



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

8953
JAPAN RETAIL FUND

第9回 運用状況報告会

2013年11月29日(金)



米国ADR(OTC): JNRFY

証券コード **8953**



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

目次

1. 日本リテールファンドのご紹介
2. 安定したポートフォリオと
強固な財務基盤
3. 日本リテールファンドの成長戦略
4. 付属資料



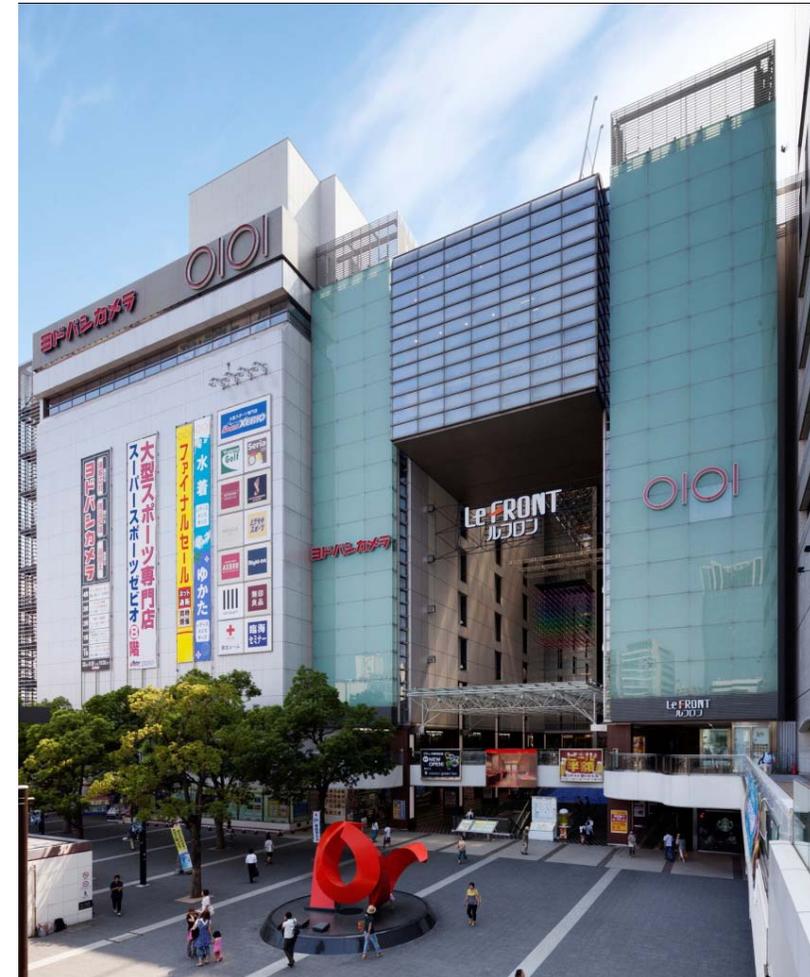
1

日本リテールファンドのご紹介



日本リテールファンド投資法人の特徴

日本リテールファンド投資法人は、投資対象を商業施設に特化し、
底堅い売上げを維持できる地域一番クラスの大規模商業施設から、
ラグジュアリーブランド店などをテナントとする好立地の路面店及び専門店ビルなどの
多岐にわたる商業施設を多く保有しています。



日本リテールファンド投資法人の特徴

1. 安定運用を支える資産規模

- > 商業施設特化型J-REITにおいて最大かつJ-REIT全体で第3位の資産規模
- > 資産規模の拡大により個別資産のポートフォリオ全体に与える影響が減少

2. 安定した賃貸収入とバランスの良いポートフォリオ

- > テナントとの賃貸借契約において、長期賃貸借契約及び固定賃料の割合が高く、また、高稼働率の維持により安定した賃貸収入を確保
- > 地域分散と、郊外型商業施設及び都市型商業施設への分散投資により賃貸収益の安定性と成長性の確保に注力

3. 長期安定的な財務基盤

- > 発行体格付がAA-(安定的)^(注)であり、長期借入金を中心とした安定的な財務基盤を構築

4. 積極的なショッピング・センター(SC)マネジメント

- > 運用期間(11年以上)、多くの物件数(84物件)及びテナント数(1,040テナント)に裏付けられた積極的な商業施設の運用実績(いずれも2013年公募増資後時点)

5. 三菱商事グループによるスポンサーサポート

- > 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等を最大限活用

(注) 2013年10月15日現在、本投資法人が株式会社格付投資情報センター(R&I)から取得している発行体格付です。

上場以来11年間の推移

上場以来の継続的な資産規模の拡大



1口当たり分配金及びポートフォリオ稼働率の推移



業績推移

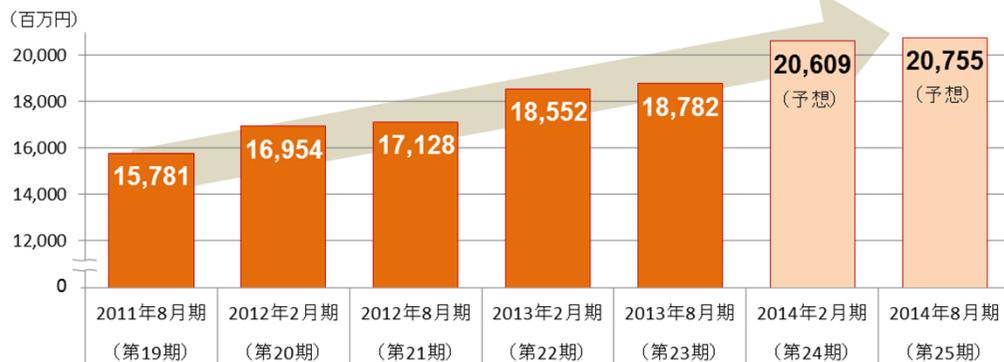
3年連続の公募増資により賃貸純収益及び分配金は持続的に成長

	2011年8月期 (第19期)	2012年2月期 (第20期) 公募増資	2012年8月期 (第21期)	2013年2月期 (第22期) 公募増資	2013年8月期 (第23期)	2014年2月期 (第24期) (予想) 公募増資	2014年8月期 (第25期) (予想)
営業収益 (百万円)	21,824 (100.0)	23,642 (108.3)	23,559 (107.9)	25,642 (117.5)	26,130 (119.7)	28,939 (132.6)	29,375 (134.6)
賃貸純収益 (NOI) (百万円)	15,781 (100.0)	16,954 (107.4)	17,128 (108.5)	18,552 (117.6)	18,782 (119.0)	20,609 (130.6)	20,755 (131.5)
営業利益 (百万円)	8,546 (100.0)	5,338 (注3) (62.5)	9,602 (112.4)	10,573 (123.7)	10,665 (124.8)	12,032 (140.8)	12,065 (141.2)
経常利益 (百万円)	6,005 (100.0)	2,827 (注3) (47.1)	7,220 (120.2)	8,042 (133.9)	8,171 (136.1)	9,478 (157.8)	9,453 (157.4)
当期純利益 (百万円)	5,502 (100.0)	2,312 (注3) (42.0)	7,220 (131.2)	8,041 (146.1)	8,170 (148.5)	9,400 (170.8)	9,452 (171.8)
1口当たり分配金 (円)	3,556 (注2) (100.0)	3,673 (注4) (103.3)	3,840 (108.0)	3,868 (108.8)	3,929 (110.5)	4,073 (114.5)	4,095 (115.2)
発行済投資口数 (口)	1,688,198 (100.0)	1,880,198 (111.4)	1,880,198 (111.4)	2,079,198 (123.2)	2,079,198 (123.2)	2,308,198 (136.7)	2,308,198 (136.7)

