

確かな今を、豊かな明日へ。



第35期

証券コード 8953

米国ADR(OTC) : JNRFY

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



2019年8月期 (第35期)

Appendix

2019年3月1日 ~ 2019年8月31日

日本リテールファンド投資法人

● 三菱商事・ユービーエス・リアルティの概要	P.2	● 新規取得資産のご紹介	P.19
● 日本リテールファンド投資法人の特徴	P.3	● 2016年2月期(第28期)以降に譲渡を決定した ノンコア資産・サブ資産	P.20
● ポートフォリオのご紹介	P.4	● 川崎ルフロンのリニューアル計画	P.21
● 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.23
● コア資産の立地イメージ	P.7	● ポートフォリオ一覧	P.24
● コア資産の特徴	P.9	● 継続鑑定評価額	P.27
● JRFの戦略の変遷と17年間の推移	P.11	● 各物件の収益状況	P.31
● ポートフォリオデータ	P.12	● 財務の状況	P.34
● 準コア及びサブ資産の賃料改定結果と今後の予定	P.15	● 投資主属性の分析	P.36
● 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.16	● ESGに対する継続的な取り組み	P.37
● 主要物件の売上高推移(2017年1月～2019年8月)	P.17	● 資産運用会社の運用体制	P.38
● 商業施設の契約タイプの分類	P.18		

- ✓ **17年**に亘るJ-REITの運用実績
- ✓ **3投資法人**を運用
- ✓ 受託資産残高は**国内トップクラス**の**1.4兆円**
- ✓ **本邦最大級**の商業用不動産バイヤー



役職員数

合計**149**名

三菱商事・ユービーエス・リアルティ

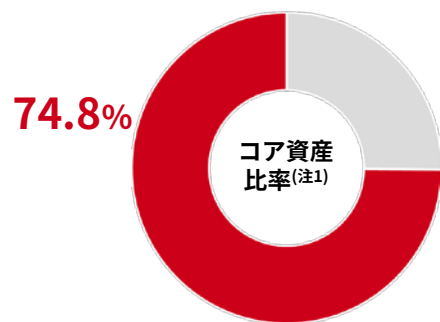
うち、リテール本部34名

(2019年9月末時点)

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

人が集まる立地

都市部の商業施設を中心とした
ポートフォリオ

- 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

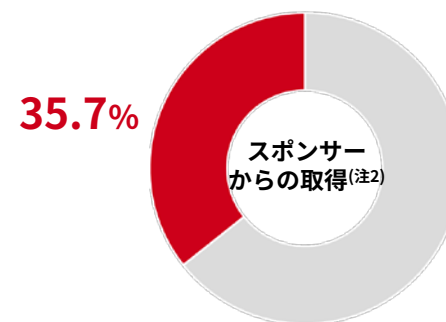
人を集める力

17年間で蓄積された商業施設
の運営力

	2002年8月期 (第1期)	2019年8月期 (第35期)	
テナント数	5	923	約185倍UP
賃貸可能面積	約18万㎡	約240万㎡	約13倍UP

- 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

スポンサーサポート

日本最大級の総合商社と
世界的金融機関の力

- 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

(注1) 2019年8月末時点の鑑定評価額ベース

(注2) 2019年8月末時点の取得価格ベース(合併を除く)

東京圏…54物件、4,444億円

表参道・青山・原宿・渋谷エリア…18物件、1,237億円

ジャイル



Gビル表参道02



Cute Cube原宿



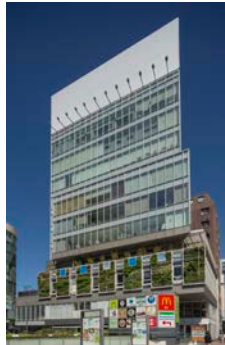
Gビル南青山01



Gビル南青山03



ラ・ポルト青山

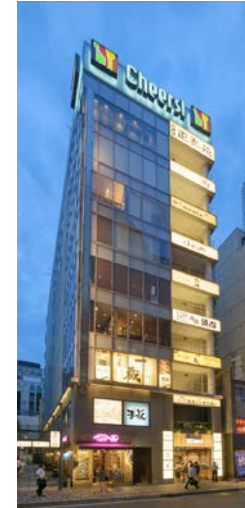


Gビル渋谷01

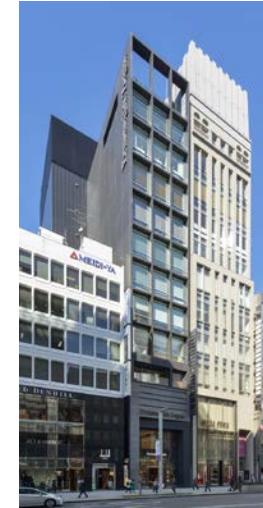


銀座エリア…3物件、227億円

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…33物件、2,979億円

Gビル新宿01



Gビル吉祥寺01



MARINE & WALK YOKOHAMA



(注) 2019年8月末時点の取得価格ベース

大阪圏…31物件、2,817億円

心斎橋エリア…6物件、646億円



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

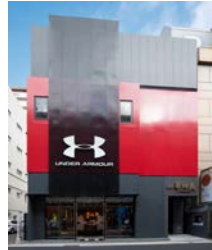


その他…15物件、1,570億円

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</p> <p><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</p> <p><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 イトーヨーカドー四街道店 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

東京圏

当該エリアの駅周辺がコア資産エリア



大阪圏

当該エリアの駅周辺がコア資産エリア

- プライム
- ターミナル駅前
- 住宅地駅前



名古屋圏

当該エリアの駅周辺がコア資産エリア

- プライム
- ターミナル駅前
- 住宅地駅前



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

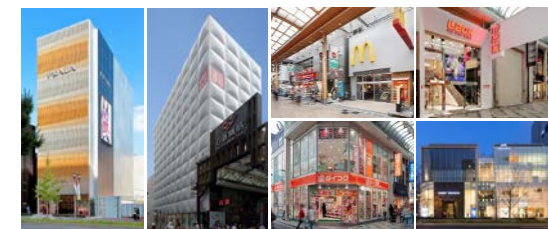
銀座

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:6
取得価格総額:646億円
賃貸可能面積:12,639.38㎡



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

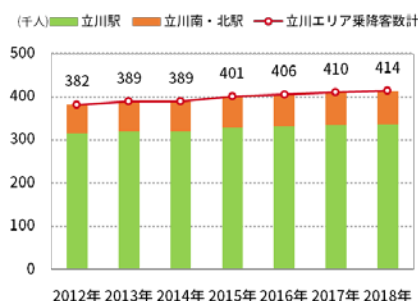


©2018 Google, ZENRIN

■ 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

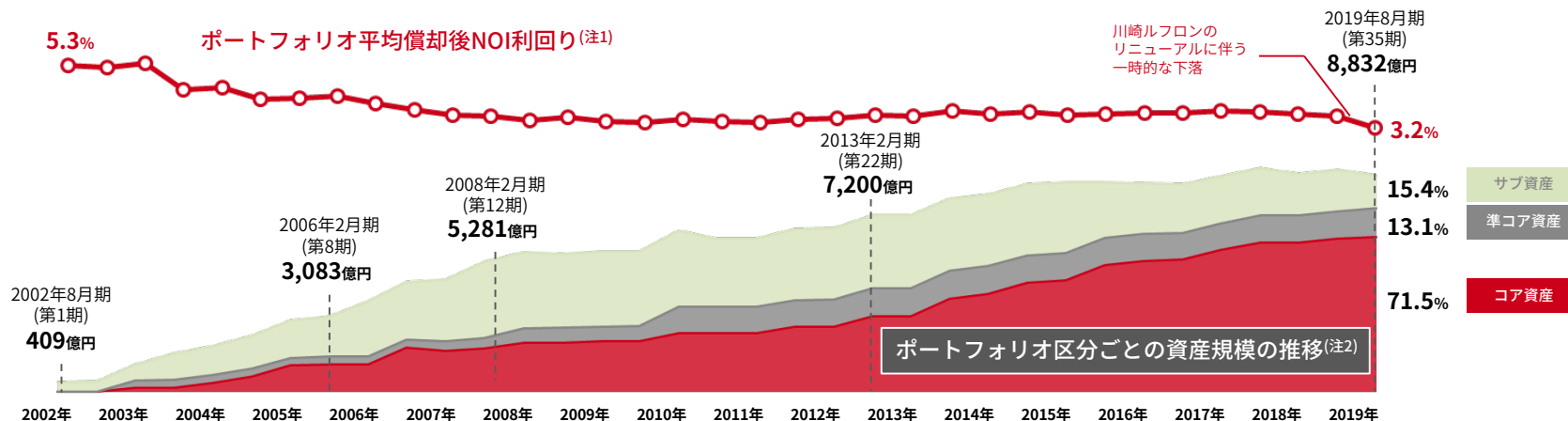
郊外型ML物件を中心とした
資産規模拡大

財務体質の強化

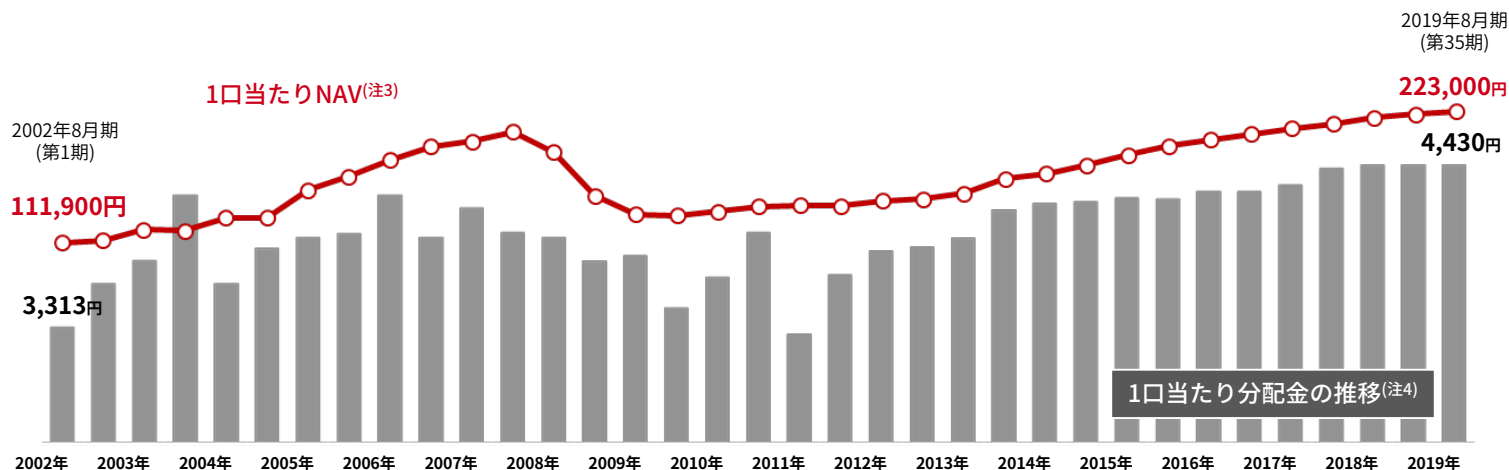
外部成長の再開

都市型シフト：
コア資産比率80%
以上の推進

ポートフォリオ及び 収益性の推移



1口当たり分配金 とNAVの推移



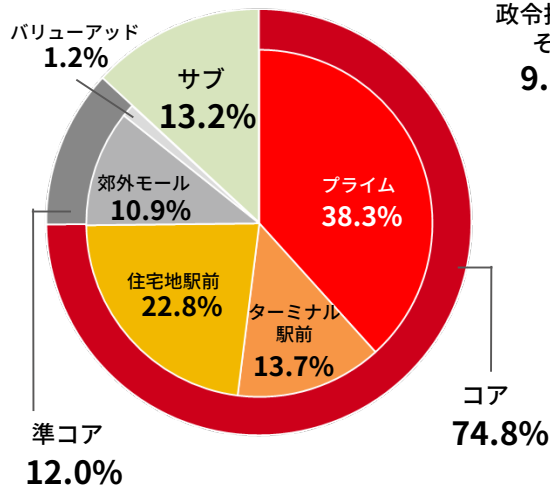
(注1) 各期償却後NOIを年換算した数値を各期末時点取得価格で除して算出しています

