

確かな今を、豊かな明日へ。



第 37 期

Appendix

2020年8月期 (第37期)

2020年3月1日 ～ 2020年8月31日

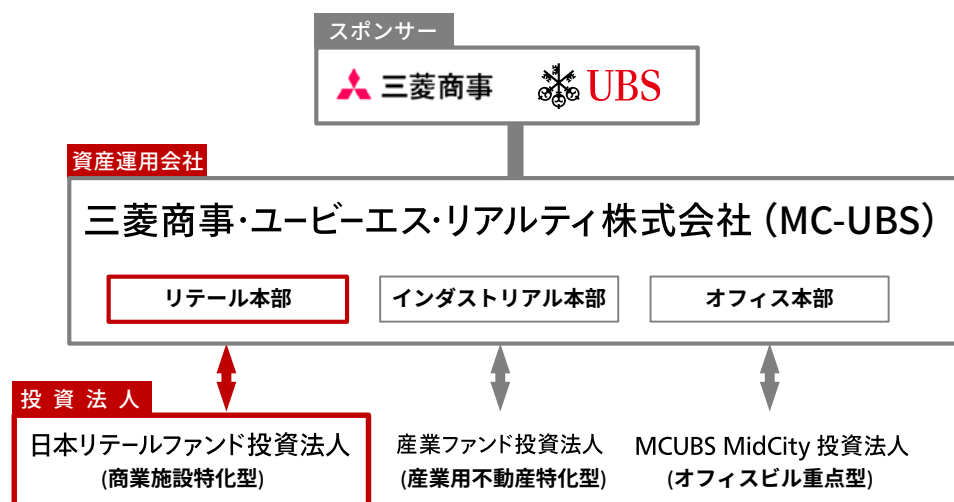
日本リテールファンド投資法人

証券コード 8953

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

● 三菱商事・ユービーエス・リアルティの概要	P.2	● ポートフォリオ一覧	P.19
● 日本リテールファンド投資法人の特徴	P.3	● 継続鑑定評価額	P.22
● ポートフォリオのご紹介	P.4	● 各物件の収益状況	P.25
● ポートフォリオ区分	P.6	● 準コア及びサブ資産の賃料改定結果と今後の予定	P.29
● コア資産の立地イメージ	P.7	● 商業施設の契約タイプの分類	P.30
● JRFの戦略の変遷と18年間の推移	P.9	● 財務の状況	P.31
● ポートフォリオデータ	P.10	● ESGの推進	P.33
● ポートフォリオ全体及びコア資産の売上高前年同月比推移	P.14	● 投資主属性	P.34
● 主要物件の売上高推移	P.15	● インデックスへの組入状況	P.35
● 新規取得資産のご紹介	P.16	● 資産運用会社の運用体制	P.36
● 資産入替物件一覧	P.17	● 日本とアメリカの小売業種別売上推移比較	P.37
● ポートフォリオ基礎データ推移	P.18	● 都市型商業施設の動向	P.38

- ✓ **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**1.5兆円**
- ✓ **本邦最大級**の商業用不動産バイヤー



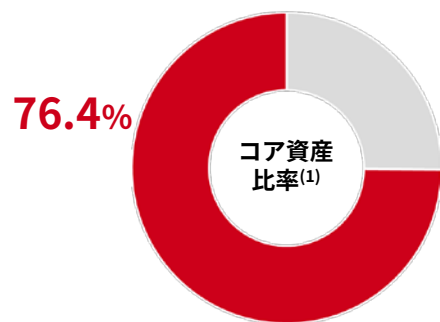
役職員数
合計**152名**

三菱商事・ユービーエス・リアルティ
うち、リテール本部41名
(2020年9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

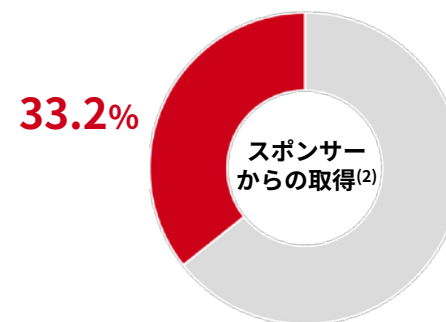
18年間で蓄積された商業施設
の運営力

	2002年8月期 (第1期)	2020年8月期 (第37期)	
テナント数	5	984	約197倍UP
賃貸可能面積	約18万㎡	約234万㎡	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8月末時点の鑑定評価額ベース

(2) 2020年8月末時点の取得価格ベース(合併を除く)

東京圏 55物件 4,450億円

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 34物件 2,985億円



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



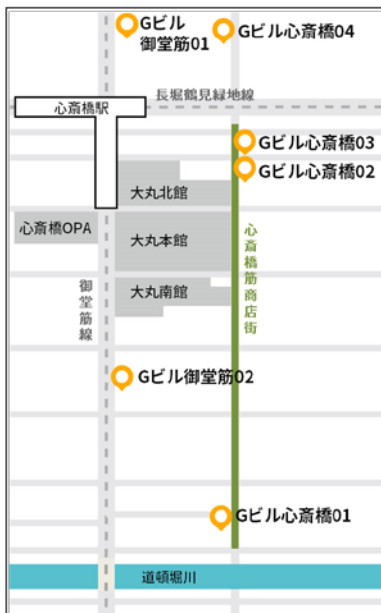
川崎ルフロ



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 16物件 1,620億円

愛知 4物件 674億円



mozoワンダーシティ



パロー勝川店(底地)

その他 12物件 946億円



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



川崎ルフロン



かみしんプラザ

プライム

日本を代表する
商業地に立地する
商業施設

48物件
(38.8%)^(注)

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

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%)

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

住宅地駅前

人口密集地の
駅周辺に立地する
商業施設

22物件
(23.7%)

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

準コア



ならファミリー



m-シティ

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
(10.7%)

人口密集地域を
商圏に抱える
郊外立地の地域一番店

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%)

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



イオンモール札幌苗穂

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

12物件
(11.8%)