(注1) ()内の数値は2011年8月期(第19期)の数値を100とした場合の各期の相対的な数値を示しています。
 (注2) 震災特別損失分加算後
 (注3) 博多リパレイン/イニミニマニモの売却損(3,999百万円)を営業費用に計上しています。
 (注4) 配当積立金(負ののれん)の取り崩し、売却損等に充当しています。

賃貸純収益 (NOI)

3年で **31% 増** (第25期(予) / 第19期)



1口当たり分配金

3年で **15% 増** (注) (第25期(予) / 第19期)



(注) 震災特別損失分加算後

投資口価格推移

3年連続の公募増資を経て投資口価格は着実に上昇



(注) 2011年9月1日の(株)東京証券取引所における終値を100とした相対的な投資口価格を示しています。
(出所) Bloombergのデータを基に作成



ラウンドワン広島店

2

安定したポートフォリオと強固な財務基盤

ポートフォリオマップ

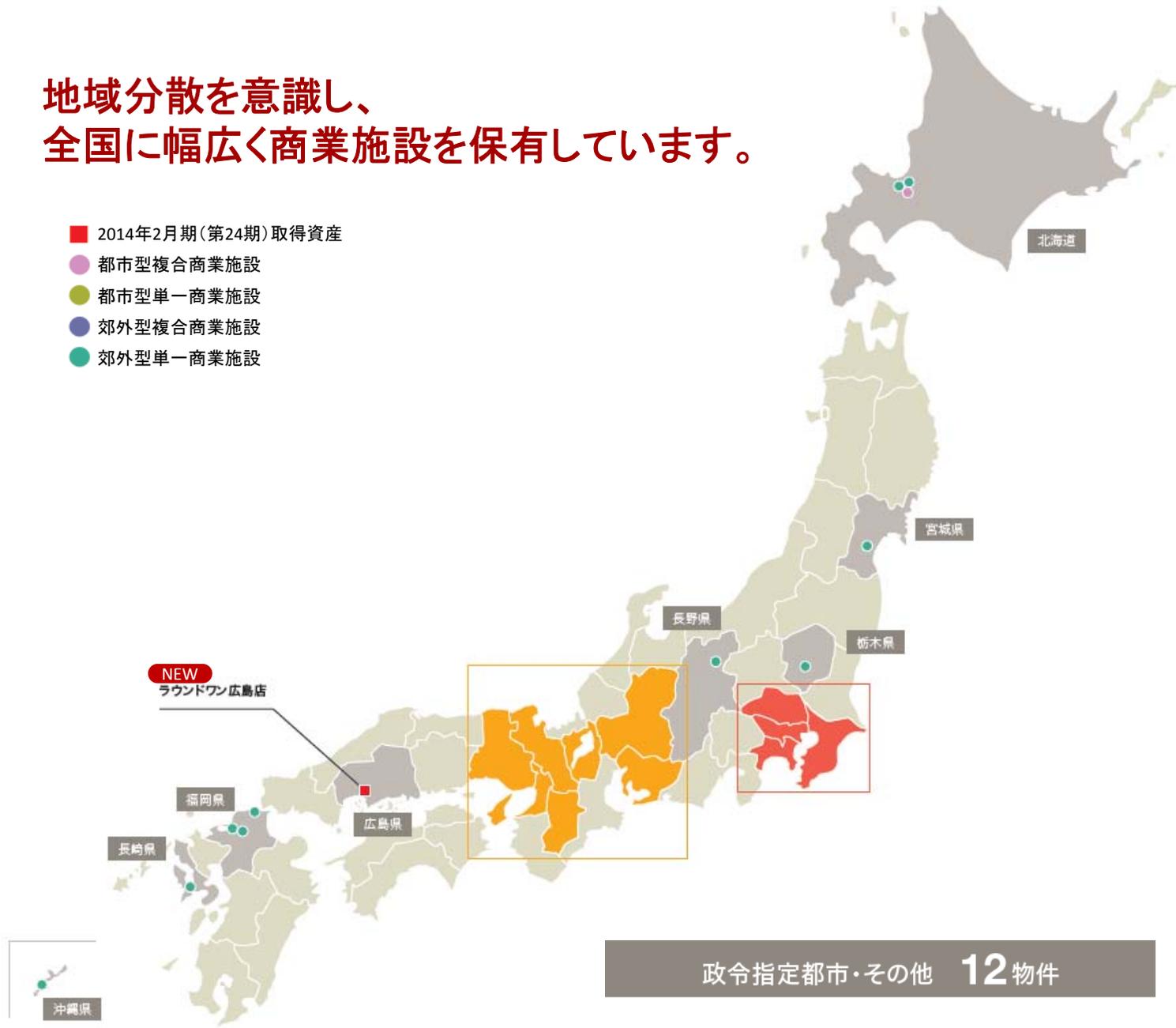
東京及び東京周辺都市部(拡大図) 43 物件



地域分散を意識し、
全国に幅広く商業施設を保有しています。

- 2014年2月期(第24期)取得資産
- 都市型複合商業施設
- 都市型単一商業施設
- 郊外型複合商業施設
- 郊外型単一商業施設

大阪・名古屋及び同地域周辺都市部(拡大図) 29 物件



政令指定都市・その他 12 物件

安定したポートフォリオ①

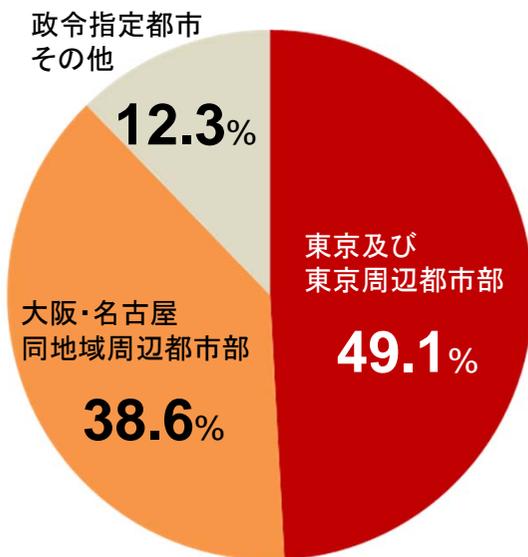
賃貸収入の安定を支える分散投資

地域別分散

(鑑定評価額ベース)

東京及び東京周辺都市部

約**50%**

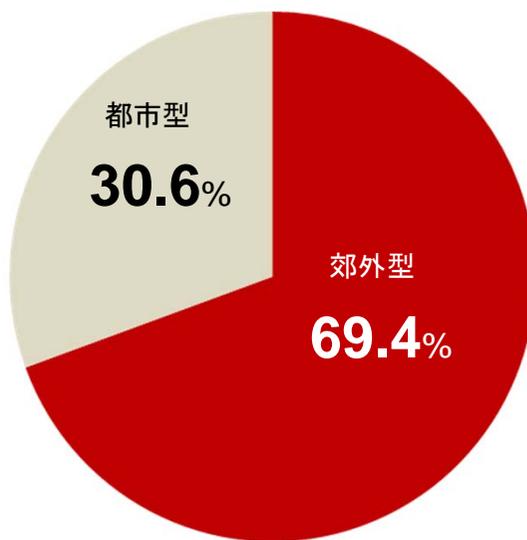


タイプ別分散

(鑑定評価額ベース)