(注2) 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

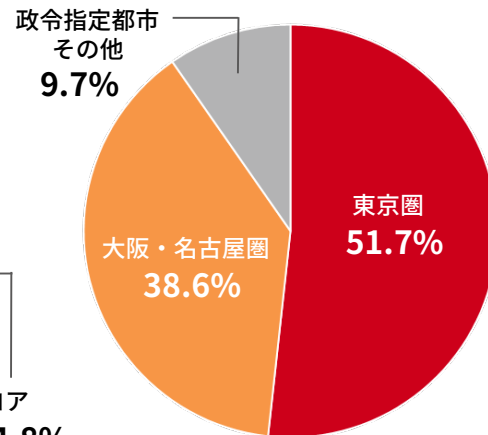
(注3) (純資産+含み損益-分配金総額)÷発行済投資口数

(注4) 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

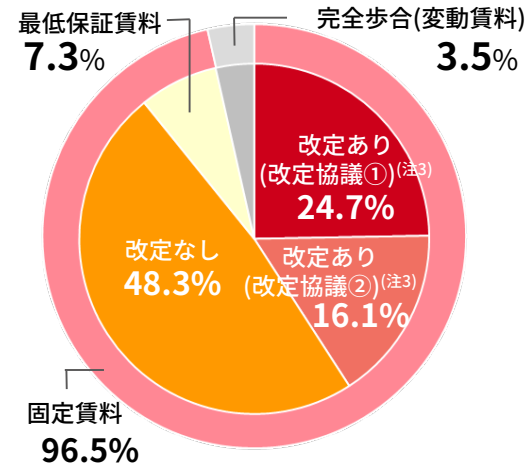
ポートフォリオ分散(注1)



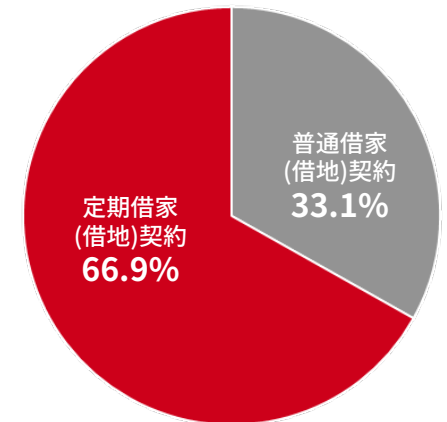
地域別分散(注1)



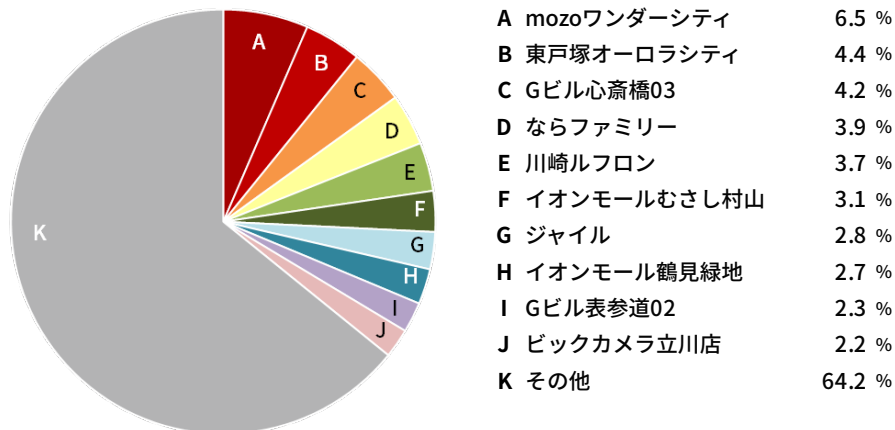
賃料構成(年間賃料ベース)(注2)



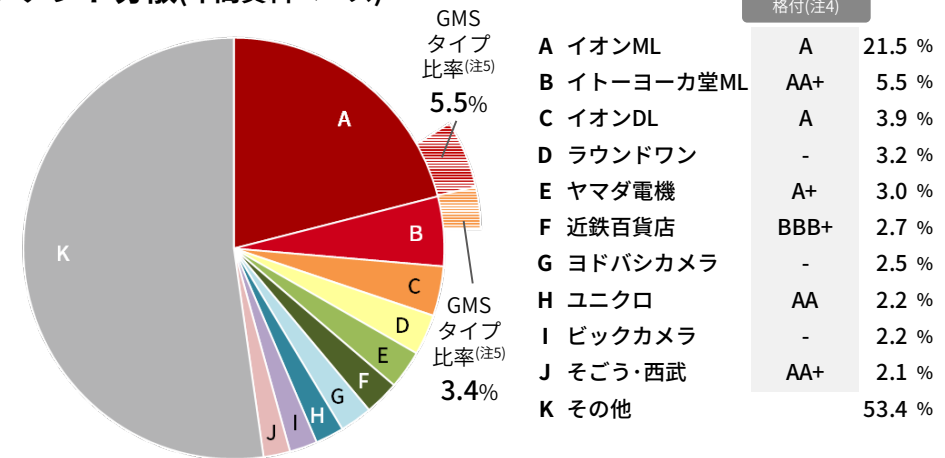
契約種類構成(年間賃料ベース)(注2)



物件規模別分散(鑑定評価額ベース)(注1)



テナント分散(年間賃料ベース)(注2)(注6)



(注1) 2019年8月末時点の鑑定評価額ベース

(注2) 2019年8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8月末時点)

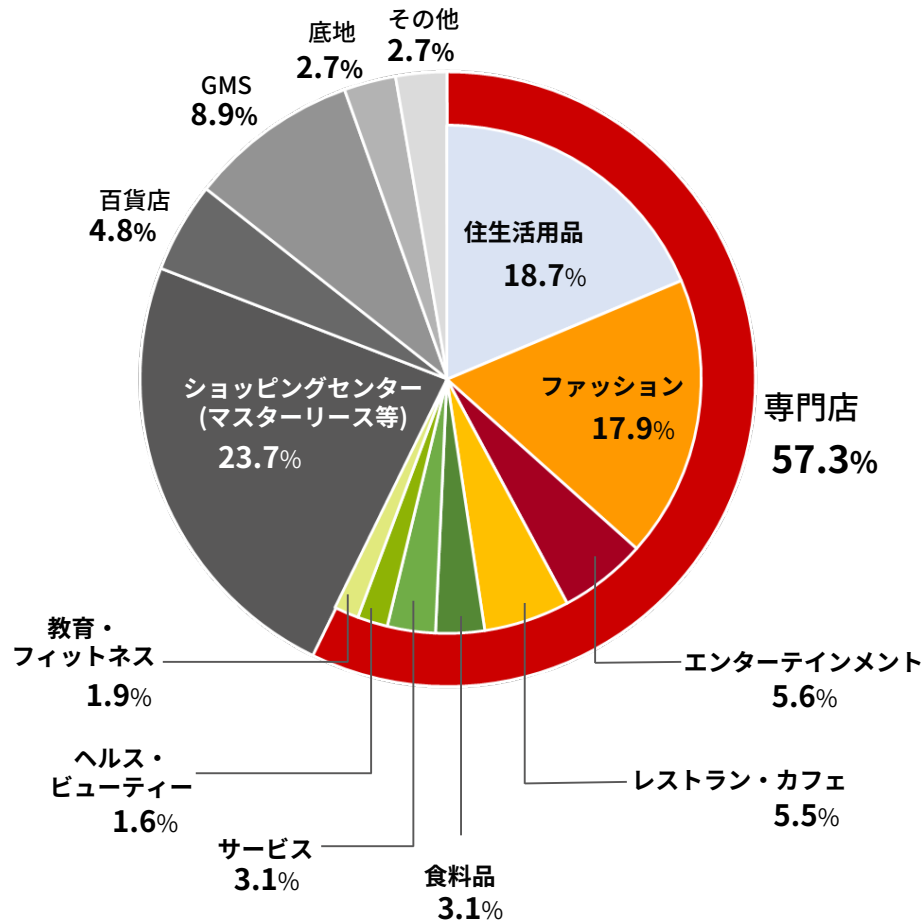
(注5) 「GMSタイプ比率」とは、イオンML又はイトーヨーカ堂MLについて、GMSタイプに分類される物件の年間賃料の合計がポートフォリオ全体の年間賃料に占める割合をそれぞれ示しています