駅前立地ではないが、
車でのアクセスが
良好な立地

今後Eコマースの影響を
受けると考えられる
コモディティ消費を中心
とするテナント構成

その他
投資採算性の低い資産

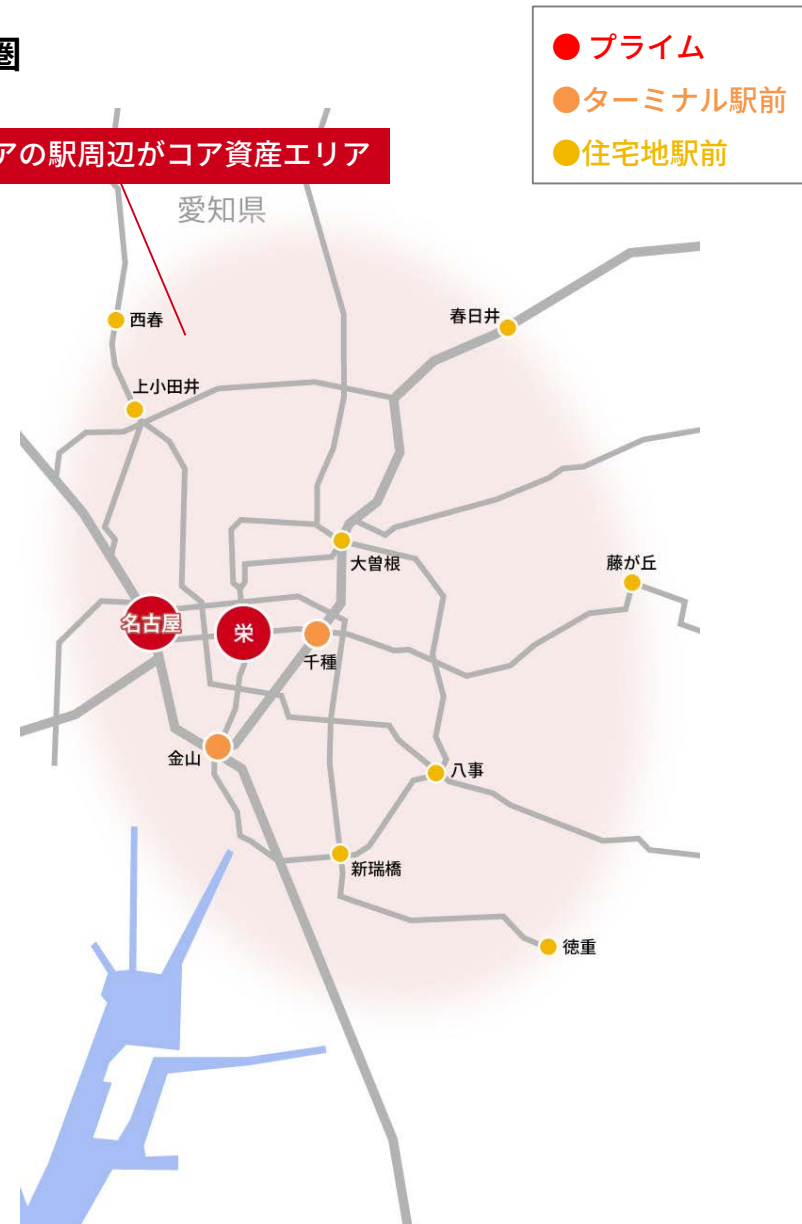
当該エリアの駅周辺がコア資産エリア



当該エリアの駅周辺がコア資産エリア



当該エリアの駅周辺がコア資産エリア



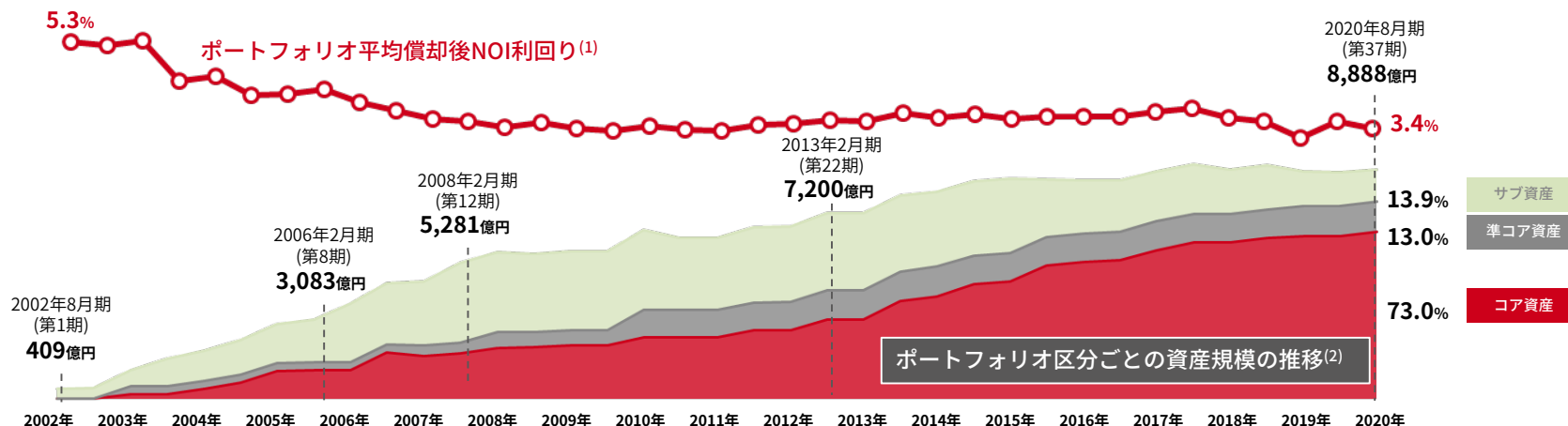
郊外型ML物件を中心とした
資産規模拡大

財務体質の強化

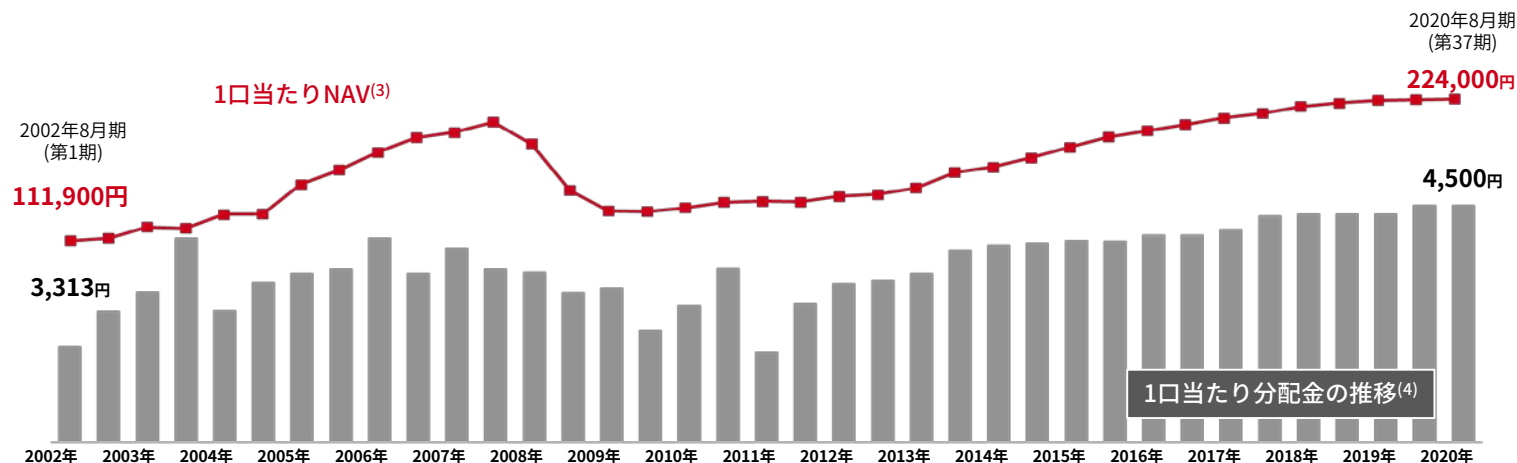
外部成長の再開

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



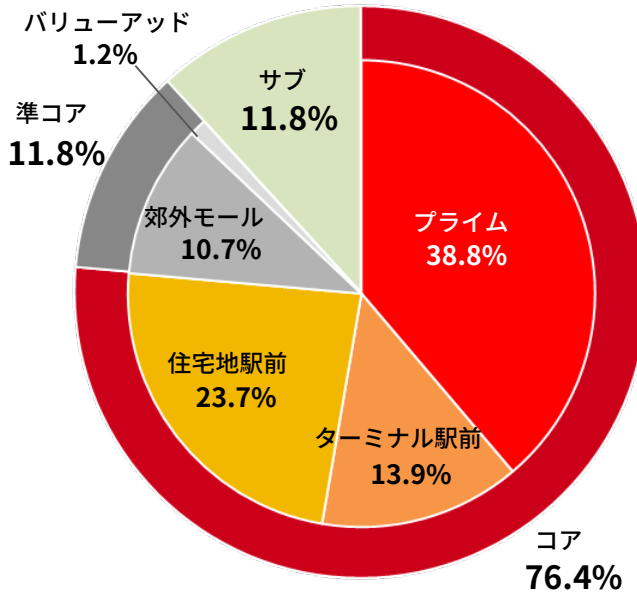
(1) 各期償却後NOIを年換算した数値を各期末時点取得価格で除して算出しています

(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

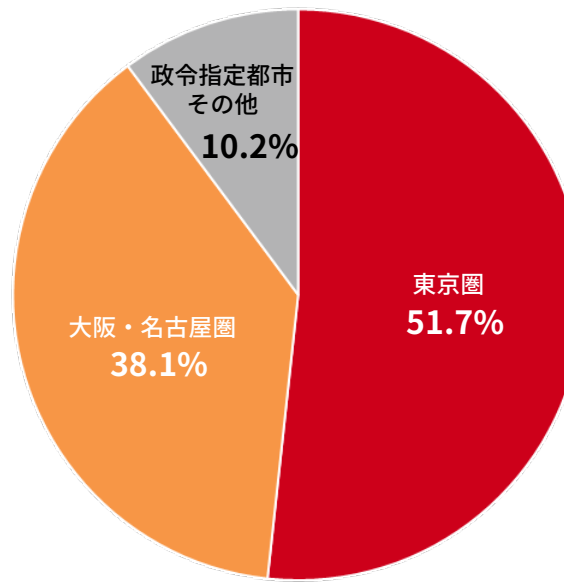
(3) (純資産+含み損益-分配金総額)÷発行済投資口数

(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

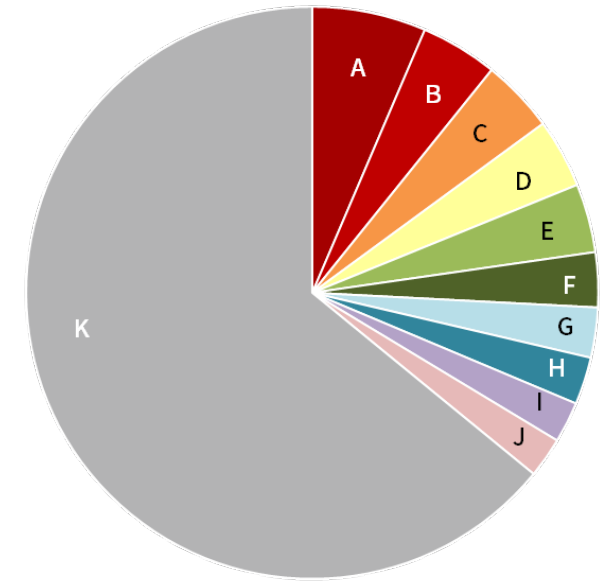
ポートフォリオ分散⁽¹⁾



地域別分散⁽¹⁾



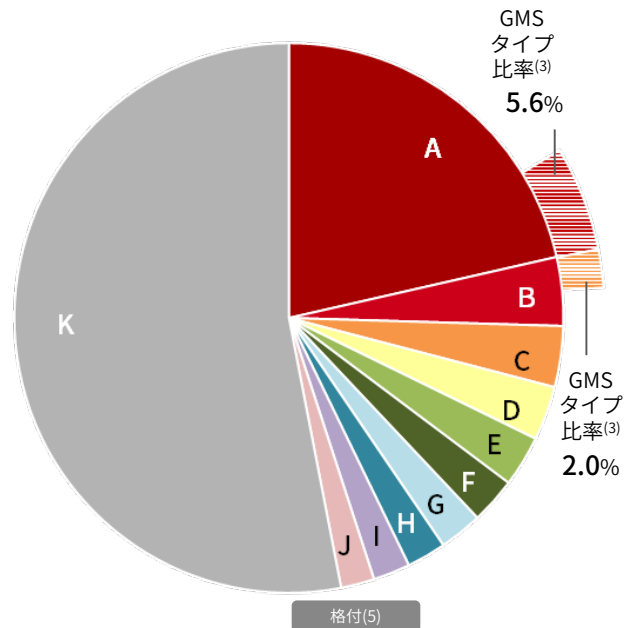
物件規模別分散(鑑定評価額ベース)⁽¹⁾



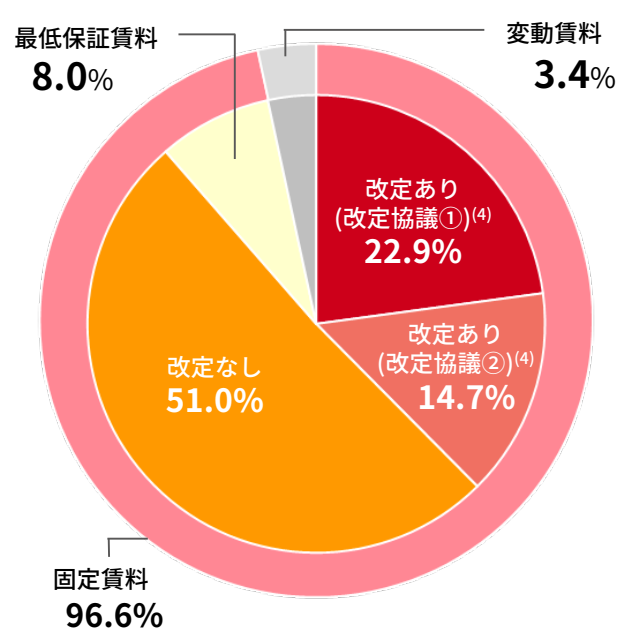
A	mozoワンダーシティ	6.4 %
B	東戸塚オーロラシティ	4.4 %
C	Gビル心斎橋03	4.1 %
D	川崎ルフロン	3.9 %
E	ならファミリー	3.9 %
F	イオンモールむさし村山	3.1 %
G	ジャイル	2.8 %
H	イオンモール鶴見緑地	2.7 %
I	Gビル表参道02	2.3 %
J	ビックカメラ立川店	2.3 %
K	その他	64.1 %

(1) 2020年8月末時点の鑑定評価額ベース

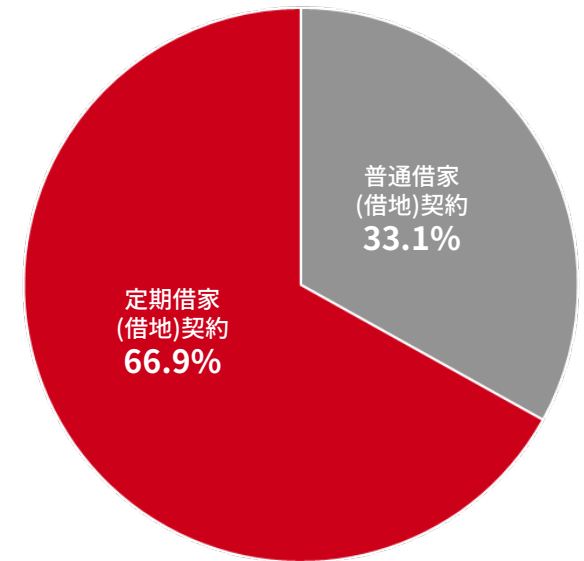
テナント分散(年間賃料ベース) ⁽¹⁾⁽²⁾



賃料構成(年間賃料ベース) ⁽¹⁾



契約種類構成(年間賃料ベース) ⁽¹⁾



A	イオンML	A	21.8 %
B	イトーヨーカ堂ML	AA+	4.1 %
C	イオンDL	A	3.7 %
D	ラウンドワン	-	3.2 %
E	ヤマダ電機	A+	3.1 %
F	近鉄百貨店	BBB+	2.8 %
G	ヨドバシカメラ	-	2.6 %
H	ユニクロ	AA	2.4 %
I	ビックカメラ	-	2.2 %
J	そごう・西武	AA+	2.0 %
K	その他		52.2 %

(1) 2020年8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

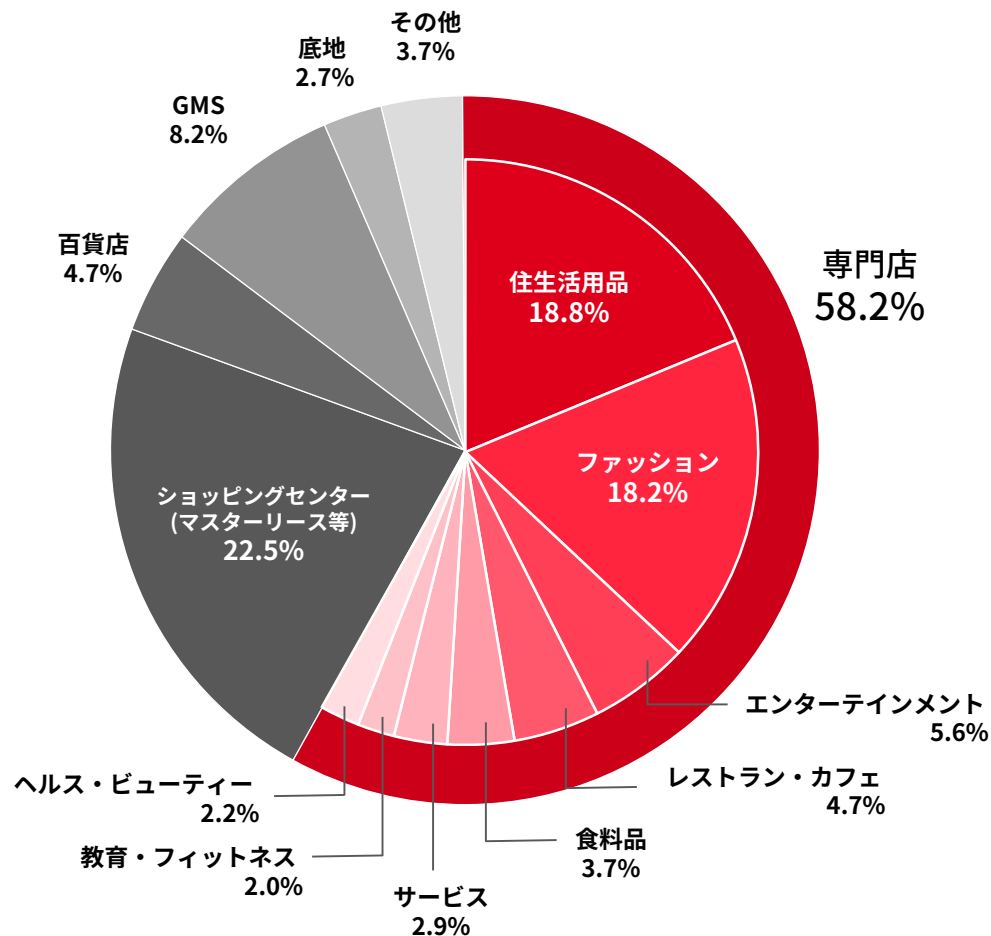
「イトーヨーカ堂ML」は、主たる施設運営主体が賃借人である物件にマスターリーステナントとして入居する株式会社イトーヨーカ堂の年間賃料の合計を示しています

(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8月末時点)

