

確かな今を、豊かな明日へ。



第 37 期

決算説明会資料

2020年8月期 (第37期)

2020年3月1日 ~ 2020年8月31日

日本リテールファンド投資法人

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

証券コード 8953



目次

1. 合併の概要	P. 2
2. 新型コロナウイルスの影響と対応	P. 10
3. 運用実績	P. 20
4. 決算報告と業績予想	P. 30

1

合併の概要

MCUBS MidCity投資法人と合併し、日本最大級⁽¹⁾の総合型REIT⁽²⁾が誕生

日本リテールファンド投資法人
(JRF)

合併

MCUBS MidCity 投資法人
(MMI)

日本都市ファンド投資法人

日本の都市生活(住む、働く、消費する)を
不動産面から支えていく

MCUBS MidCity投資法人

重点 投資対象	三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)にあるオフィスビル	
運用実績	<ul style="list-style-type: none"> 2015年のMC-UBSグループのスポンサーとしての資本参画以降、積極的な物件取得を実施 5年間で資産規模は約2倍に成長 ポートフォリオは大阪圏中心から東京圏中心にシフト 	
	資本参画前 ⁽³⁾	直近期(末) ⁽⁴⁾
	物件数 ⁽⁵⁾	12物件
	資産規模 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	2,827億円

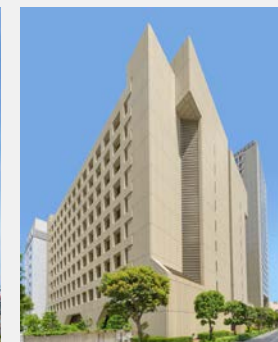
代表物件



ツイン21



横浜アイランドタワー



キューブ川崎

総合型REITへの転換により、投資主価値の向上を図る

1. 環境変化への対応

- 運用環境が変化する中、既存用途にとらわれない柔軟な施設運営を推進
- エリア・物件単位で複合化する不動産への運営力を、総合型化を通じて強化

2. 投資対象用途の拡大

- 複合型⁽¹⁾や住宅等も取得可能に
- 複数用途に跨るバルクセールのような大型取引での大規模取得が可能に
- 今後更なる社会構造の変化が想定される中、柔軟な取得戦略が実行可能に

3. J-REIT最大級の資産規模へ

- マーケットプレゼンスは大幅に向上
- ポートフォリオ分散の進展により、安定性が向上
- 時価総額が増加することで、流動性が更に向上

安定性の向上

- ポートフォリオ分散の進展
- 環境悪化時の耐性向上
- 投資口の流動性の向上や、インデックス組入比率の向上



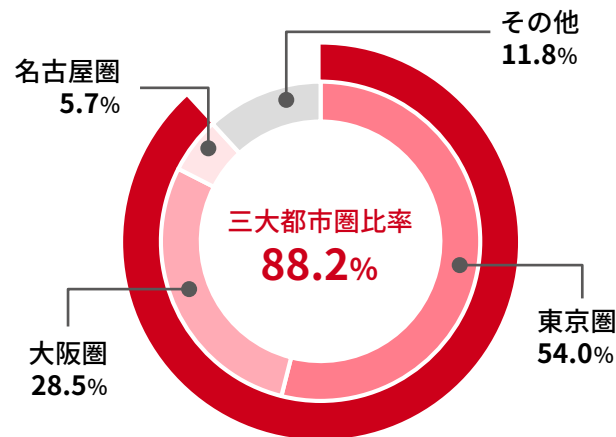
成長の加速

- 資産入替力、外部成長力の更なる強化
- 用途の枠にとらわれない既存物件の最も有効使用化
- リスク許容度の拡大による成長投資の加速

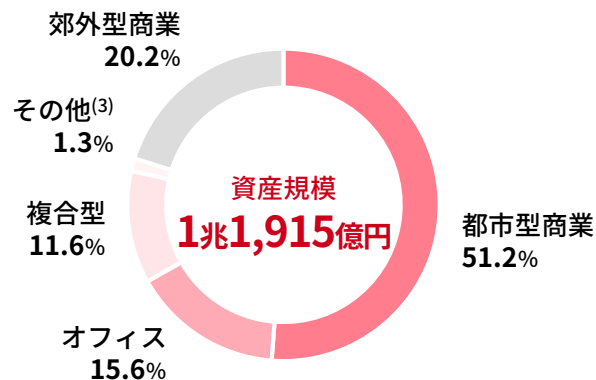
(1) 複合型とは、商業、オフィス、住宅、ホテル等の用途として入居するテナントが一つの物件に二つ以上の用途の異なるテナントとして入居している物件をいいます。

		日本リテールファンド投資法人 (2020年8月末時点)	MCUBS MidCity投資法人 (2020年6月末時点) ⁽⁶⁾	新投資法人 (日本都市ファンド投資法人) (2021年3月1日時点 想定) ⁽⁷⁾
ポートフォリオ	資産規模(取得価格ベース)	888,884百万円	282,710百万円	1,191,594百万円
	物件数	102物件	25物件	127物件
	NOI利回り(取得価格ベース) ⁽¹⁾	4.6%	4.5%	4.5%
	償却後NOI利回り(取得価格ベース) ⁽²⁾	3.4%	3.6%	3.5%
	含み損益 ⁽³⁾	161,156百万円	23,241百万円	161,156百万円
財務	LTV	45.6%	42.1%	43.9%
	有利子負債額	411,725百万円	126,975百万円	538,700百万円
	格付	AA-(R&I)	AA-(JCR)	AA-(R&I)
投資主価値	1口当たりNAV ⁽⁴⁾	224,000円	98,500円	108,400円
	1口当たり純資産 ⁽⁵⁾	166,600円	87,500円	87,600円
		2021年2月期(第38期) (予想)	2020年6月期(第28期) (実績)	2021年8月期(第39期) (予想)
1口当たり 分配金	1口当たり(予想)分配金	4,500円	2,049円	2,286円
	1口当たり(予想)分配金 (合併比率・投資口分割考慮後)	2,250円	2,049円	
				増減率 (8)
				日本リテールファンド 投資法人 +1.6%
				MCUBS MidCity 投資法人 +11.6%

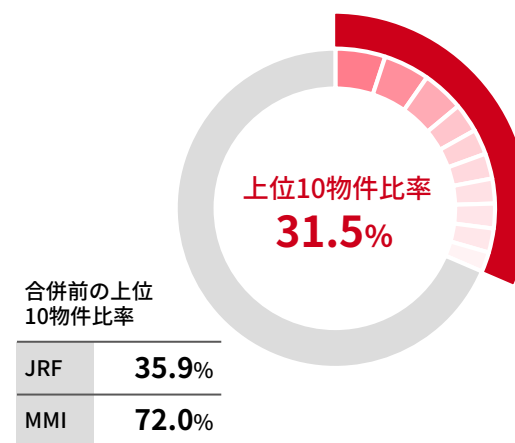
エリア分散⁽¹⁾



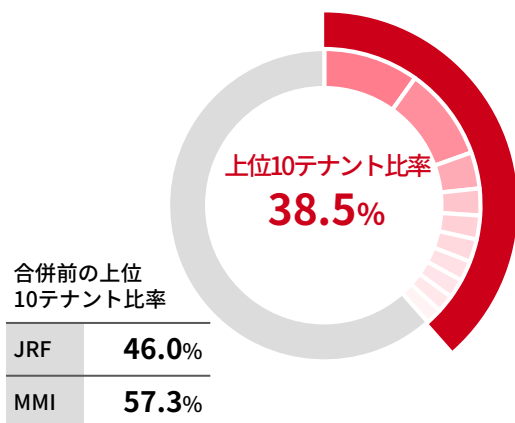
用途分散⁽²⁾



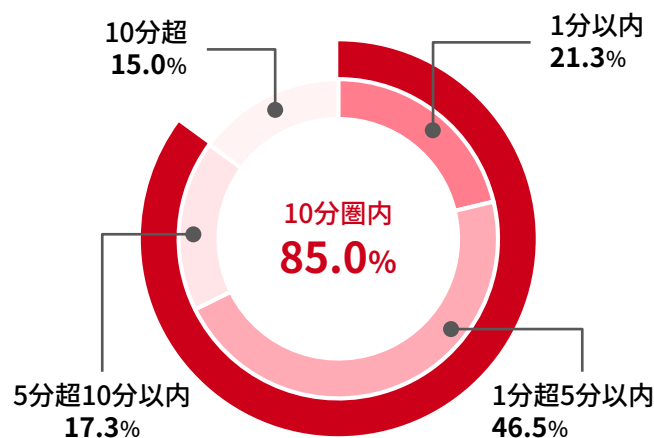
物件規模別分散⁽⁴⁾



テナント分散⁽⁵⁾



最寄駅からの徒歩分数⁽⁶⁾



その他

賃料形態 (年間賃料ベース)	固定賃料	97.4%
	歩合賃料	2.6%
契約種類 (年間賃料ベース)	普通借家(借地)契約	42.5%
	定期借家(借地)契約	57.5%
契約期間 ⁽⁷⁾	平均契約期間	10.3年

