



第8回 運用状況報告会

 **日本リテールファンド投資法人**
Japan Retail Fund Investment Corporation

証券コード: 8953 / 米国ADR(OTC): JNRFY

 **三菱商事 UBS リアルティ**

2011年12月13日(火)



目次

- 1. 日本リテールファンドの特徴 . . . 2
- 2. 最近の事業展開に関するご報告 . . . 13
- 3. 参考資料 . . . 20

1. 日本リテールファンドの特徴

日本リテールファンドの特徴



特徴その1: 親しみやすさ

地域に根ざす、郊外のショッピングセンター



華やかな時間を彩る、都市部の商業ビル



皆様自身が直接訪れる、皆様の生活に密接に関わる**商業施設**に、
JRFは投資しています



特徴その1: 親しみやすさ(続き)

JRFの投資物件には、皆様がよくご存じのテナントが数多く出店しています



物販



- イオン
- イトヨーカドー
- ユニクロ
- フルガリ



飲食



- スターバックス
- ケンタッキーフライドチキン
- 31アイスクリーム
- フードコート



サービス・エンターテイメント



- ワーナー・マイカルシネマス
(映画館)
- ラウンドワン
(エンターテイメント)
- テイクアンドギヴ・ニーズ
(ハウスウェディング)

特徴その2： 公共性・ライフライン機能

地域のふれあいの場として・・・



災害時のライフライン・環境共生の場として・・・



JRFは、環境に優しい、地域の皆様にゆとりと安心をご提供できる存在でありたいと願っています



特徴その3: 業界での大きな存在感

現在、
上場J-REITは
全体で34。
その中で、
JRFは...

総資産規模

商業施設リートとして

業界トップ

(全リート中でも第3位)

運用期間

10年

(全リート中3番目の長さ)

メインスポンサー

三菱商事

JRFは、業界を代表する大手リートです



特徴その3: 業界での大きな存在感(続き)

合計71物件
約6,700億円

郊外型ショッピングセンター

45物件
5,154億円

都市型商業ビル

26物件
1,549億円



イオンモール
札幌苗穂



イオンモール
札幌発寒



イオン仙台中山



おやまゆうえん
ハーヴェストウォーク



イオン上田



なるばーく



イオン八事



イオンモール東浦



mozoワンダーシティ



イオンタウン大垣



イトーヨーカドー
上福岡東店



イトーヨーカドー
錦町店



イオン大宮



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
四街道店



イオンモール
八千代緑が丘



幕張プラザ



イオン西大津



京都ファミリー



エスバ川崎



イトーヨーカドー
網島店



イオンモール大和



東戸塚
オーロラシティ



イオンモール
伊丹



イオンモール
神戸北



ならファミリー



イオン板橋
ショッピングセンター



西友ひびりヶ丘店



イオンモール
むさし村山



ラウンドワン
スタジアム板橋店



ラウンドワン町田店



イオン高槻



イオンモール
鶴見緑地



アリオ鳳



ライフ太平寺店
(底地)



ライフ下寺店
(底地)



ライフ岸部店
(底地)



岸和田カンカン
ペイサイドモール



泉佐野松風台
(底地)



テックランド
寝屋川店(底地)



イオンモール
香椎浜



イオン戸畑
ショッピングセンター



MrMax長崎店



イオン那覇
ショッピングセンター



G DINING札幌



河原町オーバ



Gビル南青山02



Gビル代官山01



Gビル神宮前05



Gビル神宮前04



ピックカメラ立川店



Gビル北青山01



Gビル自由が丘01



テアーズ銀座



ジャイル



Gビル神宮前06



Gビル神宮前01



Gビル神宮前02



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)



大阪心斎橋
8953ビル



Gビル心斎橋01



Gビル心斎橋02

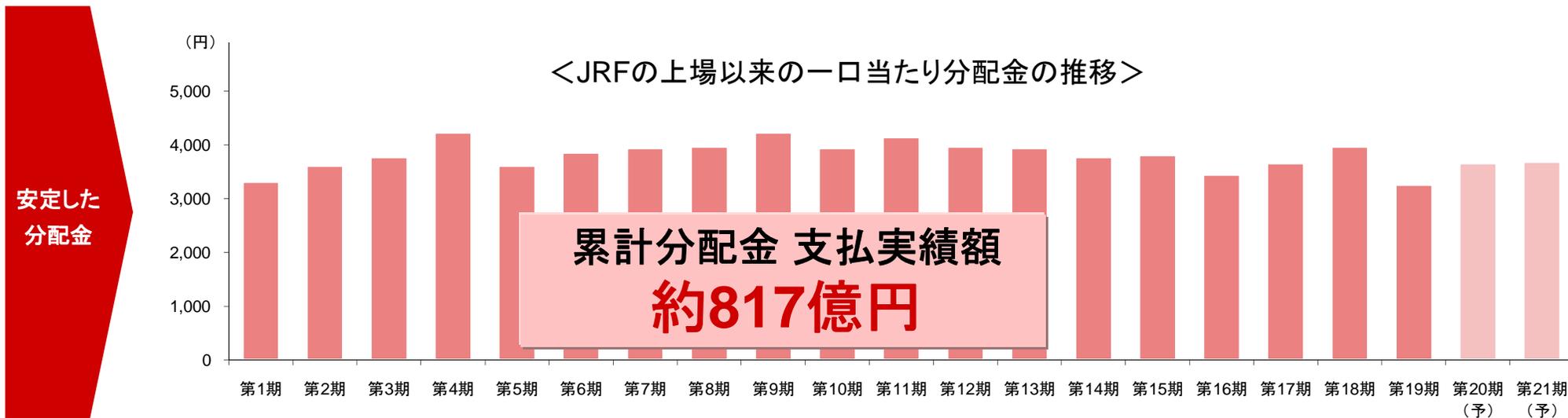
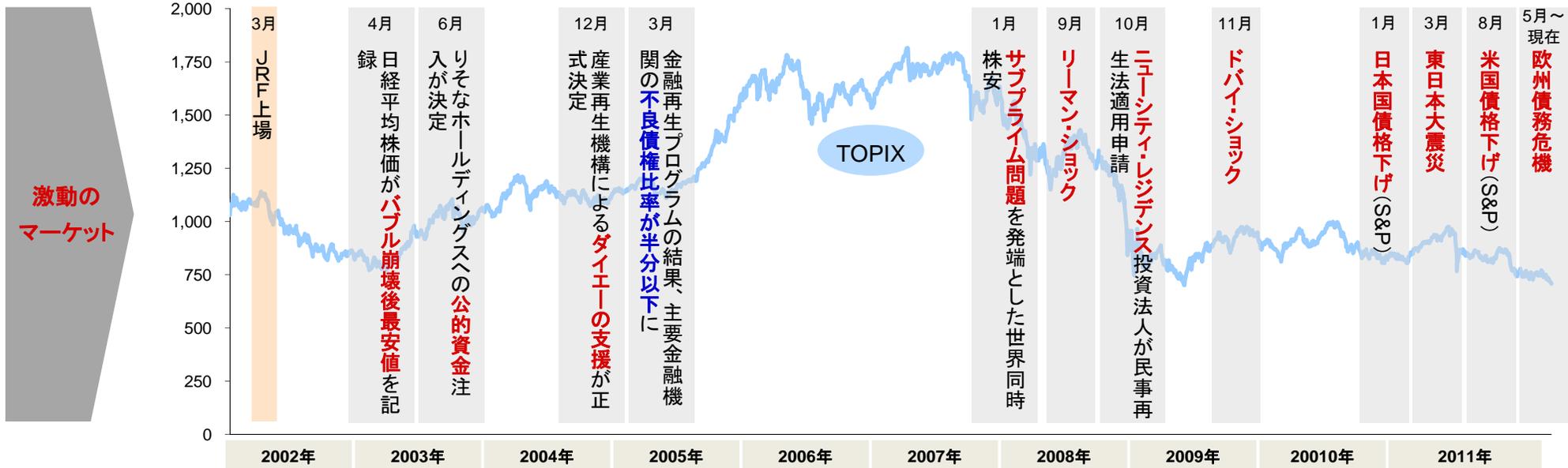


【仮称】ラウンドワン
難波千日前店(底地)



