

確かな今を、豊かな明日へ。



第36期

証券コード 8953

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



2020年2月期 (第36期)

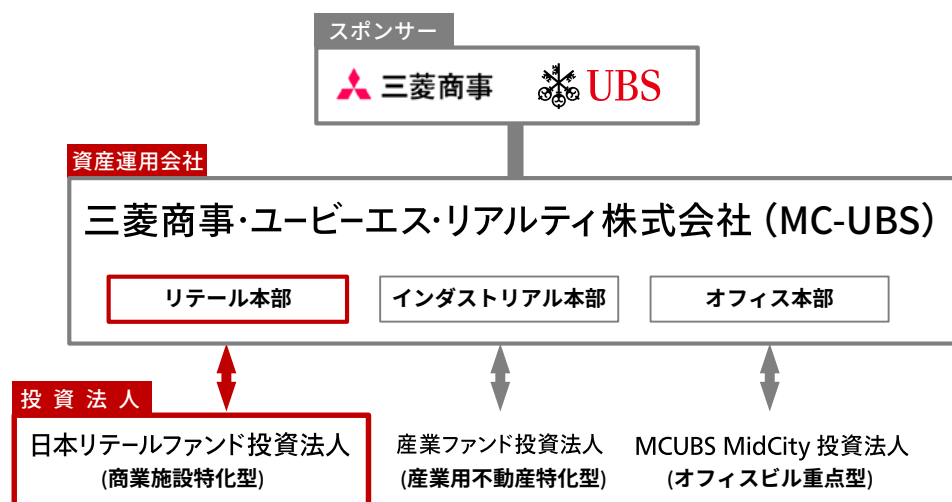
## Appendix

2019年9月1日 ~ 2020年2月29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	● ポートフォリオ基礎データ推移	P.19
● 日本リテールファンド投資法人の特徴	P.3	● ポートフォリオ一覧	P.20
● ポートフォリオのご紹介	P.4	● 継続鑑定評価額	P.23
● ポートフォリオ区分	P.6	● 各物件の収益状況	P.26
● コア資産の立地イメージ	P.7	● 準コア及びサブ資産の賃料改定結果と今後の予定	P.30
● JRFの戦略の変遷と18年間の推移	P.9	● 商業施設の契約タイプの分類	P.31
● ポートフォリオデータ	P.10	● 財務の状況	P.32
● 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	● ESGの推進	P.34
● 主要物件の売上高推移(2018年1月～2020年2月)	P.15	● 投資主属性	P.35
● 新規取得資産のご紹介	P.16	● インデックスへの組入状況	P.36
● 資産入替物件一覧	P.18	● 資産運用会社の運用体制	P.37

- ✓ **18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



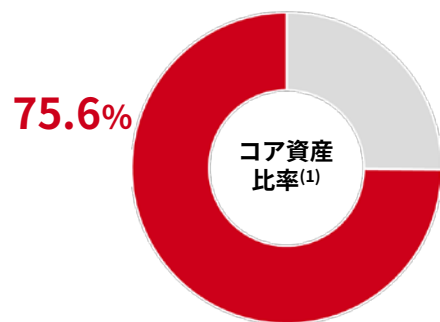
役職員数  
合計**149名**

三菱商事・ユービーエス・リアルティ  
うち、リテール本部35名  
(2020年3月末時点)

## 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

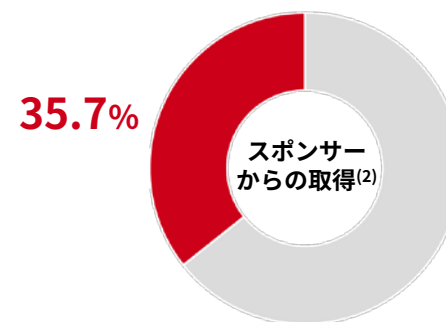
18年間で蓄積された商業施設  
の運営力

	2002年8月期 (第1期)	2020年2月期 (第36期)	
テナント数	5	938	約187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

(1) 2020年2月末時点の鑑定評価額ベース

(2) 2020年2月末時点の取得価格ベース(合併を除く)



# 東京圏 54物件 4,384億円

表参道・青山・原宿・渋谷 18物件 1,237億円



ジャイル



Gビル表参道02



アーバンテラス神宮前



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 3物件 227億円

東京圏その他 33物件 2,919億円



Gビル銀座中央通り01



Gビル銀座01



Gビル自由が丘01



Gビル南池袋01



川崎ルフロ



MARINE & WALK YOKOHAMA



# 大阪圏 31物件 2,817億円

## 心斎橋 6物件 646億円



Gビル御堂筋01



Gビル御堂筋02



Gビル心斎橋02



Gビル心斎橋03

## 大阪圏その他 25物件 2,171億円



Gビル梅田01



河原町オーパ



Gビル神戸三宮01

# その他 15物件 1,570億円

## 愛知 3物件 637億円



mozoワンダーシティ



パロー勝川店(底地)

## その他 12物件 993億円



イオンモール札幌発寒



Gビル仙台一番町01



Gビル天神西通り01



DFS T ギャラリー沖縄

## コア



ジャイル



川崎ルフロ



かみしんプラザ



ならファミリー



m-シティ柏



イオンモール札幌苗穂

### プライム

日本を代表する  
商業地に立地する  
商業施設

46物件  
(38.7%)<sup>(注)</sup>

### ターミナル駅前

豊富な乗降客数を  
有する駅周辺  
に立地する商業施設

13物件  
(13.9%)

### 住宅地駅前

人口密集地の  
駅周辺に立地する  
商業施設

21物件  
(23.0%)

### 郊外モール

郊外エリアに  
立地する  
大型ショッピングモール

5物件  
(10.8%)

### バリューアッド

利回りが高く  
アップサイド余地の  
高い商業施設

2物件  
(1.2%)

### GMS・ロードサイド

GMS  
ロードサイド型施設  
投資採算性の低い資産

13物件  
(12.5%)