投資主価値の向上を目指す

将来的な
ビジョン

エリア価値と資産価値がともに向上する
好循環の創出を目指す

中期～長期

多様な成長投資を実行

- 外部成長による収益向上
- 建替え・コンバージョン等への取組み
- M&A等積極的なその他成長投資の実行

短期～中期

成長基盤の構築と
収益性の向上に注力

- 都市型化と用途分散を進める
- 分配金水準の向上を図る

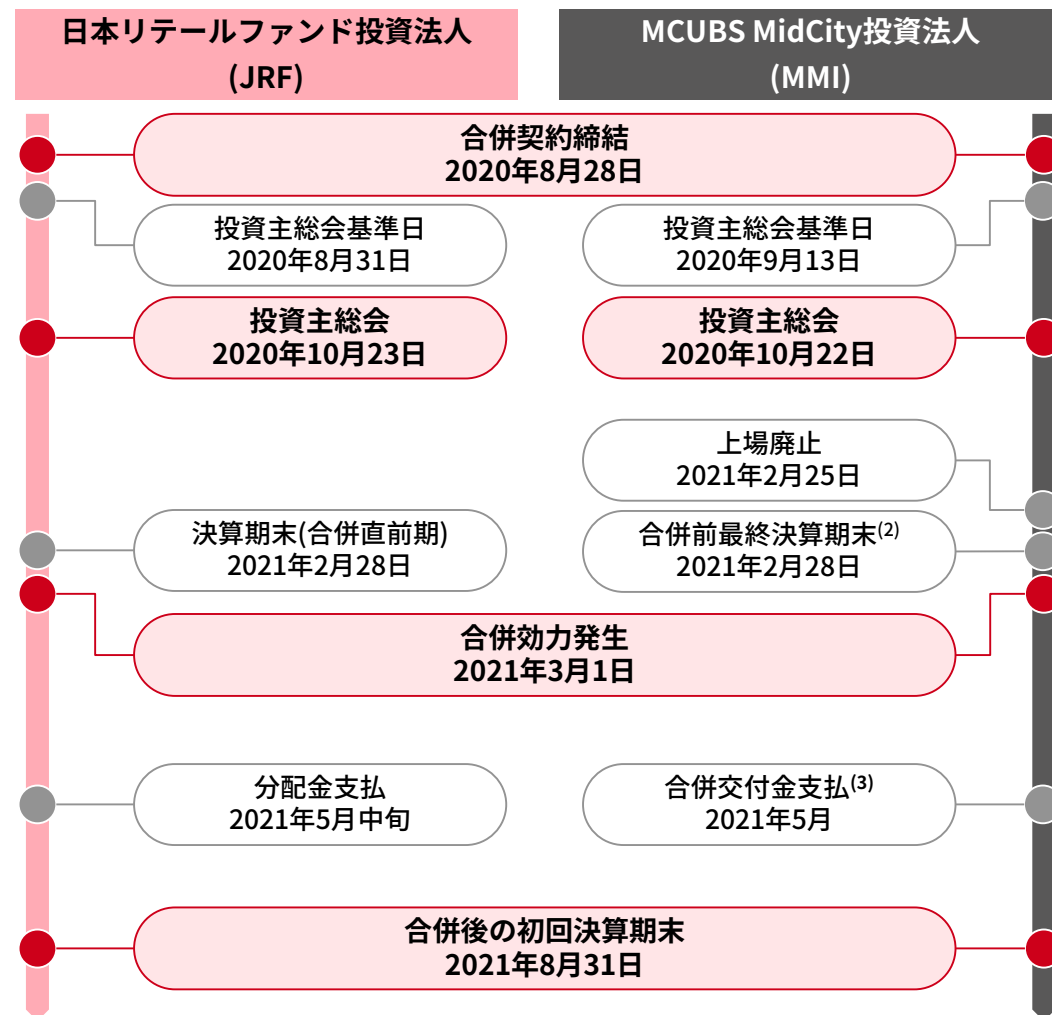
新投資法人の理念

日本の都市生活(住む、働く、消費する)を不動産面から支えていく

合併の概要

新投資法人名	日本都市ファンド投資法人 Japan Metropolitan Fund Investment Corporation 略称 JMF
合併の方式	吸収合併方式 吸収合併存続投資法人：日本リテールファンド投資法人(JRF) 吸収合併消滅投資法人：MCUBS MidCity投資法人(MMI)
合併比率	JRF : MMI = 1 : 1 (MMIの投資口1口に対してJRFの投資口1口を割当て※) ※ MMIの投資主にJRFの投資口を1口以上割り当てることを確保するため、JRFは1 : 2の投資口分割を予定しており、分割後の比率で割当てがなされる ※ 参考として、分割前のJRFの投資口数を前提とする合併比率は JRF : MMI = 1 : 0.5
投資主総会決議	JRF及びMMIの両投資主総会において、合併契約の承認に係る議案の承認(特別決議 ⁽¹⁾)が前提

合併のスケジュール



(1) 発行済投資口総口数の過半数の投資口を有する投資主の出席及び出席投資主の議決権の3分の2以上の賛成が要件となります。

(2) MMIは、本合併契約が両投資法人の各投資主総会で承認されることを条件として、最終期の営業期間である第29期営業期間を、現行の2020年7月1日から2020年12月末日までから、2020年7月1日から2021年2月末日までに変更する旨の規約変更に係る議案を2020年10月22日開催予定の投資主総会に提出する予定です。以下同じです。

(3) MMIの2020年7月1日から2021年2月28日までの営業期間に係る金銭の分配金の代わり金として、同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金を支払う予定です。

2

新型コロナウイルスの影響と対応

ポートフォリオ

6月以降は営業再開し、
平均売上は前年比85%前後まで回復

テナント

「狭商圈/日本人顧客中心/屋外型」
要素を持つ施設・テナントは回復傾向

EPUへの影響

2020年8月期
(第37期)

4月公表予想水準を維持

2021年2月期
(第38期)

4月公表予想から約4%の減少予想

DPUへの影響

2020年8月期
(第37期)

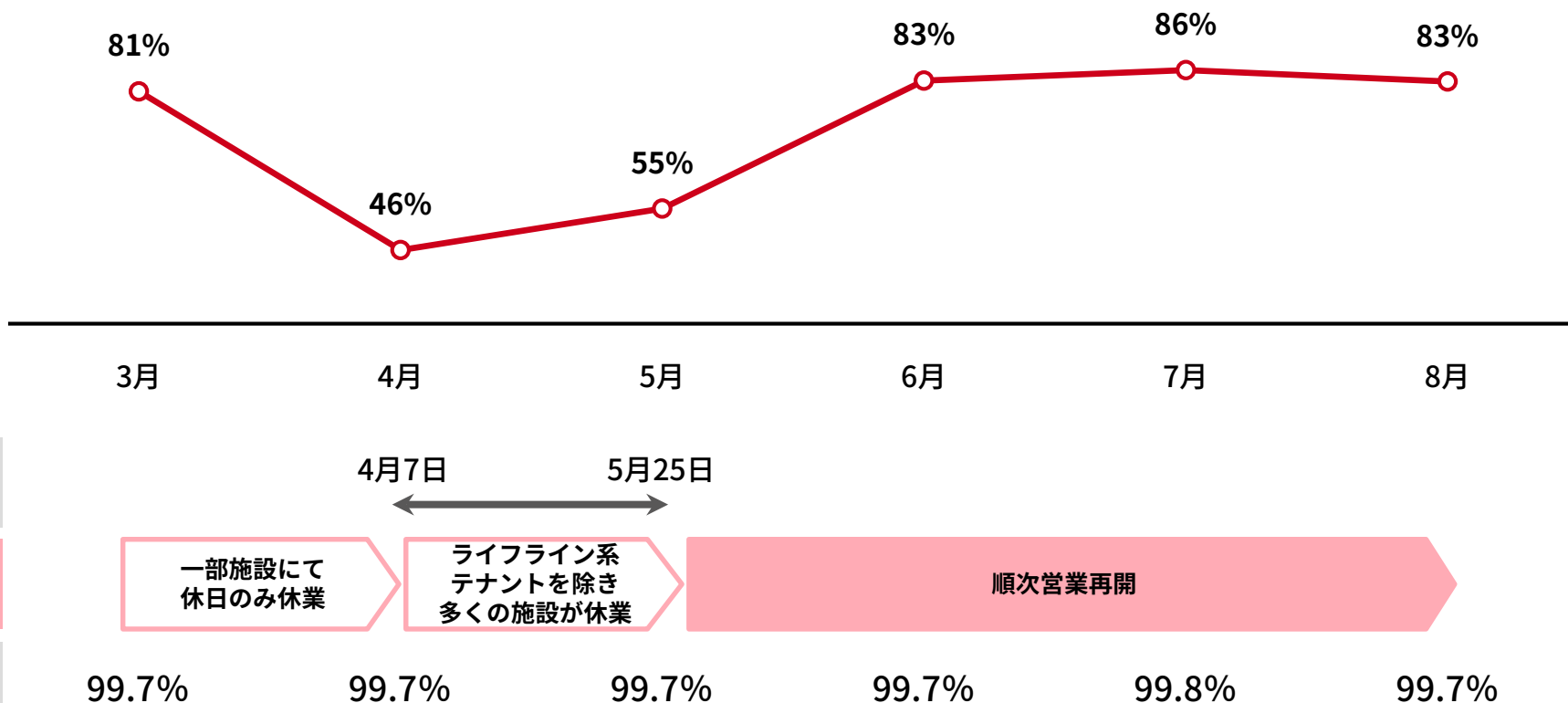
4,500円 (4月・8月公表予想同額で確定)

2021年2月期
(第38期)

4,500円 (4月・8公表予想から変更なし)

6月以降は順次営業を再開し、平均売上は前年比85%前後まで回復

ポートフォリオ全体の売上推移⁽¹⁾（売上前年比）

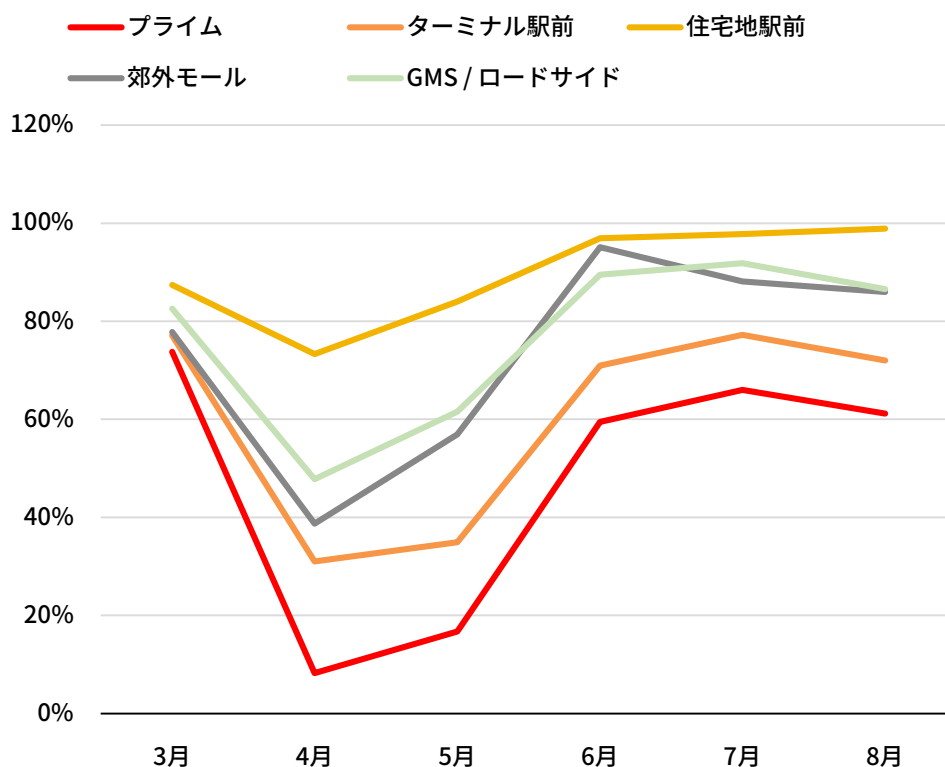


(1) 資産運用会社によるヒアリングベース(消費税別)で集計しています。

(2) 月末の施設全体の総賃貸可能面積に占める契約面積ベースです。

「狭商圈/日本人顧客中心/屋外型」の要素を持つ施設・テナントは回復傾向

ポートフォリオ区分毎の売上推移⁽¹⁾ (売上前年比)