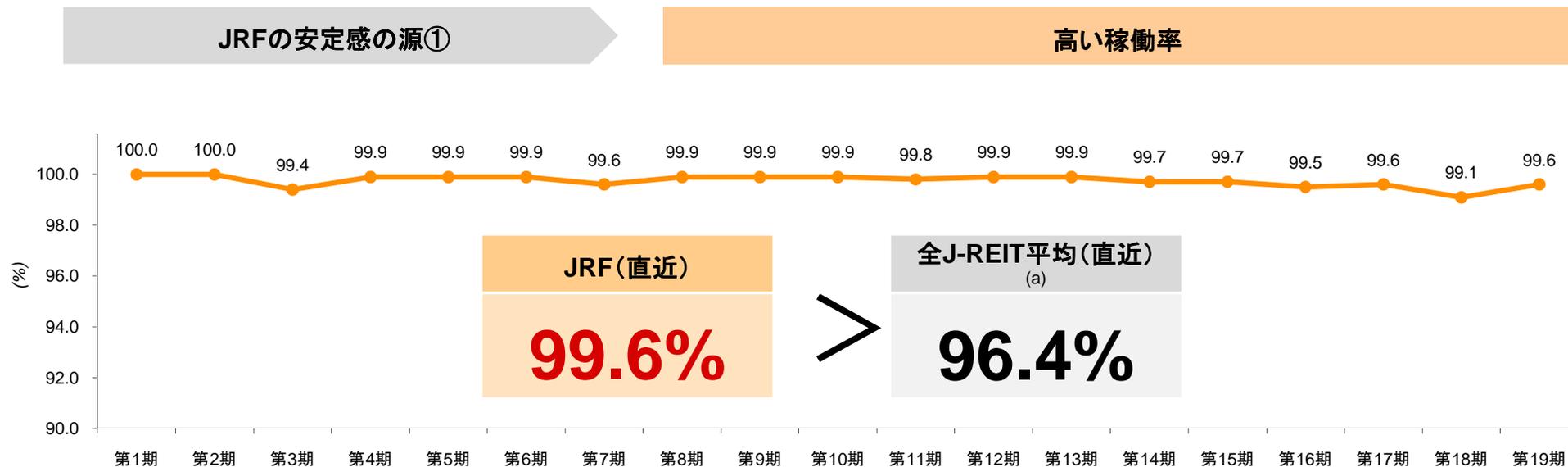
博多リパレイン/
イニミニモノ

特徴その4： 安定した業績

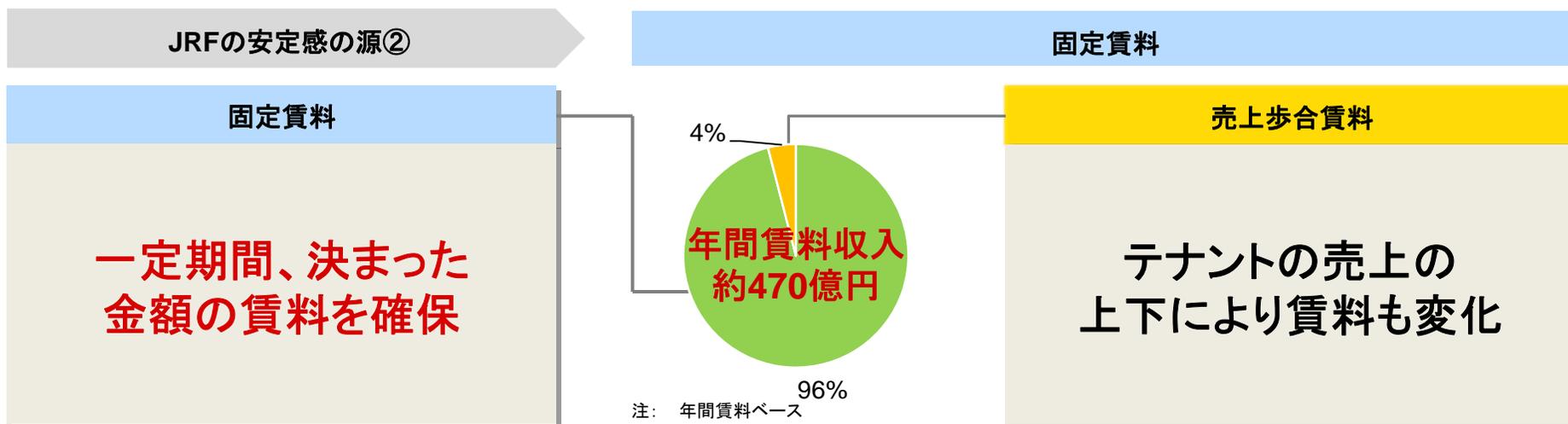


(注)2010年3月1日付で投資口1口につき4口の投資口分割を実施しており、1口当たり分配金は当該投資口分割が第1期の期初に行われたと仮定し、分割後想定値を記載しています。

特徴その4： 安定した業績(続き)



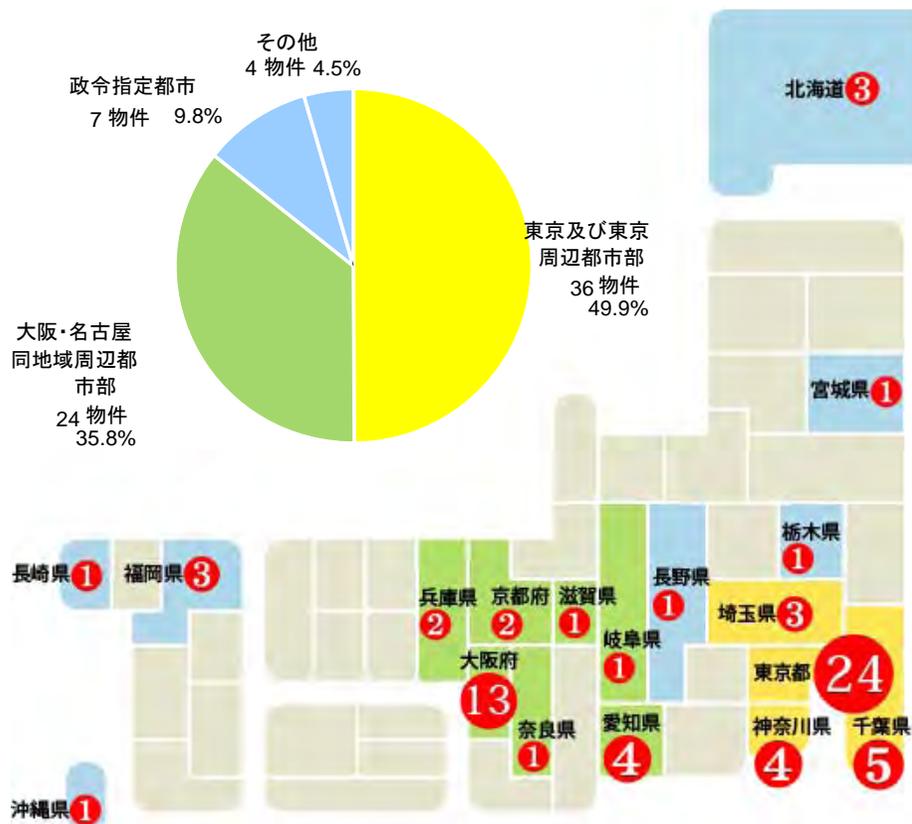
(a): 客室稼働率を主要指標にしているホテル特化型の2REITを除く



特徴その4： 安定した業績(続き)

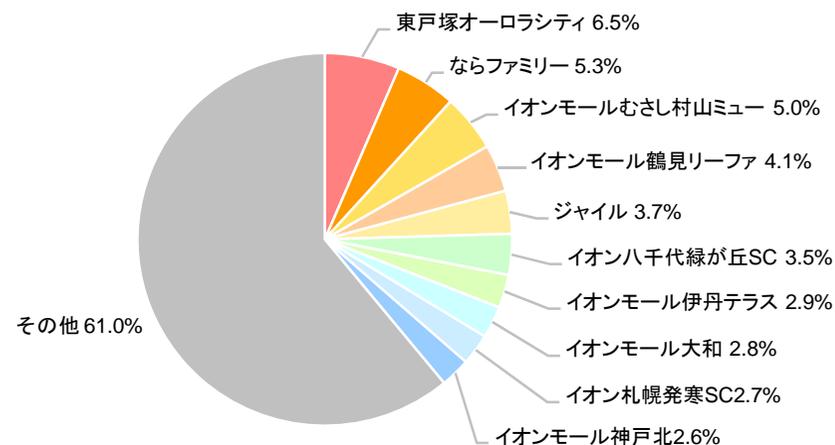
JRFの安定感の源③

地域的分散



投資の“分散効果”