#### 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

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

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

人口密集地域を  
商圏に抱える  
郊外立地の地域一番店

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

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





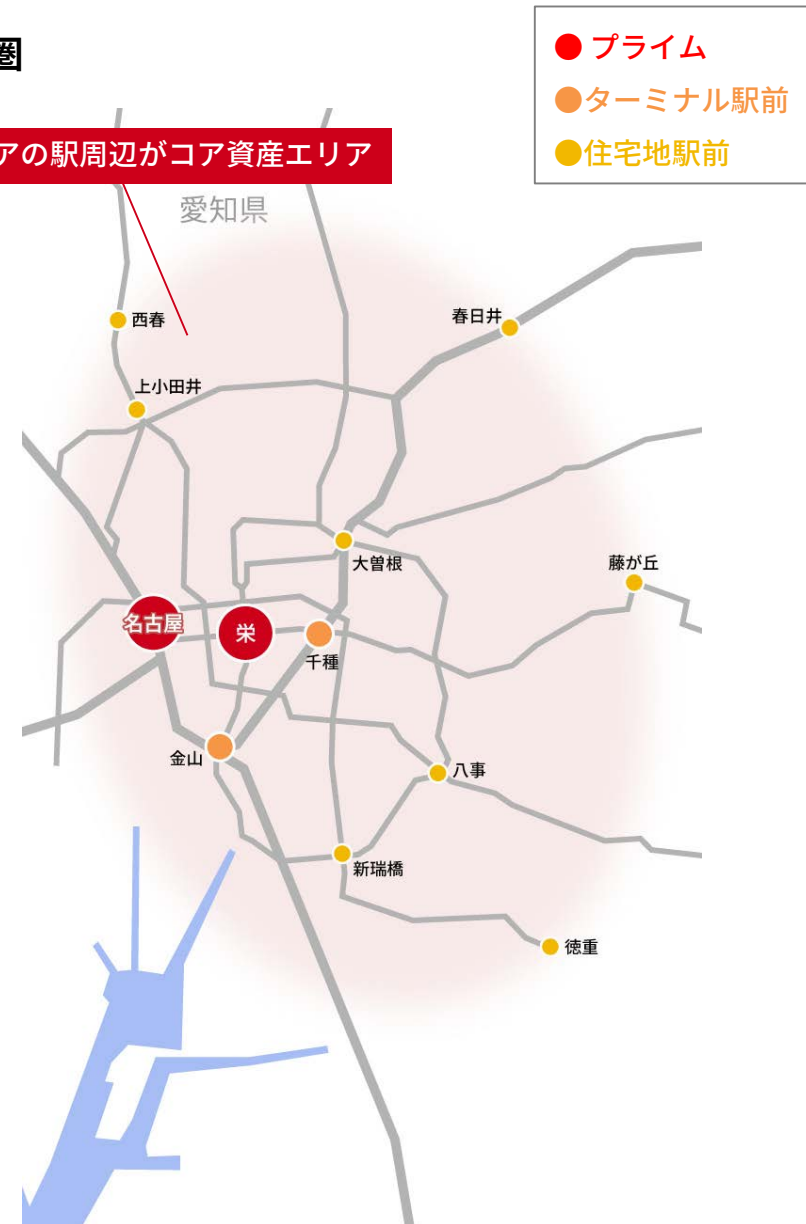
## 大阪圏

当該エリアの駅周辺がコア資産エリア



## 名古屋圏

当該エリアの駅周辺がコア資産エリア



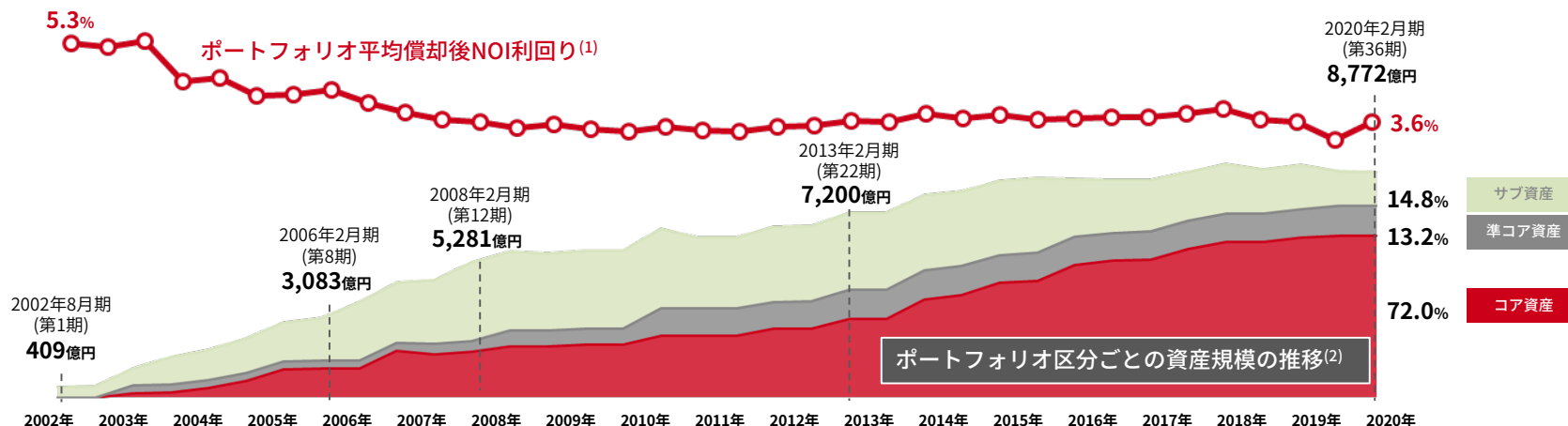
郊外型ML物件を中心とした  
資産規模拡大

財務体質の強化

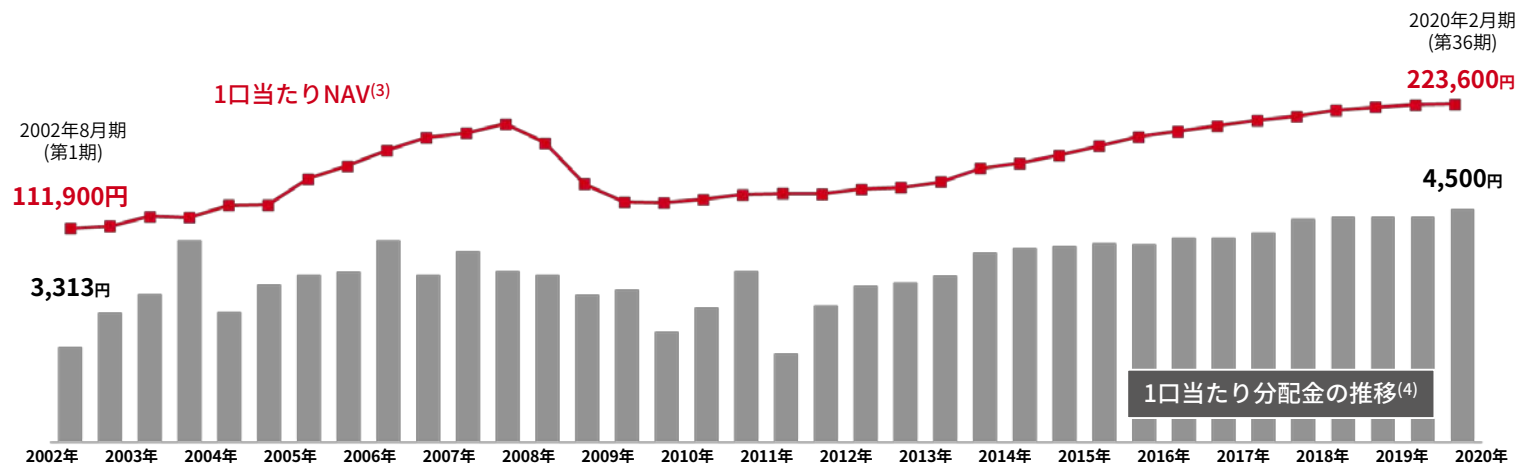
外部成長の再開

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



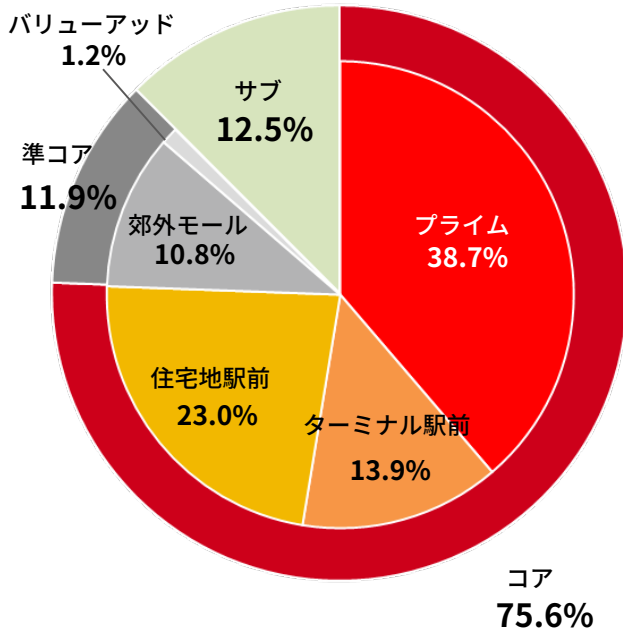
(1) 各期償却後NOIを年換算した数値を各期末時点取得価格で除して算出しています

(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

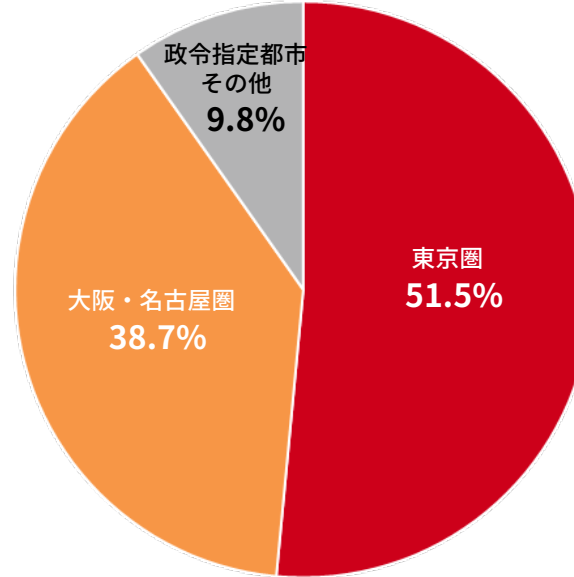
(3) (純資産+含み損益-分配金総額)÷発行済投資口数

(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

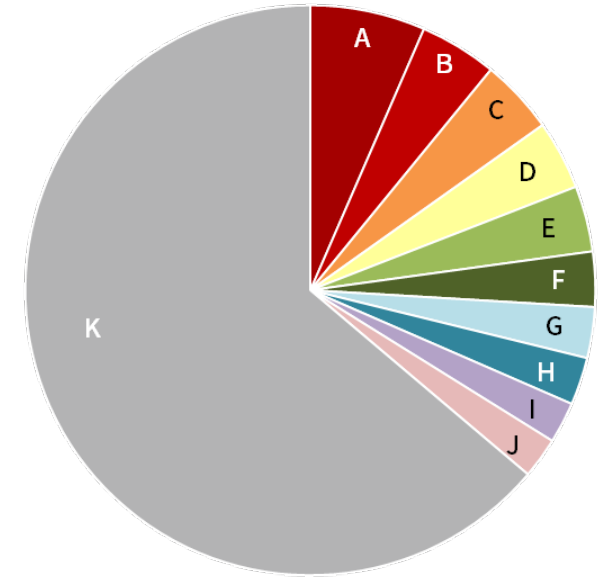
ポートフォリオ分散<sup>(1)</sup>



地域別分散<sup>(1)</sup>



物件規模別分散(鑑定評価額ベース)<sup>(1)</sup>

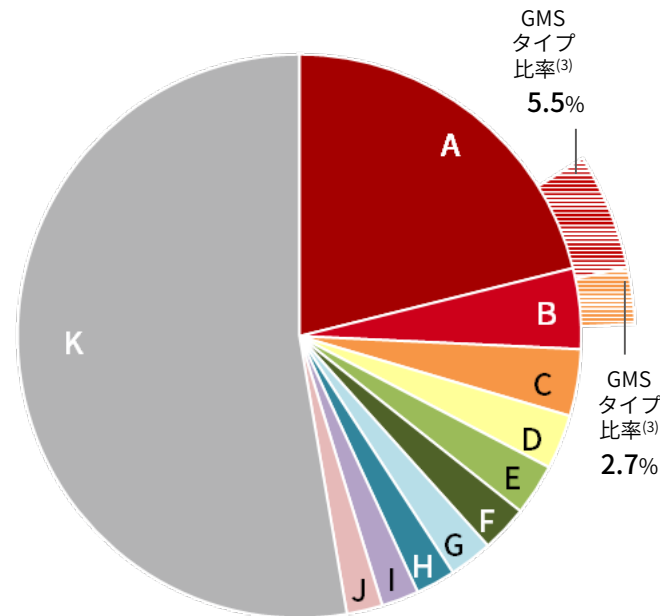


A	mozoワンダーシティ	6.5 %
B	東戸塚オーロラシティ	4.4 %
C	Gビル心斎橋03	4.2 %
D	ならファミリー	3.9 %
E	川崎ルフロン	3.7 %
F	イオンモールむさし村山	3.1 %
G	ジャイル	2.9 %
H	イオンモール鶴見緑地	2.7 %
I	Gビル表参道02	2.3 %
J	ビックカメラ立川店	2.3 %
K	その他	63.8 %

(1) 2020年2月末時点の鑑定評価額ベース

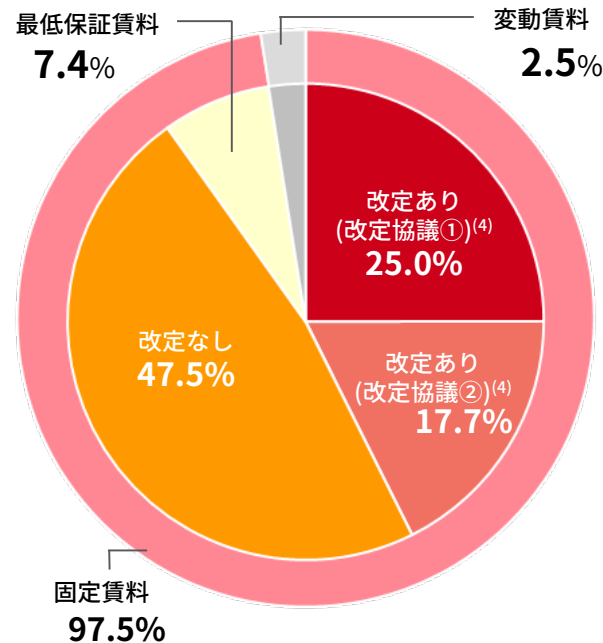


## テナント分散(年間賃料ベース) <sup>(1)(2)</sup>

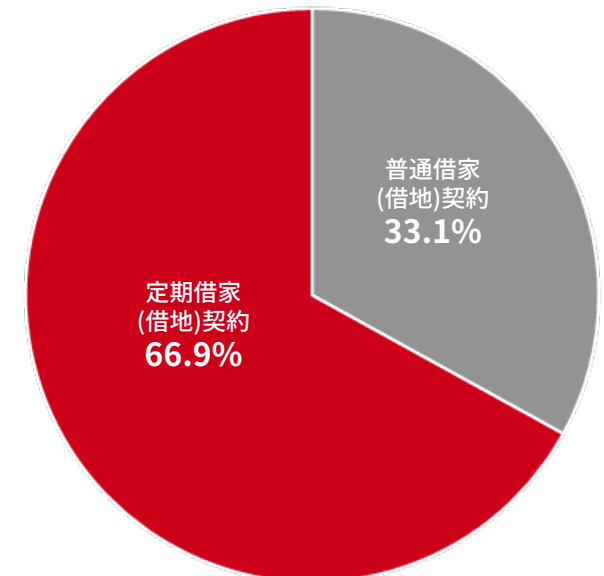


格付(5)		
A	イオンML	21.6 %
AA+	イトーヨーカ堂ML	4.7 %
A	イオンDL	3.9 %
-	ラウンドワン	3.2 %
A+	ヤマダ電機	3.0 %
BBB+	近鉄百貨店	2.7 %
-	ヨドバシカメラ	2.6 %
AA	ユニクロ	2.3 %
-	ビックカメラ	2.2 %
AA+	そごう・西武	2.1 %
	K その他	53.8 %

## 賃料構成(年間賃料ベース) <sup>(1)</sup>



## 契約種類構成(年間賃料ベース) <sup>(1)</sup>



(1) 2020年2月末時点の鑑定評価額ベース

(2) 「イオンML」は、主たる施設運営主体が賃借人である物件にマスターリーステナントとして入居するイオンリテール株式会社、イオンモール株式会社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