狭商圈

- 食料品や住生活用品の購買ニーズが高い住宅地駅前の売上は好調
- 近場レジャーを楽しむニーズにより川崎ルフロンが好調
- 広域商圈の巨大ターミナル駅の駅前立地よりも、自由が丘や代官山等の比較的狭商圈の路面店立地の方が、出店ニーズは回復基調

日本人顧客中心

- 日本人の顧客比率が高いテナントの売上は回復傾向

■ 売上前年比例(2020年6月～8月)

事例	施設	6月	7月	8月
アパレルテナントA	ジャイル	121%	116%	100%
サービステナントB	ラ・ポルト青山	81%	100%	92%

屋外型(街歩き路面店・オープンモール)

- 主要商業エリアのメインストリートのトラフィックは回復傾向
- MARINE & WALKYOKOHAMAやおやまゆうえんハーヴェストウォーク等のオープンモール系の物販テナントは相対的に好調

■ 主要メインストリートの歩行者前年比(2020年9月)

銀座	表参道	自由が丘	吉祥寺	心斎橋	天神
82%	86%	111%	101%	85%	90%

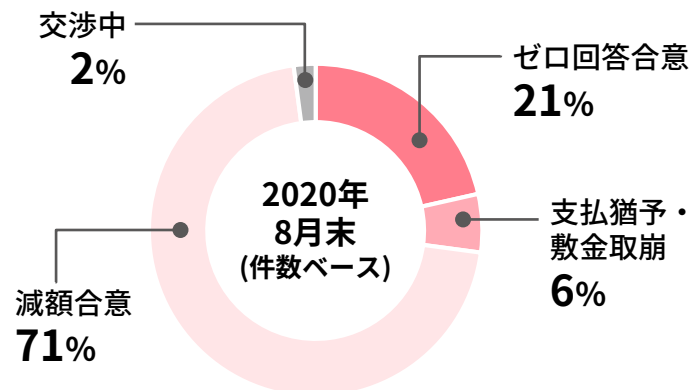
(注)「KDDI Location Analyzer」を活用し、公的統計に基づいた全人口に拡大推計した人数より算出しています。

(1) 資産運用会社によるヒアリングベース(消費税別)で集計しています。

テナントとの賃料交渉はほぼ完了し、賃料回収率も100%に近い水準

賃料交渉状況

全テナントの約7割から要望を受ける
緊急事態宣言発令期間中の休業に対する賃料減額要望が中心



交渉完了済 98%
PLに影響がない交渉結果 27%

賃料回収率⁽¹⁾

2020年8月末時点

96%

未回収は一部テナントのみ
回収方法を協議中
(未収金額は敷金の範囲内)

JRFならではのテナント対応方法例

テナント毎に交渉

同業他社に見られる休業期間中の一律減額対応ではなく、テナント毎の影響度合いを勘案し、個別対応を実施

補助金の申請サポート

手続きが煩雑な補助金申請について、運用会社にて業務提携をしている公認会計士事務所による無償サポートを実施

クーポン券の作成支援

将来の集客・売上増加に繋げるためのクーポン券を作成し、割引分の負担をサポート

飲食デリバリーサービス

JRF自ら地域密着型のデリバリー業者を発掘
導入経費及びデリバリーコストを負担し、飲食店の販売獲得機会をサポート

(1) 月末時点の未収金額合計を、賃料請求額累計額で除して算出しています。

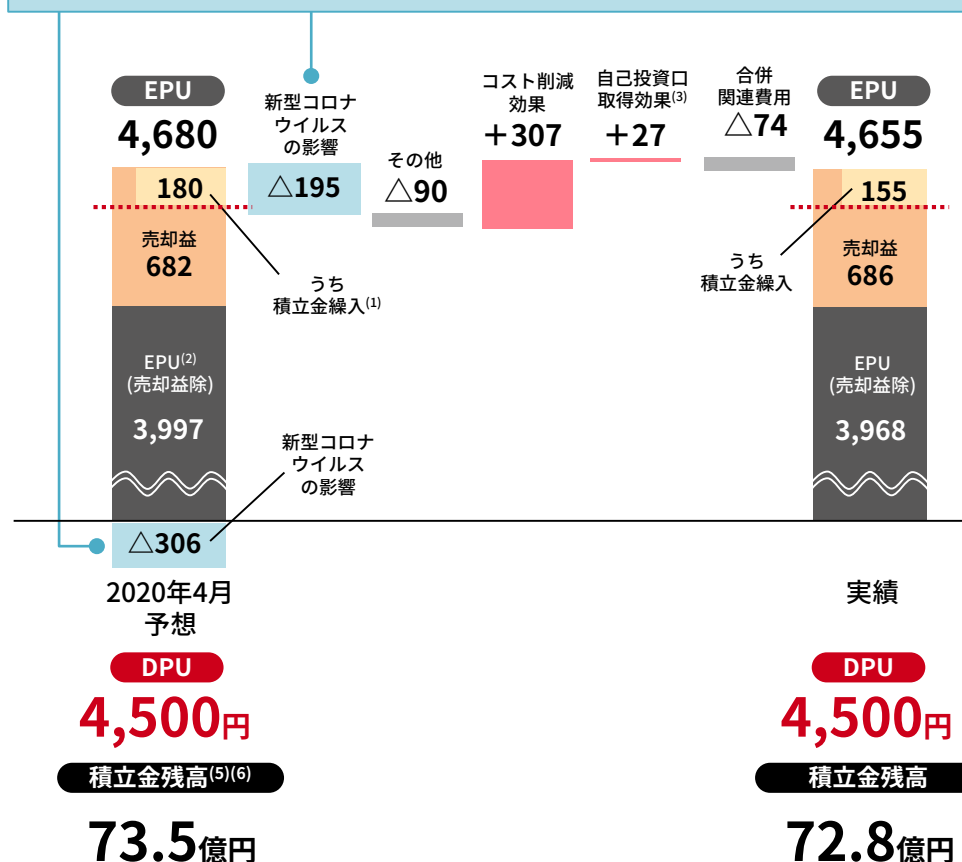
減収インパクトの最小化に努め、売却益や積立金も活用し、DPUは4,500円を堅持

2020年8月期(第37期)

新型コロナウイルスの影響

△1,314百万円

- 固定賃料の一時的な減額
- 売上減少による歩合賃料の減少
- 出店キャンセルによるダウンタイム発生

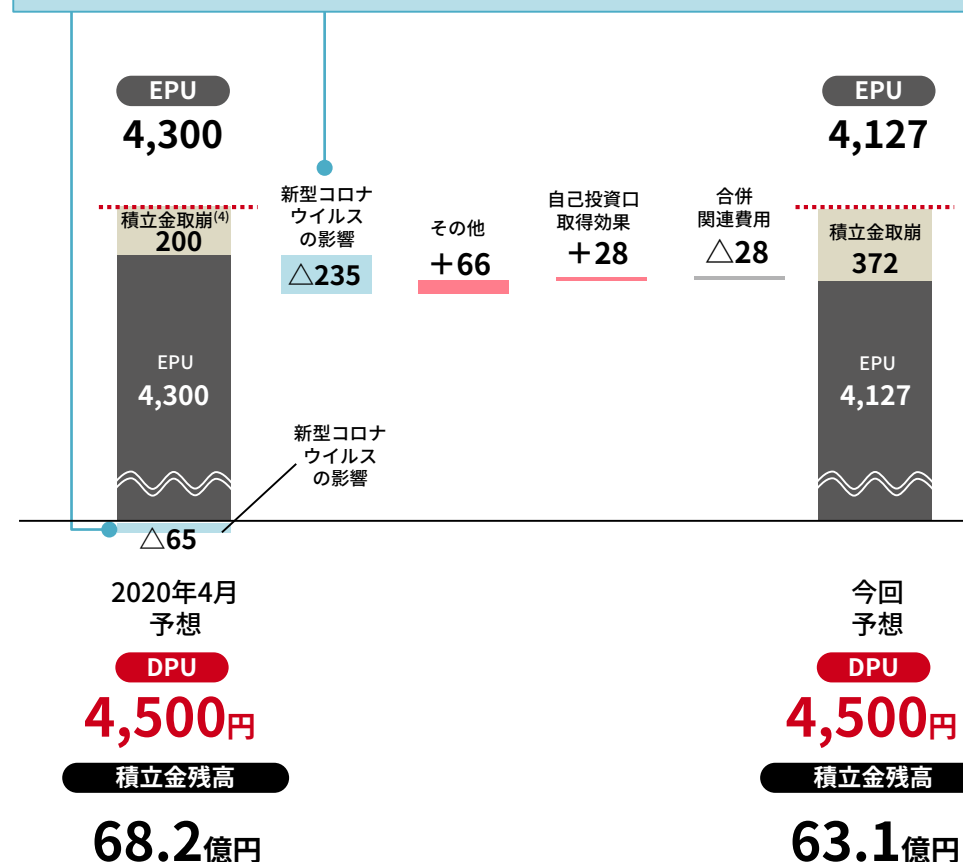


2021年2月期(第38期)