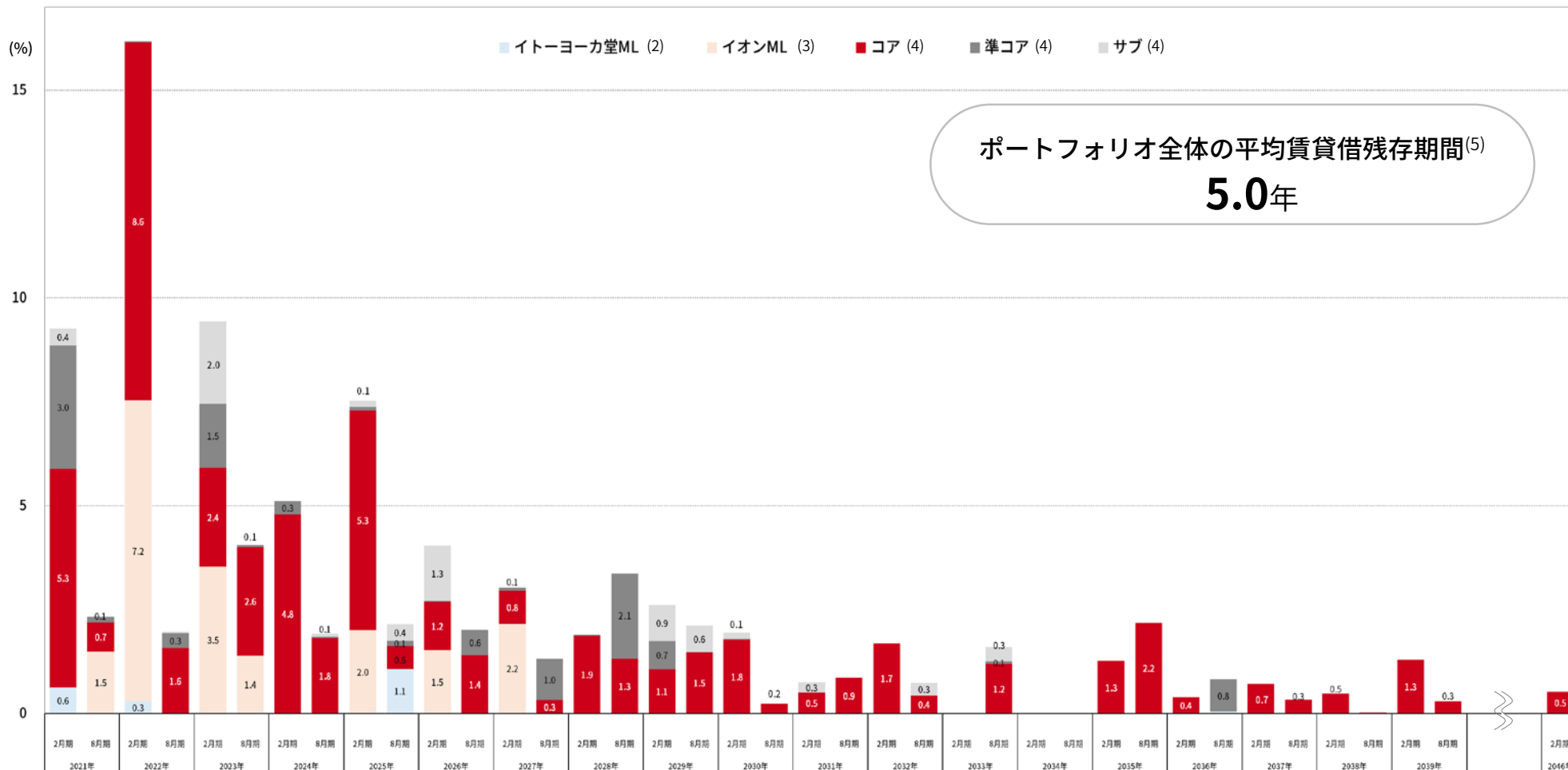
テナントの業種分類



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8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)⁽¹⁾



(1) 2020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

(2)「イトーヨーカ堂ML」は、主たる施設運営主体が借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

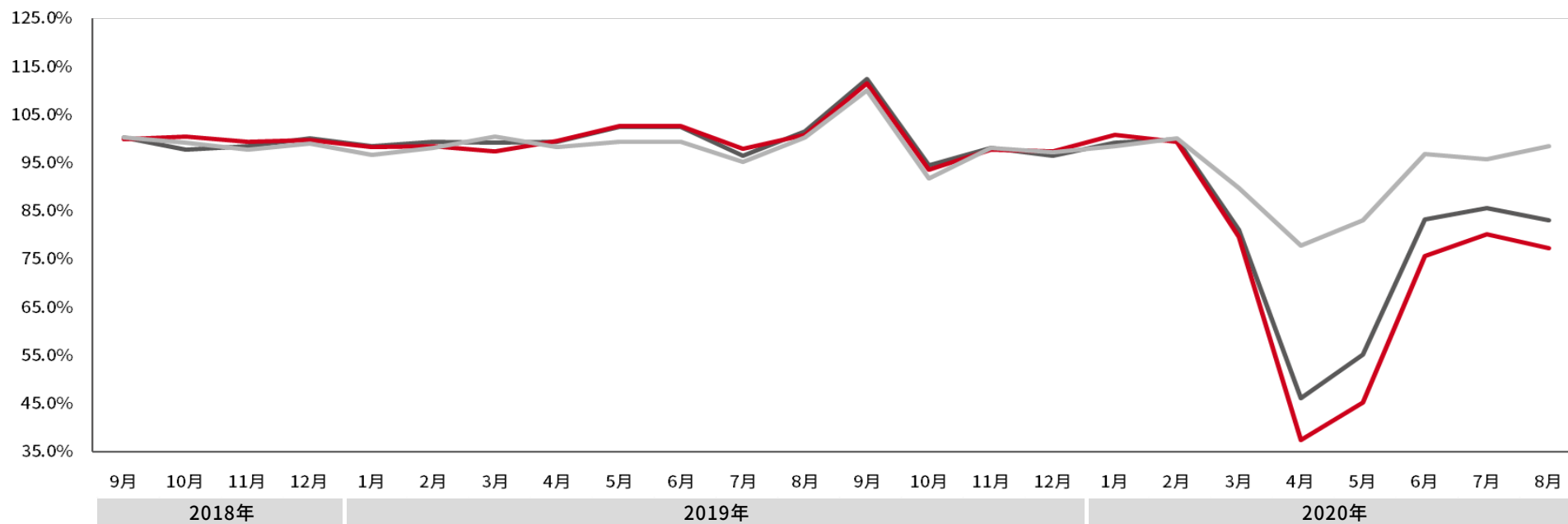
(3) 「イオンML」は、主たる施設運営主体が賃借人である物件にマスターリーステナントとして入居するイオンリテール株式会社、イオンモール株式会社、イオン琉球株式会社の年間賃料を基に算出しています。

(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)⁽¹⁾
— コア資産(売上把握施設のみ)⁽¹⁾
— 商業動態統計(百貨店・スーパー)⁽²⁾



ポート フォリオ 全体	100.4	97.8	98.6	100.2	98.5	99.5	99.2	99.4	102.6	102.5	96.6	101.7	112.4	94.6	98.1	96.5	99.2	99.9	81.2	46.2	55.3	83.4	85.7	83.2
コア資産	100.1	100.4	99.4	99.8	98.3	98.6	97.5	99.7	102.8	102.7	98.1	100.9	111.5	93.7	97.8	97.4	100.8	99.5	79.7	37.6	45.3	75.8	80.3	77.4
商業動態 統計	100.4	99.2	97.9	99.0	96.7	98.2	100.5	98.3	99.5	99.5	95.2	100.4	110.1	91.8	98.2	97.2	98.5	100.2	89.9	77.9	83.1	96.6	95.8	98.5

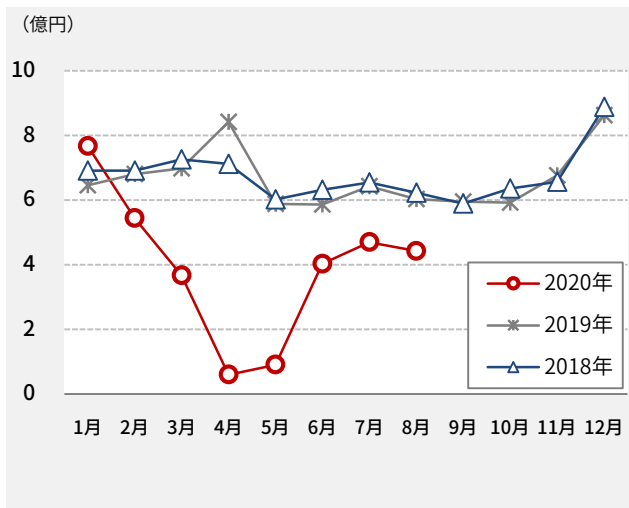
(1) ポートフォリオ全体(売上把握施設のみ)及びコア資産(売上把握施設のみ)の売上高は、資産運用会社によるヒアリングベース(消費税抜)で集計しています

(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

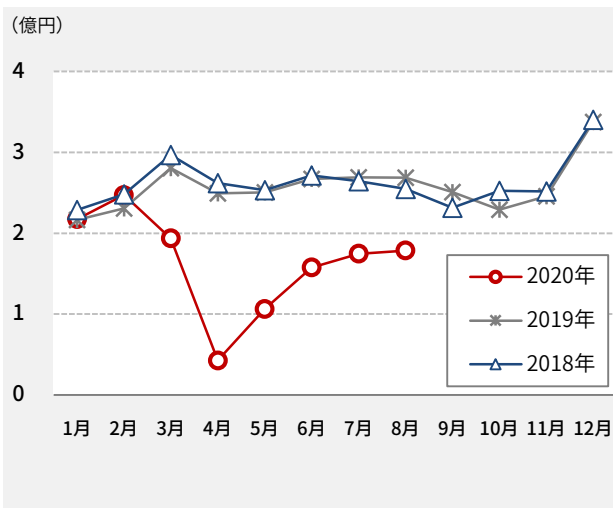
主要物件の売上高推移 (2018年1月～2020年8月)

日本リテールファンド投資法人

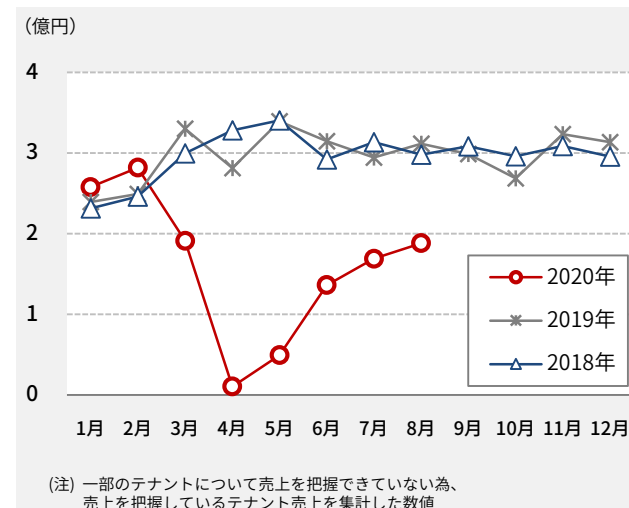
ジャイル (東京都渋谷区)



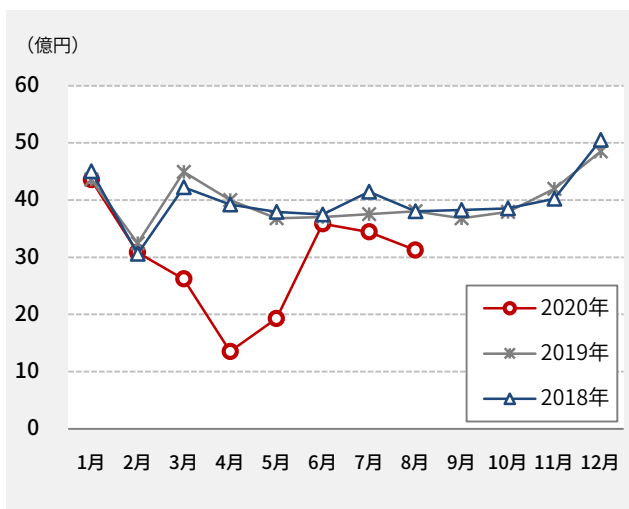
ラ・ポルト青山 (東京都渋谷区)



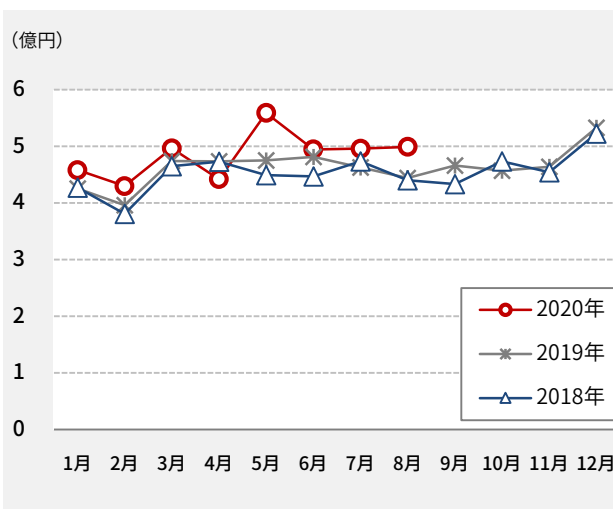
MARINE & WALK YOKOHAMA (神奈川県横浜市)



