6.3%	-	5.9%	5.9%	-	6.5%	6.5%	-
S-18	イオン那覇ショッピングセンター	9,688	+1,211	10,900	10,900	-	5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.9%	5.9%	-
S-24	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	8,754	+1,065	9,820	9,820	-	6.0%	5.9%	△0.1 ㊦	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	6.3%	6.2%	△0.1 ㊦
S-25	イオンモール札幌発寒	15,101	+4,098	18,800	19,200	+400	5.0%	4.9%	△0.1 ㊦	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦
S-33	MrMax 長崎店	2,407	+892	3,300	3,300	-	5.6%	5.6%	-	5.3%	5.3%	-	5.7%	5.7%	-
S-40	テックランド福岡志免本店	3,691	+1,898	5,480	5,590	+110	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦
政令指定都市・その他 小計		87,615	+17,904	104,930	105,520	+590									
ポートフォリオ合計		851,358	+156,981	989,490	1,008,340	+18,850									

(注) 期末鑑定評価額、直接還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士(シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所)による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています

各物件の収益状況①

日本リテールファンド投資法人

東京圏

(百万円)

項目	Gビル南青山02		Gビル代官山01		ジャイル		ビックカメラ 立川店		Gビル北青山01		Gビル自由が丘01		チアーズ銀座		Gビル神宮前06		Gビル神宮前01		Gビル神宮前02	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	86	90	40	40	598	605	628	628	32	34	109	107	108	108	47	53	82	82	31	32
賃貸収入	81	84	36	36	505	525	597	597	31	33	103	103	88	88	44	50	82	82	30	31
その他収入	5	6	3	4	92	80	30	30	1	1	5	4	20	19	3	2	-	-	1	1
② 賃貸事業費用合計	22	19	8	8	340	270	71	71	6	6	15	17	32	32	8	7	4	4	5	5
公租公課	9	9	2	2	71	71	42	42	2	2	6	6	6	6	2	2	2	2	1	1
建物管理委託費	1	1	0	0	31	31	26	25	0	0	1	1	2	2	0	0	0	0	0	0
修繕費	2	0	-	-	80	48	0	0	-	0	-	2	0	0	-	0	-	-	0	0
保険料・信託報酬	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	7	7	4	5	155	117	1	1	2	2	6	5	21	21	4	3	1	1	1	2
③ 賃貸NOI (=①-②)	64	71	31	31	257	335	557	556	26	28	93	90	76	75	39	45	78	78	26	27
④ 減価償却費	9	9	3	3	91	87	112	109	3	3	19	19	18	18	3	3	2	2	3	3
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	54	61	28	27	166	247	444	447	23	24	74	71	58	57	36	42	75	75	23	23
⑥ 期末預り金	67	67	48	48	482	471	1,155	1,155	38	38	86	86	117	117	70	74	162	162	37	37
敷金	67	67	48	48	482	471	1,155	1,155	38	38	86	86	117	117	70	74	162	162	37	37
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
⑦ 資本的支出	1	1	0	0	35	48	28	37	0	0	-	0	3	22	0	-	-	-	0	0

東京圏

(百万円)

項目	Gビル南青山01		ラ・ポルト青山		Gビル新宿01		Gビル神宮前03		Gビル南池袋01		アーバンテラス 神宮前		アーカンジェル 代官山(底地)		Gビル表参道01		ラウンドワン 横浜駅西口店		Gビル三軒茶屋01	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	165	168	300	296	161	161	81	81	251	317	77	99			135	135	114	114	180	178
賃貸収入	163	166	242	246	160	160	78	78	216	192	73	82			135	135	114	114	151	151
その他収入	1	1	58	49	0	0	3	3	34	124	4	17			-	-	-	0	28	27
② 賃貸事業費用合計	17	17	95	97	8	8	17	18	66	77	73	33			13	13	10	10	45	48
公租公課	11	11	32	32	6	6	7	7	13	13	7	6	非開示		13	13	9	9	8	8
建物管理委託費	2	2	14	14	-	-	3	3	13	13	0	0			-	-	-	-	3	3
修繕費	0	0	2	2	-	0	0	0	4	15	2	21			-	-	-	0	0	2
保険料・信託報酬	0	0	0	0	1	1	0	0	0	1	0	0			0	0	0	0	0	0
その他	2	3	45	47	0	0	6	6	33	33	62	4			0	0	0	0	33	33
③ 賃貸NOI (=①-②)	148	151	205	199	153	153	63	63	184	240	4	65	51	51	121	121	103	104	134	130
④ 減価償却費	12	12	37	38	9	9	14	14	42	42	6	5	-	-	9	9	20	19	17	18
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	135	139	167	161	143	144	49	49	142	198	△2	60	51	51	111	111	83	84	116	112
⑥ 期末預り金	169	169	244	247	-	-	72	72	401	402	99	104			236	236			266	266
敷金	169	169	232	235	-	-	72	72	401	402	99	104	非開示		236	236	非開示		266	266
保証金	-	-	12	12	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-			-	-
⑦ 資本的支出	0	0	22	20	0	-	1	0	13	12	-	2	-	-	-	0	0	-	5	3

(注) 当期(2019年2月期)は2018年9月1日より2019年2月末日まで(運用日数181日間)、前期(2018年8月期)は2018年3月1日より2018年8月末日まで(運用日数184日間)

各物件の収益状況②

日本リテールファンド投資法人

東京圏

(百万円)

項目	Gビル銀座01		川崎ルフロン		Gビル渋谷01		Gビル表参道02		Gビル吉祥寺01		Cute Cube原宿		Gビル上野01		Gビル高田馬場01		Gビル秋葉原01		Gビル秋葉原02	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	171	178	2,167	1,250	86	99	383	373			204	203	76	76	160	161				
賃貸収入	161	168	1,079	989	78	91	371	361			193	193	76	76	137	139				
その他収入	10	9	1,088	261	8	8	12	12			10	9	-	-	22	22				
② 賃貸事業費用合計	129	27	1,371	791	20	17	57	56			31	31	11	8	35	33				
公租公課	15	15	164	164	5	5	37	37			15	15	7	7	11	10				
建物管理委託費	2	2	201	213	1	1	7	7			3	4	-	-	5	4				
修繕費	0	0	606	64	2	0	1	0			0	0	-	0	0	0				
保険料・信託報酬	0	0	1	1	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0				
その他	109	8	397	346	10	9	11	10			11	10	1	1	17	16				
③ 賃貸NOI (=①-②)	42	150	796	458	66	82	325	317	73	72	173	171	65	67	125	128	105	108	50	50
④ 減価償却費	5	5	132	150	13	13	10	11	8	8	12	12	5	5	18	18	8	8	4	4
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	37	145	663	307	53	69	315	306	64	64	160	159	59	61	107	109	97	100	45	45
⑥ 期末預り金	116	116	1,647	1,630	104	104	165	156			310	310	100	100	191	194				
敷金	116	116	1,647	1,630	104	104	165	156			310	310	100	100	191	194				
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-				
⑦ 資本的支出	-	-	54	61	-	0	2	16	-	-	0	0	25	2	0	-	1	0	-	0