新型コロナウイルスの影響

△786百万円

- 交渉中の一部テナントへの固定賃料減額
- 一部テナントの解約によるダウンタイムの発生



Withコロナ・Afterコロナにおいても、都市型フォーカスの大局観に変更はない

JRFの考え方

人口動態

都市部内での人口移動はありうる
都市中心部⇄都市近郊部
都市部から利便性が劣る郊外部への
人口移動は限定的

**引き続き都市部に人口が集中する
構図に変化はない**

商業立地

在宅勤務の影響
プラス：住宅地駅前の消費増加
マイナス：巨大ターミナル駅の流動客の減少
Eコマースの影響
プラス：ショールームや新たな床の使い方の増加
マイナス：物販床の減少

**エリアでの強弱や使用方法の変化
はあるものの、人が集まる立地で
ある都市部優位に変化はない**

インバウンド

現状はゼロであるが、将来的には
一定数のインバウンドの戻りはある

**インバウンドが回復した際は
都市中心部にて消費**

都市部の優良立地では、様々な用途の出店ニーズがあり、資産価値は更に向上

マーケット展望

用途の多様化・複合化が進展

立地に応じた最も有効な用途に変化
各用途の共存共栄関係が深化

様々な立地でのポップアップ利用
空きスペースから、テナントの区画内や、
オフィスや住宅等の他用途の建物内にまで拡大

優良立地への出店ニーズが増加

メインストリートの価値は不変
好調テナントにおける優良立地への移転・新規出
店ニーズは引き続き継続

飲食・アパレルの出店ニーズ
コロナ禍で弱いとみられがちな飲食やアパレルブ
ランドにも、好調テナントの出店ニーズ

新しい床の使い方が誕生

テナントのシェアリング
各サービスに特化したテナント同士が床を
シェアする使い方が浸透

Eコマースで得られない場所へ
ショールーム、体験型施設、プライベートサロン
等顧客との接点の場所に変化

直近の出店事例 (1)

Gビル自由が丘01 B館

アパレルブランド
(一棟賃貸)

家具・雑貨店/
オフィス

マチノマ大森

スーパーマーケット

スーパーマーケット
兼
配送拠点

都心部のオフィスビル

公開空地

ポップアップ
スペース

Gビル心斎橋01

インバウンド向け
店舗

総合リユース
ブランド買取

Gビル神宮前09

コスメショップ

アパレルブランド

Gビル梅田01

ハンバーガー
ショップ

米国発
サードウェーブ
コーヒーショップ

ラ・ポルト青山

飲食店

シェアキッチン
シェアサロン

Gビル南青山02

アパレルブランド

アパレルブランドの
物販兼
テストマーケティング

ジャイル

飲食店

ブランド発表等
イベント利用可能な
フードホール

用途が複合化する今後のマーケット環境をマネジメントできる運用力が鍵

アセット

物件数 102物件

資産規模⁽¹⁾ 8,888億円

鑑定評価額 9,971億円

含み損益⁽²⁾ 1,611億円NOI利回り⁽³⁾ 4.6%償却後NOI利回り⁽³⁾ 3.4%

新型コロナウイルスの一時的な減額が発生しているため、通常期よりもポートフォリオ全体のNOI利回り及び償却後NOI利回りが低下しています

デット

有利子負債 4,117億円

LTV (敷金・保証金抜き) 45.6%

LTV (敷金・保証金含む) 50.9%

平均デットコスト 0.82%

平均借入残存期間 4.4年

エクイティ

時価総額⁽⁴⁾ 4,161億円1口当たりNAV⁽⁵⁾ 224,000円

1口当たり分配金

投資口分割考慮前
(2分割)⁽⁶⁾

2020年8月期 (第37期) 実績	4,500円	-
--------------------------	--------	---

2021年2月期 (第38期) 予想	4,500円	-
--------------------------	--------	---

2021年8月期 (第39期) 予想	2,286円	4,572円
--------------------------	--------	--------

(1) 取得価格の合計値

(2) 期末鑑定評価額・期末帳簿価額

(3) 2020年8月期(第37期)実績を年換算した数値を取得価格で除して算出しています。

(4) 2020年8月末日時点の数値

(5) (純資産+含み損益-分配金総額)÷発行済投資口数

(6) 2021年3月1日付で1:2の投資口分割を予定しております。



3

運用実績

資産入替は着実に進展、合併後は都市型フォーカスは継続し用途分散を進める

2020年8月期(第37期)

合併後

コア資産を中心とする都市型資産にフォーカス

都市型化と用途分散を進める

取得

Gビル天神西通り02

(福岡県福岡市中央区)



取得価格

5,000百万円

鑑定評価額対比

91.2%

償却後NOI利回り

3.8%

ブリッジ先の取得完了⁽¹⁾

約300億円

- ・ 複合型 約200億円
- ・ 商業施設 約90億円

2021年度中の取得予定

取得対象

複合型

- ・ オフィス×商業
- ・ オフィス×住宅
- ・ 住宅×商業
- ・ 3用途以上

オフィス

- ・ 都市中心部 オフィス
- ・ 都市近郊部 オフィス

住宅

- ・ 都市部賃貸住宅

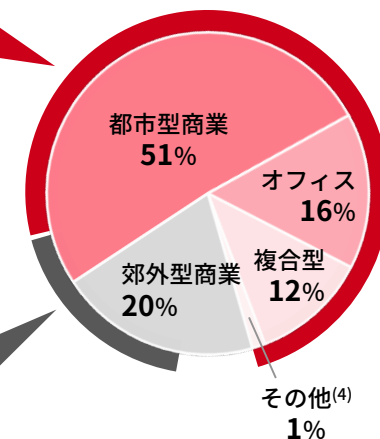
商業施設

- ・ ハイストリート商業施設
- ・ 都市型商業施設
- ・ 住宅地駅前商業施設

その他

- ・ 都市部ホテル
- ・ 新規カテゴリー

合併後のポートフォリオ構成⁽³⁾



売却

郊外型商業施設の売却活動を実施

買主候補から買付意向書を受領し具体的な交渉中⁽²⁾

2物件 約300億円

売却対象

郊外型商業施設

- ・ JRFのサブ資産・準コア資産に該当する立地・収益性に劣る物件

低収益都市型商業施設

- ・ 収益性に劣り、かつ、改善が見込めない物件
- ・ 入替資産の提示が必須の取得案件における提示候補

(1) 本投資法人による取得が保証されているものではありません。

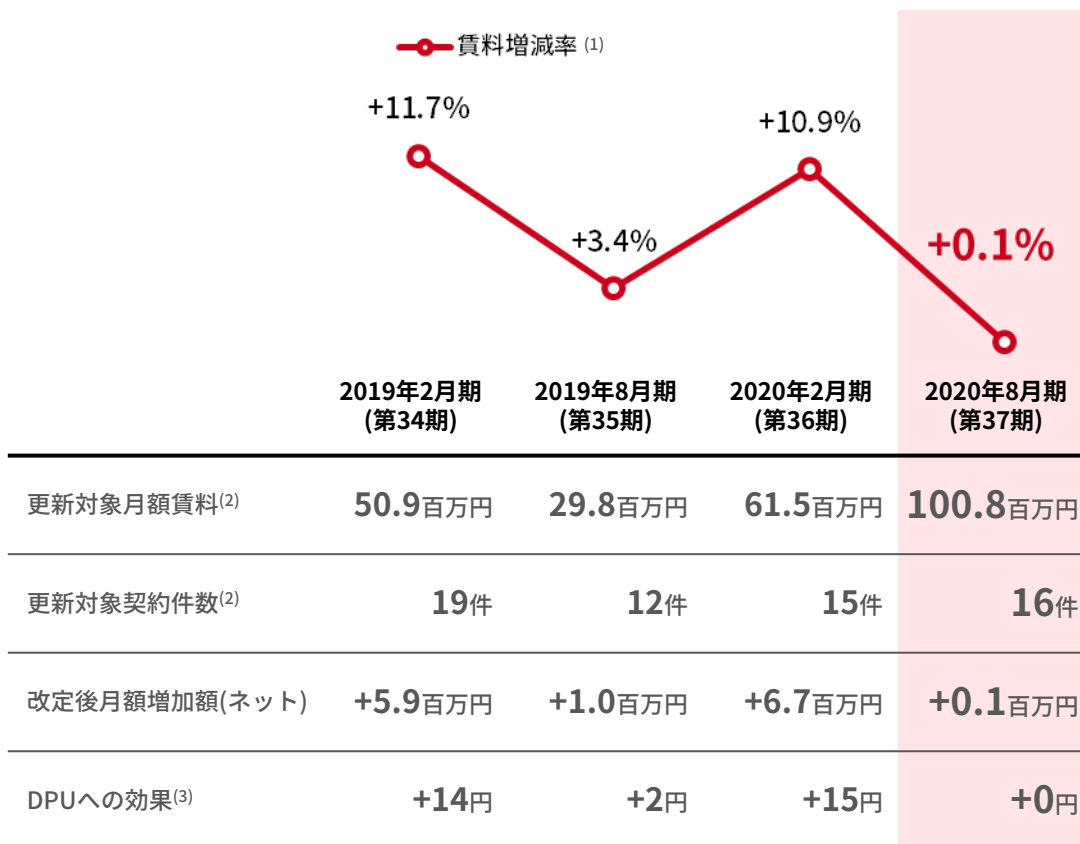
(2) 本投資法人による譲渡が保証されているものではありません。

(3) 新投資法人の取得価格を基に算出しています。

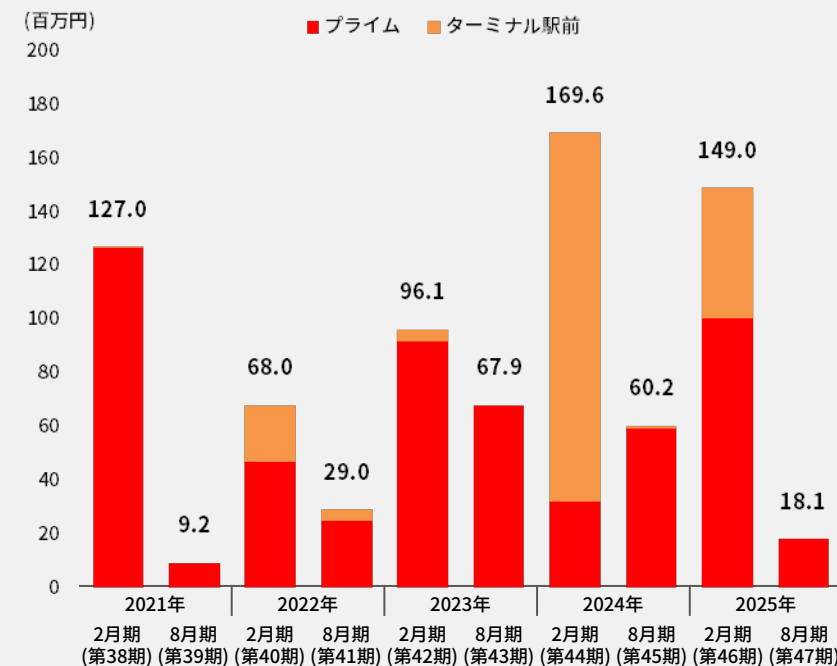
(4) ホテルが該当します。また、現在保有はしていませんが、住宅・新規カテゴリーについてもその他に該当します。