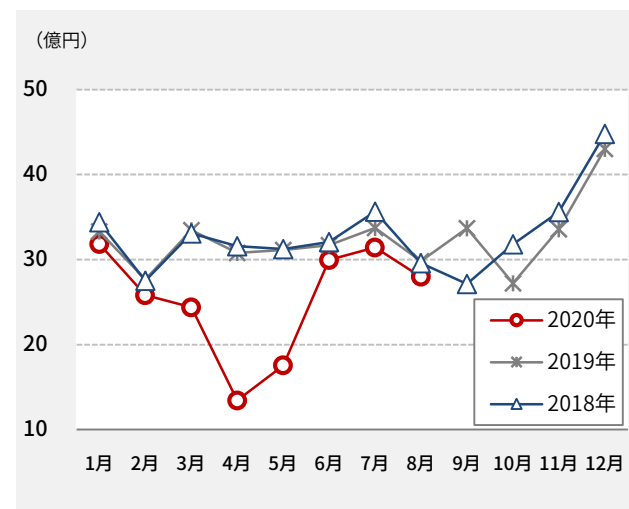
mozoワンダーシティ (愛知県名古屋市)



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)



Gビル天神西通り02

プライム

ハイライト

九州最大の商業繁華性を誇る「福岡・天神エリア」のメインストリートである天神西通り沿いに立地する都市型商業施設

➤ 立地のポテンシャル

- 天神エリアのメインストリートである天神西通り沿いに立地し、本物件の前面道路の歩行者通行量は、天神西通りの中でも特に多く、同通りの中で最も繁華性の高い立地
- 本物件周辺の主要顧客層である国内消費者の歩行者通行量は緊急事態宣言発令前の水準に回復

➤ 価格の妥当性

- 現テナントとの契約賃料は、市場賃料の平均値を下回っているため、賃料のダウンサイドリスクは限定的
- 今後の新型コロナウイルスの影響による一時的な賃料減額も想定し、取得予定価格を査定
- 本物件の NOI 利回りは 4.0% と本物件の鑑定キャップレート 3.4% 対比で 0.6% 高い水準

➤ テナント代替性

- 豊富な歩行者通行量や、天神西通りへの広いファサードを有する施設特性により、物販店舗だけでなく、ショールームやサービス施設等多様なテナントの賃貸需要が見込める
- 本物件の使用容積率（244.6%）は指定容積率（480.9%）を大きく下回るため、将来的な複合用途等への建替えによるバリューアップ余地を有する



外観



取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り
5,000百万円	4.0%	3.8%

鑑定評価額	5,480百万円 ⁽¹⁾		
取得日	2020年8月31日		
所在地	福岡県福岡市中央区大名一丁目12番64号		
土地面積	595.52m ²	延床面積	1,445.02m ²
テナント数	1	主要テナント	ZARA

(1) 2020年8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	鑑定評価額	NOI利回り	償却後 NOI利回り	取得日
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% ⁽¹⁾	3.7% ⁽¹⁾	2020年4月30日
Gビル天神西通り02	福岡県中央区	プライム	5,000百万円	5,480百万円	4.0%	3.8%	2020年8月31日
合計 6 物件			29,560百万円	31,700百万円			

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	4,468百万円	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	7,360百万円			

(注) 2020年9月末時点

(1) 圧縮記帳後の数値を記載しています

ポートフォリオ基礎データ推移 (2016年2月期(第28期)～2020年8月期(第37期)) 日本リートファンド投資法人

(百万円)

	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)	2020年8月期 (第37期)
物件数	94件	93件	92件	95件	100件	98件	101件	100件	100件	102件
取得価格	852,414	848,515	847,281	880,210	910,110	888,675	905,735	883,234	877,288	888,884
帳簿価額	807,141	803,637	801,896	832,354	859,041	836,065	851,358	832,643	826,061	836,003
鑑定評価額	898,682	907,284	916,540	959,530	994,230	985,230	1,008,340	994,120	988,190	997,160
含み損益	91,540	103,646	114,643	127,175	135,188	149,164	156,981	161,476	162,128	161,156
賃貸NOI	21,767	21,812	21,141	22,543	23,290	22,129	21,676	19,910	21,044	20,806
減価償却費	6,138	6,017	5,632	5,733	5,767	5,712	5,553	5,557	5,377	5,436
不動産賃貸事業利益	15,628	15,795	15,509	16,809	17,522	16,417	16,122	14,352	15,667	15,369
資本的支出	3,556	1,675	7,969	1,305	1,732	1,390	1,940	3,990	4,217	2,724
NOI利回り	5.1%	5.1%	5.0%	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	4.5%	4.8%	4.6%
償却後NOI利回り	3.7%	3.7%	3.7%	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.2%	3.6%	3.4%
稼働率	99.7%	99.4%	99.6%	99.7%	99.5%	98.6%	98.8%	99.1%	99.7%	99.7%

(百万円)

	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)	2020年8月期 (第37期)
営業収益	32,017	37,078	31,585	31,011	31,967	32,685	30,680	35,432	32,007	30,848
営業利益	13,684	13,841	13,981	13,743	14,472	13,871	13,103	14,719	14,563	13,828
経常利益	11,154	11,396	11,665	11,426	12,232	11,645	11,105	12,815	12,801	12,116
出資総額	387,198	387,198	387,198	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878
純資産額	414,705	415,274	416,655	441,967	432,981	433,229	432,701	433,994	435,298	433,725
総資産額	829,239	858,390	856,627	897,631	902,191	887,668	897,331	900,799	899,888	903,461
発行済投資口数	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	2,602,483口
1口当たり純資産	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	166,658円
1口当たりNAV (注)	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	224,000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 (m ²)		稼働率	テナント数	主要テナント	築年数 (年)	PML (%)
						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	18.5	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	29.5	4.7
U-4	ジャイル	プライム	東京都渋谷区	2004年3月他	22,712	2.6%	4,828.12	0.2%	100.0%	15	シャネル、表参道うかい亭	12.9	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	50.1	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%	2	ベストブライダル	15.6	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	0.3%	2,274.60	0.1%	59.7%	2	ペイクルーズ	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%	89.7%	9	銀座正泰苑、まつじん	15.5	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	12.8	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	12.9	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 ミアレ	12.4	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	8.9	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%	87.0%	21	ブノワ	15.8	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	アディダスオリジナルスフラッグシップストア新宿	12.0	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%	100.0%	8	ホットトイズ JAPAN、RIZAP	11.3	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	45.9	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	12.6	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	1,000	0.1%	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	キティランド	8.4	4.4
U-24	ラウンドワン横浜駅西口店	プライム	神奈川県横浜市区西口	2012年10月	3,930	0.4%	6,560.09	0.3%	100.0%	1	ラウンドワン	18.4	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	14.8	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	39.8	5.4
U-29	川崎ルフロン	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%	49,222.44	2.1%	99.8%	66	ヨドバシカメラ	32.5	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	ペイクルーズ、The Millennials	7.3	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%	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	25.5	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	7.0	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	14.2	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	0.2%	100.0%	13	成城石井、サイゼリヤ	7.7	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	45.0	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%	1,037.33	0.0%	100.0%	1	カラオケ館	14.9	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	5.9	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	6.3	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	0.4%	95.6%	24	BAYSIDE GEIHINKAN VERANDA minatomirai、Ron Herman	4.5	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	8.9	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	11.0	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	22.2	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	15.8	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%	85.3%	5	X-Girl、XLARGE	16.5	4.5
U-61	マチノマ大森	NEW 住宅地駅前	東京都大田区	2020年3月	9,100	1.0%	8,981.14	0.4%	99.0%	37	ライフ	1.4	5.0
U-62	Gビル代官山02	NEW プライム	東京都渋谷区	2020年4月	3,600	0.4%	2,151.31	0.1%	80.0%	8	ー(3)	28.0	8.6

(注) 2020年8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

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)		稼働率	テナント数	主要テナント	築年数 (年)	PML (%)
						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	1.8%	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-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	38.5	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	3.1%	100.0%	1	イオン	20.3	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	18.8	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	41.9	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%	109,355.90	4.7%	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	1.5%	59,762.30	2.6%	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	3.4%	137,466.97	5.9%	100.0%	1	イオン	13.9	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	21.6	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	16.1	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	14.4	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	0.3%	3,536.50	0.2%	100.0%	1	サミットストア	11.5	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	0.3%	5,368.02	0.2%	100.0%	10	TSUTAYA	27.9	14.3,3.8
S-47	m-シティ柏	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	19.9	5.1
東京圏 小計/平均			55 物件		445,059	50.1%	818,699.80	35.0%	99.6%	384			
大阪・名古屋圏													
U-9	河原町オーバ	ブライム	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	21.8	2.8
U-18	Gビル心斎橋01	ブライム	大阪府大阪市中央区	2010年4月	1,582	0.2%	886.46	0.0%	0.0%	0	ー	25.8	12.8
U-20	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	ブライム	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(2)	-	-
U-21	Gビル心斎橋02	ブライム	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	10.8	7.3
U-28	ラウンドワン京都河原町店	ブライム	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	19.5	4.2
U-30	Gビル心斎橋03	ブライム	大阪府大阪市中央区	2013年10月他	30,500	3.4%	5,319.29	0.2%	100.0%	4	ユニクロ、ツルハドラッグ	10.6	5.5,7.9
U-36	Gビル名古屋栄01	ブライム	愛知県名古屋市中区	2014年12月	1,900	0.2%	794.02	0.0%	24.8%	1	ー(3)	6.0	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	ブライム	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	16.8	3.9
U-43	Gビル梅田01	ブライム	大阪府大阪市北区	2015年10月	9,483	1.1%	3,529.51	0.2%	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	ブライム	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	ブライム	京都府京都市中京区	2016年3月	2,180	0.2%	2,407.32	0.1%	100.0%	4	The Millennials	10.0	4.2
U-51	Gビル御堂筋01	ブライム	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	HARRY WINSTON	13.5	0.6
U-54	ラウンドワン三宮駅前店	ブライム	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	19.1	2.8
U-55	Gビル神戸三宮01	ブライム	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	19.9	8.0
U-56	Gビル御堂筋02	ブライム	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	7.2	7.5

(注) 2020年8月末時点

- 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
- 「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
- 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 (㎡)		稼働率	テナント数	主要テナント	築年数 (年)	PML (%)
					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%	82,927.89	3.5%	99.3%	114	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	3.3%	100.0%	1	イオン	26.5	3.7
S-17	イオン八事	住宅地駅前	愛知県名古屋市中区	2005年6月	3,698	0.4%	63,702.48	2.7%	100.0%	1	イオン	27.0	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%	19,639.09	0.8%	99.5%	62	イオン、エディオン	37.8	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	5.9%	100.0%	1	イオン	13.8	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	6.8%	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	2.1%	95,135.36	4.1%	100.0%	1	イトーヨーカドー	12.4	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	5.5%	100.0%	1	イオン	13.8	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	ライフ太平台店(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	1.9%	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	6.2%	86,526.78	3.7%	100.0%	219	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	15.7	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	11.5	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%	12,005.67	0.5%	99.3%	38	平和堂フレンドマート、FIT365	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	15.8	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	14.4	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	39.3%	1,103,370.53	47.2%	99.8%	515	
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	16.7	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	15.8	3.0
U-45	Gビル仙台一番町01	ブライム	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	10.8	2.9
U-52	Gビル天神西通り01	ブライム	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	30.9	0.7
U-63	Gビル天神西通り02	NEW ブライム	福岡県福岡市中央区	2020年8月	5,000	0.6%	1,496.56	0.1%	100.0%	1	ZARA	14.8	0.9
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	3.2%	100.0%	1	イオン	17.2	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	3.4%	100.0%	1	イオン	26.9	7.3
S-24	おやまゆうえんハーヴェストワーク	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%	98.9%	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	4.4%	100.0%	1	イオン	13.9	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	19.4	3.2,3.5,6.6
S-40	家電住まいる館YAMADA福岡志免本店	バリエュアッド	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	11.8	0.9
政令指定都市・その他 小計/平均					12 物件		94,633	10.6%	414,321.14	17.7%	99.8%	85	
ポートフォリオ 合計/平均			102 物件		888,884	100.0%	2,336,391.47	100.0%	99.7%	984		17.0	2.0%