東京圏

(百万円)

項目	Gビル吉祥寺02		Gビル銀座中央通り01		MARINE & WALK YOKOHAMA		Gビル神宮前07		Gビル南青山03 (注2)		Gビル神宮前08 (注3)		ラウンドワンスタジアム川崎大師店 (注4)	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計			210	209	396	448				74		21		
賃貸収入			197	197	317	328				71		19		
その他収入			13	12	78	120				2		2		
② 賃貸事業費用合計			25	25	168	170				5		2		
公租公課			15	15	29	29				0		-		
建物管理委託費			2	2	27	28				1		0		
修繕費			-	-	0	11				0		-		
保険料・信託報酬			0	0	0	0				0		0		
その他			7	6	110	100				3		1		
③ 賃貸NOI (=①-②)	315	315	184	184	227	278	31	32		69		19		29
④ 減価償却費	33	33	14	14	79	79	1	1		6		2		6
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	282	282	170	169	147	198	30	30		63		16		22
⑥ 期末預り金			325	325	352	363				165		79		
敷金			325	325	352	363				165		79		
保証金			-	-	-	-				-		-		
⑦ 資本的支出	-	-	-	-	-	7	-	0		1		-		-

(注1) 当期(2019年2月期)は2018年9月1日より2019年2月末日まで(運用日数181日間)、前期(2018年8月期)は2018年3月1日より2018年8月末日まで(運用日数184日間)

(注2) Gビル南青山03は、2018年10月25日付で取得しました

(注3) Gビル神宮前08は、2018年12月21日付で取得しました

(注4) ラウンドワンスタジアム川崎大師店は、2018年12月25日付で取得しました

各物件の収益状況③

日本リテールファンド投資法人

東京圏

(百万円)

項目	イトーヨーカドー 川崎店 (注2)		あびこ ショッピングプラザ		イトーヨーカドー 八柱店		イトーヨーカドー 錦町店		イトーヨーカドー 網島店		イオン板橋 ショッピングセンター		イオンモール大和		西友 ひばりヶ丘店		東戸塚 オーロラシティ		イトーヨーカドー 四街道店	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	381		584	603	78	78	444	448	168	168	673	665	542	529	249	249	1,367	1,370	299	301
賃貸収入	379		397	424	78	78	444	444	168	168	673	664	542	529	249	249	1,334	1,331	298	298
その他収入	1		186	179	-	-	-	3	-	-	0	1	-	0	0	0	32	38	0	2
② 賃貸事業費用合計	121		358	321	15	14	58	58	22	22	309	311	57	65	18	15	327	337	41	45
公租公課	92		31	31	13	13	52	52	16	16	39	39	49	50	13	13	149	149	37	37
建物管理委託費	2		108	105	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	105	101	-	-
修繕費	17		29	10	0	0	3	3	0	2	2	4	2	9	3	-	8	21	0	4
保険料・信託報酬	3		1	1	0	0	1	1	2	2	0	0	2	2	0	0	3	3	1	1
その他	5		189	173	1	1	1	1	3	1	266	266	2	3	1	0	61	61	1	2
③ 賃貸NOI (=①-②)	260		225	282	63	63	386	389	145	145	364	354	485	464	230	234	1,039	1,033	257	255
④ 減価償却費	116		100	102	12	12	112	113	22	22	101	102	115	116	46	45	358	357	81	81
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	143		124	180	51	51	273	276	123	123	263	252	369	348	184	188	680	676	176	173
⑥ 期末預り金	-		586	586	450	450	590	590	232	232	715	715	1,068	1,068	300	300	3,619	3,619	451	451
敷金	-		584	584	450	450	590	590	232	232	715	715	1,068	1,068	300	300	3,619	3,619	451	451
保証金	-		1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
⑦ 資本的支出	12		274	278	1	0	7	3	0	1	38	50	17	89	-	-	35	42	6	2

東京圏

(百万円)

項目	イオンモール むさし村山		幕張プラザ		ラウンドワン 町田店		ラウンドワンストア 板橋店		サミットストア 中野南台店		コリーヌ馬事公苑	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	919	969	219	209	90	90	95	95	84	84	142	140
賃貸収入	918	917	200	200	90	90	95	95	84	84	115	115
その他収入	1	52	18	8	0	0	0	0	-	-	26	24
② 賃貸事業費用合計	143	143	27	28	10	10	14	15	6	6	49	50
公租公課	135	135	12	12	9	9	13	13	5	5	12	12
建物管理委託費	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	11	11
修繕費	5	4	1	3	-	-	-	0	-	-	0	2
保険料・信託報酬	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	1	11	10	0	0	0	0	0	0	25	24
③ 賃貸NOI (=①-②)	775	826	192	180	79	79	80	79	77	77	92	89
④ 減価償却費	308	309	42	43	13	13	17	17	8	8	15	15
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	467	517	149	137	65	65	63	62	69	69	77	74
⑥ 期末預り金	1,861	1,861	207	207	95	95			140	140	162	162
敷金	1,861	1,861	207	207	95	95	非開示		140	140	162	162
保証金	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-
⑦ 資本的支出	26	55	22	44	-	-	0	0	-	-	11	27

(注1) 当期(2019年2月期)は2018年9月1日より2019年2月末日まで(運用日数181日間)、前期(2018年8月期)は2018年3月1日より2018年8月末日まで(運用日数184日間)

(注2) 「イトーヨーカドー川崎店」は、2018年8月1日付で譲渡しました

各物件の収益状況④

日本リテールファンド投資法人

大阪・名古屋圏

(百万円)