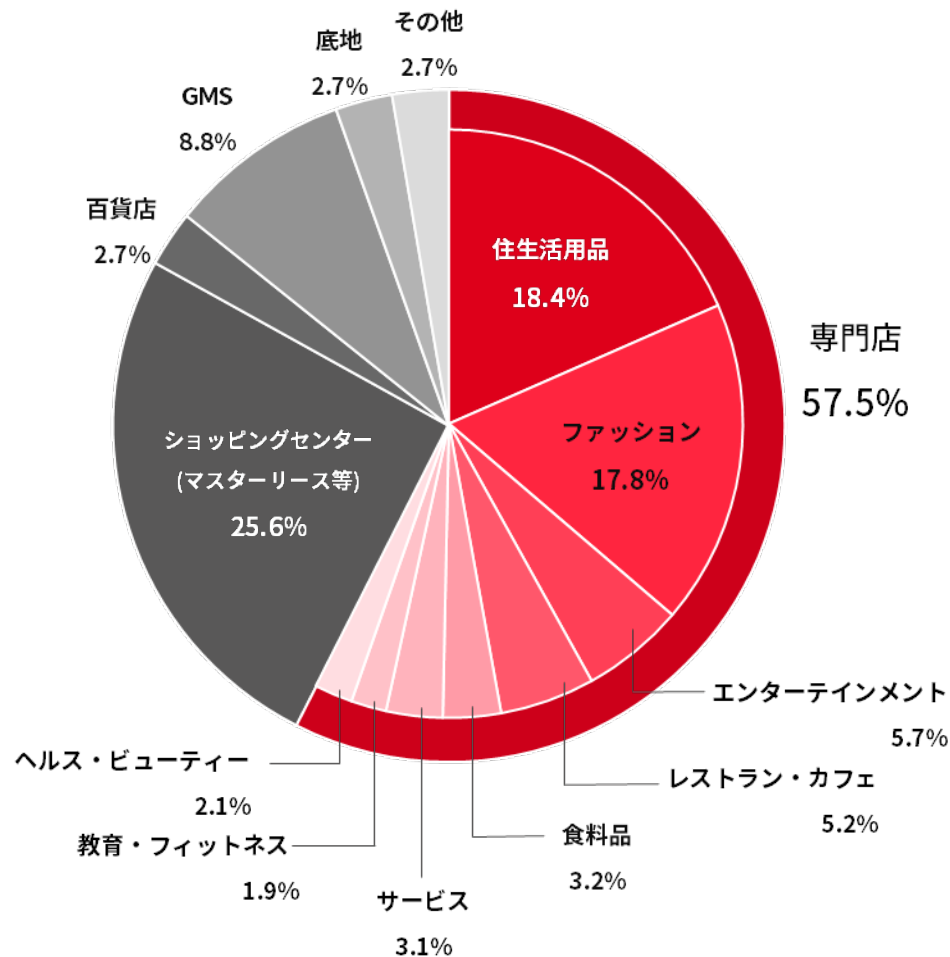
「イトーヨーカ堂ML」は、主たる施設運営主体が賃借人である物件にマスターリーステナントとして入居する株式会社イトーヨーカ堂の年間賃料の合計を示しています

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

(4) 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

(5) 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(2020年2月末時点)

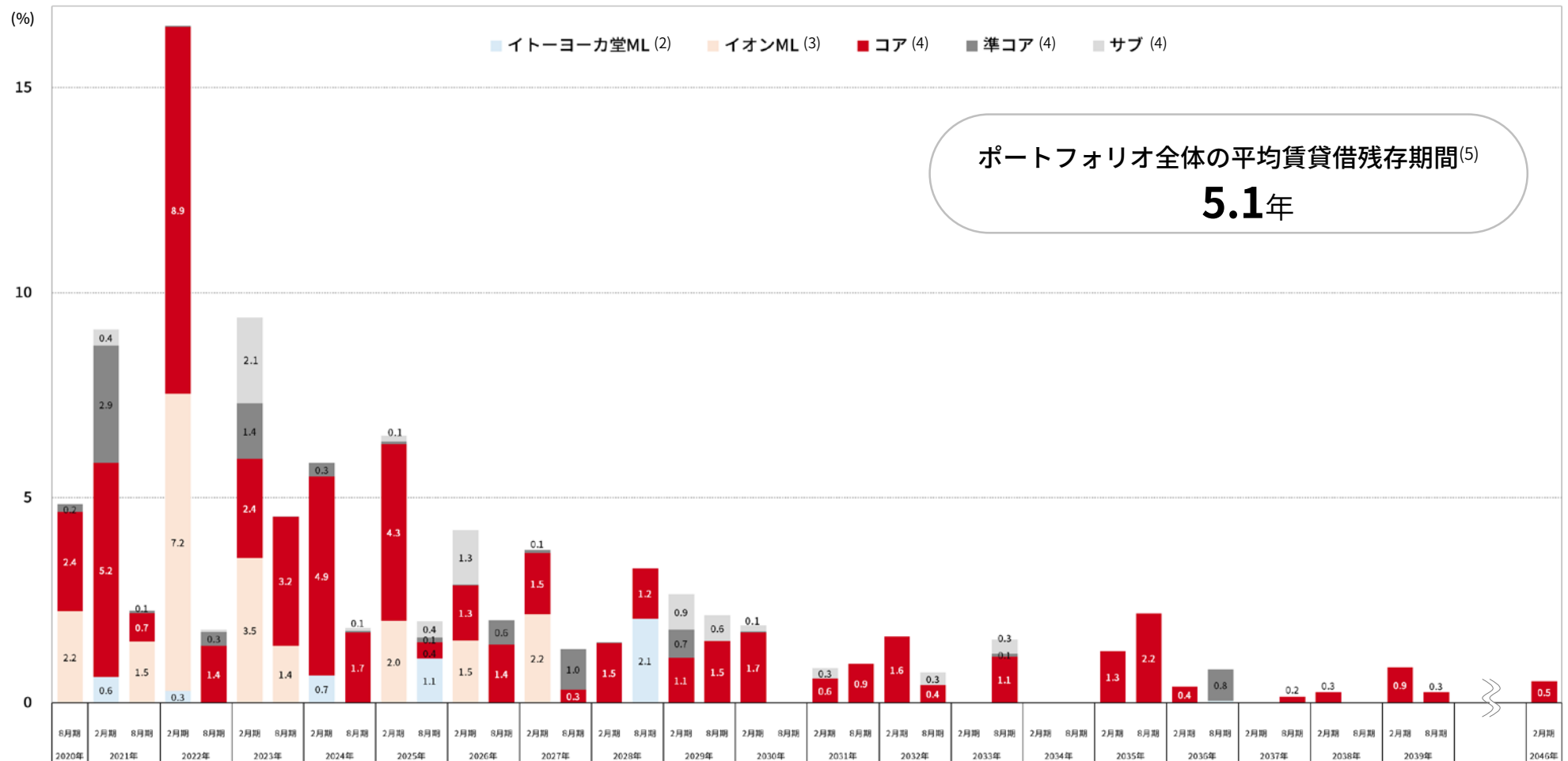
## テナントの業種分類



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

(注) 2020年2月末時点において効力を有する賃貸借契約を基に年間賃料ベースで算出しています

## 賃貸借契約満了時期(年間賃料ベース)<sup>(1)</sup>



(1) 2020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

(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

(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

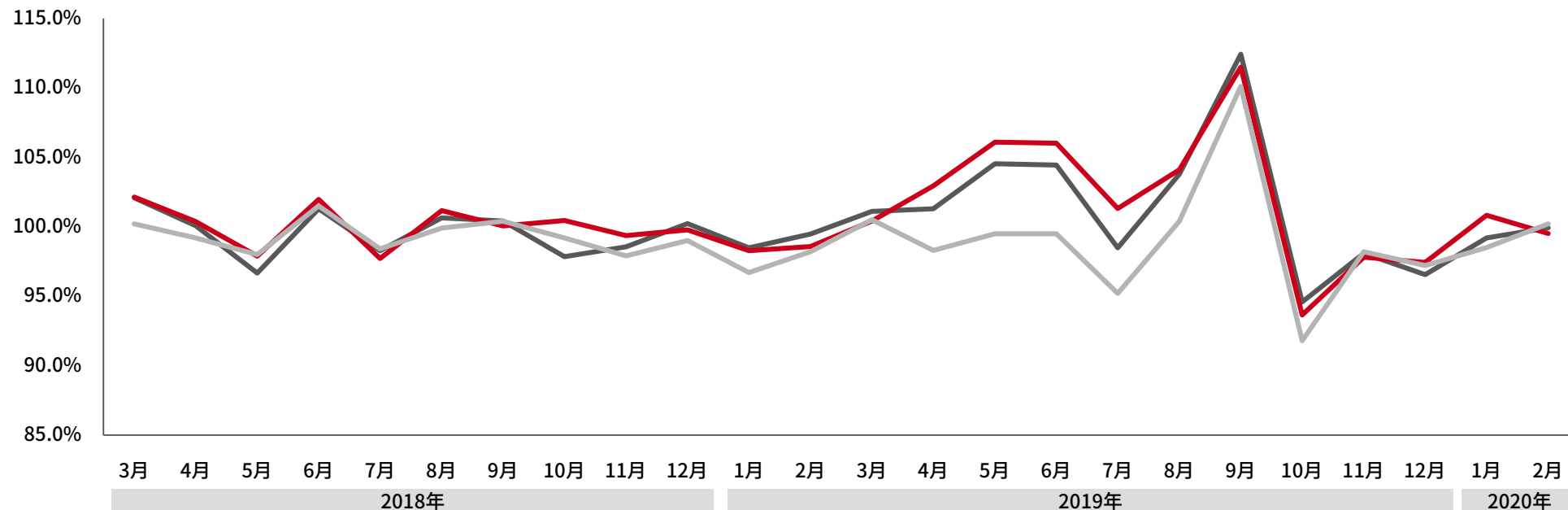
(4) 「コア」「準コア」「サブ」は、それぞれから「イオンML」と「イトーヨーカ堂ML」を除いた賃料を基に算出しています

(5) 賃料加重平均ベースで算出しています



## 売上高前年同月比推移

— ポートフォリオ全体(売上把握施設のみ)<sup>(1)</sup>
— コア資産(売上把握施設のみ)<sup>(1)</sup>
— 商業動態統計(百貨店・スーパー)<sup>(2)</sup>



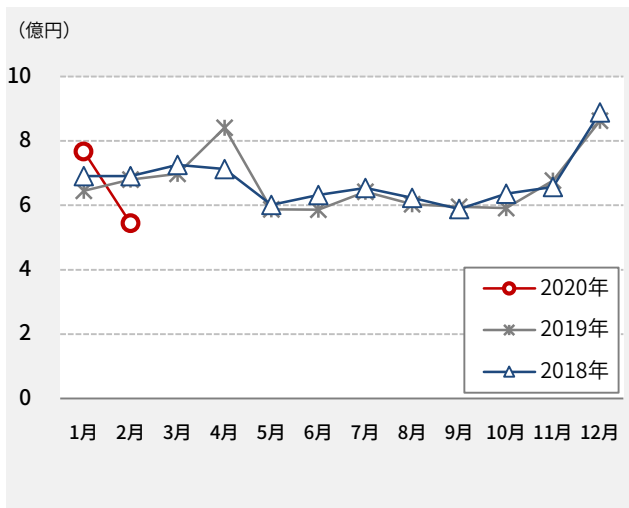
(1) ポートフォリオ全体(売上把握施設のみ)及びコア資産(売上把握施設のみ)の売上高は、資産運用会社によるヒアリングベース(消費税抜)で集計しています