(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



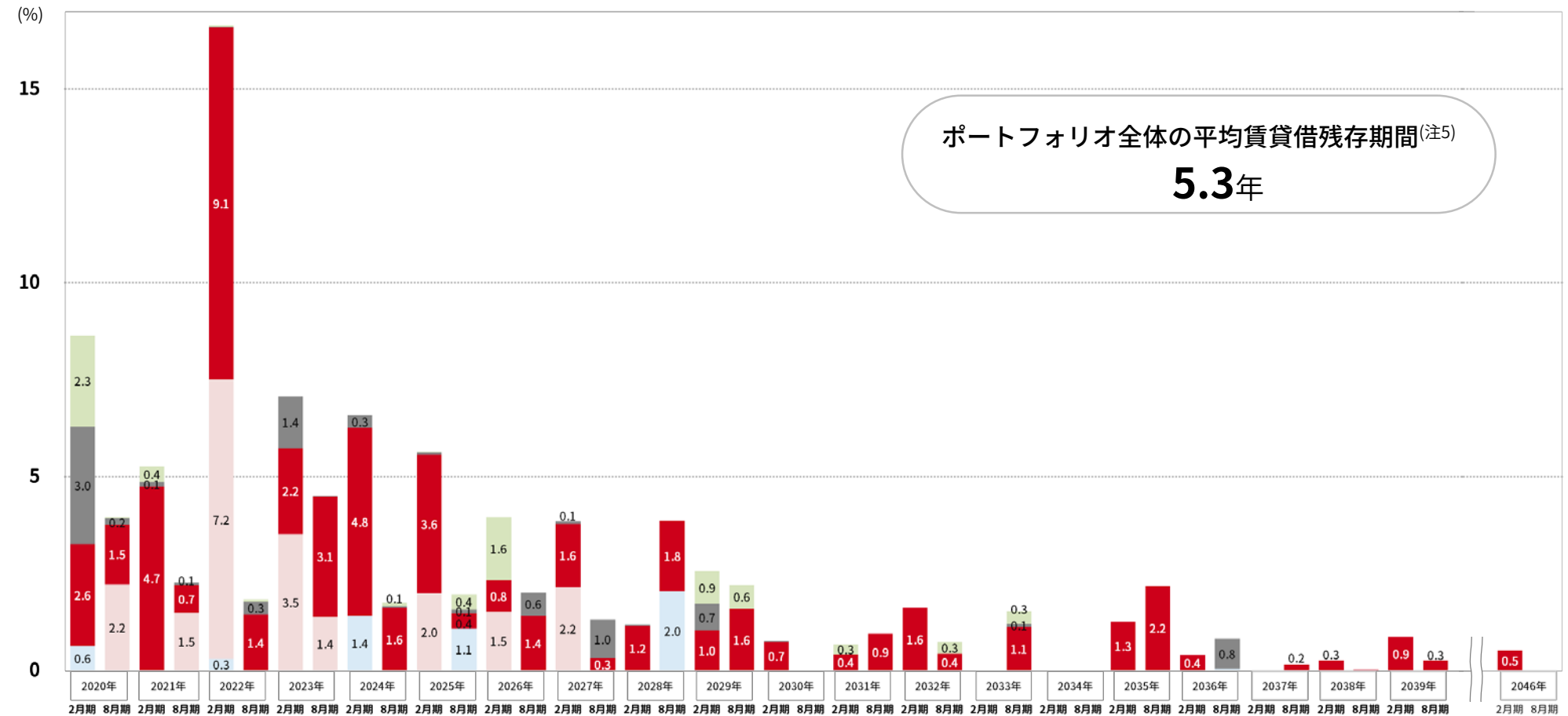
テナント業種	含まれるもの
住生活用品	100円ショップ
	ドラッグストア
	ディスカウントストア
	雑貨、インテリア雑貨、家具
	書籍、文具、ホビー、スポーツ用品
	コスメ
	家電
ファッション	ホームセンター
	ラグジュアリーブランド
	服飾品(衣料)
エンターテインメント	服飾雑貨(靴・鞆・アクセサリ等)
	アミューズメント
レストラン・カフェ	映画館、音楽ホール
	レストラン、カフェ、フードコート
食料品	食品スーパー(産直含む)
	食物販
	コンビニエンスストア
サービス	その他サービス(金融、携帯電話、旅行代理店、クリーニング等)
ヘルス・ビューティー	理美容、エステ、リラクゼーシ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

賃貸借契約満了時期(年間賃料ベース)(注1)

■ イトーヨーカ堂ML (注2) ■ イオンML (注3) ■ コア (注4) ■ 準コア (注4) ■ サブ (注4)

ポートフォリオ全体の平均賃貸借残存期間(注5)

5.3年



(注1) 2019年8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

2019年8月期(第35期)の賃料改定結果

準コア資産

	2019年8月期 (第35期)	
対象物件	2 物件	・ならファミリー ・おやまゆうえん ハーヴェストウォーク
対象テナント	18 テナント	
賃料割合	0.3%	
賃料増減率	▲ 1.0%	・おやまゆうえん ハーヴェストウォーク

サブ資産

	2019年8月期 (第35期)	
改定対象物件	2 物件	・幕張プラザ ・pivo和泉中央
改定対象テナント	4 テナント	
賃料割合	0.7%	
賃料増減率	+ 0.5%	・幕張プラザ

今後5期における賃料改定対象

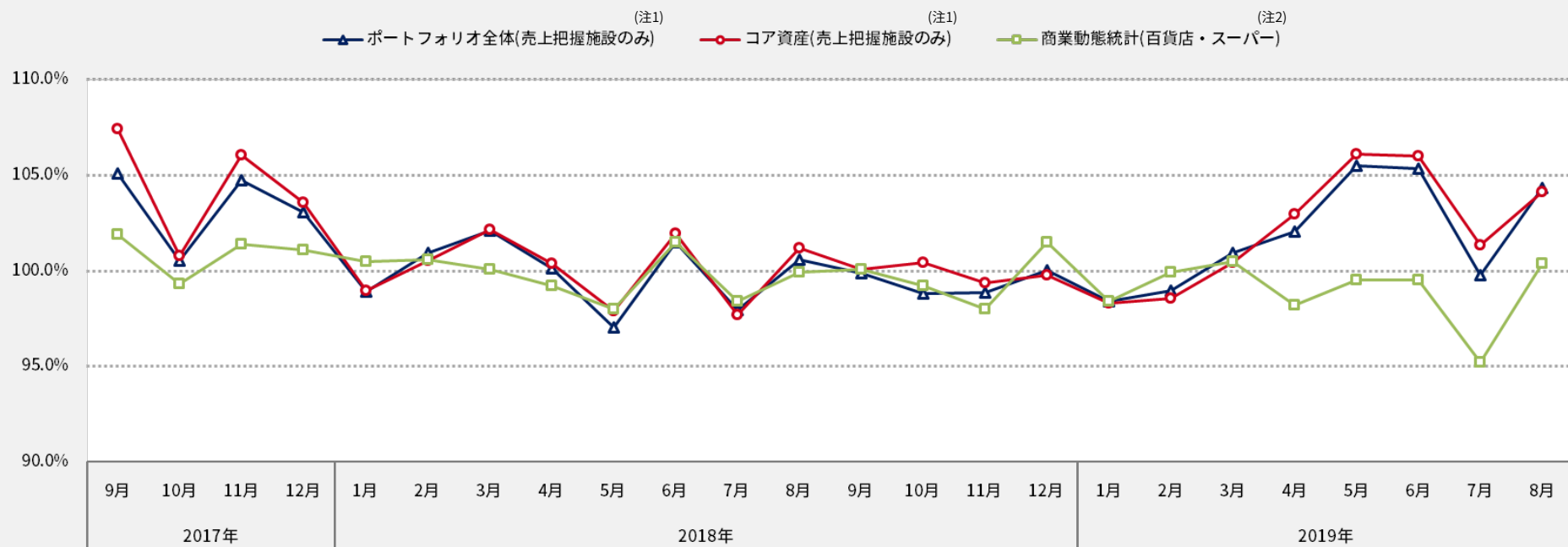
準コア資産

	2020年2月期 (第36期)	2020年8月期 (第37期)	2021年2月期 (第38期)	2021年8月期 (第39期)	2022年2月期 (第40期)
対象物件	2 物件	2 物件	2 物件	2 物件	2 物件
対象テナント	26 テナント	13 テナント	11 テナント	5 テナント	2 テナント
賃料割合	3.0%	0.2%	0.1%	0.1%	3.4%
	・ならファミリー 他			・イオンモールむさし村山 他	

サブ資産

	2020年2月期 (第36期)	2020年8月期 (第37期)	2021年2月期 (第38期)	2021年8月期 (第39期)	2022年2月期 (第40期)
対象物件	1 物件	2 物件	1 物件	1 物件	1 物件
対象テナント	3 テナント	2 テナント	1 テナント	1 テナント	1 テナント
賃料割合	2.3%	0.0%	0.4%	1.5%	0.0%
	・東戸塚オーロラシティ			・イオン高槻	

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9月～2019年8月) 日本リテールファンド投資法人

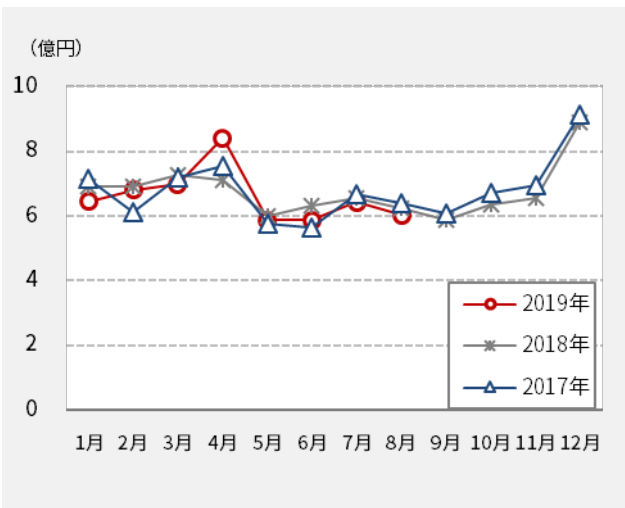


ポートフォリオ全体	105.1%	100.6%	104.7%	103.1%	98.9%	100.9%	102.1%	100.1%	97.0%	101.5%	97.9%	100.6%	99.9%	98.8%	98.8%	100.0%	98.4%	99.0%	101.0%	102.1%	105.5%	105.3%	99.8%	104.3%
コア資産	107.4%	100.8%	106.1%	103.6%	99.0%	100.5%	102.1%	100.4%	97.9%	102.0%	97.7%	101.2%	100.1%	100.4%	99.4%	99.8%	98.3%	98.6%	100.4%	102.9%	106.1%	106.0%	101.3%	104.1%
商業動態統計	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%	100.5%	98.2%	99.5%	99.5%	95.2%	100.4%

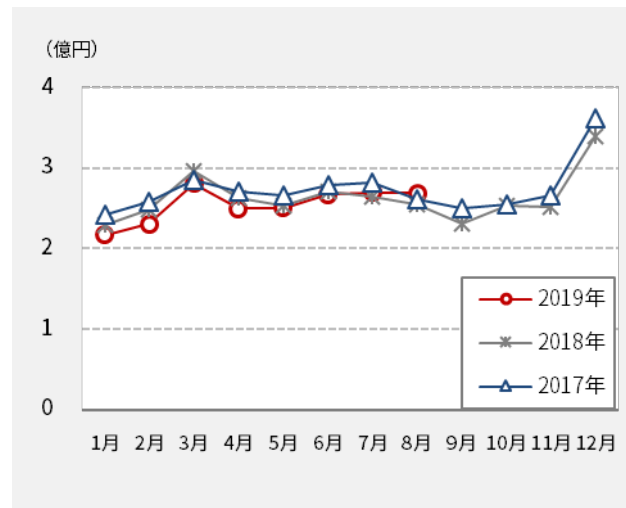
(注1) ポートフォリオ全体(売上把握施設のみ)及びコア資産(売上把握施設のみ)の売上高は、資産運用会社によるヒアリングベース(消費税抜)で集計しています