物件毎の分散



注1: 2011年9月、10月に取得した12物件は取得時の数値、それ以外の59物件は2011年8月末の数値
 注2: 地域別分散、物件毎の分散共に、鑑定価格ベース

“分散”することで、
業績の安定化を図っています



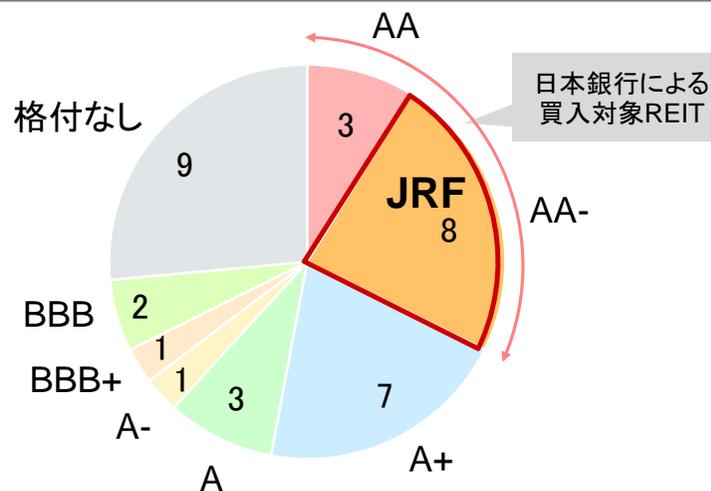
特徴その4： 安定した業績(続き)

JRFの安定感の源④

JRFの発行体格付及びアウトルック

格付投資情報センター(R&I)	AA-	安定的
スタンダード&プアーズ(S&P)	A	安定的
ムーディーズ(Moody's)	A2	ネガティブ

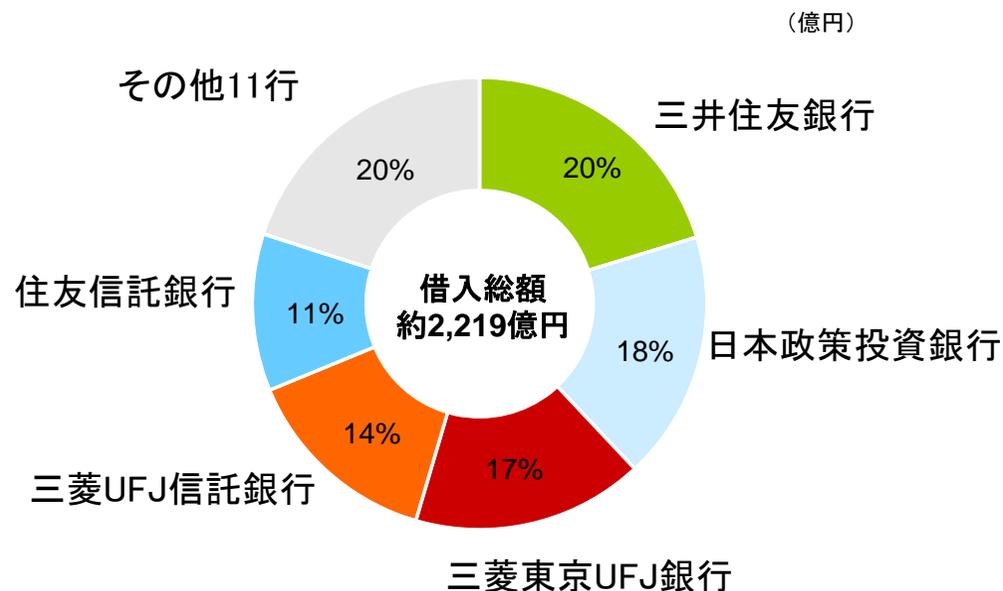
R&Iの格付毎に見たJ-REITの銘柄数



注： 2011年11月末時点
出所： ブルームバーグ

健全な財務体質

金融機関からの借入状況



注： 2011年8月末時点

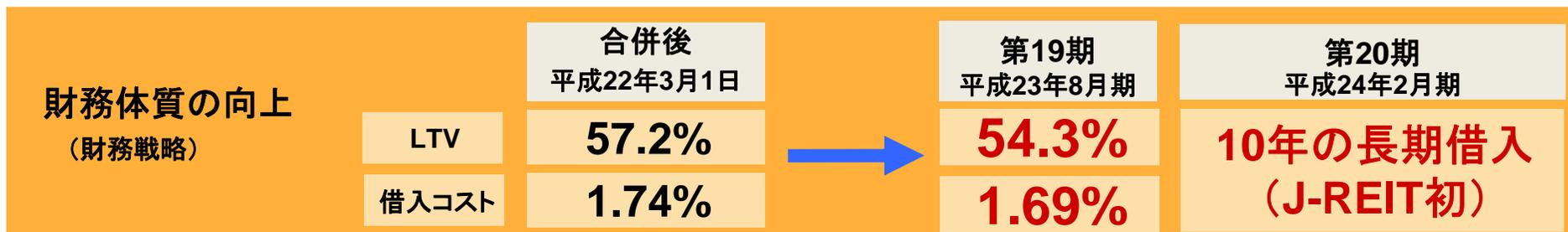
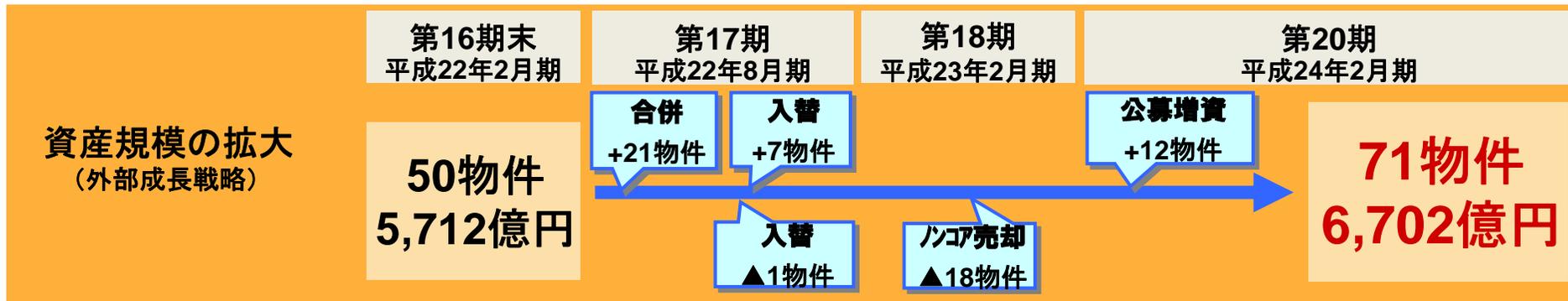
主要金融機関からも
高い評価を得ています