都市／郊外型比率

3 : 7

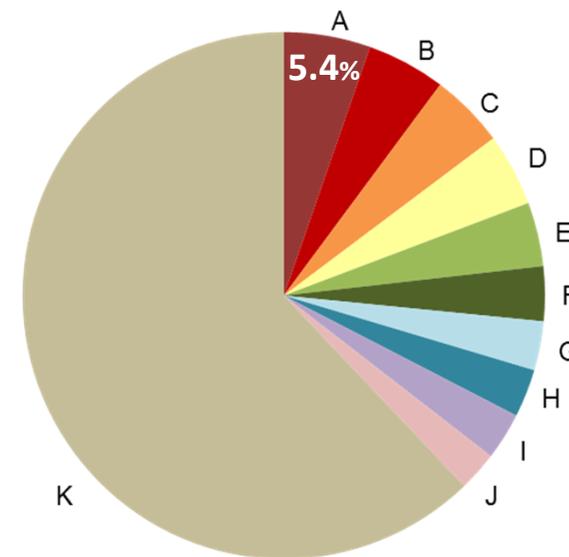


規模別分散

(鑑定評価額ベース)

特定物件比率

最大**5.4%**



A	東戸塚オーロラシティ	5.4%	G	Gビル心斎橋03	3.0%
B	ならファミリー	4.9%	H	ジャイル	2.9%
C	川崎ルフロン	4.6%	I	イオンモール八千代緑が丘	2.9%
D	mozoワンダーシティ	4.5%	J	イオンモール伊丹	2.4%
E	イオンモールむさし村山	3.9%	K	その他	62.1%
F	イオンモール鶴見緑地	3.4%			

安定したポートフォリオ②

長期且つ高い固定賃料割合と、分散された契約満了時期

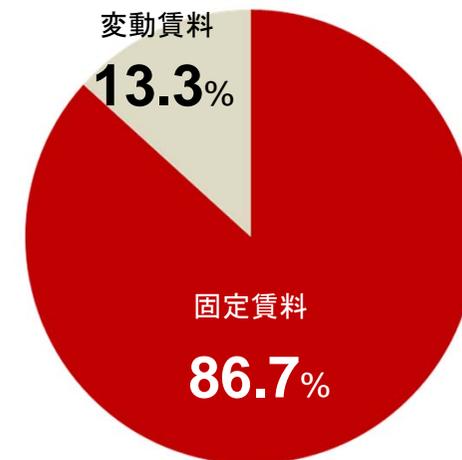
賃貸借残存期間と賃料の構成比 (年間賃料ベース)

平均賃貸借残存期間(注)

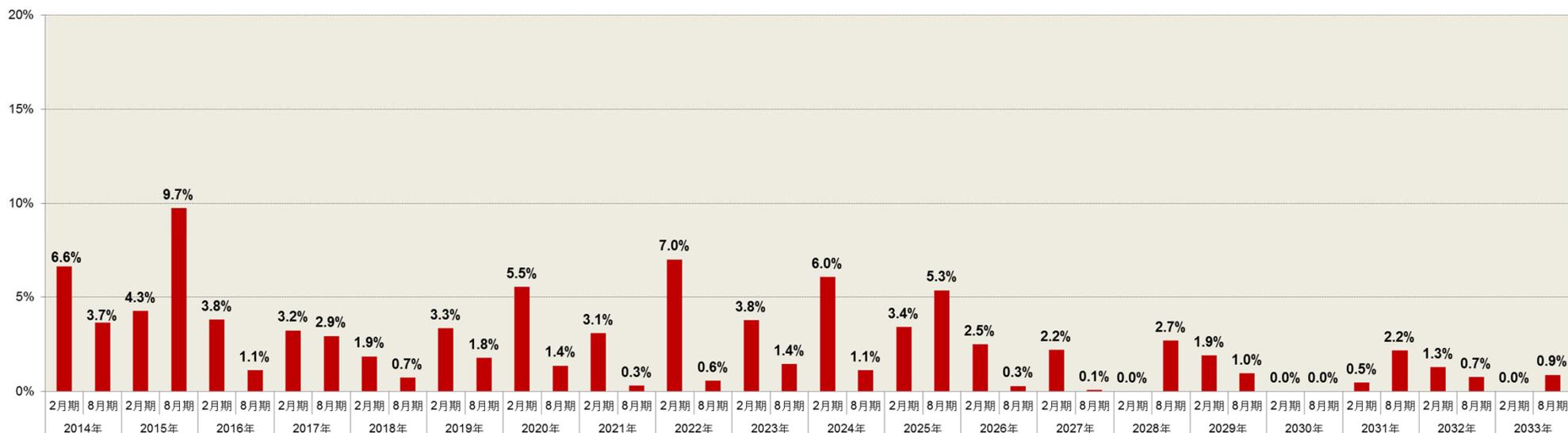
7.0年

固定賃料比率

80%以上



賃貸借契約満了時期 (年間賃料ベース)



(注) 2013年8月31日(第24期取得資産はそれぞれの取得日)を基準日としています。賃料加重平均ベースで算出しています。

強固な財務基盤①

高い格付と長期負債・固定金利を中心とした財務基盤

主な財務指標 (2014年2月期予想)

長期債務格付

AA- (安定的)
(株)格付投資情報センター(R&I)