(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

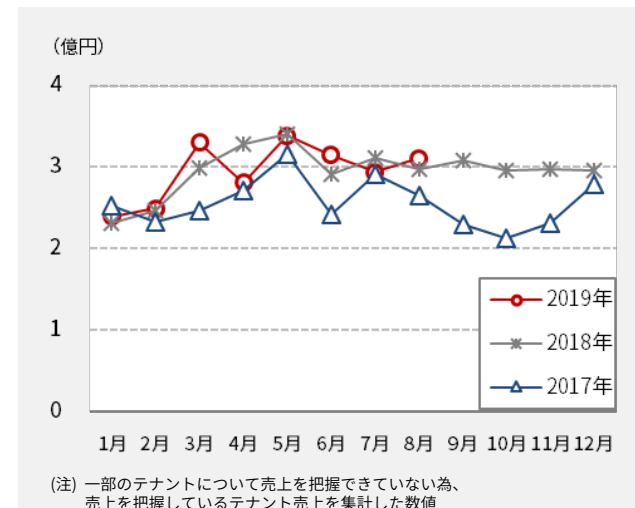
ジャイル (東京都渋谷区)



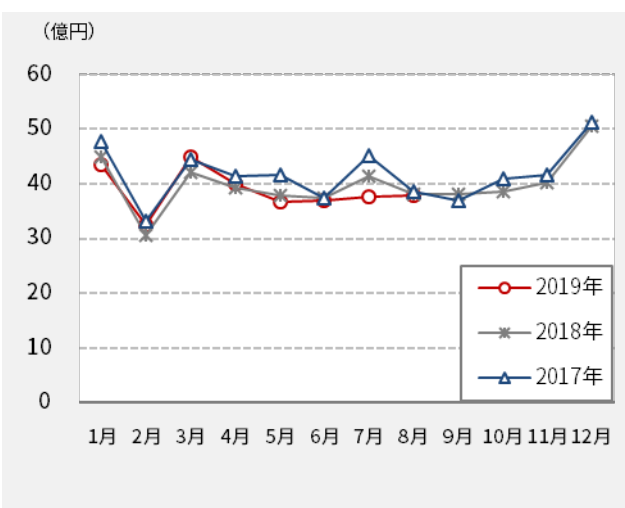
ラ・ポルト青山 (東京都渋谷区)



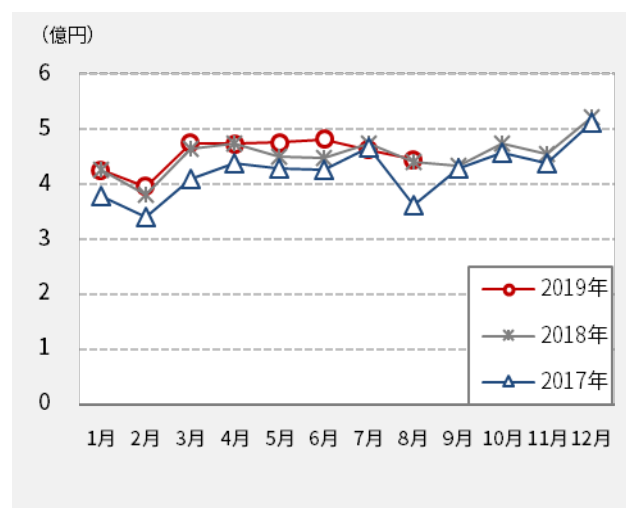
MARINE & WALK YOKOHAMA (神奈川県横浜市)



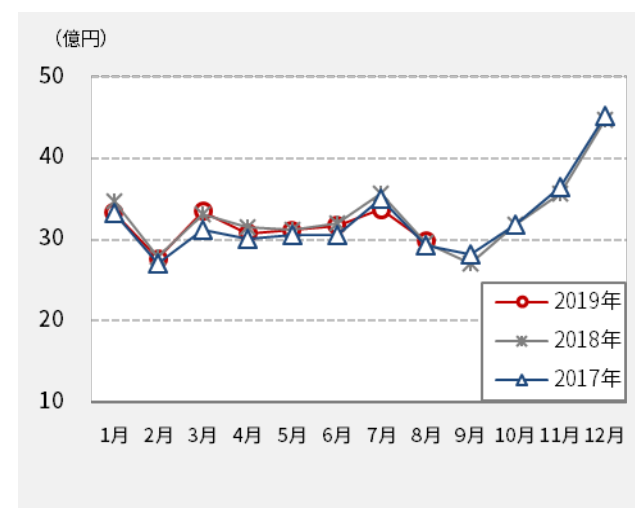
mozoワンダーシティ (愛知県名古屋市)



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ビル神宮前09

プライム



外観（左：B棟 右：A棟）



外観（C棟）

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」のキャットストリート沿いに立地

立地の魅力

- 東京メトロ「明治神宮前駅」から徒歩約5分、JR「原宿駅」・東京メトロ「表参道駅」から徒歩約9分の好立地
- 裏原宿エリアのメインストリートであるキャットストリート沿いに立地

施設の魅力

- キャットストリート及びその東側の道沿いに広いファサードを有し、2方向からアクセス可能な回遊性の高い路面店舗



取得価格		NOI利回り	償却後NOI利回り
7,000百万円		3.2%	3.1%
鑑定評価額	7,350百万円 (注)		
取得日	2019年7月9日		
所在地	A棟：東京都渋谷区神宮前四丁目25番28号 B棟：東京都渋谷区神宮前四丁目25番29号 C棟：東京都渋谷区神宮前四丁目25番9号		
土地面積	674.89m ²	延床面積	A棟：361.28m ² B棟：335.28m ² C棟：424.65m ²
テナント数	7	主要テナント	X-Girl、XLARGE

(注) 2019年5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)以降に譲渡を決定したノンコア資産・サブ資産

日本リテールファンド投資法人

(百万円)

ノンコア資産	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 ^(注2)	24	22	50	60	2,767	△5,257
NOI利回り ^(注3)	4.5%	4.7%	4.8%	3.8%	6.2%	2.5%
償却後NOI利回り ^(注4)	2.8%	3.3%	2.6%	2.5%	5.0%	△0.9%

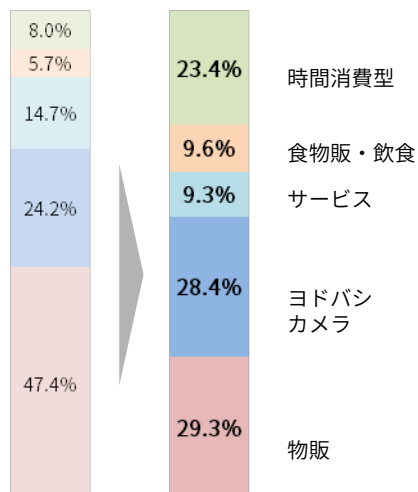
ノンコア資産	寝屋川(底地)	イオンモール東浦	イトーヨーカドー 上福岡東店	イトーヨーカドー 川崎店	イオン戸畑 ショッピングセンター	売却済ノンコア資産合計/平均
取得価格	1,135	9,142	6,900	15,329	6,290	118,864
譲渡価格	非開示	非開示	6,081	13,500	6,070	109,988
譲渡先	(株)ヤマダ電機	非開示	(株)長谷工コーポレーション	ヒューリック(株)	アセットファイナンス戸畑合同会社	-
鑑定評価額 ^(注1)	1,710	10,600	5,850	13,030	6,070	102,020
譲渡年月	2016年8月	2016年8月	2017年3月	2018年8月	2018年8月	-
売却損益 ^(注2)	561	5,115	11	△184	787	3,958
NOI利回り ^(注3)	7.3%	7.1%	4.8%	4.8%	8.1%	4.9%
償却後NOI利回り ^(注4)	7.3%	3.7%	3.4%	2.9%	5.7%	3.1%

サブ資産	なるばーく	イオン仙台中山	大阪心斎橋8953ビル	イトーヨーカドー 錦町店 ^(注5)
取得価格	8,540	10,200	14,300	13,212
譲渡(予定)価格	6,115	9,920	14,900	14,500
譲渡先	非開示	非開示	非開示	三菱商事都市開発(株)
鑑定評価額 ^(注1)	5,310	9,620	14,000	14,500 ^(注6)
譲渡年月	2019年8月	2019年8月	2019年8月	2019年5月他
売却損益 ^(注2)	△1,023	1,151	2,764	4,456 ^(注7)
NOI利回り ^(注3)	3.8%	6.4%	3.7%	5.9%
償却後NOI利回り ^(注4)	1.4%	5.4%	2.8%	4.2%

- (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) 譲渡価格から帳簿価額及び売却コストの合計値を差し引いた数値になります
- (注3) 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4) 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
- (注5) 2019年5月31日に不動産信託受益権の準共有持分15%を、2019年9月2日に準共有持分45%を売却しました。残る準共有持分40%については2020年3月2日に譲渡を予定しています
- (注6) 2019年2月末日時点の調査価格になります
- (注7) 2019年5月31日に売却を完了した不動産信託受益権の準共有持分15%の売却損益については実績値を、残る準共有持分85%の売却損益については各決算期の予算を反映し、これらを合算した上で記載しています

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



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		
5F	ファッション		
4F	ヨドバシカメラ	インテリア・雑貨	
3F		ファッション・雑貨	
2F		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		

リニューアル前 リニューアル後

(注) 契約面積ベース

■ リニューアルフロアの様子



スーパーマーケット



フードコート



インテリア・雑貨



キッズ・ベビー



ファッション

AIやIoT技術を駆使した新しい水族館を誘致

➤ 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

企画

アクア・ライブ・インベストメント

これまで数多くの水族館の立ち上げに関わった水族館プロデューサーの坂野新也氏率いる専門集団

運営管理

させばパール・シー

長崎県佐世保市にある西海国立公園九十九島水族館「海きらら」を運営

<水族館イメージ(注3)>

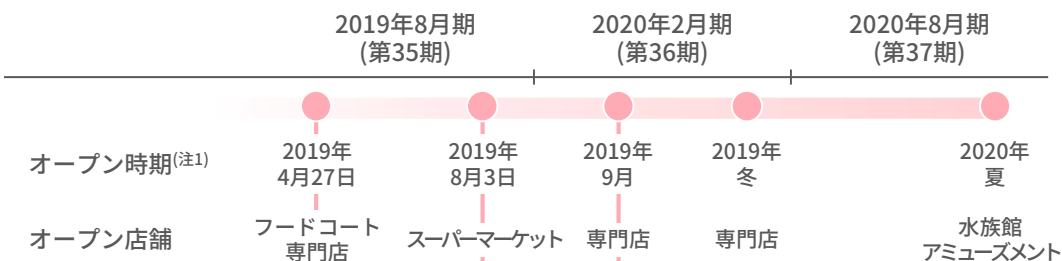


(注1) 事業者による年間平均来場者数の想定値です

(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

リニューアルスケジュール



川崎駅東口エリア最大規模の350席のフードコートなど全27店舗がオープン



大型スーパーマーケット「ライフ」が川崎駅東口最大規模でオープン



3階・5階の11店舗がリニューアルオープン



	2019年8月期 (第35期)	2020年2月期 (第36期)	2020年8月期 (第37期)
想定稼働率(注2)	87.4%	96.4%	100.0%
ダウンタイム(注3)	4.6億円	2.3億円	2.1億円
一時的費用(注4)	18.4億円	4.5億円	1.5億円