2. 最近の事業展開に関するご報告

前回の投資主総会以降の主な事業展開

戦略

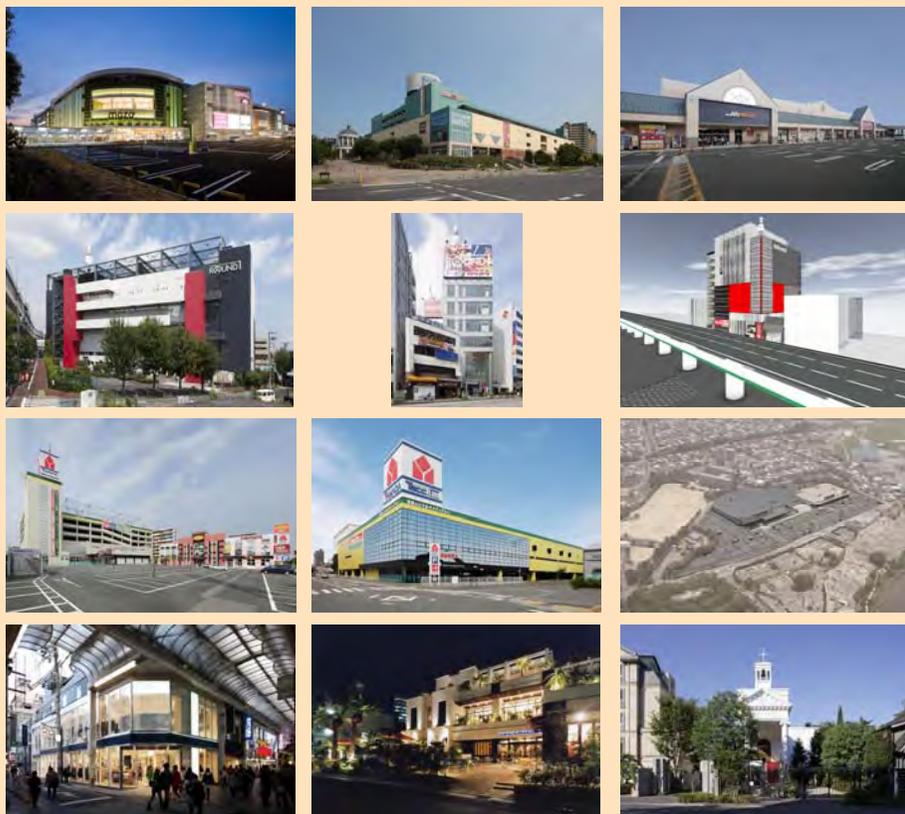


これら一連の施策により
分配金の向上・安定化を実現しています



公募増資(グローバル・オフリング)の実現

新規取得 12物件 総額460億円



ポイント

売主との相対取引

取得資産のうち相対取引による物件数

11物件 / 12物件

鑑定評価額を下回る取得価格

取得価格合計の鑑定評価合計に対する比率

91.3%

効果

	2011年2月末日時点	取得資産	増資後並びに 資産取得後
物件数	59物件	+ 12物件	71物件
取得価格合計	6,242億円	+ 460億円	6,702億円
平均NOI 利回り	5.1%	6.3%	5.2%

公募増資により分配金水準の向上・安定化を達成しました



公募増資(グローバル・オフリング)の実現(続き)

公募増資により...

約**200億円**の資金を調達、
新規資産の取得
資金として活用



そのメリットとしては...

財務の健全性と
分配金増加に
貢献する見込み

予想分配金の増加

第20期(今期)

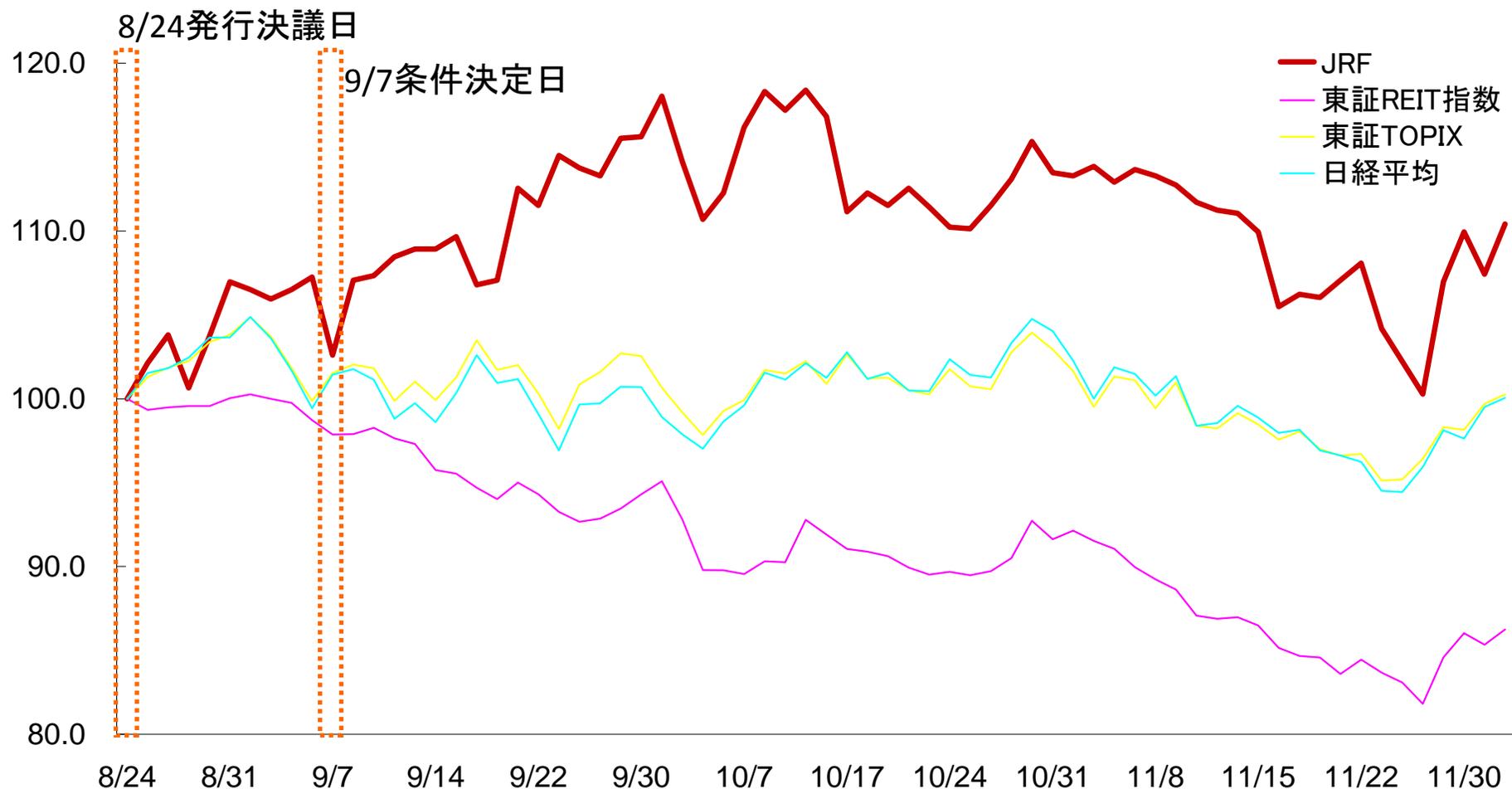
第21期(来期)



増資による
物件取得の効果



公募増資(グローバル・オフリング)の実現(続き)



国内外の投資家の皆様から、高い評価を頂きました



物件競争力の向上

なるぱーくのリニューアル



なるぱーく
(愛知県名古屋市)