(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

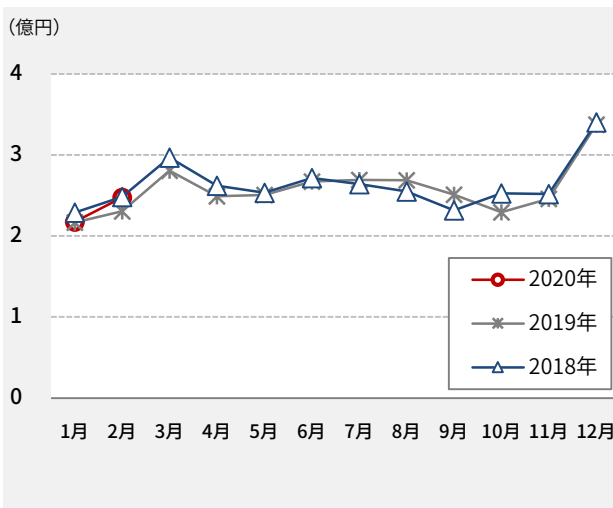
# 主要物件の売上高推移 (2018年1月～2020年2月)

日本リテールファンド投資法人

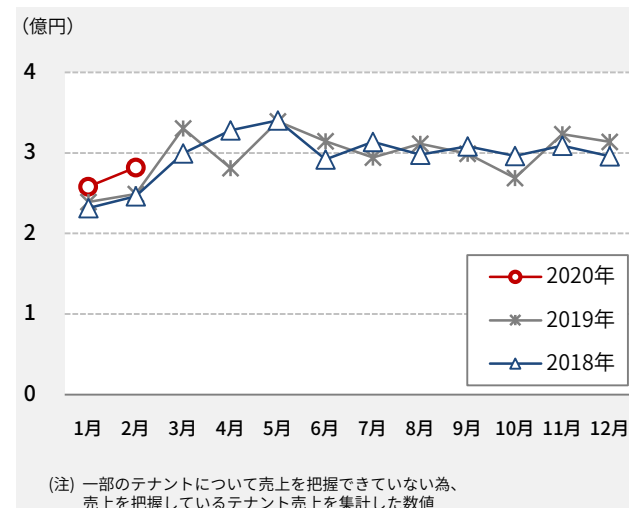
ジャイル (東京都渋谷区)



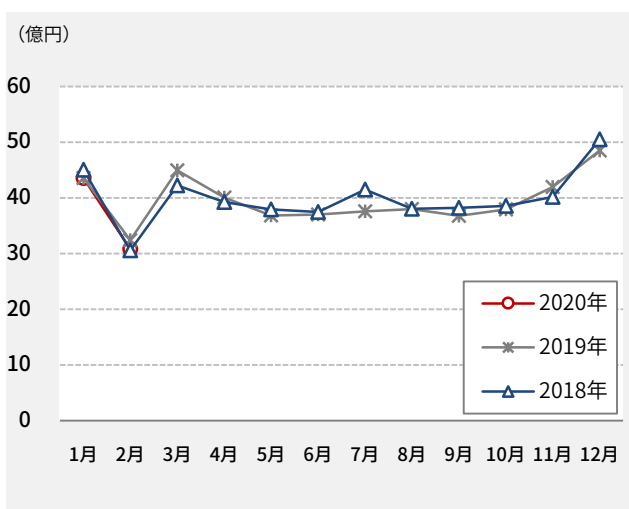
ラ・ポルト青山 (東京都渋谷区)



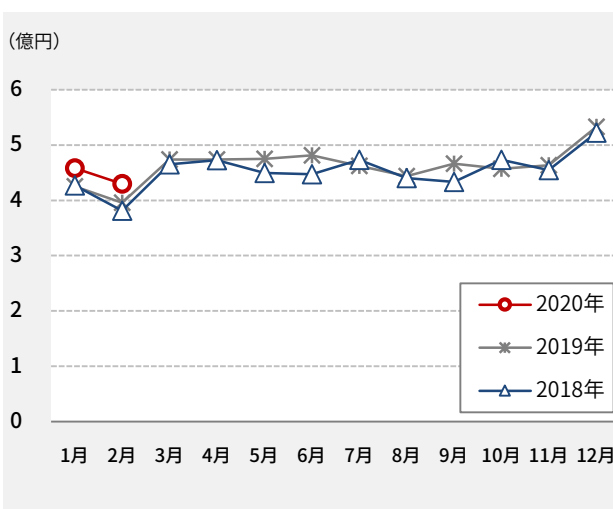
MARINE & WALK YOKOHAMA (神奈川県横浜市)



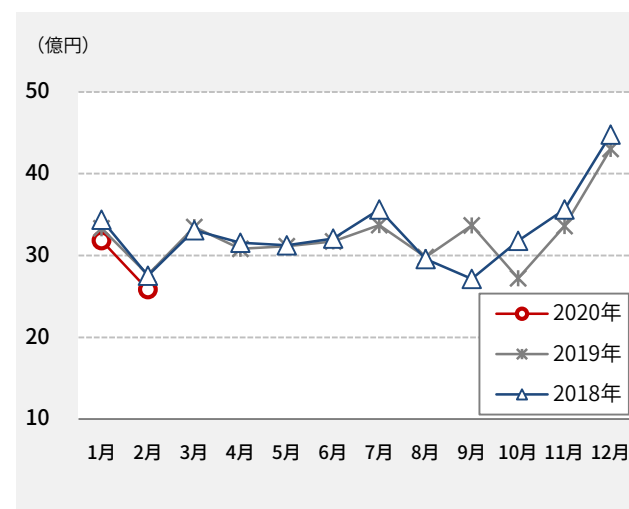
mozoワンダーシティ (愛知県名古屋市)



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)



## マチノマ大森

住宅地駅前



外観



内観

## ハイライト

スポンサー関連会社である三菱商事都市開発株式会社が開発した京浜急行本線「大森町駅」周辺に立地する生活密着型商業施設

## 🔴 マーケットの魅力

- 1km圏約8万人、3km圏約50万人という豊富な商圏人口を有する
- 大田区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

## 🔴 立地の魅力

- 主要ビジネスエリアの一つである「品川駅」から15分圏内に位置する「大森町駅」から徒歩約9分、JR「大森駅」からもバスで10分圏内と交通利便性が高く住宅に囲まれた立地

## 🔴 施設の魅力

- スーパーマーケットを核とし、飲食、サービス、物販等約40のテナントから構成される
- 2018年9月竣工と築約1年の築浅商業施設
- キッチンスペースを設けたコミュニケーションスペース「マチノマノマ」を設置するなど、地域コミュニティ機能が充実



取得価格	NOI利回り		償却後NOI利回り
9,100百万円	4.6%		3.6%
鑑定評価額	9,360百万円 <sup>(1)</sup>		
取得日	2020年3月2日		
所在地	東京都大田区大森西三丁目1番38号		
土地面積	8,417.31m <sup>2</sup>	延床面積	21,707.89m <sup>2</sup>
テナント数	40	主要テナント	ライフ

(1) 2019年11月1日時点の鑑定評価額を記載しています



## Gビル代官山02

プライム



外観(八幡通り側)

## ハイライト

代官山エリアの中心地かつ東急東横線「代官山」駅至近に立地する  
オフィス・商業の複合施設

## 🔍 マーケットの魅力

- ファッション感覚が高い人が集う流行の発信地としての顔と、大使館、結婚式場、高級住宅地等が集う洗練された街としての顔を併せ持つ
- 商業テナントに加えて、ITや広告等のオフィステナントの賃貸需要も旺盛

## 🔍 立地の魅力

- 東急東横線「代官山」駅より徒歩1分で、代官山エリアのメインストリートである八幡通り沿いに立
- 本物件周辺は、ファッション、雑貨、家具、飲食店等の路面店が集積

## 🔍 施設の魅力

- 八幡通りと、「代官山」駅から八幡通りに至る道路の二方向からアクセス可能な高い回遊性を有する
- 回遊性の低い上層階については、立地優位性を活かしたオフィス仕様となっている

外観  
(代官山駅方面)

取得価格		NOI利回り		償却後NOI利回り	
3,600百万円		4.3% <sup>(1)</sup>		3.7% <sup>(1)</sup>	
鑑定評価額	4,000百万円 <sup>(2)</sup>				
取 得 日	2020年4月30日（予定）				
所 在 地	東京都渋谷区代官山町20番地20				
土 地 面 積	793.40m <sup>2</sup>	延 床 面 積	2,525.81m <sup>2</sup>		
テナント数	9	主要テナント	SHIMA		

(1) 圧縮記帳後の数値を記載しています

(2) 2020年3月1日時点の鑑定評価額を記載しています

## 取得物件

	所在地	定義	取得価格 (予定)	鑑定評価額	NOI利回り	償却後 NOI利回り	取得日 (予定)
Gビル神宮前08	東京都渋谷区	プライム	2,490百万円	2,580百万円	3.5%	3.2%	2018年12月21日
ラウンドワン川崎大師店	神奈川県川崎市	住宅地駅前	2,370百万円	2,930百万円	5.6%	4.8%	2018年12月25日
Gビル神宮前09	東京都渋谷区	プライム	7,000百万円	7,350百万円	3.2%	3.1%	2019年7月9日
マチノマ大森	東京都大田区	住宅地駅前	9,100百万円	9,360百万円	4.6%	3.6%	2020年3月2日
Gビル代官山02	東京都渋谷区	プライム	3,600百万円	4,000百万円	4.3% <sup>(1)</sup>	3.7% <sup>(1)</sup>	2020年4月30日
合計 5 物件			24,560百万円	26,220百万円			

## 売却物件

	所在地	定義	取得価格	譲渡価格	鑑定評価額	売却損益	NOI利回り	償却後 NOI利回り	譲渡日
なるばーく	愛知県名古屋市	サブ	8,540百万円	6,115百万円	5,310百万円	▲1,023百万円	3.8%	1.4%	2019年8月7日
イオン仙台中山	宮城県仙台市	サブ	10,200百万円	9,920百万円	9,620百万円	1,151百万円	6.4%	5.4%	2019年8月9日
大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市	サブ	14,300百万円	14,900百万円	14,000百万円	2,764百万円	3.7%	2.8%	2019年8月30日
イトーヨーカドー錦町店	埼玉県蕨市	サブ	13,212百万円	14,500百万円	14,500百万円	4,467百万円 <sup>(2)</sup>	5.9%	4.2%	2019年5月31日他
合計 4 物件			46,252百万円	45,435百万円	43,430百万円	7,359百万円			

(注) 2020年3月末時点

(1) 圧縮記帳後の数値を記載しています

(2) 2019年5月31日及び2019年9月2日に売却を完了した不動産信託受益権の準共有持分60%の売却損益については実績値を、残る準共有持分40%の売却損益については2020年8月期(第37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

# ポートフォリオ基礎データ推移 (2015年8月期(第27期)～2020年2月期(第36期)) 日本リートファンド投資法人

(百万円)