(注1) 現時点のリニューアル計画に基づきます

(注2) 各期の期末時点の施設全体の総賃貸可能面積に占める契約面積ベース

(注3) 各期の想定賃料収入からリニューアル後巡航期の想定賃料収入を引いた値になります

(注4) リニューアルに伴い発生する修繕費、固定資産除却損、移転補償費等の合計額をいいます

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階レベルで繋がりが、JR川崎駅に直結



ポートフォリオ基礎データ推移 (2015年2月期(第26期)～2019年8月期(第35期))

日本リートファンド投資法人

(百万円)

	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)	2019年8月期 (第35期)
物件数	88件	90件	94件	93件	92件	95件	100件	98件	101件	100件
取得価格	845,646	854,133	852,414	848,515	847,281	880,210	910,110	888,675	905,735	883,234
帳簿価額	796,765	803,103	807,141	803,637	801,896	832,354	859,041	836,065	851,358	832,643
鑑定評価額	847,609	874,015	898,682	907,284	916,540	959,530	994,230	985,230	1,008,340	994,120
含み損益	50,843	70,911	91,540	103,646	114,643	127,175	135,188	149,164	156,981	161,476
賃貸NOI	21,805	21,914	21,767	21,812	21,141	22,543	23,290	22,129	21,676	19,910
減価償却費	6,097	6,236	6,138	6,017	5,632	5,733	5,767	5,712	5,553	5,557
不動産賃貸事業利益	15,708	15,677	15,628	15,795	15,509	16,809	17,522	16,417	16,122	14,352
資本的支出	2,377	2,312	3,556	1,675	7,969	1,305	1,732	1,390	1,940	3,978
NOI利回り	5.2%	5.1%	5.1%	5.1%	5.0%	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	4.5%
償却後NOI利回り	3.7%	3.6%	3.7%	3.7%	3.7%	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.2%
稼働率	99.8%	99.4%	99.7%	99.4%	99.6%	99.7%	99.5%	98.6%	98.8%	99.1%

(百万円)

	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)	2019年8月期 (第35期)
営業収益	31,399	30,962	32,017	37,078	31,585	31,011	31,967	32,685	30,680	35,432
営業利益	13,692	12,816	13,684	13,841	13,981	13,743	14,472	13,871	13,103	14,719
経常利益	11,061	10,217	11,154	11,396	11,665	11,426	12,232	11,645	11,105	12,815
出資総額	363,254	363,254	387,198	387,198	387,198	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878
純資産額	390,928	391,559	414,705	415,274	416,655	441,967	432,981	433,229	432,701	433,994
総資産額	834,687	842,568	829,239	858,390	856,627	897,631	902,191	887,668	897,331	900,799
発行済投資口数	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	2,618,017口
1口当たり純資産	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	165,772円
1口当たりNAV	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	223,000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

本ページ記載のCSVデータは、
本投資法人ウェブサイト(<https://www.jrf-reit.com/portfolio/list.html>)からご覧いただけます

日本リテールファンド投資法人

物件番号	物件名称	ポートフォリオ定義	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	17.5	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	28.5	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	2.6%	4,843.44	0.2%	82.4%	13	シャネル、表参道うかい亭	11.9	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	49.1	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	14.6	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	0.4%	2,274.60	0.1%	100.0%	3	ベイクルーズ、KOE	9.9	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	14.5	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	11.8	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	11.9	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	0.3%	426.29	0.0%	100.0%	3	アナスタシア	11.4	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	8.3	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	1.1%	4,158.53	0.2%	100.0%	24	ブノワ	14.8	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	11.0	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%	93.3%	7	ホットトイズ JAPAN、RIZAP	10.2	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	0.7%	5,066.06	0.2%	100.0%	8	アディダス	44.9	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	11.5	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	0.7%	1,508.03	0.1%	100.0%	1	キディランド	7.4	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	17.4	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	13.8	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	38.8	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	3.4%	49,062.72	2.0%	87.4%	51	ヨドバシカメラ	31.5	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	ベイクルーズ、The Millennials	6.3	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)	13.8	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	24.5	9.0
U-35	Cute Cube原宿	プライム	東京都渋谷区	2014年10月	8,520	1.0%	1,428.55	0.1%	100.0%	10	スピンス	6.0	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	13.2	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	6.7	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	0.6%	2,701.99	0.1%	100.0%	1	SEGA	44.0	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	13.9	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	4.9	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	1.5%	3,141.07	0.1%	100.0%	9	エルメネジルドゼニア	5.3	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	1.3%	8,347.69	0.3%	94.3%	24	BAYSIDE GEIHINKAN VERANDA minatomirai、Ron Herman	3.5	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	7.9	1.5
U-57	Gビル南青山03	プライム	東京都港区	2018年10月	12,200	1.4%	1,373.46	0.1%	74.7%	5	ウールリッチ	10.0	6.0
U-58	Gビル神宮前08	プライム	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	21.2	7.1
U-59	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	住宅地駅前	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	14.8	4.5
U-60	Gビル神宮前09	NEW プライム	東京都渋谷区	2019年7月	7,000	0.8%	1,127.06	0.0%	100.0%	7	X-Girl、XLARGE	15.5	4.5

(注1) 2019年8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

ポートフォリオ一覧②

本ページ記載のCSVデータは、
本投資法人ウェブサイト(<https://www.jrf-reit.com/portfolio/list.html>)からご覧いただけます

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	1.2%	41,293.90	1.7%	100.0%	59	イトーヨーカドー	24.8	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	36.9	6.1、4.9	
S-8	イトーヨーカドー錦町店(注3)	サブ	埼玉県蕨市	2003年11月	11,230	1.3%	73,438.52	3.1%	100.0%	1	イトーヨーカドー	15.8	8.3	
S-11	イトーヨーカドー綱島店	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	37.5	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	19.3	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	3.6%	100.0%	1	イオン	17.8	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	40.9	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	5.7%	109,365.50	4.6%	100.0%	4	西武、イオン	20.0	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	1.6%	59,762.30	2.5%	100.0%	2	イトーヨーカドー	14.5	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	3.5%	137,466.97	5.7%	100.0%	1	イオン	12.9	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	21.1	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	15.1	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	13.4	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	0.4%	3,536.50	0.1%	100.0%	1	サミットストア	10.5	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	0.4%	5,368.02	0.2%	100.0%	10	TSUTAYA	27.4	14.3、3.8	
S-47	m-シティ柏	NEW	パリュアード	千葉県柏市	2019年4月	5,520	0.6%	20,437.36	0.9%	100.0%	1	コジマ×ビックカメラ	18.9	5.1
東京圏	小計/平均		54 物件		444,409	50.3%	880,887.29	36.7%	99.1%	330				

大阪・名古屋圏

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	2.1%	18,848.20	0.8%	100.0%	1	オーバ	20.8	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	24.8	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4)	-	-
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	9.8	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	18.5	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	3.5%	5,319.29	0.2%	100.0%	4	ユニクロ、ツルハドラッグ	10.1	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	5.0	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	15.8	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	1.1%	3,529.51	0.1%	100.0%	12	ロフトマン	13.5	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	0.4%	1,610.63	0.1%	100.0%	5	サンドラッグ、マクドナルド	14.2	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	9.0	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	12.5	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	18.1	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%	84.5%	4	東急スポーツオアシス	18.9	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	6.2	7.5

(注1) 2019年8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) イトーヨーカドー錦町店は、2019年5月31日に不動産信託受益権の準共有持分15%を売却したため、当初取得価格の85%分の数値を記載しています。なお、総賃貸可能面積については1棟全体にかかる数値を記載しています

(注4) 「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

ポートフォリオ一覧③

本ページ記載のCSVデータは、
本投資法人ウェブサイト(<https://www.jrf-reit.com/portfolio/list.html>)からご覧いただけます

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						
大阪・名古屋圏														
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	3.5%	99.6%	116	近鉄百貨店、イオン	26.8	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	3.2%	100.0%	1	イオン	25.5	3.7	
S-17	イオン八事	住宅地駅前	愛知県名古屋市長昭和区	2005年6月	3,698	0.4%	63,702.48	2.7%	100.0%	1	イオン	26.0	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%	100.0%	62	イオン、エディオン	36.8	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	3.4%	138,538.63	5.8%	100.0%	1	イオン	12.8	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	6.6%	100.0%	1	イオン	16.7	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	2.2%	95,135.36	4.0%	100.0%	1	イトーヨーカドー	11.4	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	5.3%	100.0%	1	イオン	12.8	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	愛知県名古屋市中区	2011年10月他	55,480	6.3%	86,366.00	3.6%	87.8%	211	イオン、東急ハンズ	10.4	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	14.7	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	10.5	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	38.6	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	14.8	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	13.4	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	0.9%	100.0%	1	パロー	-	-	
大阪・名古屋圏 小計/平均					35 物件		349,190	39.5%	1,103,301.33	46.0%	99.0%	511		
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	15.7	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	1.8%	42,088.14	1.8%	100.0%	1	沖縄ディーエフエス	14.8	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	44.4	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	9.8	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	29.8	0.7	
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	3.1%	100.0%	1	イオン	16.2	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	3.3%	100.0%	1	イオン	25.9	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%	59,561.07	2.5%	97.6%	64	ヨークベニマル、スーパービバホーム	12.1	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	4.3%	100.0%	1	イオン	12.9	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	18.9	3.2、3.5、6.6	
S-40	テックランド福岡志免本店	バリューアッド	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	10.8	0.9	
政令指定都市・その他 小計/平均					11 物件		89,633	10.1%	412,850.55	17.2%	99.6%	82		
ポートフォリオ 合計/平均					100 物件		883,234	100.0%	2,397,039.17	100.0%	99.1%	923	16.3	2.1

(注1) 2019年8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

継続鑑定評価額①

本ページ記載のエクセルデータは、
本投資法人ウェブサイト(<https://www.jrf-reit.com/portfolio/list.html>)からご覧いただけます