項目	大阪心斎橋 8953ビル		河原町オーバ		Gビル心斎橋01		ラウンドワン 千日前店(底地)		Gビル心斎橋02		ラウンドワン 京都河原町店		Gビル心斎橋03		Gビル名古屋栄01		エディオン京橋店 (底地)		Gビル阿倍野01	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	364	365	364	347	73	73	240	240			104	104			47	47			149	151
賃貸収入	364	364	364	346	71	71	-	-			104	104			46	46			125	125
その他収入	0	1	0	0	2	2	240	240			-	-			0	0			24	26
② 賃貸事業費用合計	41	39	49	47	11	11	16	16			22	22			3	4			47	47
公租公課	31	31	39	39	5	5	15	15	非開示		21	21	非開示		2	2	非開示		9	9
建物管理委託費	-	-	6	3	1	1	-	-			-	-			0	1			17	18
修繕費	5	3	0	1	0	-	-	-			-	0			-	0			0	0
保険料・信託報酬	2	2	0	0	0	0	0	0			0	0			0	0			0	0
その他	1	1	2	2	4	3	0	0			1	0			0	0			19	17
③ 賃貸NOI (=①-②)	323	326	315	299	62	62	223	223	159	159	81	81	682	681	43	43	122	122	101	104
④ 減価償却費	53	53	62	62	2	2	-	-	9	9	11	11	47	47	5	5	-	-	13	13
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	270	272	252	236	59	59	223	223	149	150	70	70	635	634	37	37	122	122	88	90
⑥ 期末預り金	798	798	1,056	1,056	73	73	320	320							85	85	471	471	144	144
敷金	798	798	1,056	1,056	73	73	320	320	非開示		非開示		非開示		85	85	471	471	144	144
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-							-	-	-	-	0	0
⑦ 資本的支出	7	11	8	8	-	-	-	-	-	0	-	3	1	-	-	0	-	-	14	6

大阪・名古屋圏

(百万円)

項目	Gビル梅田01		Gビル心斎橋04		Gビル 京都河原町01		Gビル御堂筋01		ラウンドワン 三宮駅前店		Gビル神戸三宮01		Gビル御堂筋02	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	210	223	85	86	71	70								
賃貸収入	192	209	76	78	58	59								
その他収入	18	14	9	8	12	11								
② 賃貸事業費用合計	45	43	17	17	19	19								
公租公課	13	13	5	5	5	5	非開示		非開示		非開示		非開示	
建物管理委託費	6	7	2	3	2	3								
修繕費	2	4	-	0	-	-								
保険料・信託報酬	0	0	0	0	0	0								
その他	21	17	9	8	10	10								
③ 賃貸NOI (=①-②)	165	180	68	68	51	51	157	154	66	66	78	76	239	240
④ 減価償却費	12	12	4	4	7	7	9	10	7	7	7	7	7	7
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	153	167	64	64	43	44	147	144	58	58	71	69	231	232
⑥ 期末預り金	318	299	87	87	55	63								
敷金	151	251	87	87	55	63	非開示		非開示		非開示		非開示	
保証金	167	47	-	-	-	-								
⑦ 資本的支出	15	3	1	4	0	0	4	4	-	-	-	10	-	-

(注) 当期(2019年2月期)は2018年9月1日より2019年2月末日まで(運用日数181日間)、前期(2018年8月期)は2018年3月1日より2018年8月末日まで(運用日数184日間)

各物件の収益状況⑤

日本リテールファンド投資法人

大阪・名古屋圏

(百万円)

項目	なるばーく		ならファミリー		イオン高槻		イオン八事		京都ファミリー		イオンモール 鶴見緑地		イオンモール伊丹		アリオ鳳		イオンモール 神戸北		ライフ岸部店 (底地)	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	335	341	1,817	1,820	403	395	127	125	576	575	894	892	584	584	549	591	415	403	68	68
賃貸収入	253	252	1,472	1,475	403	394	126	124	442	440	892	892	584	584	549	549	409	400	-	-
その他収入	81	88	344	344	0	0	0	0	133	134	1	0	0	0	-	42	5	2	68	68
② 賃貸事業費用合計	176	175	805	779	73	63	17	19	354	346	183	177	133	114	103	151	91	86	4	4
公租公課	32	32	82	81	49	49	14	14	25	25	143	143	94	94	97	97	77	78	4	4
建物管理委託費	46	50	164	175	-	-	-	-	83	90	0	0	-	-	0	0	0	-	-	-
修繕費	6	10	17	13	10	1	0	1	2	1	9	2	31	10	2	49	6	2	-	-
保険料・信託報酬	1	1	3	3	2	2	1	1	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	0	0
その他	91	81	536	504	10	9	1	1	241	226	28	29	5	7	1	1	4	3	0	0
③ 賃貸NOI (=①-②)	158	166	1,012	1,041	330	332	110	105	221	229	710	714	451	469	445	439	323	317	63	63
④ 減価償却費	100	100	390	390	66	67	29	29	120	121	276	276	161	162	225	223	141	142	-	-
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	57	65	622	650	263	264	80	75	100	108	433	437	290	306	220	216	182	174	63	63
⑥ 期末預り金	271	271	4,386	4,383	1,232	1,232	503	503	660	649	1,781	1,781	3,060	2,520	1,088	1,088	405	405	113	113
敷金	271	271	4,386	4,383	1,232	1,232	503	503	660	648	1,781	1,781	900	900	1,088	1,088	405	405	113	113
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	2,160	1,620	-	-	-	-	-	-
⑦ 資本的支出	9	12	47	85	32	14	0	3	27	39	30	59	66	65	29	16	13	74	-	-

大阪・名古屋圏

(百万円)

項目	ライフ下寺店 (底地)		ライフ太平寺店 (底地)		泉佐野松風台 (底地)		mozo ワンダーシティ		ラウド・ワンスタジアム 堺中央環状店		pivo和泉中央		かみしんプラザ		ラウド・ワンスタジアム 高槻店		m-シティ豊中		パロー勝川店 (底地)	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	56	56	48	48			3,186	3,258	82	83			309	318	91	92				
賃貸収入	-	-	-	-			2,416	2,512	82	82			254	253	91	91				
その他収入	56	56	48	48			769	746	0	0			54	65	-	0				
② 賃貸事業費用合計	4	5	2	2			1,716	1,650	16	16			141	146	20	14				
公租公課	4	4	2	2	非開示		173	173	15	15	非開示		18	18	12	12	非開示		非開示	
建物管理委託費	-	-	-	-			342	344	-	-			36	39	-	-				
修繕費	-	-	-	-			148	33	-	0			5	16	6	0				
保険料・信託報酬	0	0	0	0			6	6	0	0			0	0	0	0				
その他	0	0	0	0			1,045	1,092	0	0			79	71	0	0				
③ 賃貸NOI (=①-②)	51	51	45	45	95	95	1,469	1,608	66	67	196	202	167	171	70	77	156	159	132	132
④ 減価償却費	-	-	-	-	-	-	552	565	12	12	54	54	41	42	13	13	34	34	-	-
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	51	51	45	45	95	95	916	1,043	54	55	141	147	126	129	57	64	122	125	132	132
⑥ 期末預り金	94	94	81	81			2,492	2,583					253	253	137	137	300	300		
敷金	94	94	81	81	非開示		2,492	2,583	非開示		非開示		253	253	137	137	300	300	非開示	
保証金	-	-	-	-			-	-					-	-	-	-	-	-		
⑦ 資本的支出	-	-	-	-	-	-	263	462	-	0	1	3	53	37	0	-	-	-	-	-