	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)	2020年2月期 (第36期)
物件数	90件	94件	93件	92件	95件	100件	98件	101件	100件	100件
取得価格	854,133	852,414	848,515	847,281	880,210	910,110	888,675	905,735	883,234	877,288
帳簿価額	803,103	807,141	803,637	801,896	832,354	859,041	836,065	851,358	832,643	826,061
鑑定評価額	874,015	898,682	907,284	916,540	959,530	994,230	985,230	1,008,340	994,120	988,190
含み損益	70,911	91,540	103,646	114,643	127,175	135,188	149,164	156,981	161,476	162,128
賃貸NOI	21,914	21,767	21,812	21,141	22,543	23,290	22,129	21,676	19,910	21,044
減価償却費	6,236	6,138	6,017	5,632	5,733	5,767	5,712	5,553	5,557	5,377
不動産賃貸事業利益	15,677	15,628	15,795	15,509	16,809	17,522	16,417	16,122	14,352	15,667
資本的支出	2,312	3,556	1,675	7,969	1,305	1,732	1,390	1,940	3,990	4,217
NOI利回り	5.1%	5.1%	5.1%	5.0%	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	4.5%	4.8%
償却後NOI利回り	3.6%	3.7%	3.7%	3.7%	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.2%	3.6%
稼働率	99.4%	99.7%	99.4%	99.6%	99.7%	99.5%	98.6%	98.8%	99.1%	99.7%

(百万円)

	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)	2020年2月期 (第36期)
営業収益	30,962	32,017	37,078	31,585	31,011	31,967	32,685	30,680	35,432	32,007
営業利益	12,816	13,684	13,841	13,981	13,743	14,472	13,871	13,103	14,719	14,563
経常利益	10,217	11,154	11,396	11,665	11,426	12,232	11,645	11,105	12,815	12,801
出資総額	363,254	387,198	387,198	387,198	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878
純資産額	391,559	414,705	415,274	416,655	441,967	432,981	433,229	432,701	433,994	435,298
総資産額	842,568	829,239	858,390	856,627	897,631	902,191	887,668	897,331	900,799	899,888
発行済投資口数	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	2,618,017口
1口当たり純資産	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	166,270円
1口当たりNAV <sup>(注)</sup>	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	223,600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 (m <sup>2</sup> )		稼働率	テナント数	主要テナント	築年数 (年)	PML <sup>(1)</sup> (%)
						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	18.0	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	29.0	4.7
U-4	ジャイル <sup>(2)</sup>	プライム	東京都渋谷区	2004年3月他	22,712	2.6%	4,870.81	0.2%	100.0%	14	シャネル、表参道うかい亭	12.4	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	1.4%	20,983.43	0.9%	100.0%	2	ビックカメラ	49.6	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%	2	ベストブライダル	15.1	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	0.4%	2,274.60	0.1%	100.0%	3	バイクルーズ	10.4	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	15.0	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	12.3	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	12.4	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	0.3%	426.29	0.0%	100.0%	3	アナスタシア ミアレ	11.9	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	8.9	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	15.3	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	0.8%	1,093.67	0.0%	100.0%	1	ー (3)	11.5	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%	93.3%	7	ホットトイズ JAPAN、RIZAP	10.7	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	0.7%	5,066.06	0.2%	100.0%	8	アディダス	45.4	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	12.0	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	0.7%	1,508.03	0.1%	100.0%	1	キデイランド	7.9	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	17.9	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	14.3	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	39.3	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	3.4%	49,144.92	2.1%	96.3%	62	ヨドバシカメラ	32.0	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	バイクルーズ、The Millennials	6.8	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%	100.0%	6	ー (3)	14.3	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	25.0	9.0
U-35	Cute Cube原宿	プライム	東京都渋谷区	2014年10月	8,520	1.0%	1,428.55	0.1%	100.0%	10	スピンズ	6.5	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	13.7	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%	13	成城石井、サイゼリヤ	7.2	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	0.6%	2,701.99	0.1%	100.0%	1	SEGA	44.5	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%	1,037.33	0.0%	100.0%	1	カラオケ館	14.4	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	5.4	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	1.5%	3,141.07	0.1%	100.0%	9	エルメネジルド・ゼニア	5.8	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	1.3%	8,347.69	0.3%	98.5%	25	BAYSIDE GEIHINGAN VERANDA minatomirai、Ron Herman	4.0	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	8.4	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	10.5	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	21.7	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	15.3	4.5
U-60	Gビル神宮前09	プライム	東京都渋谷区	2019年7月	7,000	0.8%	1,127.06	0.0%	95.1%	6	X-Girl、XLARGE	16.0	4.5

(注) 2020年2月末時点

(1) 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

(2) 「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

(3) 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 <sup>2</sup> )		稼働率	テナント数	主要テナント	築年数 (年)	PML <sup>(1)</sup> (%)
						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%	58	イトーヨーカドー	25.3	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	37.4	6.1、4.9
S-8	イトーヨーカドー錦町店(2)	サブ	埼玉県蕨市	2003年11月	5,284	0.6%	73,438.52	3.1%	100.0%	1	イトーヨーカドー	16.3	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	38.0	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	19.8	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	3.6%	100.0%	1	イオン	18.3	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	41.4	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	5.8%	109,355.90	4.6%	100.0%	5	西武、イオン	20.5	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	1.6%	59,762.30	2.5%	100.0%	2	イトーヨーカドー	15.0	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	3.5%	137,466.97	5.7%	100.0%	1	イオン	13.4	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	21.6	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	15.6	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	13.9	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	0.4%	3,536.50	0.1%	100.0%	1	サミットストア	11.0	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	0.4%	5,368.02	0.2%	100.0%	10	TSUTAYA	27.9	14.3、3.8
S-47	m-シティ柏	バリューアップド	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	19.4	5.1
東京圏	小計/平均		54 物件		438,464	50.0%	880,971.04	36.7%	99.7%	341			
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	21.3	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	25.3	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(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	10.3	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	19.0	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	3.5%	5,319.29	0.2%	100.0%	4	ユニクロ、ツルハドラッグ	10.6	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%	25.0%	1	ー(4)	5.5	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	16.3	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	1.1%	3,529.51	0.1%	100.0%	12	ロフトマン、b-monster	14.0	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	0.4%	1,610.63	0.1%	100.0%	5	サンドラッグ、マクドナルド	14.7	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	9.5	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	13.0	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	18.6	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%	3,750.38	0.2%	100.0%	5	東急スポーツオアシス	19.4	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	6.7	7.5

(注) 2020年2月末時点

(1) 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

(2) 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

(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

(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 <sup>2</sup> )		稼働率	テナント数	主要テナント	築年数 (年)	PML <sup>(1)</sup> (%)
						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	4.0%	82,927.89	3.5%	99.5%	113	近鉄百貨店、イオン	27.3	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	3.2%	100.0%	1	イオン	26.0	3.7
S-17	イオン八事	住宅地駅前	愛知県名古屋市中昭和区	2005年6月	3,698	0.4%	63,702.48	2.7%	100.0%	1	イオン	26.5	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%	19,639.09	0.8%	99.5%	62	イオン、エディオン	37.3	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	3.4%	138,538.63	5.8%	100.0%	1	イオン	13.3	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	6.6%	100.0%	1	イオン	17.2	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	2.2%	95,135.36	4.0%	100.0%	1	イトーヨーカドー	11.9	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	5.3%	100.0%	1	イオン	13.3	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	愛知県名古屋市中西区	2011年10月他	55,480	6.3%	86,474.12	3.6%	97.4%	214	イオン、東急ハンズ	10.9	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	15.2	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	11.0	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%	12,033.68	0.5%	100.0%	39	平和堂フレンドマート	39.1	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	15.3	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	13.9	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	0.9%	100.0%	1	パロー	-	-
大阪・名古屋圏 小計/平均			35 物件		349,190	39.8%	1,103,469.97	46.0%	99.7%	512			
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	16.2	2.9
U-34	DFSTギャラリア沖縄	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	15.3	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	41.5	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	10.3	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	0.6%	2,667.42	0.1%	100.0%	8	カメラのキタムラ	30.3	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	1.1%	74,625.52	3.1%	100.0%	1	イオン	16.7	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	3.3%	100.0%	1	イオン	26.4	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%	59,535.10	2.5%	98.7%	66	ヨークベニマル、スーパービバホーム	12.6	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	4.3%	100.0%	1	イオン	13.4	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	19.4	3.2、3.5、6.6
S-40	家電住まいる館YAMADA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	11.3	0.9
政令指定都市・その他 小計/平均			11 物件		89,633	10.2%	412,824.58	17.2%	99.8%	85			
ポートフォリオ 合計/平均			100 物件		877,288	100.0%	2,397,265.59	100.0%	99.7%	938		16.8	2.1%