有利子負債比率

44.2%

長期負債比率

98.5%

固定金利比率

73.1%

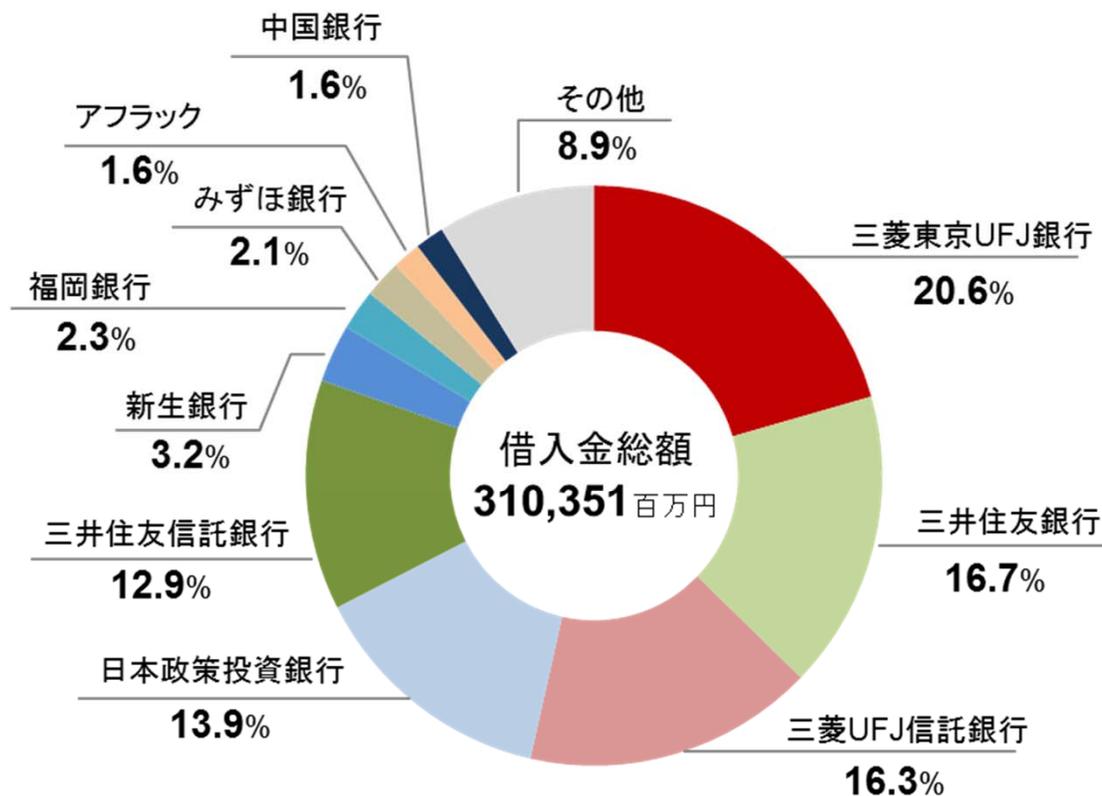
平均借入残存期間

4.5年

平均借入コスト

1.40%

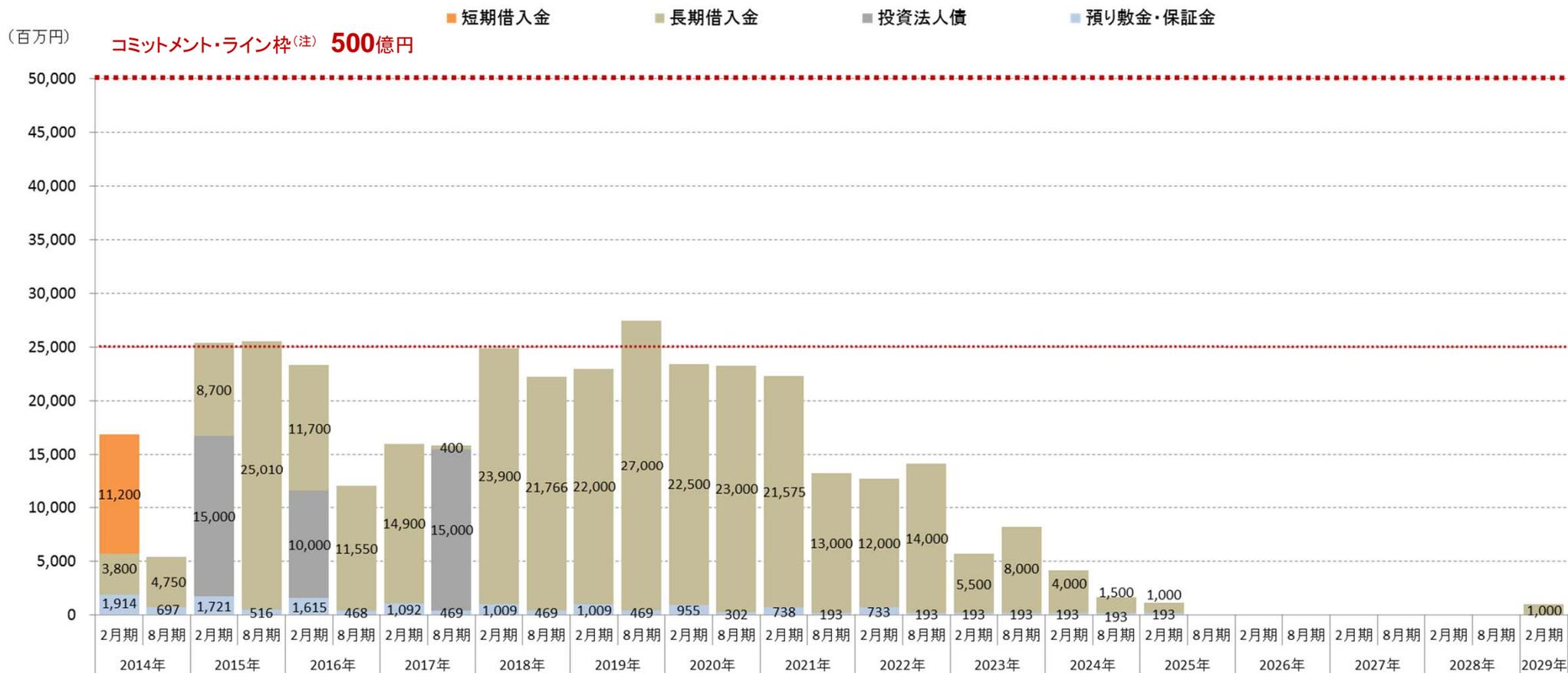
金融機関別借入比率 (2013年10月15日現在)



強固な財務基盤 ②

コミットメント・ラインの枠内で分散された返済期日

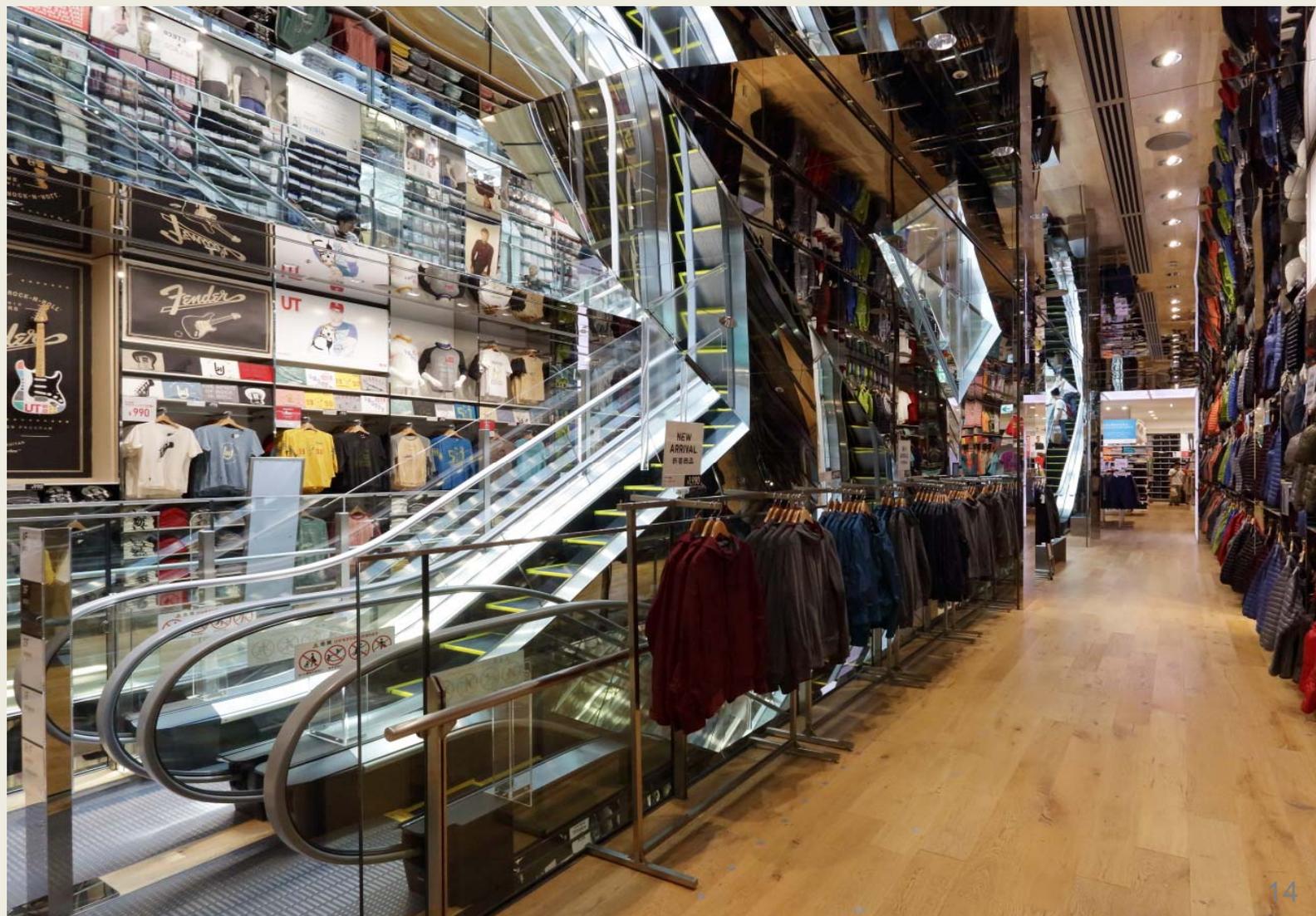
各期の返済額をコミットメント・ライン枠^(注)の範囲内で分散化及び平準化



(注) コミットメント・ライン枠とは、銀行が取引をしている企業(投資法人)に対して定めた融資枠のことを言います。銀行と企業(投資法人)との間で予め融資の上限枠を協議しておき、この融資の枠内なら一定期間いつでも銀行の審査を必要とせずに資金の提供が受けられる契約です。