(注) 当期(2019年2月期)は2018年9月1日より2019年2月末日まで(運用日数181日間)、前期(2018年8月期)は2018年3月1日より2018年8月末日まで(運用日数184日間)

政令指定都市・その他

(百万円)

項目	ラウンドワン 広島店		DFST ギャラリー 沖縄		Gビル 仙台一番町01		Gビル 那覇新都心01		Gビル 天神西通り01	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	119	119	497	497	102	102			130	120
賃貸収入	119	119	497	497	102	102			107	102
その他収入	-	-	-	-	-	-			23	17
② 賃貸事業費用合計	12	12	62	62	7	6			34	27
公租公課	11	11	24	24	5	5	非開示		9	9
建物管理委託費	-	-	-	-	-	-			4	4
修繕費	-	-	1	0	0	0			0	-
保険料・信託報酬	0	0	1	1	0	0			0	0
その他	0	0	36	36	1	1			19	13
③ 賃貸NOI (=①-②)	106	107	434	434	94	95	183	183	96	92
④ 減価償却費	19	19	133	133	7	7	22	22	8	9
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	87	87	301	301	86	87	160	160	87	83
⑥ 期末預り金			300	250	102	102			227	227
敷金	非開示		-	-	102	102	非開示		227	227
保証金			300	250	-	-			-	-
⑦ 資本的支出	1	-	8	15	-	-	-	-	4	2

政令指定都市・その他

(百万円)

項目	イオン仙台中山		イオンモール 札幌苗穂		イオン戸畑 ショッピングセンター(注2)		イオン那覇 ショッピングセンター		おやまゆうえん ハーヴ・エストウーク		イオンモール 札幌発寒		MrMax長崎店		テックランド 福岡志免本店	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	377	369	378	372	312		377	369	802	798	584	570				
賃貸収入	377	368	375	367	311		364	356	640	640	583	570				
その他収入	0	0	3	5	0		12	12	161	157	0	-				
② 賃貸事業費用合計	39	39	85	346	76		59	63	493	491	106	182				
公租公課	34	34	51	51	69		29	29	39	39	88	88	非開示		非開示	
建物管理委託費	-	-	-	-	0		0	0	101	103	-	-				
修繕費	1	2	11	272	2		1	5	12	4	10	86				
保険料・信託報酬	1	1	1	1	3		1	1	1	1	1	1				
その他	2	1	21	20	0		27	27	339	341	5	5				
③ 賃貸NOI (=①-②)	338	329	293	25	235		317	305	308	307	477	388	93	92	162	162
④ 減価償却費	50	50	106	107	74		107	108	192	193	191	171	12	12	39	39
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	288	279	186	△ 81	160		209	196	115	114	286	216	80	79	123	123
⑥ 期末預り金	840	840	654	654	-		2,118	2,118	1,015	1,009	573	573				
敷金	840	840	654	654	-		2,118	2,118	912	909	573	573	非開示		非開示	
保証金	-	-	-	-	-		-	-	102	99	-	-				
⑦ 資本的支出	7	12	14	83	6		26	27	29	19	4	9	2	2	-	-

ポートフォリオ 合計	
前期	当期
31,898	30,680
27,512	26,932
4,385	3,748
9,768	9,004
2,833	2,670
1,460	1,498
1,099	779
93	86
4,282	3,969
22,129	21,676
5,712	5,553
16,417	16,122
50,341	50,071
46,141	46,633
4,200	3,437
1,390	1,940

(注1) 当期(2019年2月期)は2018年9月1日より2019年2月末日まで(運用日数181日間)、前期(2018年8月期)は2018年3月1日より2018年8月末日まで(運用日数184日間)

(注2) 「イオン戸畑ショッピングセンター」は、2018年8月30日付で譲渡しました

借入金概要

(2019年2月末時点)

	借入残高 (百万円)	平均 借入期間	平均 借入残存年数	平均金利
短期借入金	8,000	0.5年	0.4年	0.2%
長期借入金	359,225	8.4年	4.2年	0.8%
合計	367,225	8.3年	4.1年	0.8%

(注) 詳細(借入先、残高、利率等)は、本投資法人ウェブサイト(<https://www.jrf-reit.com/>)にてご確認ください

レンダーフォーメーション

(2019年2月末時点)

借入先金融機関	借入残高 (百万円)	比率
三菱UFJ銀行	134,718	36.7%
三井住友銀行	52,500	14.3%
三井住友信託銀行	43,858	11.9%
日本政策投資銀行	42,650	11.6%
みずほ銀行	15,500	4.2%
新生銀行	12,500	3.4%
福岡銀行	9,000	2.5%
中国銀行	7,000	1.9%
りそな銀行	6,500	1.8%
その他	43,000	11.7%
合計	367,225	

投資法人債明細

(2019年2月末時点)

銘柄	発行額 (百万円)	償還期限	年限	利率
第7回無担保投資法人債	7,500	2023年12月18日	10年	1.108%
第8回無担保投資法人債	8,000	2026年6月26日	12年	1.260%
第9回無担保投資法人債	7,000	2025年2月5日	10年	0.765%
第10回無担保投資法人債	5,000	2022年5月19日	5年	0.220%
第11回無担保投資法人債	2,000	2027年5月19日	10年	0.480%
投資法人債 計	29,500			
第1回グリーンボンド (第12回無担保投資法人債)	8,000	2023年5月25日	5年	0.210%
合計	37,500		8.7年	0.733%