日本リートファンド投資法人

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		
				2019年2月	2019年8月	増減	2019年2月	2019年8月	増減	2019年2月	2019年8月	増減	2019年2月	2019年8月	増減
東京圏															
U-2	Gビル南青山02	5,178	+461	5,640	5,640	-	3.1%	3.1%	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-
U-3	Gビル代官山01	1,201	+408	1,610	1,610	-	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
U-4	ジャイル	21,626	+6,573	27,700	28,200	+500	2.7%	2.7%	-	2.5%	2.5%	-	2.7%	2.7%	-
U-5	ビックカメラ立川店	13,598	+8,901	22,100	22,500	+400	4.9%	4.8%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦
U-6	Gビル北青山01	924	+715	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	2,792	+2,347	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	3,924	+805	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	2,327	+652	2,980	2,980	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
U-11	Gビル神宮前01	3,381	+1,258	4,640	4,640	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-	3.1%	3.1%	-
U-12	Gビル神宮前02	2,274	△534	1,740	1,740	-	3.1%	3.1%	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-
U-13	Gビル南青山01	10,055	△455	9,590	9,600	+10	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
							3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
U-14	ラ・ポルト青山	9,235	+2,364	11,600	11,600	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
U-15	Gビル新宿01	6,529	+2,170	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	5,390	△1,380	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	5,998	+2,681	8,280	8,680	+400	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦
U-19	アーバンテラス神宮前	2,689	+2,600	5,280	5,290	+10	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-	3.5%	3.5%	-
U-22	アーカンジェル代官山(底地)	1,842	+1,117	2,910	2,960	+50	-	-	-	3.1%	3.1%	-	3.3%	3.3%	-
U-23	Gビル表参道01	5,816	+2,703	8,520	8,520	-	2.7%	2.7%	-	2.5%	2.5%	-	2.9%	2.9%	-
U-24	ラウンドワン横浜駅西口店	3,757	+1,802	5,560	5,560	-	3.5%	3.5%	-	3.6%	3.6%	-	3.7%	3.7%	-
U-25	Gビル三軒茶屋01	3,620	+2,709	6,330	6,330	-	3.9%	3.9%	-	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-
U-26	Gビル銀座01	5,551	+4,848	10,400	10,400	-	3.1%	3.1%	-	2.8%	2.8%	-	3.2%	3.2%	-
U-29	川崎ルフロン	32,833	+3,866	36,500	36,700	+200	4.5%	4.5%	-	4.5%	4.5%	-	4.7%	4.7%	-
U-31	Gビル渋谷01	3,140	+1,679	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	17,797	+5,152	23,050	22,950	△100	2.8%	2.8%	-	2.6%	2.6%	-	2.8%	2.8%	-
U-33	Gビル吉祥寺01	3,545	+474	4,070	4,020	△50	3.8%	3.8%	-	3.3%	3.3%	-	3.7%	3.7%	-
U-35	Cute Cube原宿	8,511	+1,788	10,500	10,300	△200	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.2%	3.2%	-
U-38	Gビル上野01	3,445	+524	3,850	3,970	+120	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦
U-39	Gビル高田馬場01	6,105	+1,074	7,130	7,180	+50	3.6%	3.6%	-	3.3%	3.3%	-	3.7%	3.7%	-
U-40	Gビル秋葉原01	5,102	+2,607	7,580	7,710	+130	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
U-41	Gビル秋葉原02	2,492	+417	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	15,219	+1,980	16,800	17,200	+400	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦
U-47	Gビル銀座中央通り01	13,034	+665	13,700	13,700	-	2.6%	2.6%	-	2.4%	2.4%	-	2.6%	2.6%	-
U-50	MARINE & WALK YOKOHAMA	11,093	+106	11,300	11,200	△100	4.2%	4.2%	-	3.9%	3.9%	-	4.3%	4.3%	-
U-53	Gビル神宮前07	2,032	+117	2,150	2,150	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
U-57	Gビル南青山03	12,300	+199	12,500	12,500	-	3.0%	3.0%	-	2.6%	2.6%	-	3.0%	3.0%	-
U-58	Gビル神宮前08	2,638	△58	2,580	2,580	-	3.3%	3.3%	-	2.9%	2.9%	-	3.4%	3.4%	-
U-59	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	2,449	+490	2,940	2,940	-	4.5%	4.5%	-	4.6%	4.6%	-	4.7%	4.7%	-
U-60	Gビル神宮前09	7,074	+275	-	7,350	-	-	2.9%	-	-	3.0%	-	-	3.1%	-

(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

本ページ記載のエクセルデータは、
本投資法人ウェブサイト(<https://www.jrf-reit.com/portfolio/list.html>)からご覧いただけます

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		
				2019年2月	2019年8月	増減	2019年2月	2019年8月	増減	2019年2月	2019年8月	増減	2019年2月	2019年8月	増減
東京圏															
S-3	あびこショッピングプラザ	9,711	+2,988	12,700	12,700	-	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦
S-6	イトーヨーカドー八柱店	1,268	+611	1,950	1,880	△70	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(注1)	8,453	+3,846	14,500	12,300	△2,200	5.0%	5.0%	-	5.2%	5.2%	-	5.2%	5.2%	-
S-11	イトーヨーカドー綱島店	4,527	+542	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	10,478	+3,221	13,700	13,700	-	5.0%	5.0%	-	4.6%	4.6%	-	5.3%	5.3%	-
S-13	イオンモール大和	15,037	+2,162	18,000	17,200	△800	5.0%	5.2%	+0.2 ㊦	4.7%	4.9%	+0.2 ㊦	5.2%	5.4%	+0.2 ㊦
S-15	西友ひばりヶ丘店	4,608	+3,471	7,940	8,080	+140	5.6%	5.5%	△0.1 ㊦	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦
S-20	東戸塚オーロラシティ	44,921	△1,621	43,400	43,300	△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	12,383	△1,483	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	25,178	+5,721	30,900	30,900	-	4.8%	4.8%	-	4.3%	4.3%	-	4.9%	4.9%	-
S-32	幕張プラザ	5,513	+1,306	6,810	6,820	+10	5.1%	5.1%	-	5.1%	5.1%	-	5.3%	5.3%	-
S-34	ラウンドワン町田店	2,271	+1,138	3,410	3,410	-	4.4%	4.4%	-	4.4%	4.4%	-	4.6%	4.6%	-
S-35	ラウンドワンスタジアム板橋店	2,177	+1,222	3,400	3,400	-	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	3,038	+711	3,670	3,750	+80	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	4.4%	4.3%	△0.1 ㊦
S-43	コリーヌ馬事公苑	3,226	+1,033	4,260	4,260	-	3.9%	3.9%	-	3.6%	3.6%	-	4.1%	4.1%	-
S-47	m-シティ柏	5,762	+227	-	5,990	-	-	4.9%	-	-	4.4%	-	-	4.9%	-
東京圏	小計	425,096	+89,213	502,090	514,310	+12,220									
大阪・名古屋圏															
U-9	河原町オーバ	18,041	△2,841	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	1,584	+1,425	3,010	3,010	-	3.2%	3.2%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
U-20	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	8,091	+4,508	12,200	12,600	+400	-	-	-	3.3%	3.3%	-	3.5%	3.5%	-
U-21	Gビル心斎橋02	4,279	+3,830	7,910	8,110	+200	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦
U-28	ラウンドワン京都河原町店	2,703	+1,316	3,920	4,020	+100	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦
U-30	Gビル心斎橋03	30,413	+11,386	40,500	41,800	+1,300	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.1%	3.0%	△0.1 ㊦	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦
U-36	Gビル名古屋栄01	1,932	△132	1,890	1,800	△90	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦	3.8%	3.8%	-	4.3%	4.3%	-
U-37	エディオン京橋店(底地)	5,756	+203	5,960	5,960	-	-	-	-	4.1%	4.1%	-	-	-	-
U-42	Gビル阿倍野01	4,462	+807	5,260	5,270	+10	4.1%	4.1%	-	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-
U-43	Gビル梅田01	9,766	+1,233	10,700	11,000	+300	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦
U-44	Gビル心斎橋04	3,316	△26	3,300	3,290	△10	3.9%	3.9%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
U-48	Gビル京都河原町01	2,192	+347	2,540	2,540	-	4.1%	4.1%	-	3.9%	3.9%	-	4.3%	4.3%	-

(注1) イトーヨーカドー錦町店は2019年5月31日に不動産信託受益権の準共有持分15%を売却したため、2019年8月期については準共有持分85%にかかる鑑定評価額を記載しています。なお、2019年2月期については準共有持分100%にかかる鑑定評価額を記載しています
(注2) 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

本ページ記載のエクセルデータは、
本投資法人ウェブサイト(<https://www.jrf-reit.com/portfolio/list.html>)からご覧いただけます

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		
				2019年2月	2019年8月	増減	2019年2月	2019年8月	増減	2019年2月	2019年8月	増減	2019年2月	2019年8月	増減
大阪・名古屋圏															
U-51	Gビル御堂筋01	10,415	△115	10,300	10,300	-	3.7%	3.7%	-	3.3%	3.3%	-	3.5%	3.5%	-
U-54	ラウンドワン三宮駅前店	3,209	+170	3,380	3,380	-	3.8%	3.8%	-	3.8%	3.8%	-	4.0%	4.0%	-
U-55	Gビル神戸三宮01	3,024	+295	3,310	3,320	+10	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦
U-56	Gビル御堂筋02	15,564	+635	16,200	16,200	-	3.2%	3.2%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
S-5	ならファミリー	35,008	+3,991	39,000	39,000	-	5.8%	5.8%	-	5.3%	5.3%	-	6.1%	6.1%	-
S-16	イオン高槻	9,917	+982	10,900	10,900	-	6.1%	6.1%	-	6.0%	6.0%	-	6.3%	6.3%	-
S-17	イオン八事	3,199	+420	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	6,133	△623	5,490	5,510	+20	5.4%	5.3%	△0.1 ㊦	4.9%	4.8%	△0.1 ㊦	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦
S-21	イオンモール鶴見緑地	23,466	+3,233	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	18,428	+471	18,900	18,900	-	4.5%	4.5%	-	4.3%	4.3%	-	4.7%	4.7%	-
S-26	アリオ鳳	14,515	+1,384	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	8,670	+3,509	12,180	12,180	-	4.9%	4.9%	-	4.5%	4.5%	-	5.0%	5.0%	-
S-29	ライフ岸部店(底地)	1,942	+77	2,020	2,020	-	-	-	-	4.2%	4.2%	-	-	-	-
S-30	ライフ下寺店(底地)	1,717	+252	1,950	1,970	+20	-	-	-	4.2%	4.2%	-	-	-	-
S-31	ライフ太平寺店(底地)	1,304	△44	1,280	1,260	△20	-	-	-	4.4%	4.4%	-	-	-	-
S-36	泉佐野松風台(底地)	2,657	+62	2,730	2,720	△10	-	-	-	5.1%	5.1%	-	-	-	-
S-37	mozoワンダーシティ	52,458	+12,041	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	1,616	+903	2,520	2,520	-	5.0%	5.0%	-	5.1%	5.1%	-	5.2%	5.2%	-
S-39	pivo和泉中央 pivo棟 テックランド棟	5,383	+1,566	6,950	6,950	-	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	かみしんブラザ	4,271	+788	5,200	5,060	△140	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	1,975	+1,004	2,980	2,980	-	5.0%	5.0%	-	5.2%	5.2%	-	5.2%	5.2%	-
S-45	m-シティ 豊中	5,299	+1,230	6,530	6,530	-	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		329,133	+54,376	381,420	383,510	+2,090									

(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④

本ページ記載のエクセルデータは、
本投資法人ウェブサイト(<https://www.jrf-reit.com/portfolio/list.html>)からご覧いただけます