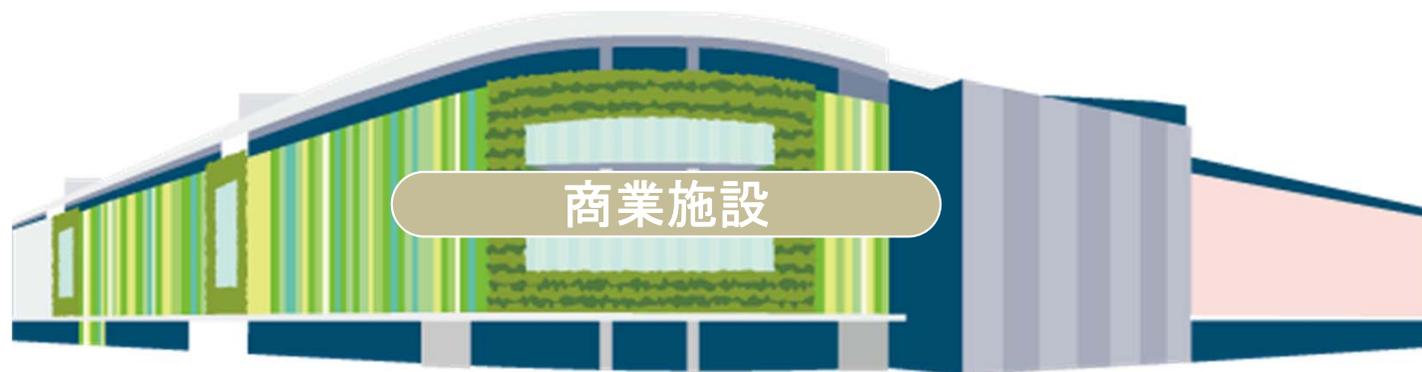
3

日本リテールファンドの成長戦略



ショッピング・センター(SC) マネジメントとは

商業施設の競争力の向上を図る取り組み



取り組み①

魅力あるテナントの誘致

- 時代や地域特性にあわせ、集客力のあるテナントを誘致
- 顧客にとって最適なテナント構成・配置の検討

取り組み②

魅力ある施設づくり

- 快適性や視認性を重視した商業施設の改装
- 余剰スペースへの新增築

施設の**集客力UP**

&

テナントの**売上UP**

収益性の強化

取り組み③

運営コスト削減

- 建物管理委託費、水光熱費 等

内部成長戦略

幅広いテナントとの関係構築とショッピング・センター(SC)マネジメント・サイクルの確立

運用基盤の更なる拡大

- 運用開始から11年を経て、日本最大級の商業施設所有者としての賃貸可能面積
- 幅広いテナントとの関係を中長期的に構築

	2002年8月末日 (第1期末)現在	2013年8月末日 (第23期末)現在	公募増資後
• 運用物件数	4 物件	76 物件	84 物件
• 賃貸可能面積	約 18万 m ²	約 300万 m ²	約 310万 m ²
• テナント数	5 テナント	908 テナント	1,040 テナント

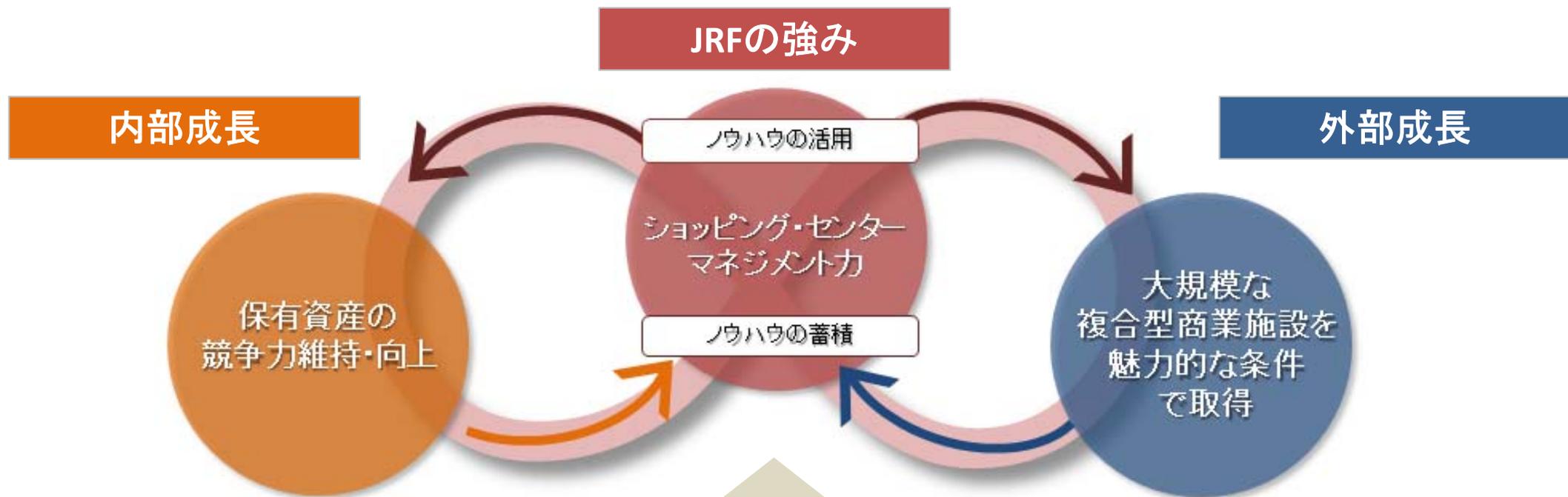
ショッピング・センター(SC)マネジメント・サイクルの確立とそれを支える運用体制

- 各機能・付加価値を有機的に連携させた、高度なショッピング・センター(SC)マネジメントを実現



成長戦略としてのショッピング・センター(SC)マネジメント

高度なショッピング・センター(SC)マネジメント力により外部成長と内部成長を相乗的に追求



大規模改修や施設運営への積極的な関与



おやまゆえんハーヴェストウォーク

mozoワンダーシティ

更なる
テナントとの関係構築を拡大

1,000を超えるテナント

1,040テナント

(2013年10月15日時点)

スポンサーのネットワーク



高度な運営力が求められる大規模複合商業施設の取得



川崎ルフロン



かみしんプラザ

ショッピング・センター(SC) マネジメント事例

おやまゆうえんハーヴェストウォーク： 改修のイメージ



改修対象物件航空写真(取得時撮影)

コンセプト ~ SHOPPING IN THE PARK ~
 お客様に公園で過ごしているような雰囲気の中で
 ショッピングを楽しんでいただく環境を構築

Before

After



改修実施箇所

A	プラザ環境(憩いスペース)の拡張整備
B	既存建物の増改築
C	区画分割統合
D	緑化、サイン等の環境整備
E	施設内道路の移設



外部成長戦略①

豊富な取引手段による優良資産の厳選取得

豊富な取引手段

独自のネットワーク

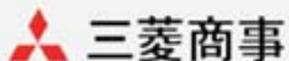
国内最大級の商業施設の買い手としての取得実績に基づくネットワーク

オーナー及びテナントへのCRE (Corporate Real Estate) 戦略アプローチ

商業施設のオーナー及びテナントのニーズに応えるノウハウ

「CRE(Corporate Real Estate)戦略」とは、企業が保有する不動産について経営戦略的視点から、企業価値最大化のために、その保有する不動産を最適かつ効率的に運用するという考え方をいいます。