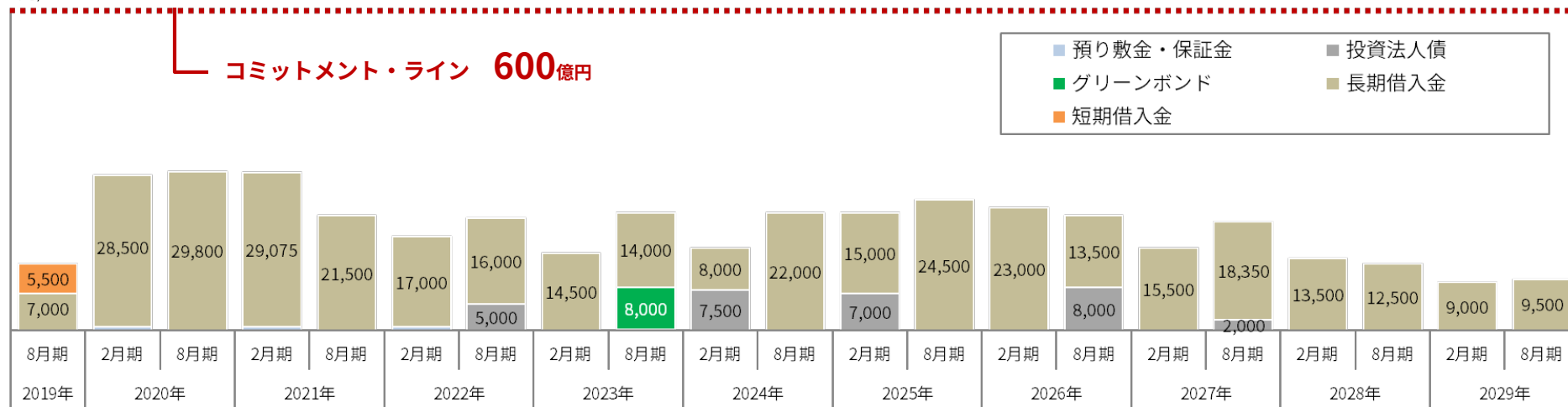
格付情報

(2019年2月末時点)

格付機関	発行体格付	長期債務格付
株式会社格付投資情報センター (R&I)	AA- (安定的)	AA- (安定的)
S&Pグローバル・レーティング (S&P)	A ^(注) (安定的)	A (安定的)
ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's)	A3 (安定的)	A3 (安定的)

(注) 長期発行体格付について記載しています。なお、上記のほか、短期発行体格付として A-1 を取得しています

(百万円)



	2014年8月期 (第25期)	2015年2月期 (第26期)	2015年8月期 (第27期)	2016年2月期 (第28期)	2016年8月期 (第29期)	2017年2月期 (第30期)	2017年8月期 (第31期)	2018年2月期 (第32期)	2018年8月期 (第33期)	2019年2月期 (第34期)
LTV(敷金・保証金抜き)	44.2%	44.6%	45.1%	42.2%	44.3%	44.4%	43.8%	45.0%	44.2%	45.1%
LTV(敷金・保証金含む)	52.0%	51.9%	52.2%	48.5%	50.3%	50.3%	49.6%	50.8%	49.9%	50.7%
時価LTV ^(注2)	51.6%	51.1%	50.3%	44.8%	47.6%	47.0%	46.4%	46.1%	45.0%	45.1%
長期負債比率	100.0%	100.0%	99.2%	99.8%	99.2%	100.0%	100.0%	98.9%	100.0%	98.2%
固定金利比率	73.7%	92.8%	95.5%	99.8%	96.3%	96.3%	96.4%	95.4%	99.0%	93.3%
平均借入残存期間	4.7年	4.8年	4.7年	4.7年	4.6年	4.4年	4.4年	4.4年	4.6年	4.2年
平均デットコスト	1.40%	1.36%	1.29%	1.31%	1.23%	1.19%	1.13%	1.09%	1.06%	0.99%

(注2) 有利子負債と敷金・保証金の合計額を各期の鑑定評価額の合計額を除いて算出しています

2019年2月末時点における上位20投資主

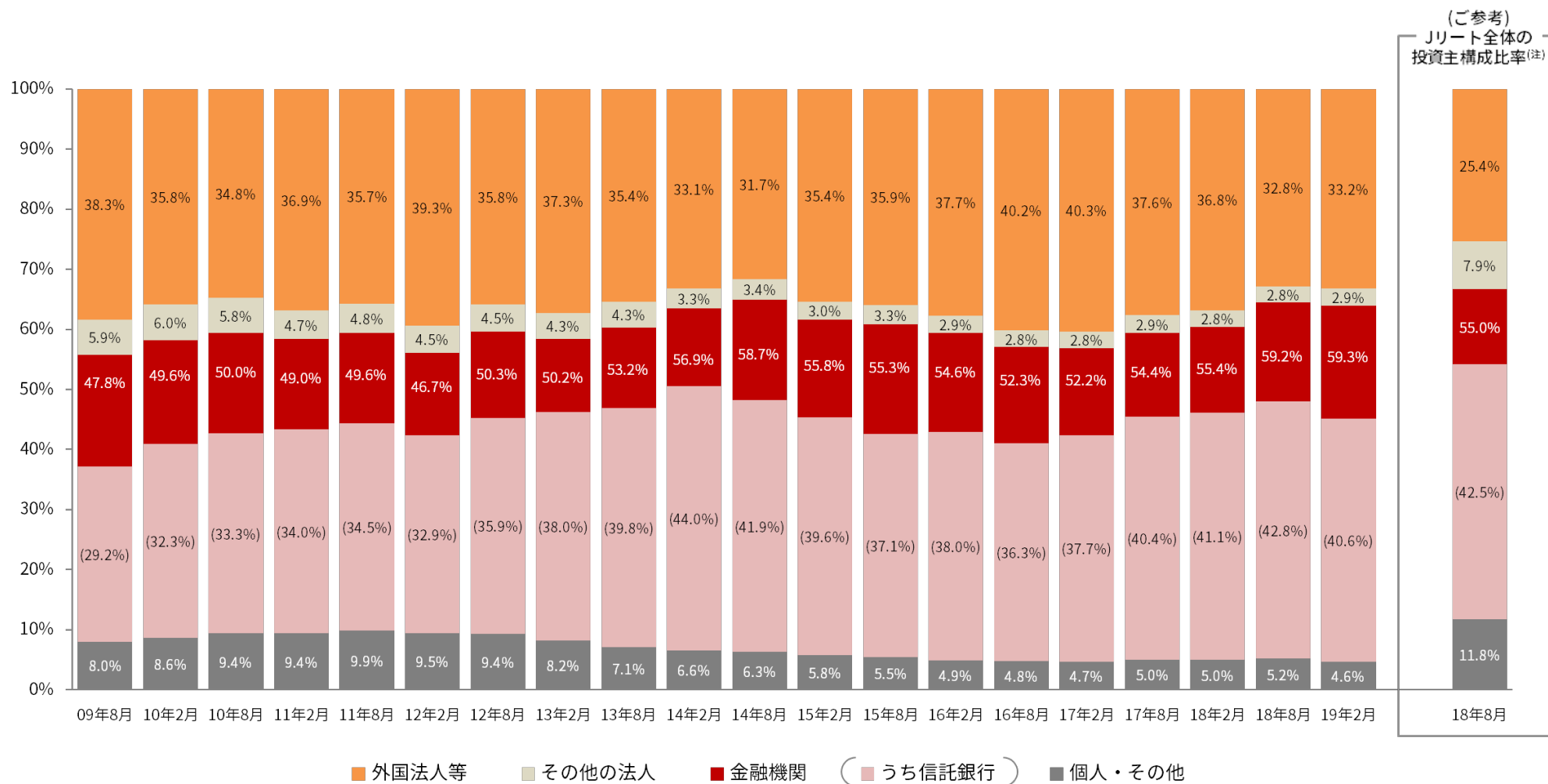
順位	氏名又は名称	2019年2月末(第34期末)		2018年8月末(第33期末)	
		所有投資口数	所有比率	所有投資口数	所有比率
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	415,000	15.85%	414,481	15.83%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	406,198	15.51%	420,406	16.05%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	103,634	3.95%	109,810	4.19%
4	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	101,258	3.86%	78,779	3.00%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	85,256	3.25%	94,200	3.59%
6	J P モルガン証券株式会社	56,961	2.17%	30,376	1.16%
7	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	48,241	1.84%	50,515	1.92%
8	JP MORGAN CHASE BANK 385771	37,551	1.43%	33,399	1.27%
9	S M B C 日興証券株式会社	37,304	1.42%	4,463	0.17%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	32,552	1.24%	20,088	0.76%
11	日本証券金融株式会社	31,443	1.20%	11,020	0.42%
12	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	30,342	1.15%	27,533	1.05%
13	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	29,654	1.13%	123	0.00%
14	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	29,061	1.11%	22,541	0.86%
15	THE BANK OF NEW YORK 133970	28,960	1.10%	32,960	1.25%
16	SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK	23,540	0.89%	25,618	0.97%
17	JP MORGAN CHASE BANK 385632	22,983	0.87%	15,828	0.60%
18	三菱商事株式会社	20,900	0.79%	20,900	0.79%
19	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	20,464	0.78%	18,912	0.72%
20	みずほ証券株式会社	19,508	0.74%	36,419	1.39%
合計		1,580,810	60.38%	1,468,371	56.08%