(注) 2020年2月末時点

(1) 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8月	2020年2月	増減	2019年8月	2020年2月	増減	2019年8月	2020年2月	増減	2019年8月	2020年2月	増減
東京圏															
U-2	Gビル南青山02	5,171	+408	5,640	5,580	△60	3.1%	3.1%	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-
U-3	Gビル代官山01	1,200	+409	1,610	1,610	-	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦
U-4	ジャイル	21,974	+6,525	28,200	28,500	+300	2.7%	2.6%	△0.1 ㊦	2.5%	2.4%	△0.1 ㊦	2.7%	2.6%	△0.1 ㊦
U-5	ビックカメラ立川店	13,518	+9,281	22,500	22,800	+300	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦	4.0%	4.0%	-	5.0%	4.9%	△0.1 ㊦
U-6	Gビル北青山01	921	+778	1,640	1,700	+60	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.0%	2.9%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦
U-7	Gビル自由が丘01	2,773	+2,416	3,280	3,350	+70	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦
				1,860	1,840	△20	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.3%	-	3.7%	3.7%	-
U-8	チアーズ銀座	3,908	+851	4,730	4,760	+30	3.1%	3.0%	△0.1 ㊦	3.0%	2.9%	△0.1 ㊦	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦
U-10	Gビル神宮前06	2,325	+634	2,980	2,960	△20	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
U-11	Gビル神宮前01	3,379	+1,250	4,640	4,630	△10	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-	3.1%	3.1%	-
U-12	Gビル神宮前02	2,270	△540	1,740	1,730	△10	3.1%	3.1%	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-
U-13	Gビル南青山01	10,044	△554	9,600	9,490	△110	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	9,223	+2,076	11,600	11,300	△300	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
U-15	Gビル新宿01	6,520	+2,449	8,700	8,970	+270	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.1%	3.0%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦
U-16	Gビル神宮前03	5,375	△1,365	4,010	4,010	-	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.1%	3.0%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦
U-17	Gビル南池袋01	5,962	+2,667	8,680	8,630	△50	3.9%	3.9%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-
U-19	アーバンテラス神宮前	2,686	+2,563	5,290	5,250	△40	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	2,960	2,960	-	-	-	-	3.1%	3.1%	-	3.3%	3.3%	-
U-23	Gビル表参道01	5,808	+2,691	8,520	8,500	△20	2.7%	2.6%	△0.1 ㊦	2.5%	2.4%	△0.1 ㊦	2.9%	2.8%	△0.1 ㊦
U-24	ラウンドワン横浜駅西口店	3,742	+1,757	5,560	5,500	△60	3.5%	3.5%	-	3.6%	3.6%	-	3.7%	3.7%	-
U-25	Gビル三軒茶屋01	3,606	+2,803	6,330	6,410	+80	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦
U-26	Gビル銀座01	5,546	+4,853	10,400	10,400	-	3.1%	3.0%	△0.1 ㊦	2.8%	2.7%	△0.1 ㊦	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦
U-29	川崎ルフロン	33,941	+2,958	36,700	36,900	+200	4.5%	4.3%	△0.2 ㊦	4.5%	4.3%	△0.2 ㊦	4.7%	4.5%	△0.2 ㊦
U-31	Gビル渋谷01	3,126	+1,763	4,820	4,890	+70	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	3.1%	3.0%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦
U-32	Gビル表参道02	17,799	+5,300	22,950	23,100	+150	2.8%	2.7%	△0.1 ㊦	2.6%	2.5%	△0.1 ㊦	2.8%	2.7%	△0.1 ㊦
U-33	Gビル吉祥寺01	3,537	+592	4,020	4,130	+110	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦
U-35	Cute Cube原宿	8,505	+1,894	10,300	10,400	+100	3.0%	2.9%	△0.1 ㊦	2.8%	2.7%	△0.1 ㊦	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦
U-38	Gビル上野01	3,440	+419	3,970	3,860	△110	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.5%	3.5%	-
U-39	Gビル高田馬場01	6,087	+1,312	7,180	7,400	+220	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦
U-40	Gビル秋葉原01	5,100	+2,649	7,710	7,750	+40	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦
U-41	Gビル秋葉原02	2,487	+482	2,910	2,970	+60	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦
U-46	Gビル吉祥寺02	15,186	+1,913	17,200	17,100	△100	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-
U-47	Gビル銀座中央通り01	13,020	+1,179	13,700	14,200	+500	2.6%	2.5%	△0.1 ㊦	2.4%	2.3%	△0.1 ㊦	2.6%	2.5%	△0.1 ㊦
U-50	MARINE & WALK YOKOHAMA	11,021	+178	11,200	11,200	-	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦
U-53	Gビル神宮前07	2,032	+97	2,150	2,130	△20	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
U-57	Gビル南青山03	12,299	+200	12,500	12,500	-	3.0%	2.9%	△0.1 ㊦	2.6%	2.5%	△0.1 ㊦	3.0%	2.9%	△0.1 ㊦
U-58	Gビル神宮前08	2,637	+32	2,580	2,670	+90	3.3%	3.3%	-	2.9%	2.8%	△0.1 ㊦	3.4%	3.3%	△0.1 ㊦
U-59	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	2,435	+494	2,940	2,930	△10	4.5%	4.5%	-	4.6%	4.6%	-	4.7%	4.7%	-
U-60	Gビル神宮前09	7,072	+277	7,350	7,350	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	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8月	2020年2月	増減	2019年8月	2020年2月	増減	2019年8月	2020年2月	増減	2019年8月	2020年2月	増減
<b>東京圏</b>															
S-3	あびこショッピングプラザ	9,642	+3,057	12,700	12,700	-	5.0%	4.9%	△0.1 ㊦	4.7%	4.6%	△0.1 ㊦	5.2%	5.1%	△0.1 ㊦
S-6	イトーヨーカドー八柱店	1,264	+615	1,880	1,880	-	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 <sup>(1)</sup>	3,952	+1,847	12,300	5,800	△6,500	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	4,505	+624	5,070	5,130	+60	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦
S-12	イオン板橋ショッピングセンター	10,481	+3,218	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	14,950	+2,149	17,200	17,100	△100	5.2%	5.2%	-	4.9%	4.9%	-	5.4%	5.4%	-
S-15	西友ひばりヶ丘店	4,564	+3,625	8,080	8,190	+110	5.5%	5.4%	△0.1 ㊦	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦
S-20	東戸塚オーロラシティ	44,614	△1,214	43,300	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	12,307	△2,307	10,900	10,000	△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	24,909	+5,990	30,900	30,900	-	4.8%	4.8%	-	4.3%	4.3%	-	4.9%	4.9%	-
S-32	幕張プラザ	5,474	+1,355	6,820	6,830	+10	5.1%	5.1%	-	5.1%	5.1%	-	5.3%	5.3%	-
S-34	ラウンドワン町田店	2,285	+1,124	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	2,160	+1,239	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	3,030	+789	3,750	3,820	+70	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦
S-43	コリーヌ馬事公苑	3,226	+1,033	4,260	4,260	-	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦
S-47	m-シティ柏	5,780	+199	5,990	5,980	△10	4.9%	4.9%	-	4.4%	4.4%	-	4.9%	4.9%	-
東京圏 小計		420,685	+88,174	514,310	508,860	△5,450									
<b>大阪・名古屋圏</b>															
U-9	河原町オーバ	17,992	△2,792	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	+2,106	3,010	3,690	+680	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦
U-20	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	8,091	+4,908	12,600	13,000	+400	-	-	-	3.3%	3.3%	-	3.5%	3.5%	-
U-21	Gビル心斎橋02	4,270	+4,019	8,110	8,290	+180	3.5%	3.4%	△0.1 ㊦	3.2%	3.1%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦
U-28	ラウンドワン京都河原町店	2,711	+1,238	4,020	3,950	△70	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦
U-30	Gビル心斎橋03	30,366	+11,533	41,800	41,900	+100	3.1%	3.1%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
U-36	Gビル名古屋栄01	1,926	△526	1,800	1,400	△400	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.7%	△0.1 ㊦	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦
U-37	エディオン京橋店(底地)	5,756	+213	5,960	5,970	+10	-	-	-	4.1%	4.1%	-	-	-	-
U-42	Gビル阿倍野01	4,451	+978	5,270	5,430	+160	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦
U-43	Gビル梅田01	9,759	+1,240	11,000	11,000	-	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
U-44	Gビル心斎橋04	3,313	+46	3,290	3,360	+70	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	3.6%	3.5%	△0.1 ㊦	4.0%	3.9%	△0.1 ㊦
U-48	Gビル京都河原町01	2,188	+301	2,540	2,490	△50	4.1%	4.1%	-	3.9%	3.9%	-	4.3%	4.3%	-
U-51	Gビル御堂筋01	10,454	△154	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	3,202	+127	3,380	3,330	△50	3.8%	3.8%	-	3.8%	3.8%	-	4.0%	4.0%	-
U-55	Gビル神戸三宮01	3,016	+273	3,320	3,290	△30	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-
U-56	Gビル御堂筋02	15,557	+642	16,200	16,200	-	3.2%	3.2%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-

(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  
(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、2019年9月2日に準共有持分45%を売却したため、2020年2月期については準共有持分40%にかかる鑑定評価額を記載しています。  
なお、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

# 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8月	2020年2月	増減	2019年8月	2020年2月	増減	2019年8月	2020年2月	増減	2019年8月	2020年2月	増減
大阪・名古屋圏															
S-5	ならファミリー	34,772	+4,027	39,000	38,800	△200	5.8%	5.4%	△0.4 ㊦	5.3%	5.1%	△0.2 ㊦	6.1%	5.9%	△0.2 ㊦
S-16	イオン高槻	9,852	+1,047	10,900	10,900	-	6.1%	6.1%	-	6.0%	6.0%	-	6.3%	6.3%	-
S-17	イオン八事	3,170	+469	3,620	3,640	+20	5.9%	5.9%	-	5.5%	5.5%	-	5.8%	5.8%	-
S-19	京都ファミリー	6,048	△508	5,510	5,540	+30	5.3%	5.2%	△0.1 ㊦	4.8%	4.7%	△0.1 ㊦	5.8%	5.7%	△0.1 ㊦
S-21	イオンモール鶴見緑地	23,282	+3,417	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	18,307	+292	18,900	18,600	△300	4.5%	4.5%	-	4.3%	4.3%	-	4.7%	4.7%	-
S-26	アリオ鳳	14,307	+92	15,900	14,400	△1,500	5.4%	5.0%	△0.4 ㊦	5.2%	4.8%	△0.4 ㊦	5.7%	5.3%	△0.4 ㊦
S-28	イオンモール神戸北	8,589	+3,660	12,180	12,250	+70	4.9%	4.9%	-	4.5%	4.5%	-	5.0%	5.0%	-
S-29	ライフ岸部店(底地)	1,942	+67	2,020	2,010	△10	-	-	-	4.2%	4.2%	-	-	-	-
S-30	ライフ下寺店(底地)	1,717	+362	1,970	2,080	+110	-	-	-	4.2%	4.2%	-	-	-	-
S-31	ライフ太平寺店(底地)	1,304	△54	1,260	1,250	△10	-	-	-	4.4%	4.4%	-	-	-	-
S-36	泉佐野松風台(底地)	2,657	+52	2,720	2,710	△10	-	-	-	5.1%	5.1%	-	-	-	-
S-37	mozoワンダーシティ	52,127	+12,372	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	1,604	+925	2,520	2,530	+10	5.0%	5.0%	-	5.1%	5.1%	-	5.2%	5.2%	-
S-39	pivo和泉中央 テックランド棟	5,330	+1,639	6,950	6,970	+20	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	4,305	+754	5,060	5,060	-	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	1,962	+1,037	2,980	3,000	+20	5.0%	5.0%	-	5.2%	5.2%	-	5.2%	5.2%	-
S-45	m-シティ豊中	5,265	+1,274	6,530	6,540	+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		327,603	+55,166	383,510	382,770	△740									
政令指定都市・その他															
U-27	ラウンドワン広島店	2,801	+1,338	4,180	4,140	△40	4.8%	4.8%	-	4.8%	4.8%	-	5.0%	5.0%	-
U-34	DFS T ギャラリーア沖縄	14,974	+2,425	17,400	17,400	-	4.8%	4.8%	-	4.5%	4.5%	-	6.8%	6.8%	-
U-45	Gビル仙台一番町01	4,463	+376	4,720	4,840	+120	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦	3.9%	3.8%	△0.1 ㊦	4.2%	4.1%	△0.1 ㊦
U-49	Gビル那覇新都心01	5,590	+1,179	6,890	6,770	△120	5.2%	5.2%	-	5.3%	5.4%	+0.1 ㊦	5.4%	5.4%	-
U-52	Gビル天神西通り01	4,951	△61	4,890	4,890	-	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦	4.1%	4.0%	△0.1 ㊦
S-10	イオンモール札幌苗穂	6,214	+2,645	8,860	8,860	-	6.5%	6.5%	-	5.9%	5.9%	-	6.9%	6.9%	-
S-18	イオン那覇ショッピングセンター	9,543	+1,356	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	8,416	+1,553	9,970	9,970	-	5.8%	5.8%	-	5.6%	5.6%	-	6.1%	6.1%	-
S-25	イオンモール札幌苗穂	14,818	+5,081	19,600	19,900	+300	4.8%	4.8%	-	4.6%	4.6%	-	5.0%	5.0%	-
S-33	MrMax 長崎店	2,383	+916	3,300	3,300	-	5.6%	5.6%	-	5.3%	5.3%	-	5.7%	5.7%	-
S-40	家電住まいる館YAMADA福岡志免本店	3,612	+1,977	5,590	5,590	-	5.5%	5.5%	-	5.6%	5.6%	-	5.7%	5.7%	-
政令指定都市・その他 小計		77,771	+18,788	96,300	96,560	+260									
ポートフォリオ合計		826,061	+162,128	994,120	988,190	△5,930									

(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)