日本リートファンド投資法人

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		
				2019年2月	2019年8月	増減	2019年2月	2019年8月	増減	2019年2月	2019年8月	増減	2019年2月	2019年8月	増減
政令指定都市・その他															
U-27	ラウンドワン広島店	2,808	+1,371	4,250	4,180	△70	4.9%	4.8%	△0.1 ㊦	4.9%	4.8%	△0.1 ㊦	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦
U-34	DFS T ギャラリーア沖縄	15,094	+2,305	17,500	17,400	△100	4.8%	4.8%	-	4.5%	4.5%	-	6.8%	6.8%	-
U-45	Gビル仙台一番町01	4,471	+248	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	5,613	+1,276	6,900	6,890	△10	5.2%	5.2%	-	5.3%	5.3%	-	5.4%	5.4%	-
U-52	Gビル天神西通り01	4,951	△61	4,880	4,890	+10	4.1%	4.1%	-	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-
S-10	イオンモール札幌苗穂	6,284	+2,575	8,840	8,860	+20	6.3%	6.5%	+0.2 ㊦	5.9%	5.9%	-	6.5%	6.9%	+0.4 ㊦
S-18	イオン那覇ショッピングセンター	9,614	+1,285	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	8,572	+1,397	9,820	9,970	+150	5.9%	5.8%	△0.1 ㊦	5.7%	5.6%	△0.1 ㊦	6.2%	6.1%	△0.1 ㊦
S-25	イオンモール札幌発寒	14,953	+4,646	19,200	19,600	+400	4.9%	4.8%	△0.1 ㊦	4.7%	4.6%	△0.1 ㊦	5.1%	5.0%	△0.1 ㊦
S-33	MrMax 長崎店	2,396	+903	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	3,652	+1,937	5,590	5,590	-	5.5%	5.5%	-	5.5%	5.6%	+0.1 ㊦	5.7%	5.7%	-
政令指定都市・その他 小計		78,413	+17,886	95,900	96,300	+400									
ポートフォリオ合計		832,643	+161,476	979,410	994,120	+14,710									

(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

本ページ記載のエクセルデータは、
本投資法人ウェブサイト(<https://www.jrf-reit.com/portfolio/list.html>)からご覧いただけます

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	90	87	40	40	605	563	628	627	34	34	107	107	108	110	53	53	82	83	32	32
② 賃貸事業費用合計	19	21	8	9	270	304	71	74	6	5	17	15	32	35	7	8	4	5	5	5
③ 賃貸NOI (=①-②)	71	66	31	31	335	258	556	552	28	28	90	92	75	75	45	44	78	77	27	26
④ 減価償却費	9	8	3	3	87	88	109	106	3	3	19	19	18	18	3	3	2	2	3	3
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	61	57	27	27	247	169	447	445	24	24	71	73	57	56	42	40	75	75	23	23
⑥ 期末預り金	67	68	48	48	471	471	1,155	1,155	38	38	86	86	117	117	74	74	162	162	37	37
⑦ 資本的支出	1	0	0	1	48	162	37	33	0	-	0	-	22	30	-	-	-	0	0	2

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	168	168	296	299	161	161	81	80	317	243	99	104			135	135	114	114	178	180
② 賃貸事業費用合計	17	18	97	100	8	8	18	18	77	68	33	14	非開示		13	14	10	10	48	49
③ 賃貸NOI (=①-②)	151	149	199	199	153	152	63	62	240	175	65	89	51	50	121	120	104	103	130	131
④ 減価償却費	12	12	38	38	9	9	14	14	42	42	5	5	-	-	9	9	19	15	18	18
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	139	137	161	160	144	143	49	48	198	132	60	83	51	50	111	110	84	88	112	113
⑥ 期末預り金	169	169	247	251	-	-	72	69	402	402	104	104	非開示		236	236	非開示		266	266
⑦ 資本的支出	0	0	20	21	-	0	0	1	12	20	2	1	-	-	0	0	-	-	3	8

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	178	178	1,250	1,304	99	99	373	379			203	241	76	76	161	162				
② 賃貸事業費用合計	27	31	791	2,723	17	18	56	59	非開示		31	63	8	8	33	34	非開示		非開示	
③ 賃貸NOI (=①-②)	150	147	458	△ 1,419	82	81	317	320	72	72	171	177	67	67	128	127	108	107	50	50
④ 減価償却費	5	5	150	185	13	13	11	11	8	8	12	12	5	5	18	18	8	8	4	4
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	145	142	307	△ 1,604	69	67	306	308	64	63	159	165	61	61	109	109	100	98	45	45
⑥ 期末預り金	116	116	1,630	1,991	104	104	156	156	非開示		310	310	100	100	194	206	非開示		非開示	
⑦ 資本的支出	-	0	61	2,286	0	-	16	3	-	-	0	-	2	-	-	2	0	1	0	-

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		Gビル神宮前08		ラウド'クワンシアム 川崎大師店		Gビル神宮前09 <small>(注2)</small>		あびこ ショッピングプラザ		イトーヨーカドー 八柱店	
	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			209	209	448	417			74	166	21	54			32	603	611	78	78	
② 賃貸事業費用合計	非開示		25	26	170	170	非開示		5	18	2	12	非開示		2	321	358	14	21	
③ 賃貸NOI (=①-②)	315	315	184	182	278	246	32	31	69	148	19	42	29	66	30	282	252	63	57	
④ 減価償却費	33	33	14	14	79	80	1	1	6	7	2	6	6	13	0	102	95	12	12	
⑤ 賃貸事業利益(=③-④)	282	281	169	168	198	166	30	30	63	141	16	36	22	53	30	180	157	51	45	
⑥ 期末預り金	非開示		325	325	363	359	非開示		165	165	79	79	非開示		137	586	586	450	420	
⑦ 資本的支出	-	-	-	-	7	-	0	-	1	1	-	5	-	-	-	278	252	0	-	

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

(注2) Gビル神宮前09は、2019年7月9日付で取得しました

各物件の収益状況②

本ページ記載のエクセルデータは、
本投資法人ウェブサイト(<https://www.jrf-reit.com/portfolio/list.html>)からご覧いただけます

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 錦町店 (注2)		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		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	
	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	448	411	168	168	665	676	529	541	249	249	1,370	1,367	301	298	969	917	209	210	90	90
② 賃貸事業費用合計	58	61	22	20	311	309	65	70	15	15	337	343	45	40	143	145	28	36	10	10
③ 賃貸NOI (=①-②)	389	349	145	147	354	366	464	471	234	234	1,033	1,024	255	258	826	771	180	173	79	79
④ 減価償却費	113	104	22	22	102	103	116	119	45	44	357	356	81	81	309	310	43	44	13	13
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	276	244	123	125	252	263	348	351	188	189	676	668	173	176	517	460	137	129	65	65
⑥ 期末預り金	590	501	232	232	715	715	1,068	1,068	300	300	3,619	3,619	451	451	1,861	1,861	207	184	95	95
⑦ 資本的支出	3	8	1	-	50	30	89	30	-	-	42	104	2	10	55	48	44	43	-	-

項目	ラット・ワズダ・7m 板橋店		サミットストア 中野南台店		コリヌ馬事公苑		m-シティ 柏 (注3)	
	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	95	95	84	84	140	141	非開示	
② 賃貸事業費用合計	15	14	6	7	50	50	非開示	
③ 賃貸NOI (=①-②)	79	80	77	76	89	91	105	
④ 減価償却費	17	17	8	8	15	16	14	
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	62	63	69	68	74	75	90	
⑥ 期末預り金	非開示		140	140	162	162	非開示	
⑦ 資本的支出	0	0	-	-	27	15	-	

大阪・名古屋圏

項目	大阪心斎橋 8953ビル (注4)		河原町オーバ		Gビル心斎橋01		ラット・ワズダ・7m 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	365	360	347	335	73	74	240	240	非開示		104	104	非開示		47	47	非開示		151	151
② 賃貸事業費用合計	39	59	47	51	11	12	16	17	非開示		22	22	非開示		4	4	非開示		47	47
③ 賃貸NOI (=①-②)	326	301	299	283	62	61	223	222	159	158	81	81	681	678	43	42	122	122	104	103
④ 減価償却費	53	54	62	63	2	2	-	-	9	9	11	11	47	47	5	5	-	-	13	13
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	272	246	236	220	59	59	223	222	150	149	70	70	634	630	37	36	122	122	90	90
⑥ 期末預り金	798	-	1,056	1,056	73	73	320	320	非開示		非開示		非開示		85	85	471	471	144	144
⑦ 資本的支出	11	14	8	15	-	4	-	-	0	-	3	-	-	0	0	1	-	-	6	5

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		なるばーく (注5)		ならファミリー		イオン高槻	
	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	223	232	86	87	70	74	非開示		非開示		非開示		非開示		341	291	1,820	1,830	395	406
② 賃貸事業費用合計	43	46	17	18	19	20	非開示		非開示		非開示		非開示		175	174	779	832	63	66
③ 賃貸NOI (=①-②)	180	185	68	69	51	53	154	200	66	65	76	68	240	233	166	116	1,041	998	332	340
④ 減価償却費	12	12	4	4	7	7	10	10	7	7	7	7	7	7	100	84	390	349	67	67
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	167	173	64	64	44	46	144	189	58	58	69	60	232	225	65	32	650	648	264	272
⑥ 期末預り金	299	298	87	87	63	63	非開示		非開示		非開示		非開示		271	-	4,383	4,363	1,232	1,232
⑦ 資本的支出	3	10	4	0	0	-	4	2	-	-	10	6	-	-	12	0	85	134	14	24

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

(注2) イトーヨーカドー錦町店は、2019年5月31日付で不動産信託受益権の準共有持分15%を譲渡しました

(注3) m-シティ 柏は、2019年4月19日付で取得しました

(注4) 大阪心斎橋8953ビルは2019年8月30日付で譲渡しました

(注5) なるばーくは2019年8月7日付で譲渡しました

各物件の収益状況③

本ページ記載のエクセルデータは、
本投資法人ウェブサイト(<https://www.jrf-reit.com/portfolio/list.html>)からご覧いただけます

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	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)		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)	
	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	125	127	575	573	892	917	584	596	591	549	403	409	68	68	56	56	48	48	非開示	
② 賃貸事業費用合計	19	17	346	352	177	206	114	110	151	121	86	91	4	4	5	4	2	2	非開示	
③ 賃貸NOI (=①-②)	105	110	229	220	714	711	469	485	439	428	317	317	63	63	51	51	45	45	95	95
④ 減価償却費	29	29	121	120	276	278	162	164	223	221	142	143	-	-	-	-	-	-	-	-
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	75	80	108	99	437	433	306	321	216	206	174	174	63	63	51	51	45	45	95	95
⑥ 期末預り金	503	503	649	650	1,781	1,781	2,520	2,520	1,088	1,088	405	405	113	113	94	94	81	81	非開示	
⑦ 資本的支出	3	1	39	30	59	57	65	49	16	27	74	63	-	-	-	-	-	-	-	-