(注) 発行済投資口数

2019年2月末(第34期末)：2,618,017口

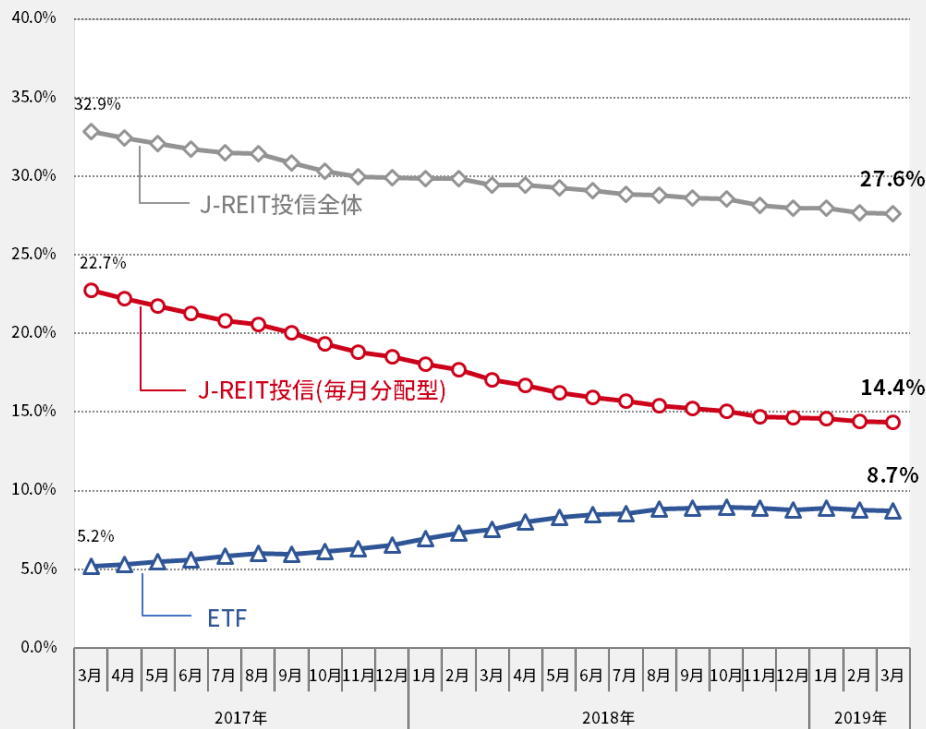
2018年8月末(第33期末)：2,618,017口

所有者別投資口数割合の推移



(注) 日本取引所グループ「REIT投資主情報調査(2018年8月)」に基づき本資産運用会社が作成しています

J-REIT時価総額に占める投信の割合

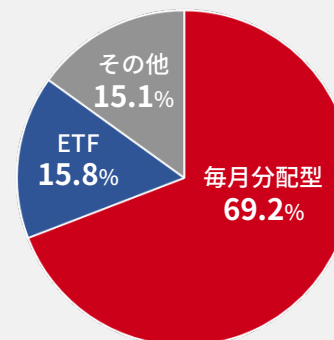


(出所) 各ファンドの開示資料より本資産運用会社が作成しています

J-REIT投信の構成比率

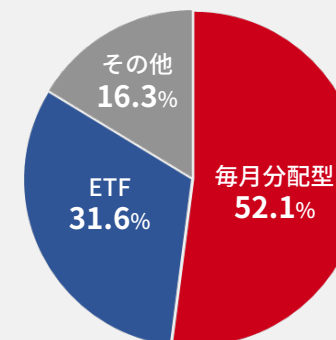
■ 2017年3月末時点

純資産総額
3.9兆円



■ 2019年3月末時点

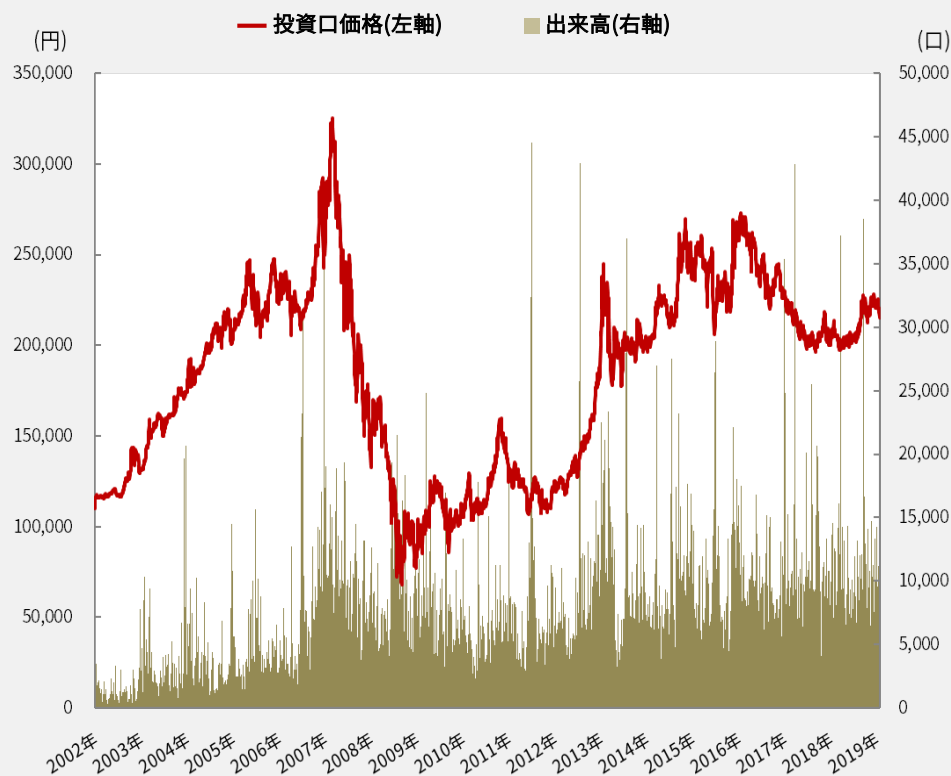
純資産総額
3.9兆円



(出所) 各ファンドの開示資料より本資産運用会社が作成しています

上場来投資口価格及び出来高推移

(2002年3月12日～2019年4月10日)



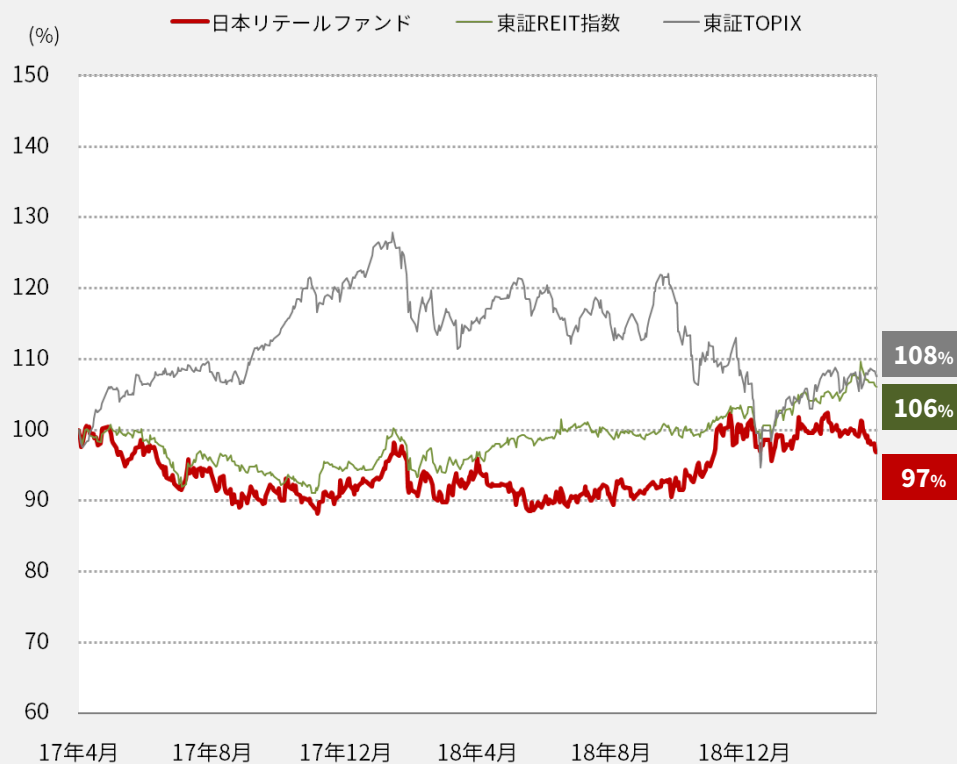
(注1) 終値ベース

(注2) 2010年3月に投資口1口につき4口の割合による分割を実施したため、分割後の投資口価格を記載しています

(出所) ブルームバーグ

直近2年間の相対投資口価格

(2017年4月11日～2019年4月10日)



(注1) 終値ベース

(注2) 2017年4月11日の終値を100%とした相対的な投資口の価格推移を示しています

(出所) ブルームバーグ

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」は、ニューヨーク証券取引所に上場するMSCI社が提供する環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)の要素に配慮したESG指数として、今般、新たに開発されたインデックスです。