	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	87	87	40	40	563	591	627	628	34	34	107	107	110	108	53	53	83	82	32	32
② 賃貸事業費用合計	21	20	9	8	304	219	74	76	5	6	15	14	35	31	8	8	5	4	5	5
③ 賃貸NOI (=①-②)	66	67	31	31	258	371	552	552	28	28	92	92	75	77	44	44	77	78	26	27
④ 減価償却費	8	8	3	3	88	100	106	107	3	3	19	19	18	18	3	3	2	2	3	3
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	57	58	27	27	169	270	445	444	24	24	73	73	56	58	40	41	75	75	23	23
⑥ 期末預り金	68	68	48	48	471	507	1,155	1,155	38	38	86	86	117	120	74	74	162	162	37	37
⑦ 資本的支出	0	1	1	2	162	599	33	26	-	-	-	-	30	2	-	1	0	0	2	-

	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	299	300	161	161	80	77	243	249	104	104	非開示	135	135	114	114	180	177	
② 賃貸事業費用合計	18	17	100	100	8	8	18	17	68	62	14	13		14	14	10	11	49	45	
③ 賃貸NOI（＝①－②）	149	150	199	199	152	152	62	59	175	186	89	91	50	50	120	120	103	103	131	131
④ 減価償却費	12	12	38	39	9	9	14	14	42	42	5	5	-	-	9	9	15	15	18	18
⑤ 賃貸事業利益（＝③－④）	137	138	160	159	143	143	48	45	132	143	83	85	50	50	110	110	88	88	113	113
⑥ 期末預り金	169	169	251	251	-	-	69	69	402	409	104	104	非開示	236	236	非開示	266	266		
⑦ 資本的支出	0	1	21	29	0	-	1	-	20	6	1	1		-	-		0	1	-	0

	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	177	1,304	1,535	99	99	379	379	非開示		241	198	76	76	162	164	非開示		非開示	
② 賃貸事業費用合計	31	29	2,723	1,307	18	17	59	58	非開示		63	32	8	8	34	32	非開示		非開示	
③ 賃貸NOI（＝①－②）	147	148	△1,419	228	81	81	320	320	72	72	177	165	67	67	127	132	107	139	50	49
④ 減価償却費	5	5	185	218	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）	142	142	△1,604	10	67	68	308	309	63	64	165	153	61	61	109	114	98	130	45	45
⑥ 期末預り金	116	116	1,991	2,211	104	104	156	162	非開示		310	282	100	100	206	209	非開示		非開示	
⑦ 資本的支出	0	0	2,286	2,025	-	0	3	13	-	-	-	5	-	0	2	0	1	7	-	-

(注) 当期(2020年2月期)は2019年9月1日より2020年2月末日まで(運用日数182日間)、前期(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)

# 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

日本リートファンド投資法人

## 東京圏

(百万円)

	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		ラント・ウエスト・アム 川崎大師店		Gビル神宮前09 <sup>(1)</sup>		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	非開示		209	210	417	396	非開示		166	158	54	54	非開示		32	119	611	606	78	78
② 賃貸事業費用合計	非開示		26	26	170	164	非開示		18	16	12	13	非開示		2	6	358	292	21	16
③ 賃貸NOI (=①-②)	315	315	182	184	246	231	31	31	148	142	42	41	66	66	30	113	252	314	57	62
④ 減価償却費	33	33	14	14	80	80	1	1	7	7	6	6	13	13	0	2	95	97	12	12
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	281	281	168	170	166	151	30	30	141	134	36	35	53	53	30	111	157	216	45	50
⑥ 期末預り金	非開示		325	325	359	373	非開示		165	165	79	79	非開示		137	129	586	585	420	420
⑦ 資本的支出	-	-	-	-	-	8	-	0	1	6	5	4	-	-	-	0	252	28	-	8

	イトーヨーカドー 錦町店 <sup>(2)</sup>		イトーヨーカドー 綱島店		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	411	179	168	168	676	671	541	537	249	249	1,367	1,299	298	313	917	916	210	212	90	90
② 賃貸事業費用合計	61	35	20	20	309	328	70	63	15	15	343	337	40	56	145	150	36	26	10	14
③ 賃貸NOI (=①-②)	349	144	147	147	366	342	471	473	234	234	1,024	961	258	256	771	766	173	186	79	75
④ 減価償却費	104	38	22	22	103	104	119	119	44	44	356	353	81	81	310	312	44	45	13	13
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	244	105	125	125	263	238	351	353	189	189	668	608	176	174	460	454	129	140	65	61
⑥ 期末預り金	501	236	232	232	715	715	1,068	1,068	300	300	3,619	3,606	451	451	1,861	1,861	184	184	95	95
⑦ 資本的支出	8	8	-	-	30	117	30	33	-	-	104	46	10	7	48	43	43	6	-	28

	ラント・ウエスト・アム 板橋店		サミットストア 中野南台店		コリーヌ馬事公苑		m-シティ柏 <sup>(3)</sup>	
	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	141	140	非開示	
② 賃貸事業費用合計	14	14	7	6	50	47	非開示	
③ 賃貸NOI (=①-②)	80	80	76	77	91	92	105	138
④ 減価償却費	17	17	8	8	16	16	14	17
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	63	63	68	68	75	76	90	121
⑥ 期末預り金	非開示		140	140	162	162	非開示	
⑦ 資本的支出	0	0	-	0	15	17	-	35

(注) 当期(2020年2月期)は2019年9月1日より2020年2月末日まで(運用日数182日間)、前期(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)

(1) Gビル神宮前09は、2019年7月9日付で取得しました

(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、2019年9月2日に準共有持分45%を譲渡しました

(3) m-シティ柏は、2019年4月19日付で取得しました



# 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)

	大阪心斎橋 8953ビル <sup>(1)</sup>		河原町オーパ		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	360		335	335	74	73	240	240	非開示		104	104	非開示		47	4	非開示		151	150
② 賃貸事業費用合計	59		51	51	12	11	17	17	非開示		22	23	非開示		4		非開示		47	50
③ 賃貸NOI (=①-②)	301		283	284	61	61	222	222	158	158	81	81	678	678	42	97	122	122	103	99
④ 減価償却費	54		63	63	2	2	-	-	9	9	11	11	47	47	5	5	-	-	13	14
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	246		220	220	59	58	222	222	149	149	70	70	630	630	36	91	122	122	90	85
⑥ 期末預り金	-		1,056	1,056	73	73	320	320	非開示		非開示		非開示		85		471	471	144	144
⑦ 資本的支出	14		15	15	4	1	-	-	-	-	-	19	0	-	1	-	-	-	5	3

	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 <sup>(2)</sup>		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	232	246	87	87	74	72	非開示		非開示		非開示		非開示		291		1,830	1,832	406	398
② 賃貸事業費用合計	46	43	18	17	20	18	非開示		非開示		非開示		非開示		174		832	805	66	67
③ 賃貸NOI (=①-②)	185	203	69	69	53	53	200	220	65	66	68	70	233	238	116		998	1,027	340	331
④ 減価償却費	12	13	4	4	7	7	10	10	7	7	7	8	7	7	84		349	353	67	68
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	173	190	64	65	46	46	189	209	58	58	60	61	225	230	32		648	673	272	262
⑥ 期末預り金	298	303	87	87	63	63	非開示		非開示		非開示		非開示		-		4,363	4,338	1,232	1,232
⑦ 資本的支出	10	6	0	1	-	3	2	49	-	0	6	0	-	0	0		134	119	24	4

	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	127	125	573	573	917	890	596	584	549	550	409	402	68	68	56	56	48	48	非開示	
② 賃貸事業費用合計	17	17	352	352	206	187	110	111	121	109	91	90	4	4	4	4	2	2	非開示	
③ 賃貸NOI (=①-②)	110	107	220	220	711	703	485	472	428	441	317	312	63	63	51	51	45	45	95	95
④ 減価償却費	29	29	120	119	278	279	164	165	221	222	143	144	-	-	-	-	-	-	-	-
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	80	77	99	100	433	423	321	307	206	218	174	168	63	63	51	51	45	45	95	95
⑥ 期末預り金	503	503	650	649	1,781	1,781	2,520	1,980	1,088	1,088	405	405	113	113	94	94	81	81	非開示	
⑦ 資本的支出	1	0	30	34	57	96	49	56	27	14	63	62	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 当期(2020年2月期)は2019年9月1日より2020年2月末日まで(運用日数182日間)、前期(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)

(1) 大阪心斎橋8953ビルは2019年8月30日付で譲渡しました

(2) 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

大阪・名古屋圏

(百万円)

	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	3,208	3,307	82	82	非開示		313	310	91	91	非開示		非開示	
② 賃貸事業費用合計	1,645	1,663	16	16	非開示		142	142	13	13	非開示		非開示	
③ 賃貸NOI (=①-②)	1,562	1,643	66	66	203	202	171	168	77	77	159	159	132	132
④ 減価償却費	572	579	12	12	54	54	43	43	13	13	34	34	-	-
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	990	1,064	54	54	148	147	127	124	64	64	125	125	132	132
⑥ 期末預り金	2,414	2,518	非開示		非開示		253	253	137	137	300	300	非開示	
⑦ 資本的支出	229	257	-	1	1	2	11	77	-	-	-	-	-	-

政令指定都市・その他

(百万円)

	ラウンドワン 広島店		DFS T 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		イオン仙台中山 <sup>(1)</sup>		イオンモール 札幌苗穂		イオン那覇 ジョブ'ングセンター		おやまゆうえん ハーグエストワーク		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	499	497	102	102	非開示		120	119	331	/	377	368	380	370	803	769	583	578
② 賃貸事業費用合計	13	12	72	67	6	6	非開示		33	29	74		89	82	64	63	510	506	107	105
③ 賃貸NOI（＝①－②）	106	106	427	429	95	95	182	182	87	90	256		287	286	315	307	292	263	476	473
④ 減価償却費	19	19	134	134	7	7	22	22	9	9	50		109	109	109	110	193	193	171	173
⑤ 賃貸事業利益（＝③－④）	87	87	293	295	87	87	160	160	78	80	206		178	176	206	196	99	69	304	299
⑥ 期末預り金	非開示		250	200	102	102	非開示		227	238	-	654	654	2,118	2,118	984	985	573	573	
⑦ 資本的支出	7	12	8	13	-	-	-	-	-	9	22	39	40	35	39	11	35	23	38	

	MrMax長崎店		家電住まいる館 YAMADA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)	94	90	162	162
④ 減価償却費	12	12	39	39
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	81	77	123	123
⑥ 期末預り金	非開示		非開示	
⑦ 資本的支出	2	-	-	-

ポートフォリオ 合計	
前期	当期
30,857	29,985
10,947	8,941
19,910	21,044
5,557	5,377
14,352	15,667
48,594	47,978
3,978	4,160

(注) 当期(2020年2月期)は2019年9月1日より2020年2月末日まで(運用日数182日間)、前期(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)  
(1) イオン仙台中山は2019年8月9日付で譲渡しました

## 2020年2月期(第36期)の賃料改定結果

### 準コア資産

	2020年2月期 (第36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	26 テナント	
賃料割合	2.9%	
賃料増減率	▲ 0.6%	・ならファミリー

### サブ資産

	2020年2月期 (第36期)	
改定対象物件	1 物件	・東戸塚オーロラシティ
改定対象テナント	4 テナント	
賃料割合	2.3%	
賃料増減率	+ 0.9%	

## 今後5期における賃料改定対象

### 準コア資産

	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)	2022年8月期 (第41期)
対象物件	2 物件	2 物件	2 物件	3 物件	2 物件
対象テナント	14 テナント	16 テナント	5 テナント	3 テナント	8 テナント
賃料割合	0.2%	2.9%	0.1%	3.5%	0.3%
	・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)	2022年8月期 (第41期)
対象物件	2 物件	1 物件	1 物件	1 物件	1 物件
対象テナント	2 テナント	1 テナント	1 テナント	1 テナント	2 テナント
賃料割合	0.0%	0.4%	1.5%	0.0%	0.0%
	・イオン高槻				