新型コロナウイルスの影響下においても、賃料増額改定を維持

賃料改定状況



今後5年間の更新対象月額賃料⁽²⁾の推移



(1) 賃料増減率は、更新前の更新対象月額賃料と更新後の月額対象賃料の差額割合です。

(2) コア資産(プライム・ターミナル駅前)の賃貸借契約(定借)終了により契約更改対象となる区画の賃料総額及び契約件数を記載しています。

(3) 更新前の更新対象月額賃料と更新後の月額対象賃料の差額を6ヵ月換算し、2020年8月期(第37期)末時点の発行済投資口数で除して算出しています。

水族館の開業を以てリニューアルは完了し、全館売上・入館客数が大幅に増加

水族館の開業

近場レジャーの需要に合致し、
年間集客目標ペースの順調な滑り出し

最新のデジタル技術を活用した演出

- AI/IOT技術を活用
- 映像や照明を組み合わせ
水槽を様々な演出



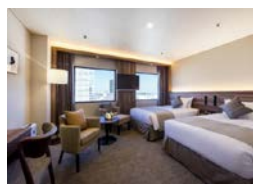
ここでしかできない体験を創出

- 水辺に生きる生物とのふれあいイベントが充実
- 熱帯雨林を再現したゾーンを館内に設置



周辺施設と協力したエリアマネジメント

- 近隣商業10施設との共同ポスターを制作し掲出
- 隣接する川崎日航ホテルにて水族館入館チケット付き宿泊プランを販売



水族館の波及効果

全館売上・入館客数が開業後大幅に増加
空室もリースアップ完了

コロナ以前に計画をした想定売上を上回る推移

水族館を除く売上想定比⁽¹⁾ (2020年6月～2020年8月)

6月 開業前月	7月 開業月	8月 開業翌月
98%	102%	101%

入館客数は開業前の1.3倍に増加

一日平均入館客数 (2020年6月の数値を100とした場合)

6月 開業前月	7月 開業月	8月 開業翌月
100	116	132

集客力を武器に、空室のリースアップが完了

稼働率⁽²⁾

2020年8月	2020年10月
99.9%	100%

(1) 売上開示テナントのみの想定売上を基準として算出しています。

(2) 月末の施設全体の総賃貸可能面積に占める契約面積ベース

IT技術を活用した取組みを積極的に推進中

施設アプリ

- 2施設で導入済
- 2021年中に、2施設に導入予定
- キャッシュレス決済機能やポイント機能を持つ

顧客属性
購買履歴

ビーコン

- 3施設で導入済
- 2021年中に、1施設に導入予定
- 来館者の行動特性やエリア内の他立ち寄り施設を分析可能

来館者
行動特性

売上管理システム

- 5施設でシステム統合
- 2021年中に、3施設で統合予定
- 異なる施設の売上・客数データをテナント毎に分析可能

売上
客数

IT技術の活用事例



リーシング

- ターゲット設定
- 売上・客数のシミュレーション
- 出店交渉



販売促進

- ターゲット設定
- 販売促進効果検証
- 個人に合わせたイベント情報やクーポンの配信



施設管理

- 重点警備・清掃箇所の抽出
- 管理体制の構築

合併後は、他用途や複合施設での活用も検討

強固な財務基盤を維持し、デットコスト削減を図る

2020年8月期(第37期)末財務指標

格付(R&I)	LTV	平均デットコスト ⁽¹⁾⁽²⁾	平均借入残存期間 ⁽²⁾⁽³⁾	長期負債比率 ⁽²⁾⁽⁴⁾	固定金利比率 ⁽²⁾
AA- (安定的)	簿価：45.6% 時価：38.7%	0.82%	4.4年	98.5%	92.8%

コミットメントライン設定

	借入限度額	契約期間	最長借入期間	契約締結先
①	500億円	3年	5年	三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行
②	100億円	2年	3年	三井住友銀行

合計600億円

J-REIT最大の設定金額⁽⁵⁾

(2020年10月16日時点)

合併後を含む今後6期におけるリファイナンス対象(長期固定借入金・投資法人債のみ)(2020年10月16日時点)

	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)	2023年2月期 (第42期)	2023年8月期 (第43期)	合計/平均
借入総額	0円	30,250百万円	21,000百万円	27,900百万円	14,500百万円	26,900百万円	120,550百万円
平均借入期間	-	7.2年	7.9年	7.6年	8.4年	7.4年	7.6年
平均金利 ⁽⁶⁾	-	0.99%	1.11%	1.04%	1.06%	0.90%	1.01%

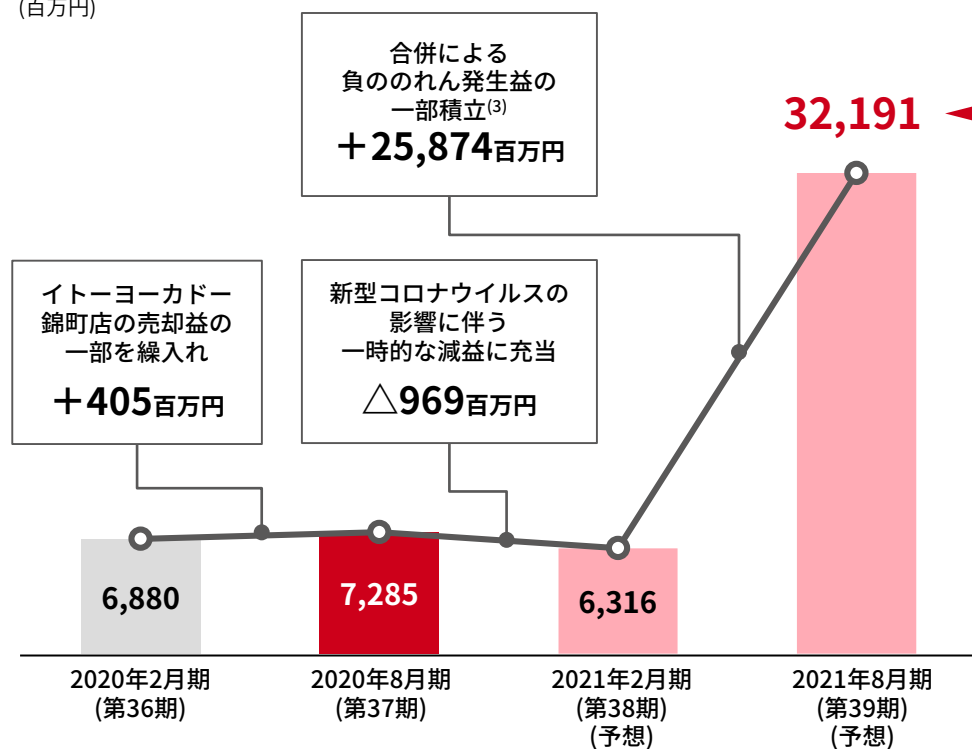
直近の調達実績 (2020年9月18日～10月7日)

借入額	305億円
借入期間	8.9年
借入金利 ⁽⁷⁾	0.44%

合併により積立金残高は大幅に増加予定

積立金の残高推移⁽¹⁾⁽²⁾

(百万円)



積立金は、分配金水準の安定化に活用

今後の主な活用方法

- 一時差異等調整積立金の均等償却(50年100期)
- 外部環境の変化による一時的な収益減の補填
- 大口テナント退去時の一時的な収益減の補填
- 売却先行の資産入替による収益減の補填
- 建替え・コンバージョン・リニューアル時の収益減の補填

(1) 各期末における「金銭の分配に係る計算書」承認時点

(2) 配当積立金、一時差異等調整積立金、圧縮積立金の合計値です。

(3) 2020年10月8日付のJRFの投資口価格及び2020年6月期(第28期)末日時点のMMIの保有資産の鑑定評価額(匿名組合出資については同日における時価評価額)を基に算出した想定値 - JRFの既存の一時差異等調整積立金の均等償却額

含み益は約1,600億円とJ-REITトップクラス、1口当たりNAVも引き続き向上

継続鑑定評価内訳

	2020年8月期(第37期)	
	鑑定評価額	含み損益
プライム	386,810 百万円	65,253 百万円
ターミナル駅前	138,730 百万円	27,655 百万円
住宅地駅前	236,270 百万円	40,744 百万円
コア	761,810 百万円	133,653 百万円
準コア	117,790 百万円	18,508 百万円
サブ	117,560 百万円	8,996 百万円
合計	997,160 百万円	161,156 百万円