本指数はMSCI ジャパンIMI指数の中から時価総額上位700銘柄を対象としており、ESG評価が高い209銘柄を選別して構築されています。また、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)は、本指数を含む3つのESG指数を選定し、同指数に連動したパッシブ運用を開始すると発表しています。

MSCI World Index

MSCI World Indexとは、モルガン・スタンレー・キャピタル・インターナショナル(Morgan Stanley Capital International) (MSCI)が作成・公表する、先進国23か国に上場する大・中型株を対象にした、投資可能なインデックスです。

23の先進国から約1,600銘柄が採用されており、先進国市場の約85%をカバーしています。MSCIコクサイやMSCIEAFE指数のもとになる指数であり、世界中の機関投資家が資産運用において利用し、様々な運用商品が提供されています。

FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index

FTSE EPRA/ NAREIT グローバル不動産インデックス・シリーズは、欧州不動産協会(EPRA)と全米不動産投資信託協会(NAREIT)とFTSE社が協力して開発した、国際不動産投資のベンチマークとして広く利用されている指数です。

本投資法人は、FTSE社が作成・公表する、FTSE EPRA/NAREIT Global Index、FTSE EPRA/NAREIT Asia Pacific Index などの複数の指数に組み入れられています。

東証REIT Core指数

「東証REIT Core指数」は、東京証券取引所のカスタム指数として2018年3月に新しく公表されたインデックスです。本指数は東証REIT指数構成銘柄の中から、時価総額及び売買代金の水準を考慮した26銘柄を選別し、構築しています。