	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	 ライフ太平寺店(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



借入金概要

(2020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	-	-	-	-
長期借入金	360,225	8.5年	4.3年	0.7%
合計	360,225	8.5年	4.3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

(2020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	127,965	35.5%
三井住友銀行	52,500	14.6%
三井住友信託銀行	43,611	12.1%
日本政策投資銀行	42,650	11.8%
みずほ銀行	18,500	5.1%
新生銀行	14,500	4.0%
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	38,000	10.5%
合計	360,225	

投資法人債明細

(2020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%
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%

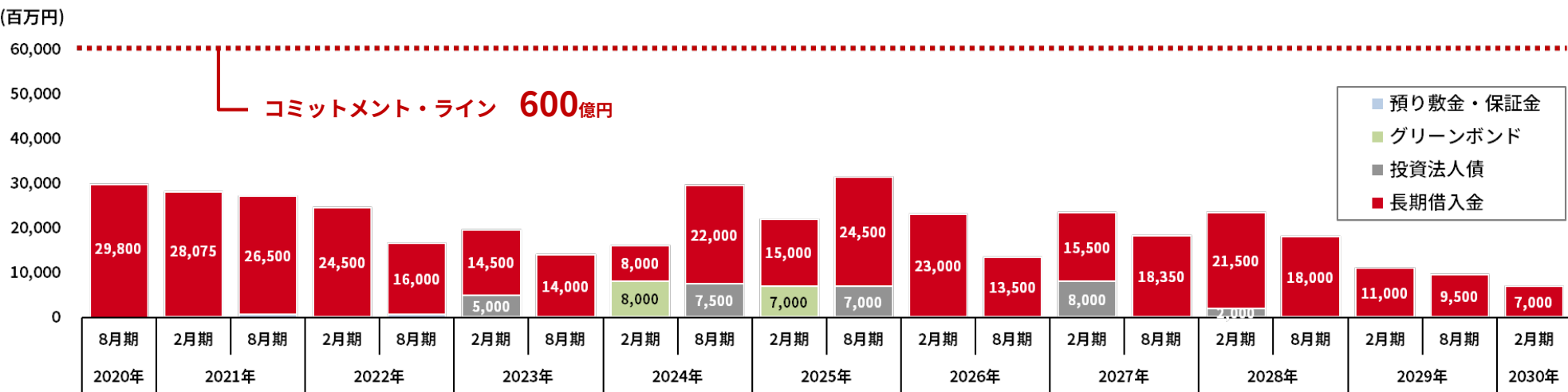
格付情報

(2020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 <sup>(注)</sup> (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 (2020年2月末時点)



財務指標の推移(注)

	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)	2020年2月期 (第36期)
LTV (敷金・保証金抜き)	45.1%	42.2%	44.3%	44.4%	43.8%	45.0%	44.2%	45.1%	44.9%	45.0%
LTV (敷金・保証金含む)	52.2%	48.5%	50.3%	50.3%	49.6%	50.8%	49.9%	50.7%	50.3%	50.3%
時価LTV (敷金・保証金抜き)	43.5%	38.9%	41.9%	41.5%	41.0%	40.9%	39.9%	40.1%	40.7%	41.0%
時価LTV (敷金・保証金含む)	50.3%	44.8%	47.6%	47.0%	46.4%	46.1%	45.0%	45.1%	45.6%	45.8%
長期負債比率	99.2%	99.8%	99.2%	100.0%	100.0%	98.9%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%
固定金利比率	95.5%	99.8%	96.3%	96.3%	96.4%	95.4%	99.0%	93.3%	93.3%	93.3%
平均借入残存期間	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	4.3年
平均デットコスト	1.29%	1.31%	1.23%	1.19%	1.13%	1.09%	1.06%	0.99%	0.92%	0.86%

(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

## 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

サステナビリティ委員会と最高サステナビリティ責任者の設置<sup>(1)</sup>

- サステナビリティ推進体制強化のため、既存のサステナビリティ・コミッティを「サステナビリティ委員会」として新たに組織化
- 最高サステナビリティ責任者(CSO)にMCUBSの代表取締役副社長が就任

## 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)<sup>(2)</sup>

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)

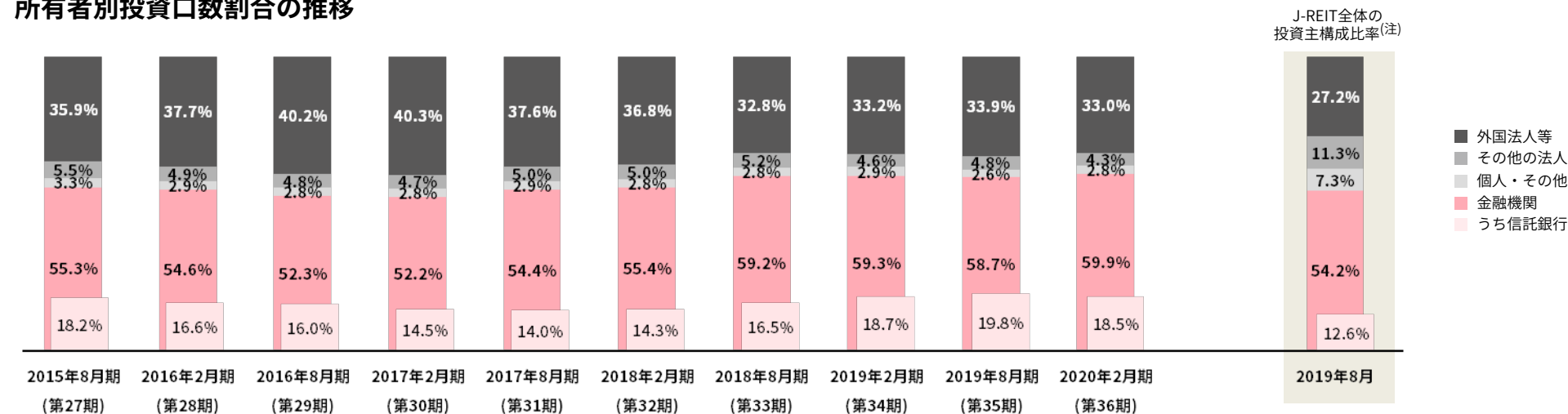
2019年8月署名



(1) 2020年3月末時点

(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

## 所有者別投資口数割合の推移



## 上位10投資主

順位	氏名又は名称	2020年2月末(第36期末)		2019年8月末(第35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)	446,653	17.06%	382,215	14.60%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	386,600	14.77%	378,405	14.45%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	126,240	4.82%	106,434	4.07%
4	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	101,841	3.89%	96,898	3.70%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	70,135	2.68%	84,389	3.22%
6	SMBC日興証券株式会社	51,567	1.97%	47,356	1.81%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	43,404	1.66%	38,019	1.45%
8	日本証券金融株式会社	42,695	1.63%	35,816	1.37%
9	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	41,873	1.60%	29,437	1.12%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385771	32,780	1.25%	33,334	1.27%
合計		1,343,788	51.33%	1,232,303	47.07%
18	三菱商事株式会社	20,900	0.80%	20,900	0.80%

(注) 発行済投資口数  
 2020年2月末(第36期末)：2,618,017口  
 2019年8月末(第35期末)：2,618,017口

## 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

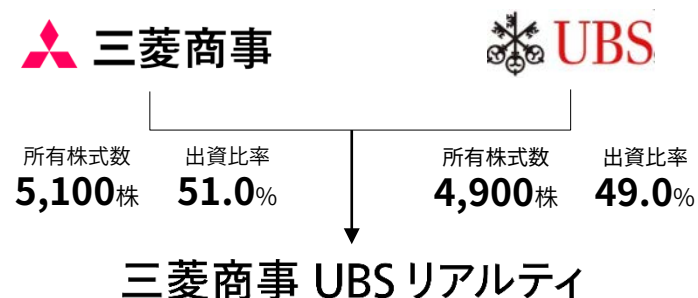
Global Property Research (GPR)が作成・公表するインデックス。

## 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。



## 大株主の状況<sup>(1)</sup>

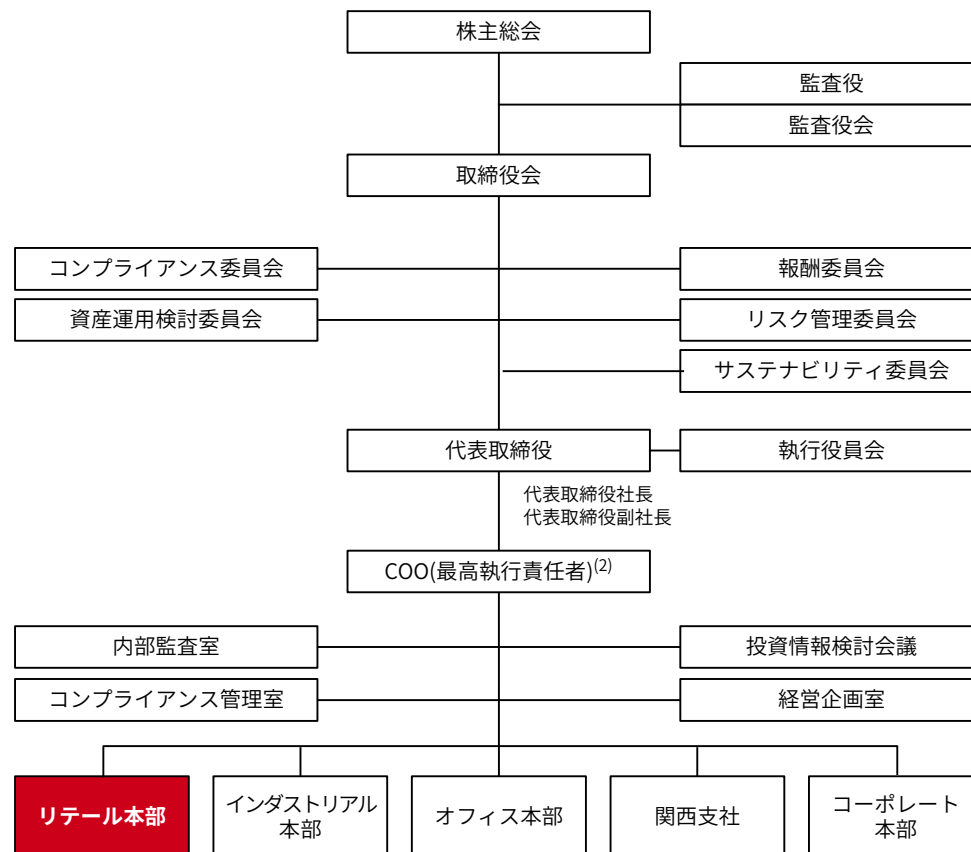


## 本資産運用会社の役職員数<sup>(1)</sup>

資産運用会社：役職員数 149 名(非常勤役職員、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	53 名
	不動産証券化協会 (ARES) 認定マスター	61 名
	一級建築士	10 名
	不動産鑑定士	7 名
	日本証券アナリスト協会検定会員	6 名
	弁護士	1 名
	公認会計士	7 名
	税理士	5 名
	MBA (米・英を含む)	1 名

## 組織図<sup>(1)</sup>



(1) 2020年3月末時点

(2) 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)