項目	mozo ワンダーシティ		ラウンドワンストア 堺中央環状店		pivo和泉中央		かみしんプラザ		ラウンドワンストア 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
① 賃貸事業収入合計	3,258	3,208	83	82	非開示		318	313	92	91	非開示		非開示	
② 賃貸事業費用合計	1,650	1,645	16	16	非開示		146	142	14	13	非開示		非開示	
③ 賃貸NOI (=①-②)	1,608	1,562	67	66	202	203	171	171	77	77	159	159	132	132
④ 減価償却費	565	572	12	12	54	54	42	43	13	13	34	34	-	-
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	1,043	990	55	54	147	148	129	127	64	64	125	125	132	132
⑥ 期末預り金	2,583	2,414	非開示		非開示		253	253	137	137	300	300	非開示	
⑦ 資本的支出	462	229	0	-	3	1	37	11	-	-	-	-	-	-

政令指定都市・その他

項目	ラウンドワン 広島店		DFST ギャラリーA 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		イオン仙台中山 (注2)		イオンモール 札幌苗穂		イオン那覇 ショッピングセンター		おやまゆうえん ルークエストパーク		イオンモール 札幌発寒	
	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	119	119	497	499	102	102	非開示		120	120	369	331	372	377	369	380	798	803	570	583
② 賃貸事業費用合計	12	13	62	72	6	6	非開示		27	33	39	74	346	89	63	64	491	510	182	107
③ 賃貸NOI (=①-②)	107	106	434	427	95	95	183	182	92	87	329	256	25	287	305	315	307	292	388	476
④ 減価償却費	19	19	133	134	7	7	22	22	9	9	50	50	107	109	108	109	193	193	171	171
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	87	87	301	293	87	87	160	160	83	78	279	206	△ 81	178	196	206	114	99	216	304
⑥ 期末預り金	非開示		250	250	102	102	非開示		227	227	840	-	654	654	2,118	2,118	1,009	984	573	573
⑦ 資本的支出	-	7	15	8	-	-	-	-	2	-	12	22	83	39	27	35	19	11	9	23

項目	MrMax長崎店		テックランド 福岡志免本店	
	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	非開示		非開示	
② 賃貸事業費用合計	非開示		非開示	
③ 賃貸NOI (=①-②)	92	94	162	162
④ 減価償却費	12	12	39	39
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	79	81	123	123
⑥ 期末預り金	非開示		非開示	
⑦ 資本的支出	2	2	-	-

ポートフォリオ 合計	
前期	当期
30,680	30,857
9,004	10,947
21,676	19,910
5,553	5,557
16,122	14,352
50,071	48,594
1,940	3,978

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

(注2) イオン仙台中山は2019年8月9日付で譲渡しました

借入金概要

(2019年8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	-	-	-	-
長期借入金	360,225	8.4年	4.2年	0.7%
合計	360,225	8.4年	4.2年	0.7%

(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/ir/financial04.html>)にてご確認ください

レンダーフォーメーション

(2019年8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	127,926	35.5%
三井住友銀行	52,500	14.6%
三井住友信託銀行	43,648	12.1%
日本政策投資銀行	42,650	11.8%
みずほ銀行	15,500	4.3%
新生銀行	12,500	3.5%
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	11.9%
合計	360,225	

投資法人債明細

(2019年8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%
第2回グリーンボンド (第13回無担保投資法人債)	7,000	2024年6月25日	5年	0.200%
合計	44,500		8.1年	0.650%

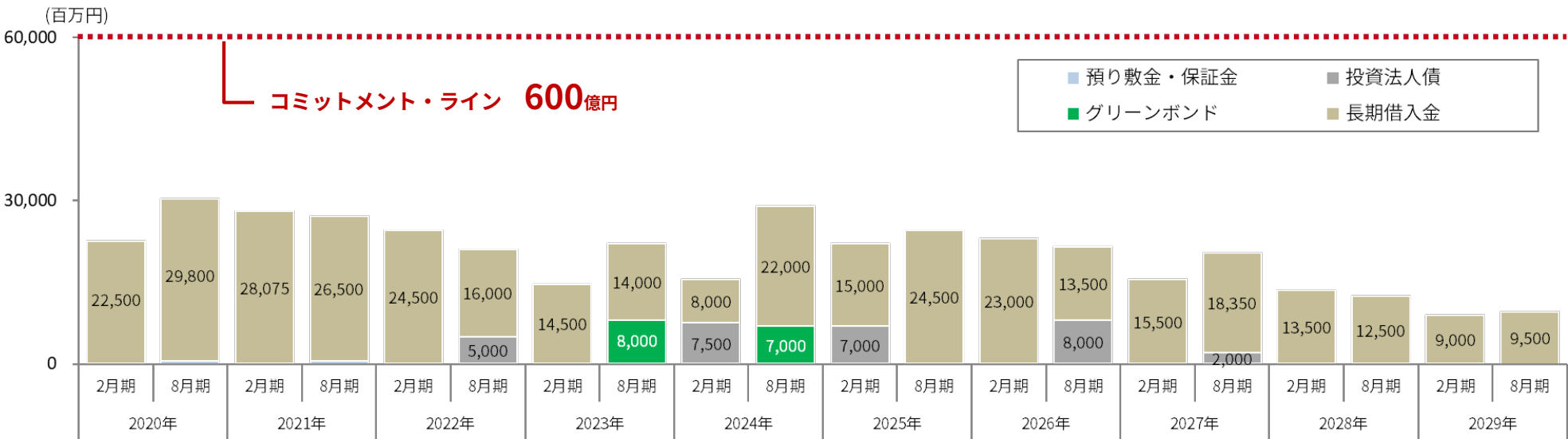
格付情報

(2019年8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

返済期日の分散状況 (2019年8月末時点)



財務指標の推移(注)

	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)	2019年8月期 (第35期)
LTV (敷金・保証金抜き)	44.6%	45.1%	42.2%	44.3%	44.4%	43.8%	45.0%	44.2%	45.1%	44.9%
LTV (敷金・保証金含む)	51.9%	52.2%	48.5%	50.3%	50.3%	49.6%	50.8%	49.9%	50.7%	50.3%
時価LTV (敷金・保証金抜き)	43.9%	43.5%	38.9%	41.9%	41.5%	41.0%	40.9%	39.9%	40.1%	40.7%
時価LTV (敷金・保証金含む)	51.1%	50.3%	44.8%	47.6%	47.0%	46.4%	46.1%	45.0%	45.1%	45.6%
長期負債比率	100.0%	99.2%	99.8%	99.2%	100.0%	100.0%	98.9%	100.0%	98.2%	100.0%
固定金利比率	92.8%	95.5%	99.8%	96.3%	96.3%	96.4%	95.4%	99.0%	93.3%	93.3%
平均借入残存期間	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	4.3年
平均デットコスト	1.36%	1.29%	1.31%	1.23%	1.19%	1.13%	1.09%	1.06%	0.99%	0.92%

(注) 有利子負債比率を除き、いずれの数値も預り敷金・保証金を含めています

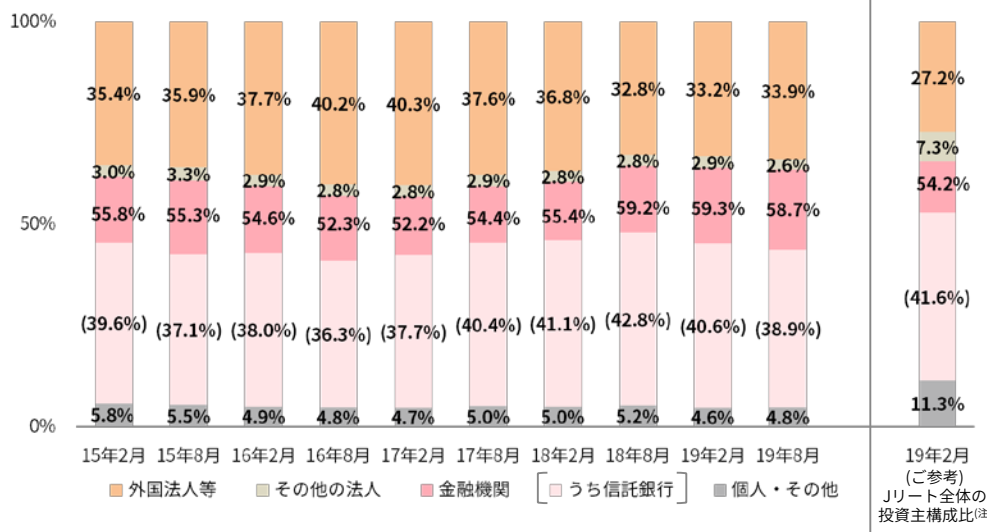
2019年8月末時点における上位10投資主

(注) 発行済投資口数
2019年8月末(第35期末)：2,618,017口
2019年2月末(第34期末)：2,618,017口

順位	氏名又は名称	2019年8月末(第35期末)		2019年2月末(第34期末)	
		投資口数	比率	投資口数	比率
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	382,215	14.59%	415,000	15.85%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	378,405	14.45%	406,198	15.51%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	106,434	4.06%	103,634	3.95%
4	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	96,898	3.70%	101,258	3.86%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	84,389	3.22%	85,256	3.25%
6	J P モルガン証券株式会社	51,194	1.95%	56,961	2.17%
7	S M B C 日興証券株式会社	47,356	1.80%	37,304	1.42%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	38,019	1.45%	32,552	1.24%
9	日本証券金融株式会社	35,816	1.36%	31,443	1.20%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385771	33,334	1.27%	37,551	1.43%
合計		1,254,060	47.90%	1,307,157	49.92%

18	三菱商事株式会社	20,900	0.79%	20,900	0.79%
----	----------	--------	-------	--------	-------

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(2019年2月)」に基づき本資産運用会社が作成しています

インデックスへの組入状況

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指数として開発されたインデックスで、ESG評価が高い約200銘柄で構築。年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)は、同指数に連動したパッシブ運用を実施。

MSCI World Index

MSCI社が作成・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インデックス。MSCIコクサイやMSCIEAFE指数のもとになる指数であり、様々な運用商品が提供されています。

FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index

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。

東証REIT Core指数

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銘柄を選別し、構築されたインデックス。

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REITに投資するインデックス。

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

Standard & Poor's (S&P)が作成・公表するインデックス。

GPR 250 Index / GPR 250 REIT Index

Global Property Research (GPR)が作成・公表するインデックス。

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。

「環境憲章」及び「責任不動産投資に係る基本方針」を制定し、ESG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

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

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(注1)

- 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

賛同するイニシアティブ

責任投資原則 (PRI)

2013年8月署名
J-REIT初



国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI)

2016年10月署名
J-REIT初



持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則(21世紀金融行動原則)

2013年6月署名



モントリオール・カーボン・プレッジ

2015年9月30日署名
J-REIT初



国連グローバル・コンパクト (UNGC)(注2)

2016年10月署名
J-REIT初



気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)

2019年8月署名
J-REIT初



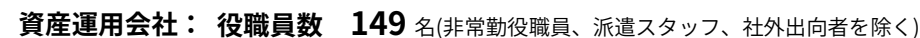
NEW

(注1) 2019年9月末時点

(注2) 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

本資産運用会社の役職員数

(2019年9月末時点)



組織図

(2019年9月末時点)



38

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)