三菱商事グループ



三菱商事グループとのコラボレーション

- 国内最大級の商業施設特化型J-REITとしての取得実績

上場以来の累計取得総額

約**8,900**億円

- 累積資産取得総額の取得先別の内訳

合併による取得

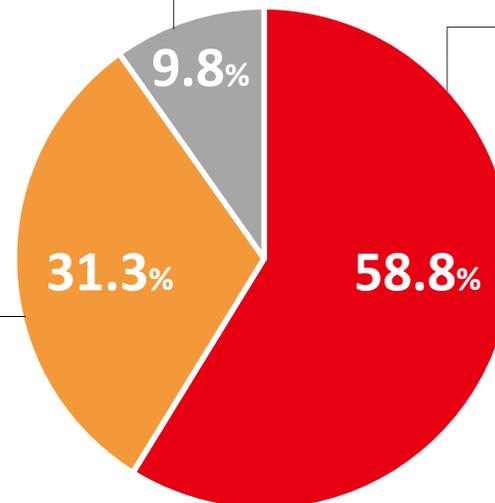
878億円

スポンサー
関連企業からの取得

2,796億円

スポンサー関連企業
以外からの取得

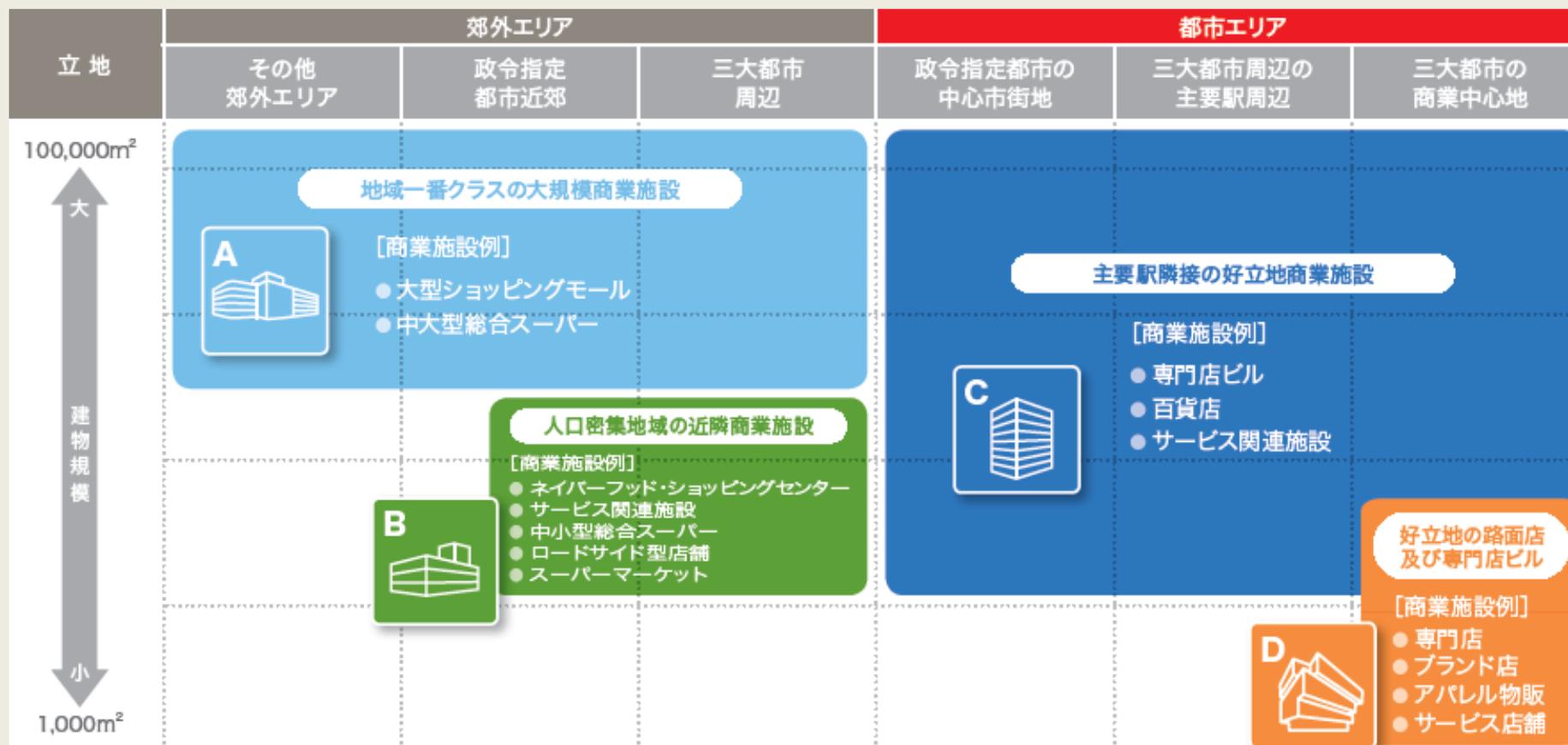
5,248億円



外部成長戦略②

多種多様な業種及び業態の商業施設への厳選投資

投資ターゲット



JRFの成長戦略

強みを活かした成長戦略により更なるアップサイドを追求

内部成長戦略

成長と安定

- 1 幅広いテナントとの関係を構築
- 2 ショッピング・センター(SC) マネジメント・サイクルの確立による積極的な対応
- 3 資産価値向上に向けた各種施策の実行

外部成長戦略

成長

- 1 豊富な取引手段を活かした優良資産の取得
- 2 多種多様な業種及び業態の商業施設への厳選投資
- 3 資産入替えによるポートフォリオ収益性及び安定性の向上

財務戦略

安定

- 1 借入コスト・コントロールと安定的な財務運営
- 2 返済期日の分散化とコミットメント・ライン枠の維持

・・・分配金水準の持続的な成長へ



コリーヌ馬事公苑

取得予定資産(8物件)取得完了のご報告

豊富な取引手段から優良資産8物件(合計736億円)の取得を完了

募集形態

グローバルオファリング(国内一般募集+海外募集)

取得資産

- 物件数 **8物件**
- 取得価格合計 **73,670**百万円
- 平均NOI利回り **5.5%**
- 平均償却後NOI利回り **4.7%**

スケジュール

2013年9月12日(木)	発行決議
25日(水)	条件決定
10月 2日(水)	払込
3日(木)	6物件取得
7日(月)	2物件取得

● 2013年10月3日 取得完了(6物件)



Gビル銀座01



ラウンドワン京都河原町店



ラウンドワン広島店



しみんプラザ



サミットストア中野南台店



コリーヌ馬事公苑

● 2013年10月7日 取得完了(2物件)