売却物件を除くと
前期対比

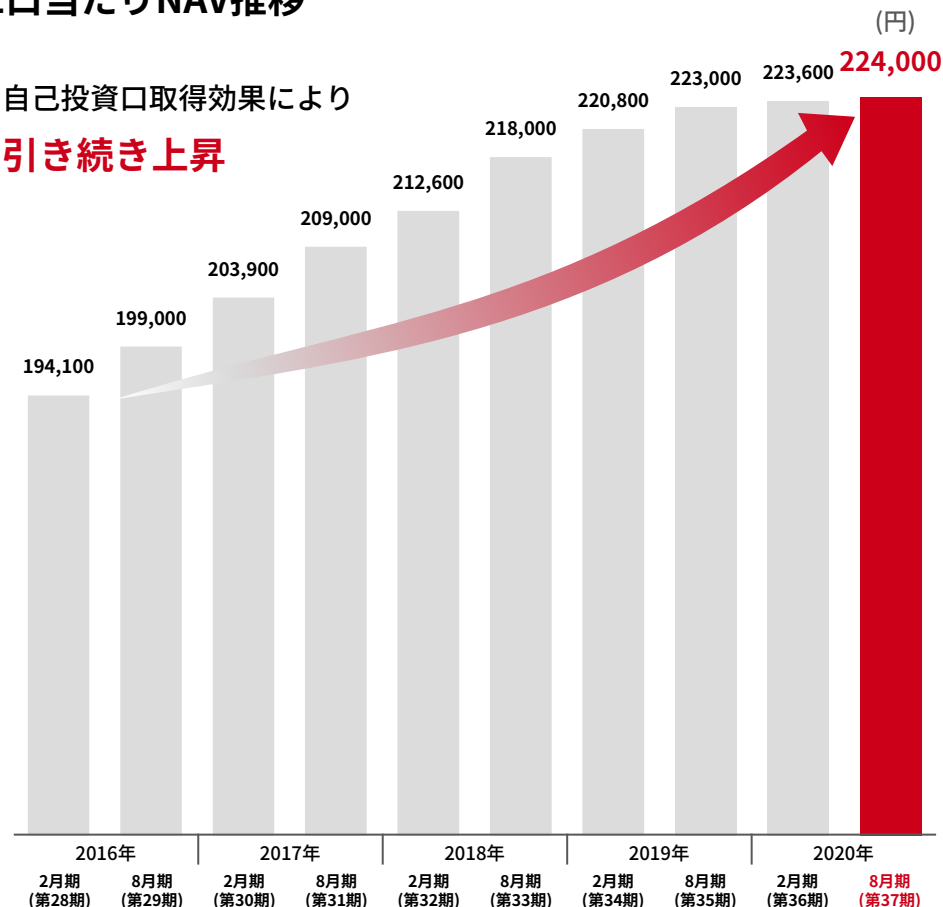
◀13.8億円増加

キャップレート内訳⁽¹⁾

	2020年2月期 (第36期)	2020年8月期 (第37期)	前期比
プライム	3.22 %	3.22 %	+0.01 ポイント
ターミナル駅前	4.32 %	4.29 %	△0.03 ポイント
住宅地駅前	4.96 %	4.90 %	△0.06 ポイント
コア	3.95 %	3.94 %	△0.01 ポイント
準コア	5.16 %	5.15 %	△0.00 ポイント
サブ	5.01 %	4.98 %	△0.03 ポイント
全体平均	4.26 %	4.21 %	△0.05 ポイント

1口当たりNAV推移⁽²⁾

自己投資口取得効果により
引き続き上昇



(1) 各物件の直接還元利回りを鑑定評価額にて加重平均した数値になります。(直接還元法が適用されていない物件は除く)

(2) 各期末時点における(純資産+含み損益-分配金総額)÷発行済投資口数。百円未満切り捨て。

ESGに関する継続的な取組みに対し、高い評価を獲得

ESGトピック

MSCIジャパンESG格付にてAAに格上げ

- 2020年5月15日に格上げ
- J-REIT内では最も高い評価



MSCIジャパンESGセレクトリーダーズ指数に継続組入れ

- 2020年6月時点においても継続して組入れ
- J-REIT内では8銘柄が組入れ

2020 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

気候変動イニシアティブ(JCI)に参加

- 気候変動イニシアティブ (Japan Climate Initiative) の宣言「脱炭素化をめざす世界の最前線に日本から参加する」に賛同し、2020年5月に資産運用会社にて参加



環境認証の取得状況⁽¹⁾



23物件
認証取得済

ポートフォリオ占有率
31.7%



17物件
認証取得済

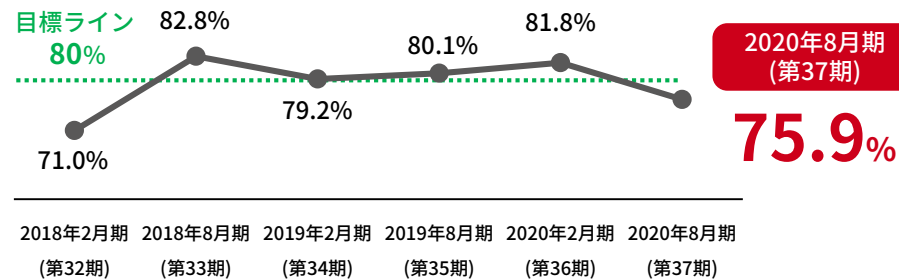
ポートフォリオ占有率
63.1%



1物件
認証取得済

ポートフォリオ占有率
0.1%

環境認証物件比率⁽²⁾の推移



(1) 2020年8月末時点

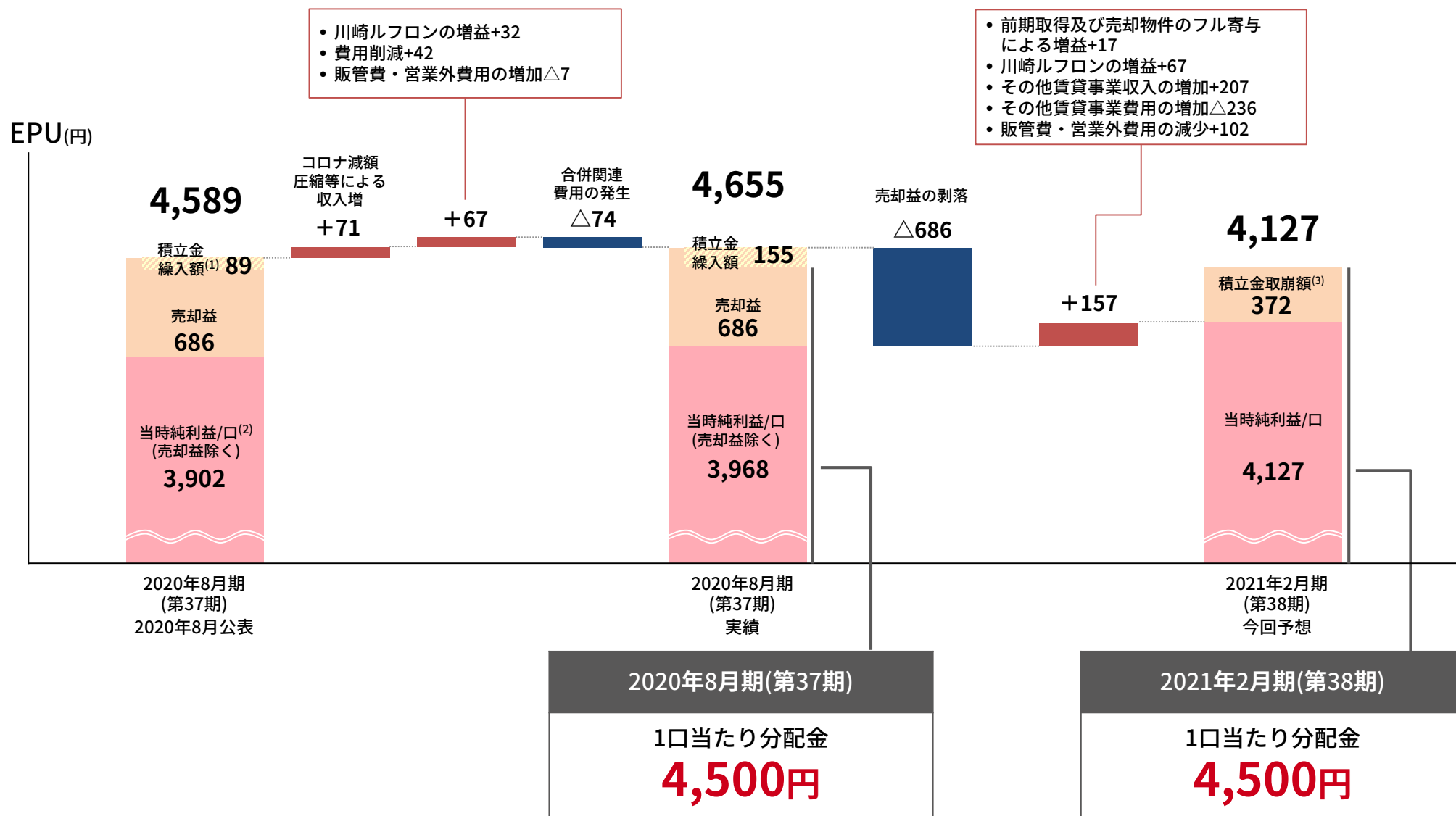
(2) 底地資産を除くポートフォリオ延床面積ベース

(注) 本投資法人のMSCI指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人によるMSCI社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI指数はMSCI社に独占権があり、MSCI社及びMSCI指数並びにそのロゴは、MSCI社及びその関連会社の商標・サービスマークです。



4

決算報告と業績予想



(1) 圧縮積立金への繰入額から一時差異等調整積立金からの均等償却額を差し引いた金額をいいます。

(2) 当期純利益から売却益を控除した金額をいいます。

(3) 一時差異等調整積立金からの税金不一致に伴う追加税負担回避のための取崩額を含みます。

	2021年8月期(第39期) (予想)	備考
営業収益	39,633 百万円	COVID-19の影響によるリーシングの遅れ等を考慮
営業費用	22,993 百万円	合併に伴うMMIの減価償却費及び販売費・一般管理費の減少
うち合併に伴う一時的費用 ⁽¹⁾	1,357 百万円	合併報酬1,000百万円、合併コスト357百万円
(賃貸NOI: 売却益除く)	27,977 百万円	
営業利益	16,640 百万円	
営業外収益	- 百万円	
営業外費用	2,047 百万円	合併に伴うMMIの融資関連手数料等の減少
経常利益	14,592 百万円	
特別利益	27,263 百万円	合併に伴う負ののれん発生益
当期純利益	41,855 百万円	
積立金繰入額	25,906 百万円	合併に伴う一時的費用を除く負ののれん発生益の積立金繰入れ
積立金取崩額	31 百万円	JRFにおける既存の一時差異等調整積立金の均等償却
分配金総額	15,977 百万円	
発行済投資口数	6,989,091 口	
1口当たり分配金	2,286 円	
資本的支出	3,985 百万円	
修繕費	947 百万円	
合計	4,933 百万円	
減価償却費	6,470 百万円	