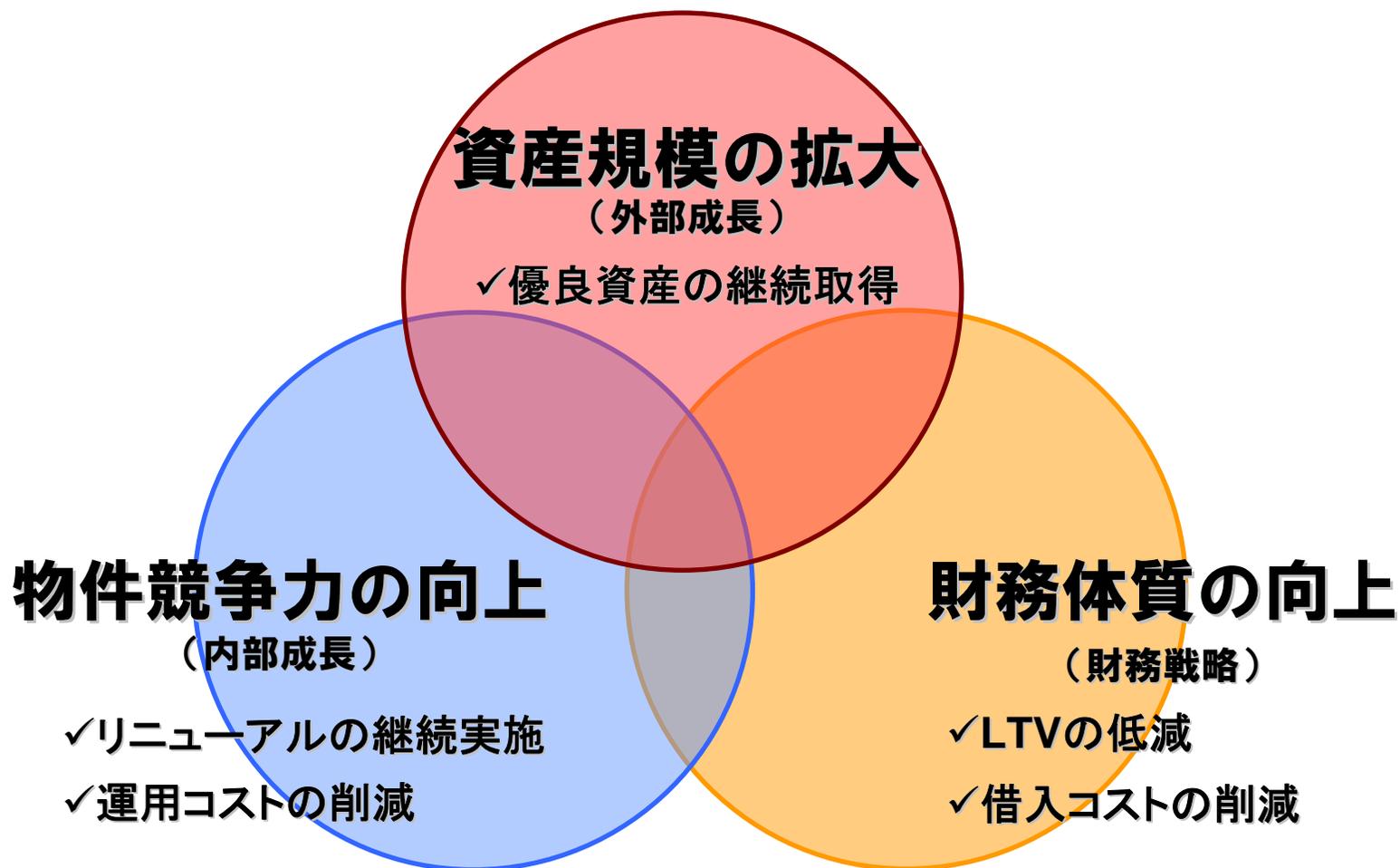


48の専門店のうちSC初出店3店、名古屋地区初出店3店



幅広い世代からの集客に成功しています





3つの成長エンジンを駆使し、
分配金水準の向上・安定化を目指します。

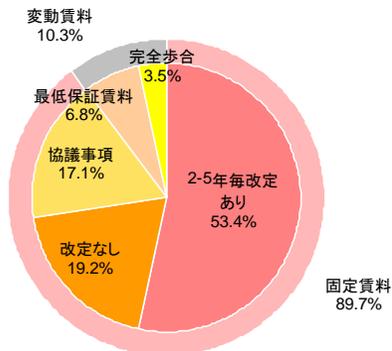
3. 參考資料

第19期 P/L実績及び第20期・第21期 P/L予想

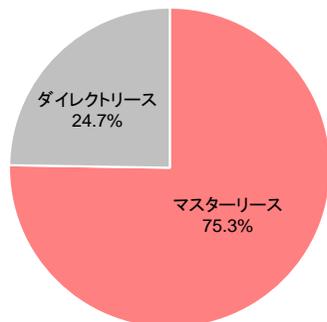
	2011年8月期 (第19期実績)	2012年2月期 (第20期予想)	2012年8月期 (第21期予想)
営業収益	21,824百万円	23,590百万円	23,757百万円
営業利益	8,546百万円	9,316百万円	9,450百万円
経常利益	6,005百万円	6,776百万円	6,920百万円
当期純利益	5,502百万円	6,775百万円	6,919百万円
1口当たり分配金	3,259円	3,659円	3,680円

ポートフォリオデータ

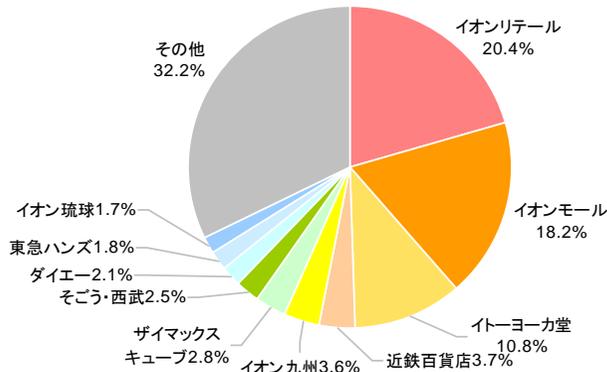
賃料の構成比率



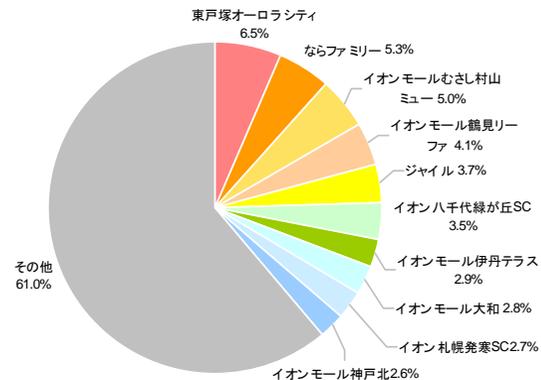
リース契約の構成比率



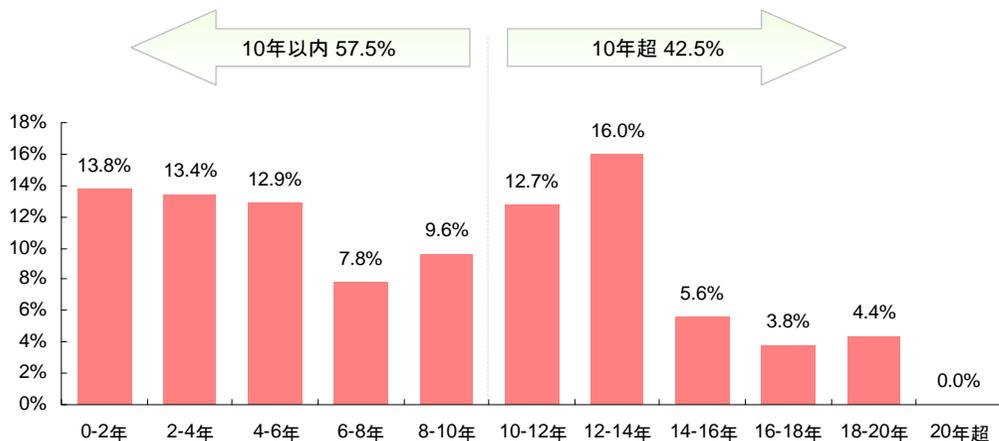
テナント別分散



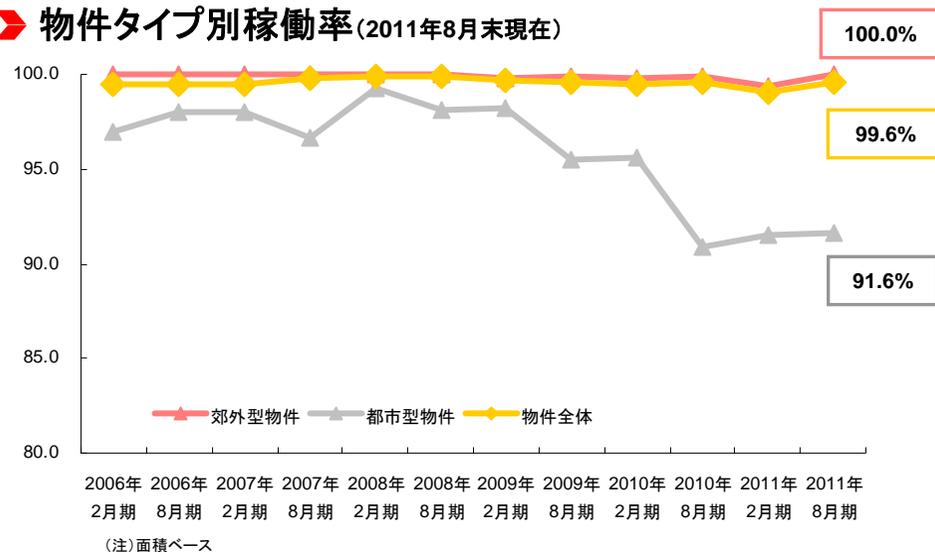
規模別分散



賃貸借契約残存期間



物件タイプ別稼働率(2011年8月末現在)



(注1) 2011年9月、10月に取得した12物件については取得時の数値、それ以外の59物件については2011年8月末の数値。
 (注2) 賃料改定状況及び物件タイプ別稼働率を除き、年間賃料ベース。