(注) 2020年8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						
2020年2月	2020年8月	増減	2020年2月	2020年8月	増減	2020年2月	2020年8月	増減	2020年2月	2020年8月	増減					
東京圏																
U-2	Gビル南青山02	5,163	+426	5,580	5,590	+10	3.1%	3.1%	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	
U-3	Gビル代官山01	1,197	+402	1,610	1,600	△10	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-	
U-4	ジャイル	21,974	+6,225	28,500	28,200	△300	2.6%	2.6%	-	2.4%	2.4%	-	2.6%	2.6%	-	
U-5	ビックカメラ立川店	13,428	+9,271	22,800	22,700	△100	4.7%	4.7%	-	4.0%	4.0%	-	4.9%	4.9%	-	
U-6	Gビル北青山01	917	+772	1,700	1,690	△10	3.1%	3.1%	-	2.9%	2.9%	-	3.3%	3.3%	-	
U-7	Gビル自由が丘01	A館 B館	2,754	+2,295	3,350	3,350	-	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.3%	-	3.7%	3.7%	-
					1,840	1,700	△140	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.2%	△0.1 ㊦	3.7%	3.6%	△0.1 ㊦
U-8	チアーズ銀座	3,891	+868	4,760	4,760	-	3.0%	3.0%	-	2.9%	2.9%	-	3.2%	3.2%	-	
U-10	Gビル神宮前06	2,321	+638	2,960	2,960	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-	
U-11	Gビル神宮前01	3,376	+1,253	4,630	4,630	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-	3.1%	3.1%	-	
U-12	Gビル神宮前02	2,266	△536	1,730	1,730	-	3.1%	3.1%	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	
U-13	Gビル南青山01	A館 B館	10,032	△552	9,490	9,480	△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	9,193	+2,006	11,300	11,200	△100	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-	
U-15	Gビル新宿01	6,511	+2,408	8,970	8,920	△50	3.4%	3.4%	-	3.0%	3.0%	-	3.6%	3.6%	-	
U-16	Gビル神宮前03	5,363	△1,373	4,010	3,990	△20	3.3%	3.3%	-	3.0%	3.0%	-	3.4%	3.4%	-	
U-17	Gビル南池袋01	5,925	+2,794	8,630	8,720	+90	3.9%	3.9%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-	
U-19	アーバンテラス神宮前	2,682	+2,567	5,250	5,250	-	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)	1,012	+617	2,960	1,630	△1,330	-	-	-	3.1%	3.2%	+0.1 ㊦	3.3%	3.4%	+0.1 ㊦	
U-23	Gビル表参道01	5,799	+2,700	8,500	8,500	-	2.6%	2.6%	-	2.4%	2.4%	-	2.8%	2.8%	-	
U-24	ラウンドワン横浜駅西口店	3,747	+1,752	5,500	5,500	-	3.5%	3.5%	-	3.6%	3.6%	-	3.7%	3.7%	-	
U-25	Gビル三軒茶屋01	3,643	+2,766	6,410	6,410	-	3.8%	3.8%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-	
U-26	Gビル銀座01	5,541	+4,858	10,400	10,400	-	3.0%	3.0%	-	2.7%	2.7%	-	3.1%	3.1%	-	
U-29	川崎ルフロン	34,731	+4,268	36,900	39,000	+2,100	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦	4.3%	4.2%	△0.1 ㊦	4.5%	4.4%	△0.1 ㊦	
U-31	Gビル渋谷01	3,113	+1,776	4,890	4,890	-	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.0%	-	3.4%	3.4%	-	
U-32	Gビル表参道02	17,788	+5,261	23,100	23,050	△50	2.7%	2.7%	-	2.5%	2.5%	-	2.7%	2.7%	-	
U-33	Gビル吉祥寺01	3,535	+564	4,130	4,100	△30	3.7%	3.7%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-	
U-35	Cute Cube原宿	8,493	+1,906	10,400	10,400	-	2.9%	2.9%	-	2.7%	2.7%	-	3.1%	3.1%	-	
U-38	Gビル上野01	3,434	+405	3,860	3,840	△20	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.5%	3.5%	-	
U-39	Gビル高田馬場01	6,069	+1,280	7,400	7,350	△50	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-	
U-40	Gビル秋葉原01	5,092	+2,667	7,750	7,760	+10	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-	
U-41	Gビル秋葉原02	2,483	+486	2,970	2,970	-	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.5%	3.5%	-	
U-46	Gビル吉祥寺02	15,152	+1,947	17,100	17,100	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-	
U-47	Gビル銀座中央通り01	13,006	+693	14,200	13,700	△500	2.5%	2.5%	-	2.3%	2.3%	-	2.5%	2.5%	-	
U-50	MARINE & WALK YOKOHAMA	10,942	+157	11,200	11,100	△100	4.1%	4.1%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-	
U-53	Gビル神宮前07	2,031	+98	2,130	2,130	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-	
U-57	Gビル南青山03	12,292	+7	12,500	12,300	△200	2.9%	2.9%	-	2.5%	2.5%	-	2.9%	2.9%	-	
U-58	Gビル神宮前08	2,644	△4	2,670	2,640	△30	3.3%	3.3%	-	2.8%	2.8%	-	3.3%	3.3%	-	
U-59	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	2,422	+507	2,930	2,930	-	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	7,350	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-	
U-61	マチノマ大森	NEW	9,204	+195	-	9,400	-	-	4.0%	-	-	3.8%	-	4.1%	-	
U-62	Gビル代官山02	NEW	3,263	+736	-	4,000	-	-	3.2%	-	-	3.3%	-	3.4%	-	

(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		
				2020年2月	2020年8月	増減	2020年2月	2020年8月	増減	2020年2月	2020年8月	増減	2020年2月	2020年8月	増減
東京圏															
S-3	あびこショッピングプラザ	9,565	+3,234	12,700	12,800	+100	4.9%	4.9%	-	4.6%	4.6%	-	5.1%	5.1%	-
S-6	イトーヨーカドー八柱店	1,251	+628	1,880	1,880	-	5.7%	5.7%	-	5.5%	5.5%	-	6.0%	6.0%	-
S-11	イトーヨーカドー綱島店	4,483	+646	5,130	5,130	-	5.7%	5.7%	-	5.2%	5.2%	-	5.7%	5.7%	-
S-12	イオン板橋ショッピングセンター	10,440	+3,259	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	14,848	+2,251	17,100	17,100	-	5.2%	5.2%	-	4.9%	4.9%	-	5.4%	5.4%	-
S-15	西友ひばりヶ丘店	4,551	+3,638	8,190	8,190	-	5.4%	5.4%	-	5.2%	5.2%	-	5.7%	5.7%	-
S-20	東戸塚オーロラシティ	44,317	△917	43,400	43,400	-	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	12,226	△2,226	10,000	10,000	-	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	24,631	+6,268	30,900	30,900	-	4.8%	4.8%	-	4.3%	4.3%	-	4.9%	4.9%	-
S-32	幕張プラザ	5,436	+1,393	6,830	6,830	-	5.1%	5.1%	-	5.1%	5.1%	-	5.3%	5.3%	-
S-34	ラウンドワン町田店	2,288	+1,121	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	2,145	+1,254	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	3,022	+797	3,820	3,820	-	4.0%	4.0%	-	3.7%	3.7%	-	4.2%	4.2%	-
S-43	コリーヌ馬事公苑	3,212	+1,047	4,260	4,260	-	3.8%	3.8%	-	3.5%	3.5%	-	4.0%	4.0%	-
S-47	m-シティ柏	5,769	+210	5,980	5,980	-	4.9%	4.9%	-	4.4%	4.4%	-	4.9%	4.9%	-
東京圏	小計	427,716	+88,003	503,060	515,720	+12,660									
大阪・名古屋圏															
U-9	河原町オーバ	17,929	△3,029	15,200	14,900	△300	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
U-18	Gビル心斎橋01	1,590	+1,749	3,690	3,340	△350	3.1%	3.6%	+0.5 ㊦	3.1%	3.5%	+0.4 ㊦	3.5%	3.6%	+0.1 ㊦
U-20	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	8,091	+4,608	13,000	12,700	△300	-	-	-	3.3%	3.3%	-	3.5%	3.5%	-
U-21	Gビル心斎橋02	4,261	+3,978	8,290	8,240	△50	3.4%	3.4%	-	3.1%	3.1%	-	3.6%	3.6%	-
U-28	ラウンドワン京都河原町店	2,735	+1,174	3,950	3,910	△40	3.7%	3.7%	-	3.7%	3.7%	-	3.9%	3.9%	-
U-30	Gビル心斎橋03	30,320	+10,979	41,900	41,300	△600	3.1%	3.1%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
U-36	Gビル名古屋栄01	1,933	△583	1,400	1,350	△50	4.2%	4.2%	-	3.7%	3.7%	-	4.2%	4.2%	-
U-37	エディオン京橋店(底地)	5,756	+223	5,970	5,980	+10	-	-	-	4.1%	4.1%	-	-	-	-
U-42	Gビル阿倍野01	4,492	+857	5,430	5,350	△80	4.0%	4.0%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
U-43	Gビル梅田01	9,747	+1,152	11,000	10,900	△100	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
U-44	Gビル心斎橋04	3,309	△39	3,360	3,270	△90	3.8%	3.8%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
U-48	Gビル京都河原町01	2,183	+306	2,490	2,490	-	4.1%	4.2%	+0.1 ㊦	3.9%	4.0%	+0.1 ㊦	4.3%	4.4%	+0.1 ㊦
U-51	Gビル御堂筋01	10,444	△694	10,300	9,750	△550	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	3,195	+134	3,330	3,330	-	3.8%	3.8%	-	3.8%	3.8%	-	4.0%	4.0%	-
U-55	Gビル神戸三宮01	3,079	+210	3,290	3,290	-	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-
U-56	Gビル御堂筋02	15,549	+650	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

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		
				2020年2月	2020年8月	増減	2020年2月	2020年8月	増減	2020年2月	2020年8月	増減	2020年2月	2020年8月	増減
大阪・名古屋圏															
S-5	ならファミリー	34,438	+4,261	38,800	38,700	△100	5.4%	5.4%	-	5.1%	5.1%	-	5.9%	5.9%	-
S-16	イオン高槻	9,789	+1,110	10,900	10,900	-	6.1%	6.1%	-	6.0%	6.0%	-	6.3%	6.3%	-
S-17	イオン八事	3,140	+469	3,640	3,610	△30	5.9%	5.9%	-	5.5%	5.5%	-	5.8%	5.8%	-
S-19	京都ファミリー	5,967	△417	5,540	5,550	+10	5.2%	5.2%	-	4.7%	4.7%	-	5.7%	5.7%	-
S-21	イオンモール鶴見緑地	23,097	+3,602	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	18,194	+405	18,600	18,600	-	4.5%	4.5%	-	4.3%	4.3%	-	4.7%	4.7%	-
S-26	アリオ鳳	14,094	+305	14,400	14,400	-	5.0%	5.0%	-	4.8%	4.8%	-	5.3%	5.3%	-
S-28	イオンモール神戸北	8,516	+3,733	12,250	12,250	-	4.9%	4.9%	-	4.5%	4.5%	-	5.0%	5.0%	-
S-29	ライフ岸部店(底地)	1,942	+57	2,010	2,000	△10	-	-	-	4.2%	4.2%	-	-	-	-
S-30	ライフ下寺店(底地)	1,717	+412	2,080	2,130	+50	-	-	-	4.2%	4.2%	-	-	-	-
S-31	ライフ太平寺店(底地)	1,304	△74	1,250	1,230	△20	-	-	-	4.4%	4.4%	-	-	-	-
S-36	泉佐野松風台(底地)	2,657	+32	2,710	2,690	△20	-	-	-	5.1%	5.1%	-	-	-	-
S-37	mozoワンダーシティ	51,655	+12,544	64,500	64,200	△300	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	1,592	+937	2,530	2,530	-	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	5,275	+1,694	6,970	6,970	-	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	4,377	+622	5,060	5,000	△60	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	1,948	+1,051	3,000	3,000	-	5.0%	5.0%	-	5.2%	5.2%	-	5.2%	5.2%	-
S-45	m-シティ豊中	5,231	+1,318	6,540	6,550	+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		325,975	+53,824	382,770	379,800	△2,970									
政令指定都市・その他															
U-27	ラウンドワン広島店	2,781	+1,358	4,140	4,140	-	4.8%	4.8%	-	4.8%	4.8%	-	5.0%	5.0%	-
U-34	DFS T ギャラリーア沖縄	14,853	+2,446	17,400	17,300	△100	4.8%	4.8%	-	4.5%	4.5%	-	6.8%	6.8%	-
U-45	Gビル仙台一番町01	4,455	+324	4,840	4,780	△60	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
U-49	Gビル那覇新都心01	5,568	+1,201	6,770	6,770	-	5.2%	5.2%	-	5.4%	5.4%	-	5.4%	5.4%	-
U-52	Gビル天神西通り01	4,951	△181	4,890	4,770	△120	4.0%	4.0%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
U-63	Gビル天神西通り02	NEW	5,213	+266	-	5,480	-	-	3.4%	-	-	3.2%	-	3.6%	-
S-10	イオンモール札幌苗穂	6,143	+2,716	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	9,473	+1,426	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	8,258	+1,711	9,970	9,970	-	5.8%	5.8%	-	5.6%	5.6%	-	6.1%	6.1%	-
S-25	イオンモール札幌発寒	14,653	+5,146	19,900	19,800	△100	4.8%	4.8%	-	4.6%	4.6%	-	5.0%	5.0%	-
S-33	MrMax 長崎店	2,384	+895	3,300	3,280	△20	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	3,573	+2,016	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		82,311	+19,328	96,560	101,640	+5,080									
ポートフォリオ合計		836,003	+161,156	982,390	997,160	+14,770									