(1) 合併に伴う一時的費用：本資産運用会社への合併報酬及び本合併に伴うFA報酬・専門家報酬等の諸費用の合計額です。以下同じです。

2020年8月期(第37期)決算報告 (P/L)

日本リテールファンド投資法人

項目	2020年2月期 (第36期) (実績)	2020年8月期 (第37期) (実績)	前期比
営業収益	32,007 百万円	30,848 百万円	△ 1,158 百万円
不動産等売却益	2,022 百万円	1,787 百万円	△ 234 百万円
営業費用	17,444 百万円	17,020 百万円	△ 424 百万円
(賃貸NOI: 売却益除く)	21,044 百万円	20,806 百万円	△ 237 百万円
営業利益	14,563 百万円	13,828 百万円	△ 734 百万円
営業外収益	2 百万円	3 百万円	+ 1 百万円
営業外費用	1,764 百万円	1,715 百万円	△ 48 百万円
経常利益	12,801 百万円	12,116 百万円	△ 684 百万円
当期純利益	12,800 百万円	12,116 百万円	△ 684 百万円
積立金繰入額	1,050 百万円	437 百万円	△ 613 百万円
積立金取崩額	31 百万円	31 百万円	+0 百万円
分配金総額	11,781 百万円	11,711 百万円	△ 69 百万円
発行済投資口数	2,618,017 口	2,602,483 口	△ 15,534 口
1口当たり分配金	4,500 円	4,500 円	—
1口当たりFFO ⁽¹⁾	6,170 円	6,057 円	△ 113 円
FFOペイアウトレシオ ⁽²⁾	72.9 %	74.3 %	—
資本的支出	4,217 百万円	2,724 百万円	△ 1,493 百万円
機能維持	1,737 百万円	1,775 百万円	+ 37 百万円
機能向上	2,479 百万円	949 百万円	△ 1,530 百万円
修繕費	826 百万円	442 百万円	△ 384 百万円
合計	5,044 百万円	3,166 百万円	△ 1,877 百万円
減価償却費	5,377 百万円	5,436 百万円	+ 59 百万円

2020年8月7日発表 第37期予想	実績比
30,617 百万円	+ 231 百万円
1,787 百万円	—
16,955 百万円	+ 64 百万円
20,443 百万円	+ 363 百万円
13,661 百万円	+ 167 百万円
0 百万円	+ 3 百万円
1,716 百万円	△ 0 百万円
11,945 百万円	+ 171 百万円
11,944 百万円	+ 171 百万円
265 百万円	+ 171 百万円
31 百万円	+0 百万円
11,711 百万円	—
2,602,483 口	—
4,500 円	—
5,999 円	+ 58 円
75.0 %	—
2,853 百万円	△ 129 百万円
1,835 百万円	△ 60 百万円
1,018 百万円	△ 69 百万円
500 百万円	△ 58 百万円
3,354 百万円	△ 187 百万円
5,455 百万円	△ 18 百万円

(1) (当期純利益+不動産等売却損-不動産等売却益+減価償却費+その他不動産関連償却)÷発行済投資口数

(2) 1口当たり分配金÷1口当たりFFO

2020年8月期(第37期)の主な変動要因
(前期比)

	(百万円)
営業収益	△1,158
✓ イトーヨーカドー錦町店の売却益の減少	△234
✓ イトーヨーカドー錦町店の売却に伴う賃料等の減少	△178
✓ 新規取得3物件及び1物件売却 ⁽¹⁾ に伴う賃料等の寄与	+444
✓ 川崎ルフロンのリニューアルに伴う賃料等の増加	+93
✓ 新型コロナウイルスの影響等による賃料収入の減少	△1,313
✓ その他既存物件 ⁽²⁾ (水光熱費収入の減少△130、カード手数料収入の減少△115、違約金の増加+326、その他収入の減少△47)	+30
営業費用	△424
✓ イトーヨーカドー錦町店の売却に伴う費用等の減少	△61
✓ 新規取得3物件及び1物件売却 ⁽¹⁾ に伴う費用等の増加	+230
✓ 川崎ルフロンのリニューアルに伴う修繕費等の減少	△342
✓ その他既存物件 ⁽²⁾ (公租公課の増加+59、BM費の増加+11、修繕費の減少△54、給水光熱費の減少△88、PM費の減少△157、販売促進費の減少△118、カード手数料の減少△79、支払手数料の増加+10、その他費用の減少△16、除却損の減少△5、減価償却費の減少△12)	△453
✓ 販売費・一般管理費の増加 (合併関連費用+193)	+202
営業利益	△734
✓ 支払利息の減少等	△46
経常利益	△684
当期純利益	△684

(1) 取得：マチノマ大森、Gビル代官山02、Gビル天神西通り02 売却：アーカンジェル代官山(底地) (準共有持分 45.04%)

(2) 2020年8月期(第37期)中の保有物件から以下を除く物件

(イトーヨーカドー錦町店、マチノマ大森、Gビル代官山02、Gビル天神西通り02、アーカンジェル代官山(底地)、川崎ルフロン)

2020年8月期(第37期)の主な変動要因
(2020年8月7日発表予想比)

	(百万円)
営業収益	+231
✓ 川崎ルフロンのリニューアルに伴う賃料等の増加	+45
✓ その他既存物件 ⁽¹⁾ (賃料収入の増加+181、水光熱費収入の減少△28、カード手数料収入の増加+11、その他収入の増加+16)	+186
営業費用	+64
✓ 川崎ルフロンの修繕費等の減少	△40
✓ その他既存物件 ⁽¹⁾ (修繕費の減少△35、給水光熱費の減少△46、PM費の増加+19、販売促進費の減少△36、カード手数料の増加+7、その他費用の減少△9、減価償却費の減少△8)	△109
✓ 販売費・一般管理費の増加(合併関連費用+193)	+214
営業利益	+167
✓ 営業外収益の増加等	+2
経常利益	+171
当期純利益	+171

(1) 2020年8月期(第37期)中の保有物件から以下を除く物件
(川崎ルフロン)

2021年2月期(第38期)業績予想 (P/L)

日本リテールファンド投資法人

項目	2020年8月期 (第37期) (実績)	2021年2月期 (第38期) (予想)	第37期比	2020年4月13日発表 第38期予想	今回予想比
営業収益	30,848 百万円	29,857 百万円	△ 991 百万円	30,476 百万円	△ 618 百万円
不動産等売却益	1,787 百万円	—	△ 1,787 百万円	—	—
営業費用	17,020 百万円	17,493 百万円	+ 473 百万円	17,563 百万円	△ 70 百万円
(賃貸NOI: 売却益除く)	20,806 百万円	20,946 百万円	+ 139 百万円	21,444 百万円	△ 497 百万円
営業利益	13,828 百万円	12,363 百万円	△ 1,465 百万円	12,912 百万円	△ 548 百万円
営業外収益	3 百万円	—	△ 3 百万円	—	—
営業外費用	1,715 百万円	1,620 百万円	△ 94 百万円	1,653 百万円	△ 32 百万円
経常利益	12,116 百万円	10,742 百万円	△ 1,374 百万円	11,259 百万円	△ 516 百万円
当期純利益	12,116 百万円	10,742 百万円	△ 1,374 百万円	11,258 百万円	△ 516 百万円
積立金繰入額	437 百万円	—	△ 437 百万円	—	—
積立金取崩額	31 百万円	969 百万円	+ 937 百万円	522 百万円	+ 446 百万円
積立金残高 ⁽¹⁾	7,285 百万円	6,316 百万円	△ 969 百万円	6,829 百万円	△ 513 百万円
分配金総額	11,711 百万円	11,711 百万円	—	11,781 百万円	△ 69 百万円
発行済投資口数	2,602,483 口	2,602,483 口	—	2,618,017 口	+ 15,534 口
1口当たり分配金	4,500 円	4,500 円	—	4,500 円	—
1口当たりFFO ⁽²⁾	6,057 円	6,213 円	+ 156 円	6,381 円	+ 168 円
FFOペイアウトレシオ ⁽³⁾	74.3 %	72.4 %	—	70.5 %	—
資本的支出	2,724 百万円	2,345 百万円	△ 378 百万円	2,428 百万円	△ 82 百万円
機能維持	1,775 百万円	2,221 百万円	+ 446 百万円	2,357 百万円	△ 136 百万円
機能向上	949 百万円	124 百万円	△ 824 百万円	70 百万円	+ 53 百万円
修繕費	442 百万円	600 百万円	+ 157 百万円	683 百万円	△ 83 百万円
合計	3,166 百万円	2,945 百万円	△ 220 百万円	3,112 百万円	△ 166 百万円
減価償却費	5,436 百万円	5,428 百万円	△ 7 百万円	5,447 百万円	△ 18 百万円

(1) いずれも各期の投資法人役員会にて承認後の積立金残高

(2) (当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋その他不動産関連償却)÷発行済投資口数

(3) 1口当たり分配金÷1口当たりFFO

2021年2月期(第38期)の主な変動要因
(第37期実績比)

	(百万円)
営業収益	△991
✓ イトーヨーカドー錦町店の売却益の剥落	△1,787
✓ 前期取得物件及び売却物件 ⁽¹⁾ のフル寄与に伴う賃料等の増加	+84
✓ 川崎ルフロンのリニューアル完了に伴う賃料等の増加	+171
✓ 新型コロナウイルスに伴う賃料の増加	+813
✓ その他既存物件 ⁽²⁾ (水光熱費収入の増加+105、テナント分担金収入の減少△54、カード手数料収入の増加+72、違約金の減少+371、その他収入の減少△24)	△272
営業費用	+473
✓ 前期取得物件及び売却物件 ⁽¹⁾ のフル寄与に伴う費用等の増加	+37
✓ 川崎ルフロンのリニューアル完了に伴う修繕費等の減少	△4
✓ その他既存物件 ⁽²⁾ (BM費の増加+11、修繕費の増加+205、給水光熱費の増加+78、PM費の増加+191、販売促進費の増加+104、カード手数料の増加+42、支払手数料の減少△8、その他費用の増加+18、除却損の増加+17、減価償却費の減少△37)	+615
✓ 販売費・一般管理費の減少(合併関連費用△120)	△174
営業利益	△1,465
✓ 支払利息の減少等	△98
経常利益	△1,374
当期純利益	△1,374