取得物件の概要①

mozoワンダーシティ

取得ハイライト

- 日本国内最大級のショッピングセンター
- 本投資法人が企画・計画した再開発を、スポンサーの三菱商事が引き継いで実施した物件
- 様々な環境保全・省エネ機能を持つ環境配慮型設備
- 増資による調達資金により信託受益権の準共有持分10%を取得、将来的に準共有持分を追加取得するための優先交渉権もあわせて獲得



物件概要

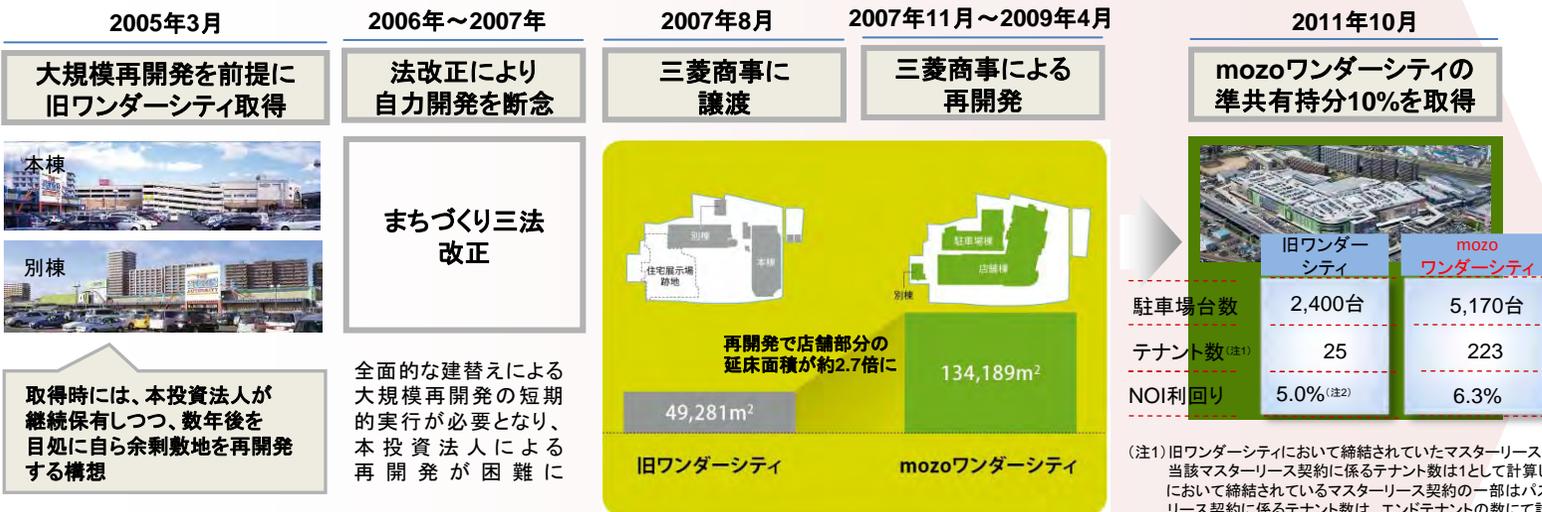
取得対象	土地・建物の信託受益権の準共有持分10%		
取得価格	NOI利回り(注)		
	5,250百万円		6.3%
鑑定評価額	5,370百万円		
売主	上小田井SC2合同会社		
所在地	愛知県名古屋市区二方町40番地1他		
土地面積	107,456.04㎡	延床面積	合計 233,606.73㎡
			本棟: 229,976.30㎡ 別棟: 3,630.43㎡
テナント数	223	主要テナント	イオン、フラクサス
取得日	2011年10月3日		



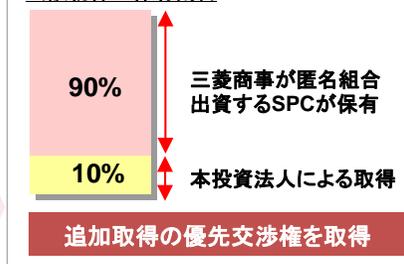
(注) NOI利回り = [(不動産賃貸事業収入 * 不動産賃貸事業費用) + 減価償却費] ÷ 取得価格
*2011年5月実績を12倍することにより年換算しています。以下の物件も同様です。

今回取得までの経緯

- 本投資法人が取得時に描いた「再開発による資産価値の最大化と長期保有」という基本戦略



信託受益権の準共有持分10%を取得
当該物件の保有割合



潜在的なパイプラインを確保

(注1) 旧ワンダーシティにおいて締結されていたマスターリース契約はパス・スルー型ではないため、当該マスターリース契約に係るテナント数は1として計算しています。また、mozoワンダーシティにおいて締結されているマスターリース契約の一部はパス・スルー型であるため、当該マスターリース契約に係るテナント数は、エンドテナントの数にて計算しています。
(注2) (2006年8月期と2007年2月期のNOI実績) ÷ 2007年2月期末帳簿価額

取得物件の概要②

岸和田カンカンベイサイドモール

取得ハイライト

- 高速道路のI.C.から自動車です約1分、片側3車線の幹線道路に面し、幅広い商圏からの集客が可能な立地
- 総合スーパーを核店舗とする生活密着型のEAST館に加え、ファッション、シネマその他の多様な業種が入居するWEST館で構成されるエリア最大クラスの商業施設



物件概要

取得対象	土地・建物の信託受益権		
取得価格	NOI利回り		
7,000百万円	7.8%		
鑑定評価額	7,680百万円		
売主	岸和田カンカンベイサイドモール株式会社		
所在地	大阪府岸和田市港緑町2番1号 他		
土地面積	36,426.28㎡	延床面積	合計 76,653.06㎡ EAST館: 45,658.54㎡ WEST館: 30,994.52㎡
テナント数	107	主要テナント	イズミヤ、 ユナイテッド・シネマ
取得日	2011年9月22日		



MrMax 長崎店

取得ハイライト

- 長崎市丘陵地の住宅エリアに所在し、準幹線道路に面した立地
- 総合ディスカウントストアのMrMaxを核に、スーパーマーケットや飲食店等が入居する郊外型ネイバーフッドショッピングセンター
- 核店舗のMrMax長崎店は、開店以来、株式会社ミスターマックスの全店舗において、一貫して最上位クラスの優良店舗
- 丘陵地が多く、大規模敷地の確保が難しい長崎市内にあって、豊富な駐車場面積を有する施設



物件概要

取得対象	土地・建物の信託受益権		
取得価格	NOI利回り		
2,475百万円	7.6%		
鑑定評価額	2,810百万円		
売主	ライジング・スター・長崎特定目的株式会社		
所在地	長崎県長崎市岩見町26番1号 他		
土地面積	24,287.87㎡	延床面積	合計 12,207.32㎡ M-M棟: 11,719.71㎡ FS-2,3棟: 403.87㎡ FS-1棟: 83.74㎡
テナント数	2	主要テナント	MrMax
取得日	2011年9月22日		



取得物件の概要③

ラウンドワンスタジアム板橋店

取得ハイライト

- 都営地下鉄志村三丁目から徒歩10分以内で、幹線道路の交差点付近に位置し、自動車によるアクセスも良好である立地
- 人口集積が進む板橋区において、幅広い利用層を期待できる身近な総合型アミューズメント施設
- ラウンドワンが展開する、ボウリング場、ゲームセンター、カラオケ、ビリヤード及びダーツの他、屋内外でスポーツを楽しむことの出来る施設「スポッチャ」を兼ね備えた「スタジアム型店舗」



物件概要

取得対象	土地・建物の信託受益権		
取得価格	NOI利回り		
2,400百万円	6.5%		
鑑定評価額	2,600百万円		
売主	有限会社アールワン板橋		
所在地	東京都板橋区相生町16番13号		
土地面積	4,535.87㎡	延床面積	14,828.74㎡
テナント数	1	主要テナント	ラウンドワン
取得日	2011年9月26日		

ラウンドワン町田店

取得ハイライト

- JR横浜線と小田急小田原線の町田駅の駅前繁華街に位置し、3km圏の人口は29万人を超え、商圏人口に恵まれ、人口増加率も高いエリアに立地
- 町田駅近隣に同様の大型複合施設のアミューズメント施設がないことから、アミューズメント施設としてエリアNO.1のポジションを確立
- ラウンドワンが展開する、ボウリング場、ゲームセンター、カラオケ、ビリヤード及びダーツを兼ね備えた「スタンダード型店舗」