(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	86	40	39	591	530	628	622	34	34	107	141	108	89	53	53	82	83	32	32
② 賃貸事業費用合計	20	19	8	8	219	203	76	77	6	6	14	18	31	28	8	6	4	4	5	4
③ 賃貸NOI (=①-②)	67	67	31	30	371	326	552	545	28	28	92	123	77	61	44	46	78	78	27	27
④ 減価償却費	8	8	3	3	100	104	107	107	3	3	19	19	18	18	3	3	2	2	3	3
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	58	58	27	26	270	221	444	438	24	24	73	103	58	42	41	42	75	75	23	23
⑥ 期末預り金	68	68	48	48	507	473	1,155	1,155	38	33	86	50	120	112	74	74	162	162	37	40
⑦ 資本的支出	1	0	2	1	599	104	26	18	-	0	-	1	2	1	1	-	0	-	-	-

	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) ⁽¹⁾		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	165	300	295	161	217	77	76	249	245	104	91	非開示		135	128	114	111	177	164
② 賃貸事業費用合計	17	17	100	95	8	10	17	17	62	57	13	12	非開示		14	16	11	11	45	39
③ 賃貸NOI (=①-②)	150	147	199	200	152	206	59	59	186	188	91	79	50	34	120	112	103	100	131	125
④ 減価償却費	12	12	39	40	9	9	14	14	42	42	5	5	-	-	9	9	15	15	18	19
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	138	135	159	160	143	197	45	44	143	145	85	73	50	34	110	102	88	84	113	106
⑥ 期末預り金	169	163	251	199	-	214	69	74	409	409	104	104	非開示		236	236	非開示		266	266
⑦ 資本的支出	1	0	29	10	-	0	-	2	6	6	1	2	-	-	1	0	0	20	4	58

	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	177	167	1,535	1,628	99	72	379	372	非開示		198	191	76	66	164	164	非開示		非開示	
② 賃貸事業費用合計	29	29	1,307	922	17	13	58	61	非開示		32	31	8	9	32	31	非開示		非開示	
③ 賃貸NOI (=①-②)	148	138	228	706	81	58	320	311	72	62	165	160	67	57	132	132	139	132	49	45
④ 減価償却費	5	5	218	260	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	132	10	446	68	45	309	299	64	54	153	148	61	51	114	114	130	124	45	41
⑥ 期末預り金	116	112	2,211	2,266	104	104	162	162	非開示		282	266	100	89	209	209	非開示		非開示	
⑦ 資本的支出	0	0	2,025	1,312	0	-	13	-	-	6	5	0	0	-	0	-	7	0	-	-

(注) 当期(2020年8月期)は2020年3月1日より2020年8月末日まで(運用日数184日間)、前期(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)

(1) アーカンジェル代官山(底地)は、2020年4月30日付で不動産信託受益権の準共有持分45.04%を譲渡しました。

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		ラウンドワンスタジアム 川崎大師店		Gビル神宮前09		(1) マチノマ大森		(2) Gビル代官山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	非開示		210	210	396	376	非開示		158	141	54	53	非開示		119	119	390		69	
② 賃貸事業費用合計	非開示		26	27	164	131	非開示		16	15	13	10	非開示		6	12	155		12	
③ 賃貸NOI (=①-②)	315	315	184	182	231	245	31	31	142	125	41	43	66	64	113	106	234		57	
④ 減価償却費	33	33	14	14	80	80	1	1	7	7	6	6	13	13	2	2	54		8	
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	281	281	170	168	151	164	30	30	134	118	35	36	53	51	111	104	180		49	
⑥ 期末預り金	非開示		325	324	373	351	非開示		165	165	79	79	非開示		129	102	359		107	
⑦ 資本的支出	-	-	-	0	8	1	0	-	6	1	4	13	-	-	0	3	11		-	

	あびこ ショッピングプラザ		イトーヨーカドー 八柱店		イトーヨーカドー 錦町店 (3)		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	
	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	606	601	78	78	179	0	168	167	671	689	537	530	249	249	1,299	1,238	313	303	916	920
② 賃貸事業費用合計	292	289	16	19	35	7	20	20	328	326	63	63	15	18	337	312	56	47	150	156
③ 賃貸NOI (=①-②)	314	312	62	59	144	△6	147	147	342	362	473	467	234	231	961	925	256	256	766	763
④ 減価償却費	97	97	12	12	38	4	22	21	104	106	119	120	44	44	353	354	81	81	312	312
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	216	214	50	46	105	△11	125	125	238	256	353	346	189	186	608	571	174	174	454	450
⑥ 期末預り金	585	585	420	420	236	-	232	232	715	715	1,068	1,068	300	300	3,606	3,606	451	451	1,861	1,861
⑦ 資本的支出	28	23	8	0	8	-	-	-	117	72	33	20	-	34	46	57	7	1	43	34

	幕張プラザ		ラウンドワン 町田店		ラウンドワンスタジアム 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	
	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	212	207	90	87	95	92	84	84	140	135	非開示	
② 賃貸事業費用合計	26	24	14	11	14	14	6	6	47	51	非開示	
③ 賃貸NOI (=①-②)	186	183	75	75	80	78	77	77	92	84	138	170
④ 減価償却費	45	45	13	13	17	16	8	8	16	17	17	18
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	140	138	61	61	63	61	68	69	76	67	121	152
⑥ 期末預り金	184	185	95	95	非開示		140	140	162	162	非開示	
⑦ 資本的支出	6	7	28	16	0	1	0	-	17	4	35	7

(注) 当期(2020年8月期)は2020年3月1日より2020年8月末日まで(運用日数184日間)、前期(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)

(1) マチノマ大森は、2020年3月2日付で取得しました

(2) Gビル代官山02は、2020年4月30日付で取得しました

(3) イトーヨーカドー錦町店は、2020年3月2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)

	河原町オーバ		Gビル心斎橋01		ラウンドワン 千日前店 (底地)		Gビル心斎橋02		ラウンドワン 京都河原町店		Gビル心斎橋03		Gビル名古屋栄01		エディオン京橋店 (底地)		Gビル阿倍野01		Gビル梅田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	335	332	73	105	240	240	非開示		104	102	非開示		非開示		非開示		150	150	246	212
② 賃貸事業費用合計	51	55	11	17	17	19	非開示		23	24	非開示		非開示		非開示		50	48	43	47
③ 賃貸NOI (=①-②)	284	277	61	87	222	220	158	158	81	78	678	571	97	△1	122	122	99	102	203	165
④ 減価償却費	63	63	2	2	-	-	9	8	11	11	47	46	5	6	-	-	14	15	13	13
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	220	213	58	84	222	220	149	149	70	67	630	525	91	△7	122	122	85	87	190	152
⑥ 期末預り金	1,056	1,056	73	-	320	320	非開示		非開示		非開示		非開示		471	471	144	144	303	274
⑦ 資本的支出	15	6	1	9	-	-	-	0	19	34	-	0	-	13	-	-	3	55	6	1

	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		ならファミリー		イオン高槻		イオン八事		京都ファミリー	
	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	80	72	54	非開示		非開示		非開示		非開示		1,832	1,717	398	413	125	127	573	551
② 賃貸事業費用合計	17	16	18	16	非開示		非開示		非開示		非開示		805	769	67	63	17	17	352	357
③ 賃貸NOI (=①-②)	69	63	53	37	220	226	66	64	70	78	238	230	1,027	948	331	349	107	109	220	194
④ 減価償却費	4	4	7	7	10	11	7	7	8	8	7	7	353	356	68	68	29	29	119	119
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	65	59	46	30	209	214	58	56	61	69	230	222	673	591	262	281	77	79	100	74
⑥ 期末預り金	87	87	63	66	非開示		非開示		非開示		非開示		4,338	4,337	1,232	1,232	503	502	649	648
⑦ 資本的支出	1	1	3	3	49	2	0	-	0	71	0	-	119	24	4	6	0	-	34	41

	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)		mozo ワンダーシティ		ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店	
	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	890	880	584	576	550	546	402	403	68	68	56	56	48	48	非開示		3,307	2,699	82	81
② 賃貸事業費用合計	187	180	111	105	109	110	90	90	4	4	4	4	2	2	非開示		1,663	1,344	16	16
③ 賃貸NOI (=①-②)	703	700	472	471	441	435	312	313	63	63	51	51	45	45	95	95	1,643	1,354	66	64
④ 減価償却費	279	282	165	165	222	222	144	144	-	-	-	-	-	-	-	-	579	582	12	12
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	423	418	307	305	218	213	168	168	63	63	51	51	45	45	95	95	1,064	772	54	52
⑥ 期末預り金	1,781	1,781	1,980	1,980	1,088	1,088	405	405	113	113	94	94	81	81	非開示		2,518	2,581	非開示	
⑦ 資本的支出	96	98	56	57	14	9	62	71	-	-	-	-	-	-	-	-	257	117	1	-

(注) 当期(2020年8月期)は2020年3月1日より2020年8月末日まで(運用日数184日間)、前期(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)

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

日本リテールファンド投資法人

大阪・名古屋圏

(百万円)

	pivo和泉中央		かみしんプラザ		ラウド・ワンズスタジアム 高槻店		m-シティ豊中		パロー勝川店 (底地)	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
① 賃貸事業収入合計	非開示		310	380	91	89	非開示		非開示	
② 賃貸事業費用合計	非開示		142	210	13	13	非開示		非開示	
③ 賃貸NOI (=①-②)	202	203	168	169	77	75	159	157	132	132
④ 減価償却費	54	54	43	39	13	13	34	34	-	-
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	147	148	124	130	64	62	125	123	132	132
⑥ 期末預り金	非開示		253	207	137	137	300	300	非開示	
⑦ 資本的支出	2	-	77	110	-	-	-	-	-	-

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		Gビル ⁽¹⁾ 天神西通り02		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 ハーヴェストワーク		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	118	497	359	102	89	非開示		119	113	非開示		368	374	370	370	769	755	578	581
② 賃貸事業費用合計	12	12	67	65	6	6	非開示		29	28	非開示		82	81	63	62	506	455	105	103
③ 賃貸NOI (=①-②)	106	105	429	294	95	82	182	182	90	85	0	0	286	292	307	308	263	299	473	477
④ 減価償却費	19	19	134	134	7	7	22	22	9	9	0	0	109	73	110	111	193	194	173	173
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	87	85	295	159	87	75	160	160	80	75	0	0	176	218	196	196	69	105	299	304
⑥ 期末預り金	非開示		200	200	102	102	非開示		238	218	非開示		654	654	2,118	2,118	985	979	573	573
⑦ 資本的支出	12	-	13	13	-	-	-	-	9	9	-	-	40	2	39	40	35	37	38	8

	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)	90	94	162	163
④ 減価償却費	12	12	39	39
⑤ 賃貸事業利益 (=③-④)	77	82	123	123
⑥ 期末預り金	非開示		非開示	
⑦ 資本的支出	-	13	-	-

ポートフォリオ 合計	
前期	当期
29,985	29,061
8,941	8,254
21,044	20,806
5,377	5,436
15,667	15,369
47,978	48,083
4,160	2,728

(注) 当期(2020年8月期)は2020年3月1日より2020年8月末日まで(運用日数184日間)、前期(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)

(1) Gビル天神西通り02は、2020年8月31日付で取得しました

2020年8月期(第37期)の賃料改定結果

準コア資産

	2020年8月期 (第37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	11 テナント	
賃料割合	0.2%	
賃料増減率	+ 0.5%	・おやまゆうえん ハーヴェストウォーク

サブ資産

	2020年8月期 (第37期)	
改定対象物件	2 物件	・pivo和泉中央 ・幕張プラザ
改定対象テナント	2 テナント	
賃料割合	0.0%	
賃料増減率	+ 2.3%	・幕張プラザ

今後5期における賃料改定対象

準コア資産

	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)
対象物件	2 物件	2 物件	3 物件	2 物件	2 物件
対象テナント	25 テナント	9 テナント	3 テナント	9 テナント	73 テナント
賃料割合	3.0%	0.1%	3.5%	0.3%	1.0%
	・ならファミリー 他		・イオンモールむさし村山 他		

サブ資産

	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)
対象物件	1 物件	1 物件	1 物件	1 物件	1 物件
対象テナント	1 テナント	1 テナント	1 テナント	2 テナント	1 テナント
賃料割合	0.4%	1.5%	0.0%	0.0%	2.0%
	・イオン高槻		・東戸塚オーロラシティ		

	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	7,000	0.5年	0.1年	0.17%
長期借入金	360,225	8.6年	4.5年	0.65%
合計	367,225	8.5年	4.4年	0.64%