Euronext® Reitsmarket GRESB Global Sustainable Index

ルクセンブルグの不動産投資信託調査会社であるReitsmarket社が、GRESB及びEuronextと協働で、GRESBのスコアを活用し、スコアの高い上場REIT30社に投資するインデックス。2018年6月7日に設定されました。

S&P Global REIT Index / S&P Developed REIT Index

スタンダード & プアーズ(Standard & Poor's)(S&P)が作成・公表するインデックスです。S&P Global REIT Indexとは、S&P Global Property Indexに組み入れられている先進国、新興国の不動産会社771銘柄のうち、REITのみで構成されたインデックスです。

S&P Developed REIT Indexとは、S&P Global REIT Index に組み入れられている408銘柄のうち、S&P Dow Jones社が定義する先進国における銘柄のみで構成されたインデックスです。

GPR 250 Index / GPR 250 REIT Index

グローバル・プロパティ・リサーチ(Global Property Research)(GPR)が作成・公表するインデックスです。

GPR 250 Indexとは、世界中の上場不動産会社(REITも含まれます。)について、組入基準をクリアしている銘柄のうち、代表的で流動性が高い250の銘柄によって構成されたインデックスです。GPR 250 REIT Indexとは、GPR 250 Index に組み入れられている250銘柄のうち、REITのみで構成されたインデックスです。

GPR/APREA Investable 100 Index

グローバル・プロパティ・リサーチ(GPR)及びアジア太平洋不動産協会(APREA)が協力して開発した、アジア太平洋地域を代表する100銘柄の上場不動産会社(REITを含みます。)によって構成されたインデックスです。

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
さらに国連グローバル・コンパクト(UNGC)に署名し、「人権」・「労働」・「環境」・「腐敗防止」の4分野・10原則を支持、促進していくことを表明しています

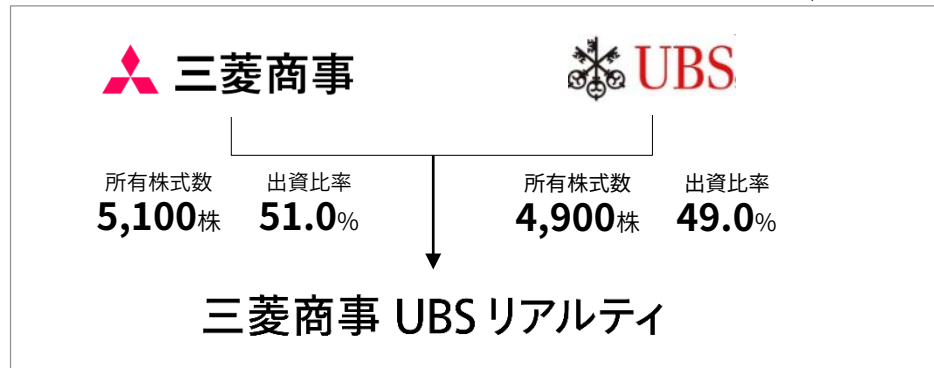
Signatory of:



(注) 2016年よりMCUBSは国連グローバルコンパクトにおける企業責任イニシアティブと、「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の各分野におけるその諸原則に賛同しています

大株主の状況

(2019年3月末時点)



本資産運用会社の役職員数

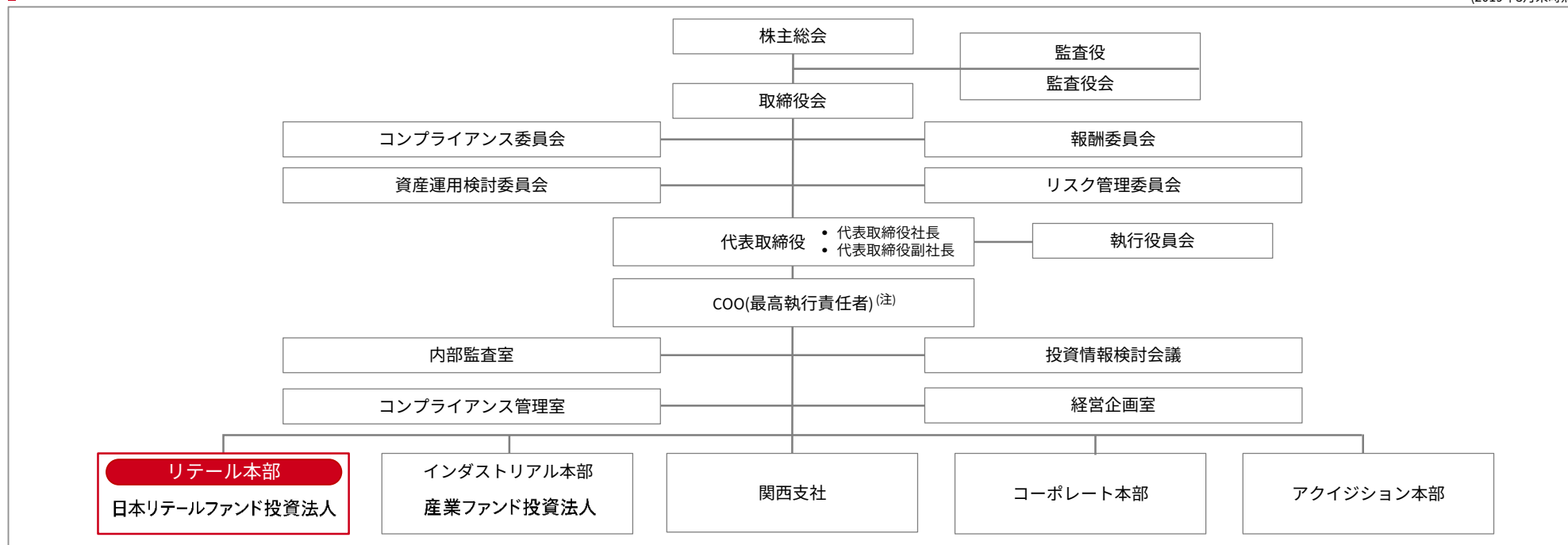
(2019年3月末時点)

資産運用会社：役職員数 **134** 名(非常勤役員、派遣スタッフ、社外出向者を除く)

うち有資格者数：	宅地建物取引士	39名
	不動産証券化協会 (ARES) 認定マスター	62名
	一級建築士	9名
	不動産鑑定士	3名
	日本証券アナリスト協会検定会員	7名
	公認会計士	2名
	税理士	2名
	MBA (米・英を含む)	2名

組織図

(2019年3月末時点)



(注) COO(最高執行責任者)はコンプライアンス担当取締役を兼任しています

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及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)