物件概要

取得対象	土地・建物の信託受益権		
取得価格	NOI利回り		
2,450百万円	6.4%		
鑑定評価額	2,590百万円		
売主	リテール・バルーン合同会社		
所在地	東京都町田市森野一丁目13番14号		
土地面積	1,199.24㎡	延床面積	6,801.89㎡
テナント数	1	主要テナント	ラウンドワン
取得日	2011年9月26日		

[仮称]ラウンドワン難波千日前店(底地)

取得ハイライト

- 大阪市営地下鉄なんば駅及び近鉄日本橋駅に近く、国内有数の繁華街である難波千日前エリアに立地
- 借地人である有限会社アールワン難波が、地上11階・地下2階のフラッグシップ級の「スタジアム型店舗」を建設中
- 長期の借地契約に基づき、建物竣工前の安定した収益を確保するとともに、店舗開業後は地代が上昇する予定
- 建設中の建物の取得について、建築主である有限会社アールワン難波及び株式会社ラウンドワンから優先交渉権を取得



(注)本図は、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

物件概要

取得対象	土地の信託受益権		
取得価格	NOI利回り		
8,000百万円	4.6%(注)		
鑑定評価額	8,210百万円		
売主	有限会社アールワン難波		
所在地	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番 他		
土地面積	1,711.63㎡	延床面積	—
テナント数	1	主要テナント	有限会社アールワン難波
取得日	2011年9月27日		

(注)開発期間を含む初年度運用純収益に対する利回りを記載しています。なお、店舗開業後における運用純収益に対する利回りは、5.6%となる予定です。

取得物件の概要④

幕張プラザ

取得ハイライト

- 大型かつ広域集客型商業施設が集積する国道14号線に面した立地
- 千葉県6区で2番目に人口の多い花見川区に位置し、商圏人口は増加傾向にあり、3km圏の人口は18万人を超え、首都圏郊外部として優良な商圏エリア
- 家電量販店最大手のヤマダ電機を核店舗とし、飲食店、アミューズメント店舗等を複合したロードサイド型商業施設



物件概要

取得対象	土地・建物の信託受益権		
取得価格	NOI利回り		
5,700百万円	6.4%		
鑑定評価額	6,130百万円		
売主	イチローセブン特定目的会社		
所在地	千葉県千葉市花見川区幕張町二丁目7701番地		
土地面積	13,180.00㎡	延床面積	合計 12,623.79㎡
			A館: 2,111.97㎡
			B館: 10,511.82㎡
テナント数	6(注)	主要テナント	ヤマダ電機
取得日	2011年9月22日		

(注)エンドテナントベース



テックランド寝屋川店(底地)

取得ハイライト

- 生活幹線道路であり交通量の多い府道沿いの交差点角にある視認性に優れた立地
- 3km圏の人口は30万人を越え、大都市圏に相応しい恵まれた商圏人口を有するエリア
- 十分な広さの駐車場を有する大型店舗として開発が可能な優良商業用地



物件概要

取得対象	土地の信託受益権		
取得価格	NOI利回り		
1,135百万円	7.2%		
鑑定評価額	1,540百万円		
売主	イチローシックス特定目的会社		
所在地	大阪府寝屋川市大成町327番1 他		
土地面積(注)	11,430.04㎡	延床面積	—
テナント数	1	主要テナント	ヤマダ電機
取得日	2011年9月28日		

(注)2011年9月6日に地積更正登記を行いました。



取得物件の概要⑤

▶▶▶ 泉佐野松風台(底地)

▶ 取得ハイライト

- 主要生活道路である府道に面し、自動車によるアクセスに優れた立地
- 3km圏の人口は11万人を超え、人口・世帯数共に微増傾向が確認される地区であり、地方郊外都市としては優良な商圈エリア
- 地域密着型のスーパーである「オークワ」及びホームセンター業界の大手である「ケーヨーデイツー」が店舗展開する大規模商業用地



▶ 物件概要

取得対象	土地の信託受益権		
取得価格	NOI利回り		
2,625百万円	7.2%		
鑑定評価額	2,800百万円		
売主	イチローフォー特定目的会社		
所在地	大阪府泉佐野市松風台一丁目1138番1		
土地面積	44,009.52㎡	延床面積	—
テナント数	2	主要テナント	ケーヨーデイツー、 オークワ
取得日	2011年9月28日		



▶▶▶ Gビル心齋橋02

▶ 取得ハイライト

- 大阪市営地下鉄心齋橋駅から徒歩2分で、百貨店及び専門店等が集積する心齋橋筋に面する角地に立地
- 近隣には、ユニクロがグローバル旗艦店、H&Mが関西初の店舗を出店するなど、商業地としての活性化が進むエリア
- 2009年11月竣工の、周囲からの視認性にも優れる物件
- テナントは、若者を主要ターゲットとし、スーツを中心に扱う大手ファッションブランド



▶ 物件概要

取得対象	土地・建物の信託受益権		
取得価格	NOI利回り		
4,380百万円	5.2%		
鑑定評価額	4,570百万円		
売主	リテール心齋橋合同会社		
所在地	大阪府大阪市中央区心齋橋筋一丁目3番24号		
土地面積	252.76㎡	延床面積	994.73㎡
テナント数	1	主要テナント	ザ・スーツカンパニー
取得日	2011年9月27日		



取得物件の概要⑥

アーバンテラス神宮前

取得ハイライト

- 東京メトロ表参道駅から徒歩約6分と利便性が高く、結婚式を行うエリアとして高い人気を誇る南青山・神宮前エリアに立地
- 近年ニーズが高まっているハウスウェディング用のブライダル施設と人気のレストランが入居する施設
- 主要テナントは、ハウスウェディング業界最大手の一つである株式会社テイクアンドギヴ・ニーズが運営する表参道TERRACEであり、同社の旗艦店の一つ



物件概要

取得対象	土地・建物の信託受益権		
取得価格	NOI利回り		
2,797百万円	6.1%		
鑑定評価額	4,000百万円		
売主	リテール・バルーン合同会社		
所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目47番6号		
土地面積	946.25㎡	延床面積	1,734.42㎡
テナント数	2	主要テナント	表参道TERRACE
取得日	2011年9月26日		



アーカンジェル代官山(底地)

取得ハイライト

- 東急東横線代官山駅から徒歩約5分と利便性が高く、結婚式を行うエリアとして高い人気を誇る代官山エリアで旧山手通り沿いに立地
- 周辺は閑静な住宅街であり、利便性が高い高級住宅街としても人気のエリア
- 借地人は、ハウスウェディング業界最大手の一つである株式会社テイクアンドギヴ・ニーズであり、同社の一号店、かつ、現在においても同社における旗艦店の一つでもある店舗が展開されている優良な商業用地



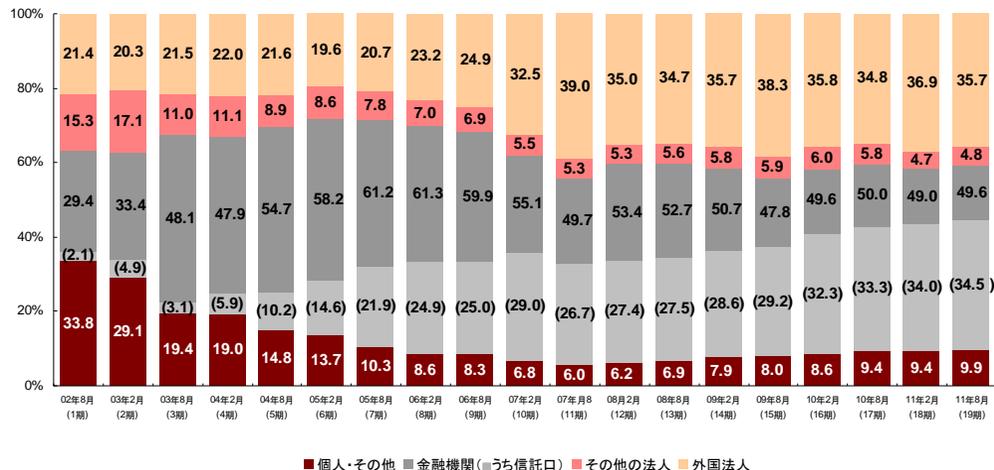
物件概要

取得対象	土地の信託受益権		
取得価格	NOI利回り		
1,820百万円	5.7%		
鑑定評価額	2,120百万円		
売主	リテール代官山合同会社		
所在地	東京都目黒区青葉台一丁目111番14 他		
土地面積	904.04㎡	延床面積	—
テナント数	1	主要テナント	アーカンジェル
取得日	2011年9月27日		