(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	135,067	36.8%
三井住友銀行	52,500	14.3%
三井住友信託銀行	43,509	11.8%
日本政策投資銀行	42,650	11.6%
みずほ銀行	18,500	5.0%
新生銀行	14,500	3.9%
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	10.3%
合計	367,225	

投資法人債明細

(2020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	0.649%

格付情報

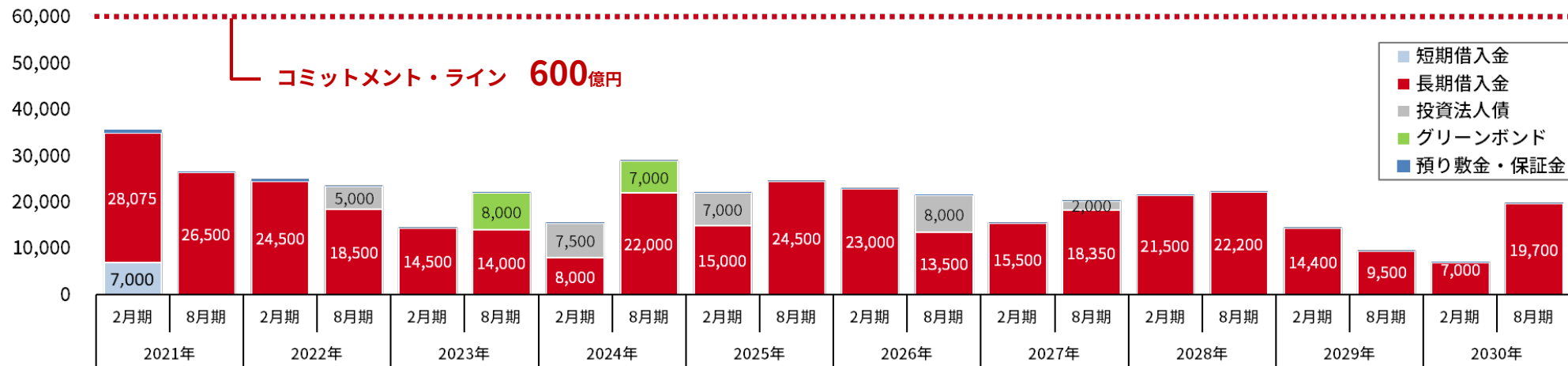
(2020年8月末時点)

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 (ネガティブ)	A3 (ネガティブ)

(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8月末時点)

(百万円)



財務指標の推移(注)

	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)	2020年8月期 (第37期)
LTV (敷金・保証金抜き)	42.2%	44.3%	44.4%	43.8%	45.0%	44.2%	45.1%	44.9%	45.0%	45.6%
LTV (敷金・保証金含む)	48.5%	50.3%	50.3%	49.6%	50.8%	49.9%	50.7%	50.3%	50.3%	50.9%
時価LTV (敷金・保証金抜き)	38.0%	39.5%	39.1%	38.4%	39.2%	37.9%	38.4%	38.1%	38.1%	38.7%
時価LTV (敷金・保証金含む)	43.7%	44.9%	44.3%	43.4%	44.2%	42.7%	43.1%	42.7%	42.6%	43.2%
長期負債比率	99.8%	99.2%	100.0%	100.0%	98.9%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	98.5%
固定金利比率	99.8%	96.3%	96.3%	96.4%	95.4%	99.0%	93.3%	93.3%	93.3%	92.8%
平均借入残存期間	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	4.3年
平均デットコスト	1.31%	1.23%	1.19%	1.13%	1.09%	1.06%	0.99%	0.92%	0.86%	0.82%

(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

- 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の資産運用会社として初



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の資産運用会社として初

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



気候変動イニシアティブ (JCI)

2020年5月参加



モントリオール・カーボン・プレッジ

2015年9月署名
J-REITの資産運用会社として初

国連グローバル・コンパクト (UNGC)⁽¹⁾

2016年10月署名
J-REITの資産運用会社として初

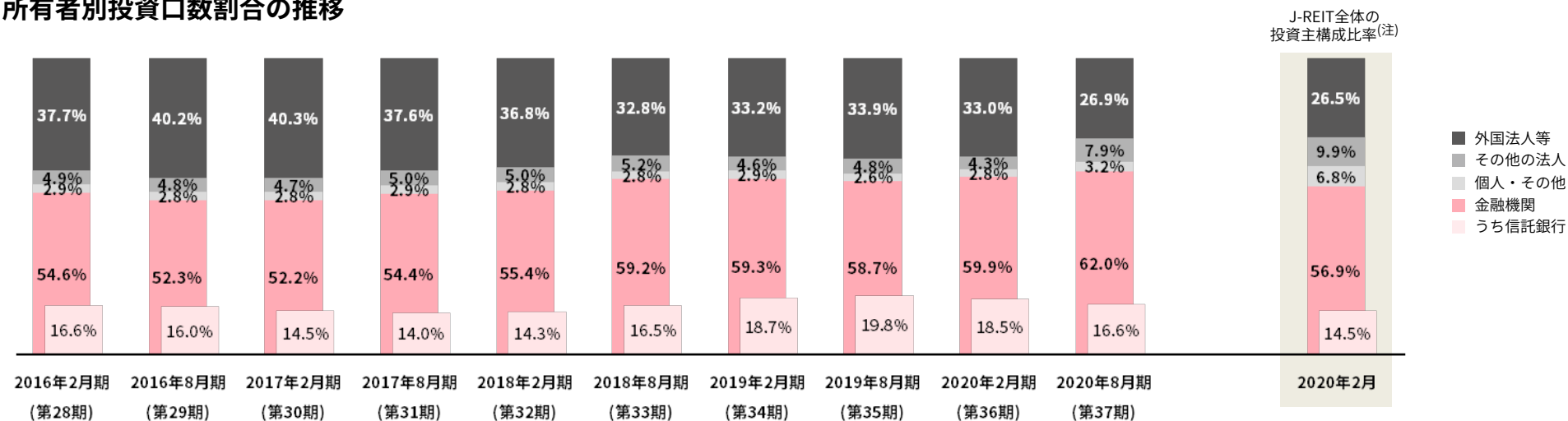
気候関連財務情報開示
タスクフォース (TCFD)

2019年8月賛同表明



(1) 2016年より三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社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8月末(第37期末)		2020年2月末(第36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)	492,249	18.91%	446,653	17.06%
2	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	424,670	16.32%	386,600	14.77%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	132,688	5.10%	126,240	4.82%
4	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	74,002	2.84%	70,135	2.68%
5	SMBC日興証券株式会社	61,235	2.35%	51,567	1.97%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	45,067	1.73%	101,841	3.89%
7	日本証券金融株式会社	39,262	1.51%	42,695	1.63%
8	みずほ証券株式会社	28,847	1.11%	21,846	0.83%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385771	27,199	1.05%	32,780	1.25%
10	JPモルガン証券株式会社	24,792	0.95%	31,300	1.20%
合計		1,350,011	51.87%	1,311,657	50.10%
13	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8月末(第37期末): 2,602,483口
 2020年2月末(第36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。

FTSE All-World Index

FTSE社提供する世界の株式市場におけるグローバル投資家向けのグローバルベンチマーク指数。

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。

日経ESG-REIT指数

東証に上場する全REITから流動性の低い銘柄を除いた後、「ESGへの取り組み」という要素を加えて日本経済新聞社が算出したインデックス。

日経高利回りREIT指数

東証に上場するREITのうち利回りの高い銘柄を日本経済新聞社が算出したインデックス。

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。

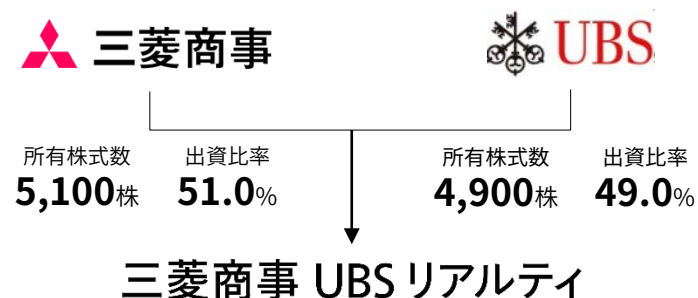
GPR 250 Index / GPR 250 REIT Index

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⁽¹⁾

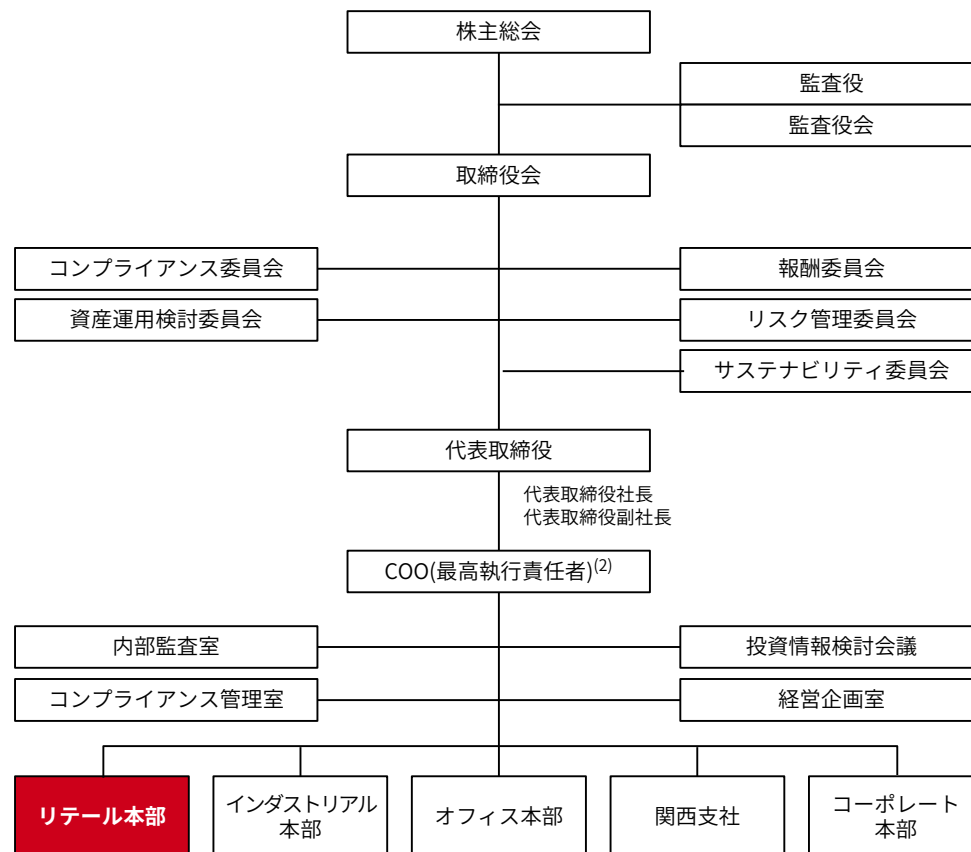


本資産運用会社の役職員数⁽¹⁾

資産運用会社：役職員数 152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	58名
	不動産証券化協会 (ARES) 認定マスター	61名
	一級建築士	11名
	不動産鑑定士	7名
	日本証券アナリスト協会検定会員	7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⁽¹⁾