川崎ルフロン



Gビル心齋橋03

新規取得物件のご紹介

2013年公募増資にて取得した物件一覧

取得資産	テナント数	取引手段	取得条件					
			取得価格 (A)	鑑定評価額 (B)	(A) / (B)	NOI利回り	償却後 NOI利回り	
1 川崎ルフロン	68	独自のネットワーク	30,000 百万円	35,200 百万円	85.2%	6.2%	5.0%	
2 Gビル心斎橋 03	1	独自のネットワーク	22,300 百万円	23,100 百万円	96.5%	4.3%	3.9%	
3 Gビル銀座01	8	三菱商事グループ	5,500 百万円	5,780 百万円	95.2%	4.2%	4.0%	
4 ラウンドワン広島店	1	CRE戦略アプローチ	2,970 百万円	3,610 百万円	82.3%	7.2%	5.9%	
5 ラウンドワン京都河原町店	1	CRE戦略アプローチ 三菱商事グループ	2,800 百万円	3,050 百万円	91.8%	5.9%	5.0%	
都市型商業施設 合計／平均			63,570 百万円	70,740 百万円	89.9%	5.4%	4.6%	
						(ご参考) 2013年2月期末日(第22期末)現在 都市型商業施設平均	4.1%	3.4%
6 かみしんプラザ	44	三菱商事グループ	3,900 百万円	4,160 百万円	93.8%	7.2%	5.9%	
7 サミットストア中野南台店	1	三菱商事グループ	3,100 百万円	3,180 百万円	97.5%	5.0%	4.5%	
8 コリーヌ馬事公苑	8	独自のネットワーク 三菱商事グループ	3,100 百万円	3,580 百万円	86.6%	5.2%	4.4%	
郊外型商業施設 合計／平均			10,100 百万円	10,920 百万円	92.5%	5.9%	5.0%	
						(ご参考) 2013年2月期末日(第22期末)現在 郊外型商業施設平均	5.5%	3.7%
取得資産合計 合計／平均			8 物件	73,670 百万円	81,660 百万円	90.2%	5.5%	4.7%
						(ご参考) 2013年2月期末日(第22期末)現在 ポートフォリオ平均	5.2%	3.6%

公募増資による効果

資産規模拡大とポートフォリオの収益性及び安定性の向上

		2013年2月末日 (第22期末) 現在		2013年8月末日 (第23期末) 現在		2013年 公募増資		公募増資後
資産規模拡大	物件数	76 物件	▶	76 物件	+	8 物件	▶	84 物件
	取得価格の合計	7,200 億円	▶	7,203 ^(注1) 億円	+	736 億円	▶	7,940 億円
ポートフォリオ 収益性の向上	平均NOI利回り	5.2 %	▶	5.2 %	+	5.5 %	▶	5.2%
	平均償却後NOI利回り	3.6 %	▶	3.6 %	+	4.7 %	▶	3.7%
ポートフォリオ 安定性の向上	稼働率	99.8%	▶	99.8%	+	98.8%	▶	99.8%
	平均賃貸借残存期間	7.3 年	▶	7.0 年	+	7.0 ^(注2) 年	▶	7.0 年
	総テナント数	917	▶	908	+	132	▶	1,040
	総賃貸可能面積	300 万 m ²	▶	300 万 m ²	+	10 万 m ²	▶	310 万 m ²
含み損の解消	ポートフォリオ含み損益	△39 億円	▶	+63 億円	+	+79 億円	▶	+143 億円

(注1) 2013年4月24日に取得したイオンモール伊丹の底地のうちの借地部分の取得価格(378百万円)を含みます。

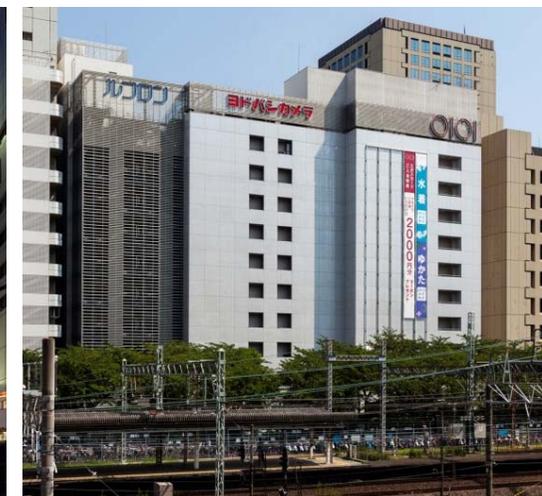
(注2) 川崎ルフロンに関しては、エンドテナントベースで数値を集計しています。

新規取得物件のご紹介

1

川崎ルフロン

C		主要駅隣接の好立地商業施設	
		グロース型	稼働率 98.2%



新規取得物件のご紹介

■ 大都市比較統計から見た川崎市(注1)

人口(千人)		世帯数(千世帯)		人口密度(人/km)		人口増加率(%)		大規模小売店販売面積当たり年間商品販売額(千円/m ²)			
1	東京都区部	8,967	1	東京都区部	14,416	1	福岡市	1.06	1	東京都区部	1,265
2	横浜市	3,692	2	横浜市	11,976	2	仙台市	0.63	2	大阪市	1,146
3	大阪市	2,671	3	大阪市	1,330	3	川崎市	0.54	3	京都市	911
4	名古屋市	2,267	4	名古屋市	1,029	4	横浜市	0.46	4	横浜市	892
5	札幌市	1,922	5	札幌市	898	5	名古屋市	0.35	5	名古屋市	856
6	神戸市	1,544	6	福岡市	720	6	さいたま市	0.35	6	川崎市	820
7	福岡市	1,479	7	神戸市	690	7	堺市	0.26	7	仙台市	741
8	京都市	1,473	8	京都市	686	8	福岡市	0.24	8	神戸市	731
9	川崎市	1,431	9	川崎市	667	9	千葉市	0.22	9	福岡市	723
10	さいたま市	1,229	10	広島市	517	10	相模原市	0.20	10	千葉市	722

(出所) 川崎市「平成23年版 大都市比較統計年表から見た川崎市」

■ 近隣地域航空写真



■ JR川崎駅の様子



■ フロアマップ

R	フットサルコート
10	レストラン
9	キッズ&ファミリー、スポーツ&サービス
8	スポーツ&リラクゼーション&サービス
7	スポーツ&楽器&雑貨
6	インテリア・雑貨&美容
5	スポーツファッション
4	ヨドバシカメラ 進学塾
3	ビューティースクエア
2	カフェ&レストラン
1	レストラン
B1	

ハイライト

日本有数の乗降客数を誇るJR川崎駅前に位置する大規模な複合商業施設

マーケットの魅力

- 川崎市の人口は、全国第9位かつ増加傾向(注1)
- 商圏人口は3km:約44万人、5km:約98万人
- 川崎市の人口密度は全国第3位、かつ大規模小売店販売面積当たり年間商品販売額は全国第6位(注1)

立地の魅力

- 日本有数の乗降客数(約37万人/日)を誇るJR「川崎駅」前に立地

施設の魅力

- JR「川崎駅」東口最大級の店舗面積(42,500m²)と、年間300億円超の売上規模
- ファッション・家電の大型店と、多種多様な専門店やサービス業のテナントを有する大規模な複合商業施設



取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	平均賃貸借残存期間
30,000百万円	6.2%	5.0%	5.8年(注2)
鑑定評価額	35,200百万円		
所在地	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地11他		
建築時期	1988年2月29日		
土地面積(注3)	15,710.29m ²	延床面積(注3)	本棟 88,818.38 m ² 駐車場棟 5,705.63 m ² 合計 94,524.01 m ²
テナント数	68	主要テナント	ヨドバシカメラ、マルイ

(注1) 東京都区部及び政令指定都市における順位を記載しています。
 (注2) エンドテナントベースでの数値を用いて集計しています。
 (注3) 土地面積には、地上権が設定されている土地面積(880.31m²)が含まれており、延床面積には、建物共有者の持分(2.78%)が含まれています。