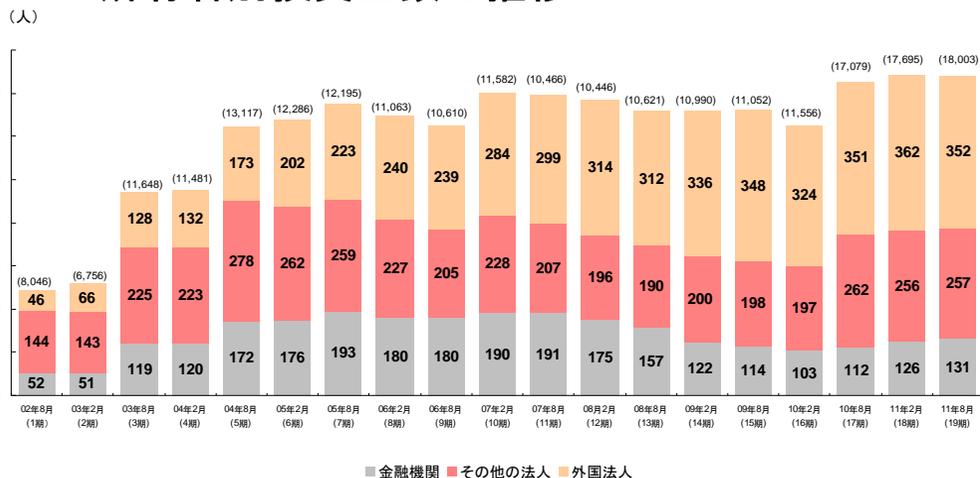


投資主属性分析

所有者別投資口数割合の推移



所有者別投資主数の推移



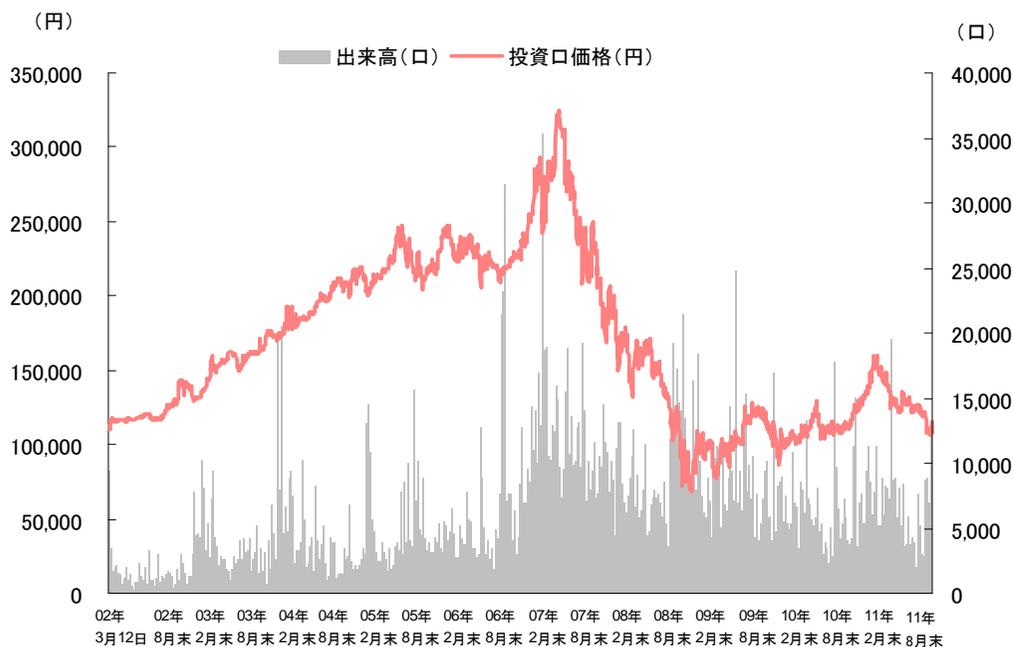
(注1) 個人その他を除く。
 (注2) ()内は個人その他を含めた全投資主数。

2011年8月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	保有投資口数	保有比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	240,549	14.24
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	150,100	8.89
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	129,457	7.66
4	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	56,954	3.37
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	43,769	2.59
6	ガバメントオブシンガポールインベストメントコーポレーションリミテッド	40,831	2.41
7	三菱商事株式会社	35,900	2.12
8	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	29,661	1.75
9	富士火災海上保険株式会社	29,449	1.74
10	ザバンクオブニューヨークトリートイージャスデックアカウント	29,216	1.73
11	UBSセキュリティーズ・ジャパン・リミテッド	20,247	1.19
12	全国共済農業協同組合連合会	17,620	1.04
13	バンクオブニューヨークジーシーエムクライアントアカウントツエムエルエスシービー	17,300	1.02
14	ステートストリートバンクウェストクライアントトリートイー	15,974	0.94
15	株式会社関西アーバン銀行	15,840	0.93
16	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SINGAPORE/BP2S SYDNEY/JASDEC/AUSTRALIAN RESIDENTS	14,764	0.87
17	株式会社北洋銀行	14,212	0.84
18	SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT-TREATY CLIENTS	13,980	0.82
19	株式会社池田泉州銀行	13,200	0.78
20	株式会社八十二銀行	12,290	0.72
合計		941,313	55.75

投資口価格の推移

▶▶▶ 投資口価格の推移(2011年8月末まで) (注1,2)



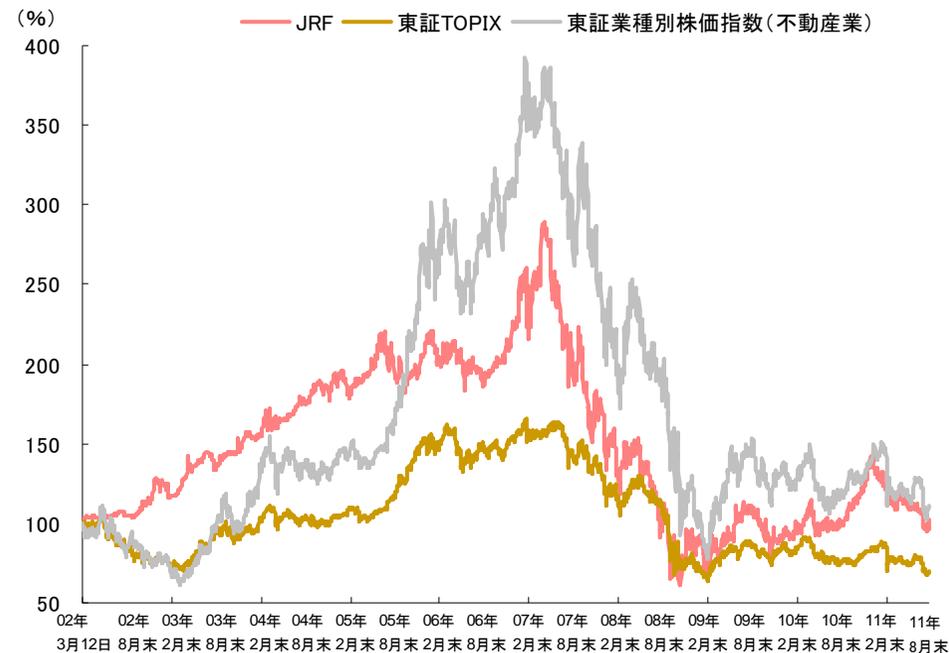
高値	325,000円	(2007年5月15日)
安値	68,250円	(2008年11月20日)
単純平均投資口価格	166,734円	(2011年8月31日現在)
総出来高数	9,995,428口	(2011年8月31日現在)
1日当り平均出来高数	4,295口	(2011年8月31日現在)

(注1) 終値ベース

(注2) 2010年3月1日に投資口1口につき4口の割合による分割を実施したため、分割後の株価を記載。

出所:ブルームバーグ

▶▶▶ 相対投資口価格推移(2011年8月末まで) (注1,2)



(注1) 終値ベース

(注2) 2002年3月12日の終値を100%としています。

出所:ブルームバーグ

ディスクレマー

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。

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）