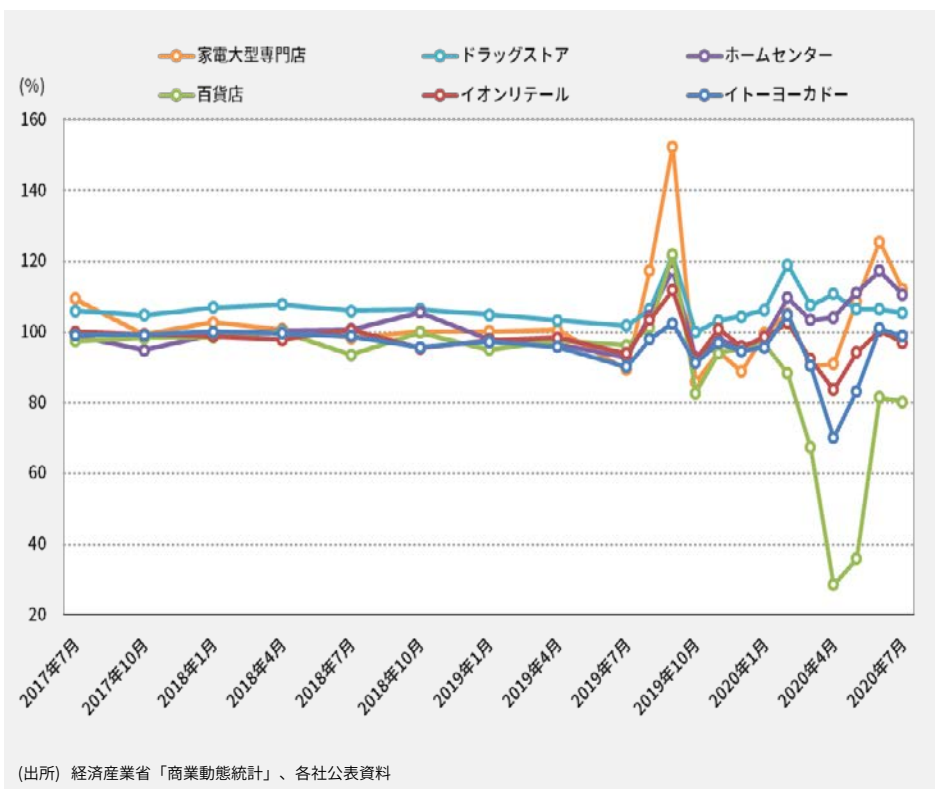


(1) 2020年9月末時点

(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

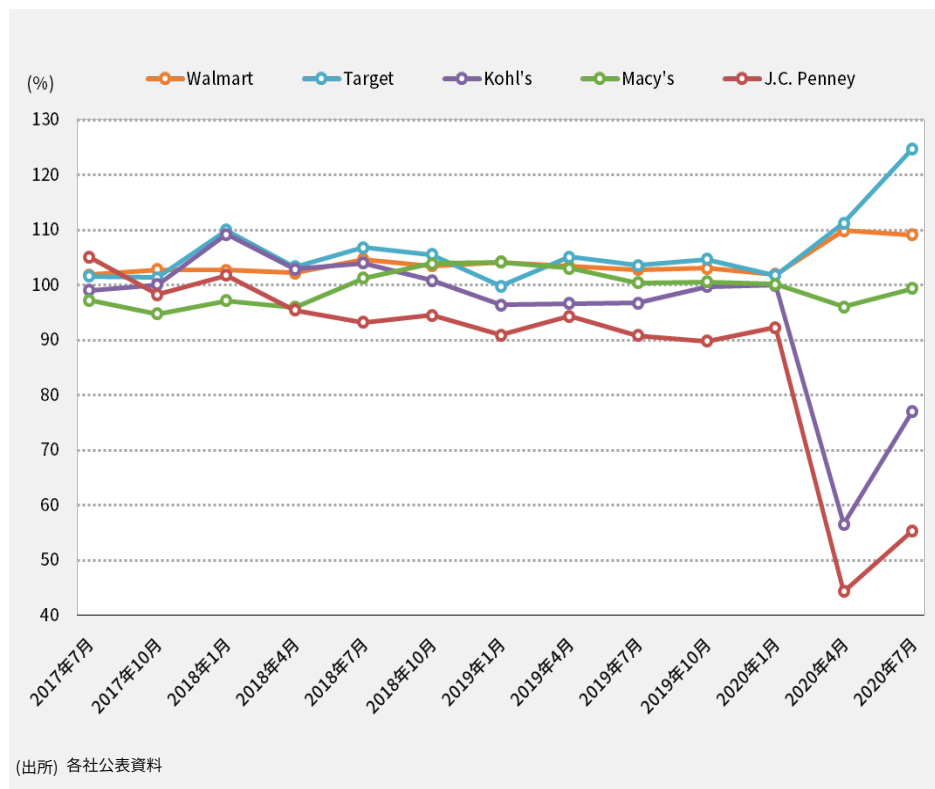
日本の小売業種別売上推移(前年同月比)

(2017年7月～2020年7月)

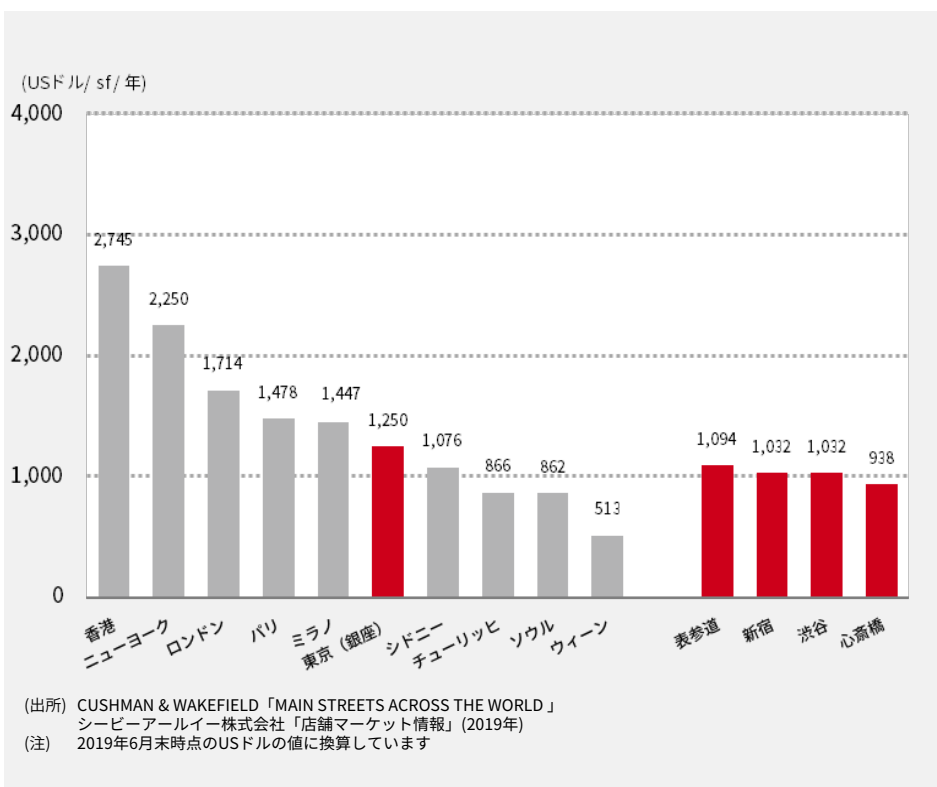


アメリカ主要小売企業の売上推移(前年同月比)

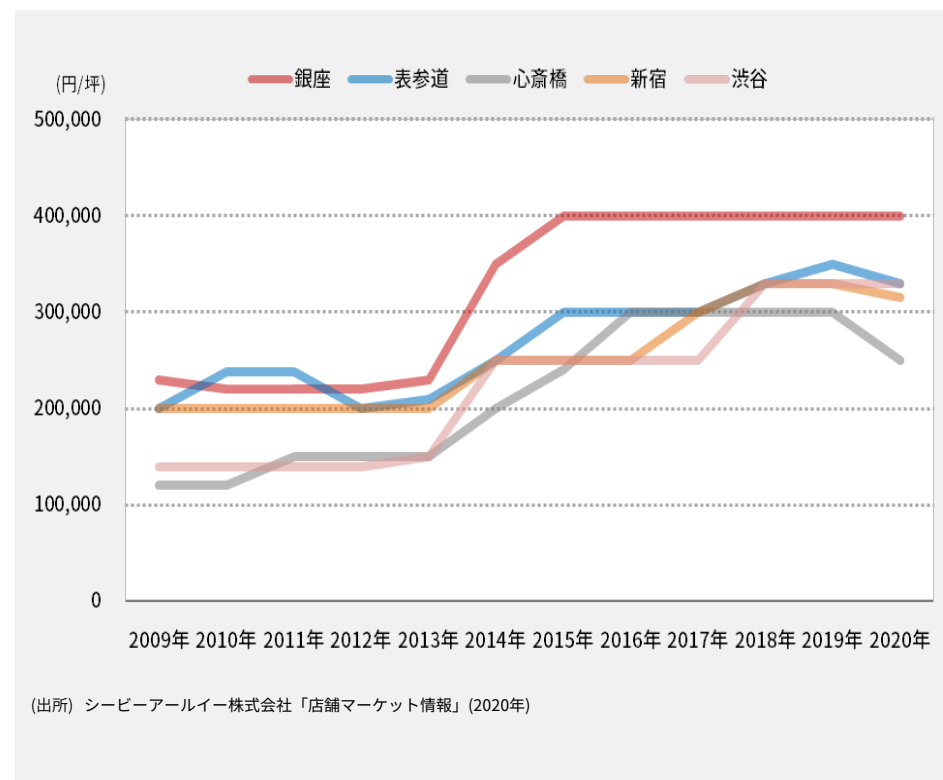
(2017年7月～2020年7月)



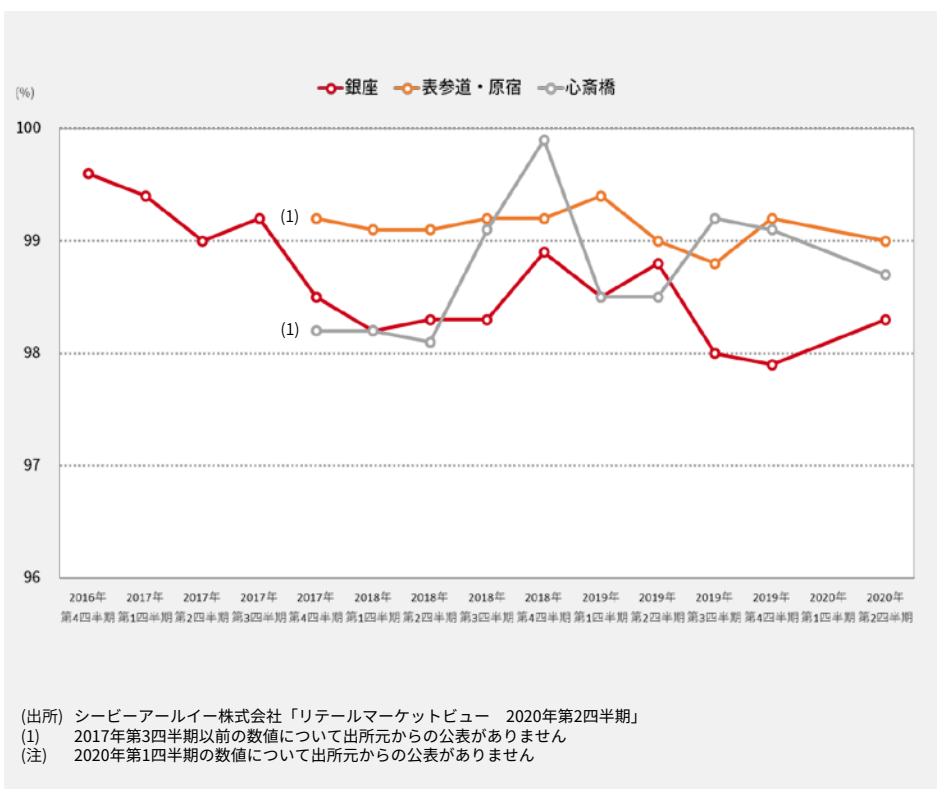
世界主要都市の都市型商業施設の賃料水準



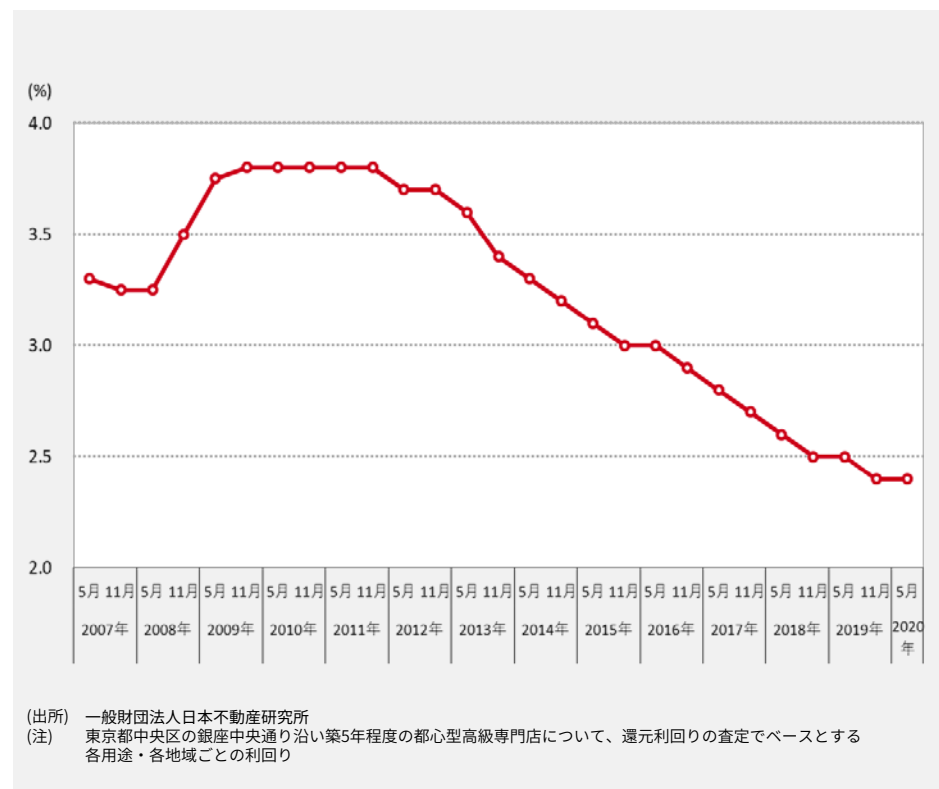
主要商業エリアの賃料上限値の推移



都市型商業施設のプライム立地の稼働率



都市型商業施設のプライム立地(銀座)の利回り推移



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)