- (1) 取得：マチノマ大森、Gビル代官山02、Gビル天神西通り02 売却：アーカンジェル代官山(底地)
 (2) 2020年8月期(第37期)中の保有物件から以下を除く物件
 (イトーヨーカドー錦町店、川崎ルフロン)

2021年2月期(第38期)の主な変動要因
(2020年4月13日発表予想比)

	(百万円)
営業収益	△618
✓ Gビル天神西通り02の取得に伴う賃料等の増加	+92
✓ 新型コロナウイルスに伴う賃料の減少	△615
✓ その他既存物件 ⁽¹⁾ (水光熱費収入の減少△28、テナント分担金収入の増加+8、カード手数料収入の減少△21、違約金の増加+68、その他の減少△123)	△95
営業費用	△70
✓ Gビル天神西通り02の取得に伴う費用の増加	+6
✓ その他既存物件 ⁽¹⁾ (公租公課の増加+20、修繕費の減少△84、給水光熱費の減少△50、PM費の減少△31、カード手数料の減少△10、支払手数料の減少△14、その他費用の増加+28、除却損の増加+16、減価償却費の減少△22)	+146
✓ 販売費・一般管理費の減少(控除対象外消費税の減少△48)	△69
営業利益	△548
✓ 支払利息の減少等	△32
経常利益	△516
当期純利益	△516

- (1) 2020年8月期(第37期)中の保有物件から以下を除く物件
 (Gビル天神西通り02)

項目	2020年2月末 (第36期末)	2020年8月末 (第37期末)	前期比
総資産①	899,888 百万円	903,461 百万円	+ 3,573 百万円
総負債	464,590 百万円	469,736 百万円	+ 5,146 百万円
有利子負債②	404,725 百万円	411,725 百万円	+ 7,000 百万円
敷金・保証金③	47,978 百万円	48,083 百万円	+ 104 百万円
純資産	435,298 百万円	433,725 百万円	△ 1,572 百万円
LTV(敷金・保証金含む) (②+③) / ①	50.3 %	50.9 %	+ 0.5 ポイント
LTV ②/①	45.0 %	45.6 %	+ 0.5 ポイント
長期負債比率(敷金・保証金含む)	100.0 %	98.5 %	△ 1.5 ポイント
固定金利比率(敷金・保証金含む)	93.3 %	92.8 %	△ 0.5 ポイント
平均デットコスト	0.86 %	0.82 %	△ 0.04 ポイント
物件数	100 物件	102 物件	+ 2 物件
取得価格合計	877,288 百万円	888,884 百万円	+ 11,595 百万円
含み損益	+ 162,128 百万円	+ 161,156 百万円	△ 972 百万円
帳簿価額	826,061 百万円	836,003 百万円	+ 9,942 百万円
鑑定評価額	988,190 百万円	997,160 百万円	+ 8,970 百万円
【ご参考: 積立金残高】 ※各期の投資法人役員会にて承認後の積立額です。			
積立金合計	6,880 百万円	7,285 百万円	+ 405 百万円
配当積立金	3,915 百万円	3,915 百万円	—
圧縮積立金	15 百万円	452 百万円	+ 437 百万円
一時差異等調整積立金	2,949 百万円	2,918 百万円	△ 31 百万円

2020年8月期(第37期)の主な変動要因 (前期比)

	(百万円)
総資産	+3,573
✓ 新規物件取得	+17,682
✓ 既存物件売却	△4,783
✓ 現預金の減少	△6,673
✓ 営業未収入金の増加	+238
✓ 減価償却費・除却損	△5,478
✓ 建物仮勘定の減少	△241
✓ 資本的支出	+2,724
総負債	+5,146
✓ 新規借入金	+7,000
✓ 敷金・保証金の増加	+104
✓ 営業未払金の減少	△830
✓ 未払費用の減少	△264
✓ 預り金の減少	△926
純資産	△1,572
✓ 任意積立金の増加	+1,019
✓ 出資剰余金控除額の減少	△1,999
✓ 繰延ヘッジ損益	+91
✓ 当期末処分利益の減少	△684

P.3

- (1) 2020年8月末日時点で作投資法人の決算情報に記載されている取得価格総額(直近期末時点)と、日本リートファンド投資法人(以下「JRF」といいます。)の2020年8月末日時点の取得価格総額に、MCUBS MidCity投資法人(以下「MMI」といいます。)の2020年6月末日時点の鑑定評価額の合計額を想定受入価格として合計して算出した額を比較しています。
かかる合計額は、実際の合併効力発生日時点における新投資法人の資産規模(取得価格ベース)とは異なる可能性があり、また合併効力発生日時点においてJ-REIT最大級の資産規模となることを保証するものでもありません。
なお、合併後の資産規模については、会計上、パーチェス法によりJRFを取得企業とし、被取得企業のMMIの資産を時価で承継する見込みの為、MMIについては鑑定評価額の合計額を用いています。
- (2) 産業ファンド投資法人が投資対象としている産業用不動産の新規取得は行わない予定です。以下同じです。
- (3) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社が旧MIDリートマネジメント株式会社の株式65%を取得する以前をいい、2015年4月22日時点を含みます。
- (4) 2020年6月期(第28期)時点
- (5) 名古屋ルーセントタワーを裏付資産とする匿名組合出資持分は除きます。
- (6) 取得価格の合計をいいます。

P.5

- (1) 実績又は想定年間NOIの合計額を資産規模(取得価格ベース)で除した値です。
- (2) 実績又は想定年間NOIの合計額から実績又は想定年間減価償却費を控除した値を資産規模(取得価格ベース)で除した値です。
- (3) 期末鑑定評価額－帳簿価額
- (4) (純資産+含み損益－分配金支払総額)÷発行済投資口総口数
- (5) 純資産÷発行済投資口総口数
- (6) ポートフォリオについては名古屋ルーセントタワーの匿名組合出資持分は含みません。
- (7) 新投資法人(日本都市ファンド投資法人)の2021年3月1日時点想定について
 - ・ 資産規模(取得価格ベース)：新投資法人のポートフォリオに係る資産規模については会計上、パーチェス法に従いJRFを取得企業とし、MMIを被取得企業とし、MMIの資産を時価で承継する見込みのため、JRFの2020年8月末日時点の取得価格総額とMMIの2020年6月末日時点の鑑定評価額の合計額を記載しています。
 - ・ NOI(利回り)：実績又は想定年間NOIの合計額を資産規模(取得価格ベース)で除した値です。なお、新投資法人のポートフォリオに係るNOI(利回り)の算出に際して、MMIの資産の取得価格については、MMIの資産の2020年6月末日時点の鑑定評価額を用いています。
 - ・ 償却後NOI(利回り)：実績又は想定年間NOIの合計額から実績又は想定年間減価償却費を控除した値を資産規模(取得価格ベース)で除した値です。なお、新投資法人のポートフォリオに係る償却後NOI(利回り)の算出に際して、MMIの資産の取得価格については、MMIの資産の2020年6月末日時点の鑑定評価額を用いています。
 - ・ 含み損益：新投資法人のポートフォリオに係る含み損益は、MMIの資産を時価で承継する見込みのため、JRFの含み損益を記載しています。
 - ・ 1口当たり純資産：新投資法人の発行済投資口総口数はP32を参照ください。また、新投資法人の純資産についてはMMI資産の2020年6月末の鑑定評価額を用いて算出しています。以下同じです。
 - ・ 1口当たりNAV：(純資産+含み損益－分配金支払総額)÷発行済投資口総口数。なお、新投資法人の1口当たりNAVについては、(合併比率及び2020年8月26日時点のJRFの投資口価格を基に一定の条件下で算出をした純資産+JRFの含み損益－予想分配金支払総額)÷発行済投資口総口数にて算出した値です。
- (8) 新投資法人の1口当たり予想分配金の、合併前各投資法人の合併比率・投資口分割考慮後の1口当たり(予想)分配金からの増減率を示しています。

P.6

- (1) 新投資法人における取得価格を基に算出しています。
 - ・ 東京圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
 - ・ 大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県
 - ・ 名古屋圏：愛知県
- (2) 新投資法人における取得価格を基に算出しています。
- (3) ホテルが該当します。また、現在保有はしていませんが、住宅・新規カテゴリーについてもその他に該当します。
- (4) 新投資法人における取得価格を基に算出しています。
- (5) 年間賃料ベースで算出しています。
- (6) 新投資法人における物件数を基に算出しています。
- (7) 賃料加重平均ベースで算出しています。

P.15

- (注) 2020年8月期(第37期)実績及び2021年2月期(第38期)予想は、2020年8月期(第37期)末時点の発行済投資口数2,602,483口で除して算出しています。それ以外の数値は、自己投資口の償却前の2020年2月期(第36期)末時点の発行済投資口数2,618,017口で除して算出しています。
- (1) 圧縮積立金への繰入額から一時差異等調整積立金からの均等償却額を差し引いた金額をいいます。
 - (2) 当期純利益から売却益を控除した金額をいいます。
 - (3) 2020年8月期(第37期)今回予想におけるEPUから自己投資口取得を実施しない前提で算出をした2020年8月期(第37期)今回予想におけるEPUの差額をいいます。
 - (4) 一時差異等調整積立金からの税金不一致に伴う追加税負担回避のための取崩額を含みます。
 - (5) 各期末における「金銭の分配に係る計算書」承認時点
 - (6) 配当積立金、一時差異等調整積立金、圧縮積立金の合計値です。

P.25

- (1) 期末の有利子負債における支払利息、投資法人債利息、融資関連費用、投資法人債の発行償却費、投資法人債管理費の年間費用合計額を2020年8月末(第37期)末時点の有利子負債の合計額で除した値です。
- (2) いずれの数値も敷金・保証金を含めています。
- (3) 2020年8月末を基準日とし、有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。
- (4) 1年以内に返済予定の長期借入金・投資法人債も長期負債として計算をしています。
- (5) 2020年8月末現在の他投資法人の公表情報に基づくものです。
- (6) 各期に返済期限の到来する有利子負債額に基づき加重平均して算出した値で、融資関連手数料等を含みます。
- (7) 融資関連手数料等を含みます。

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)