新規取得物件のご紹介

2

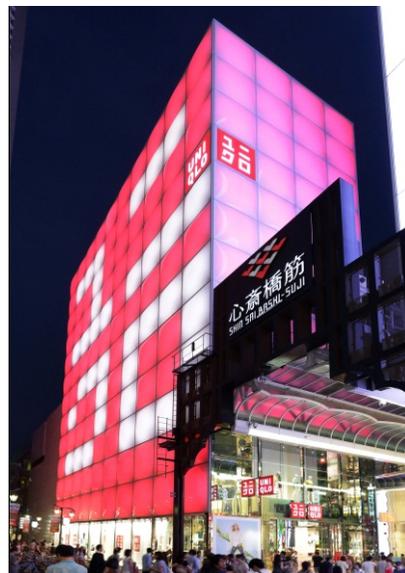
Gビル心齋橋03



好立地の路面店及び専門店ビル

インカム型

稼働率 100.0%



新規取得物件のご紹介

■ 心齋橋筋商店街周辺マップ



■ 心齋橋筋商店街の様子



■ Gビル心齋橋03付近の商業施設の集積の様子



ハイライト

西日本を代表するアーケード商店街の起点に位置し ユニクロがグローバル旗艦店として入居する商業施設

マーケットの魅力

- 心齋橋は百貨店及びファッションビルが集積するエリア
- 前面の心齋橋筋商店街は1日当たり通行量約6万人

立地の魅力

- 大阪市営地下鉄御堂筋線「心齋橋駅」から徒歩約1分
- 西日本を代表するアーケード商店街の起点に立地

施設の魅力

- 視認性の高いファサードを有する心齋橋筋のランドマーク
- ユニクロがグローバル旗艦店として入居

■ 心齋橋エリアに過去2年間にオープンした(一部予定含む)ファッションブランド

オープン時期	ブランド名	概要	店舗の位置付け
平成24年3月	Bershka(ベルシュカ)	スペインのカジュアルブランド「ZARA」の姉ブランド	関西1号店
平成24年4月	ジャーナルスタンダード	国内バイクルーズグループのセレクトショップ	関西地区の大型フラッグシップショップ、全国最大店舗
平成25年4月	H&M	スウェーデンのカジュアル衣料品チェーン	国内最大級店舗
平成25年4月	Desigual(デシガアル)	スペインのファッションブランド	関西地方初となる路面店
平成25年5月	FOREVER 21	アメリカのカジュアルブランド	関西地方初となる路面店
平成25年6月	MONKI	「H&M」傘下のファッションブランド	日本初上陸
平成25年6月	WEEKDAY	「H&M」傘下のファッションブランド	アジア初上陸
平成25年7月	PRADA	イタリア高級ファッションブランド	大型旗艦店
平成25年9月(予定)	Denim & Supply Ralph Lauren	「ラルカ ローレン」傘下のカジュアルブランド	日本で2番目となるフラッグシップストア
平成25年秋(予定)	ACNE STUDIOS(アクネ ストゥディオズ)	スウェーデンのファッション・ハウス	国内2店舗目の路面店

(出所) 株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクト「マーケットポテンシャル評価」



取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	賃貸借残存期間
22,300百万円	4.3%	3.9%	7.0年
鑑定評価額	23,100百万円		
所在地 (住居表示)	大阪府大阪市中央区心齋橋筋一丁目2番17号		
建築時期	2010年8月16日		
土地面積	1,168.84 m ²	延床面積	4,501.88 m ²
テナント数	1	主要テナント	ユニクロ

新規取得物件のご紹介

3

Gビル銀座01



好立地の路面店及び専門店ビル

インカム型

稼働率 100.0%

ハイライト

日本を代表する商業エリアである銀座に位置する商業施設

マーケットの魅力

- 銀座は国内外ブランドが集積する、日本を代表する商業エリア

立地の魅力

- 東京メトロ丸ノ内線・銀座線・日比谷線「銀座駅」から徒歩約2分
- 外堀通り、みゆき通り及びソニー通りに接道し良好な視認性を有する希少立地
- 周辺は旧モザイク銀座阪急跡地や旧松坂屋跡地等の大規模再開発が進行中

施設の魅力

- イタリアの高級紳士服ブランドBrioni(ブリオニ)やフレンチレストラン等が入居



■ 銀座5丁目周辺マップ



取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	平均賃貸借残存期間
5,500百万円	4.2%	4.0%	2.2年
鑑定評価額	5,780百万円		
所在地 (住居表示)	東京都中央区銀座六丁目5番1号		
建築時期	1980年11月7日		
土地面積	272.35 m ²	延床面積	2,130.59 m ²
テナント数	8	主要テナント	Brioni



■ 銀座の様子



新規取得物件のご紹介

4 コリーヌ馬事公苑



人口密集地域の近隣商業施設

インカム型

稼働率 98.1%



■ 馬事公苑とけやき広場の様子



ハイライト

東京23区の住宅密集エリアに位置する
生活密着型の複合商業施設

マーケットの魅力

- 商圏人口は1km:約5万人、3km:約42万人

立地の魅力

- 2本の首都圏環状道路を結ぶ世田谷通りに面する立地
- 東京23区の住宅密集エリアに立地
- 近隣住民の憩いの場である馬事公苑に近接

施設の魅力

- 物販、サービス及び飲食が入居する近隣地域を商圏とした商業施設
- CD/DVDレンタル・書籍販売大手のTSUTAYA(ツタヤ)の出店戦略における重要店舗



取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	平均賃貸借残存期間
3,100百万円	5.2%	4.4%	5.2年
鑑定評価額	3,580百万円		
所在地 (住居表示)	東京都世田谷区上用賀二丁目4番18号		
建築時期	1992年4月7日他		
土地面積	4,102.47 m ²	延床面積	A棟 4,211.92 m ² B棟 1,565.74 m ² アネックス棟 1,404.75 m ² 合計 7,182.41 m ²
テナント数	8	主要テナント	TSUTAYA

新規取得物件のご紹介

5 かみしんプラザ

B 人口密集地域の近隣商業施設
 グロース型 稼働率 **98.9%**



ハイライト

大阪市北東部の住宅密集エリアに位置する生活密着型の複合商業施設

マーケットの魅力

- 商圏人口は1km:約6万人、3km:約32万人

立地の魅力

- 阪急京都線「上新庄駅」から徒歩約10分
- 大阪市北東部の住宅密集エリアに立地

施設の魅力

- スーパーマーケット、銀行、ドラッグストア等のテナントを有する、近隣地域を商圏とした商業施設



取得価格	3,900百万円	NOI利回り	7.2%	償却後NOI利回り	5.9%	平均賃貸借残存期間	2.6年
鑑定評価額	4,160百万円						
所在地 (住居表示)	大阪府大阪市東淀川区大隅一丁目6番12号						
建築時期	1980年5月1日他						
土地面積	12,764.54 m ²	延床面積	本棟 17,734.13 m ² アネックス棟 253.46 m ² 機械室棟 39.10 m ² 飲食棟 637.57 m ² 合計 18,664.26 m ²				
テナント数	44	主要テナント	KOHYO、三菱東京UFJ銀行				

新規取得物件のご紹介

6 サミットストア中野南台店



人口密集地域の近隣商業施設

インカム型 稼働率 100.0%



ハイライト

東京23区の住宅密集エリアに位置する
生活密着型の食品スーパー

マーケットの魅力

- 商圏人口は1km:約7万人、2km:約26万人

立地の魅力

- 東京メトロ丸ノ内線「方南町駅」から徒歩約5分
- 東京23区の住宅密集エリアに立地

施設の魅力

- 東京を中心に100店舗以上を出店する食品スーパーのサミットストアが入居



取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	賃貸借残存期間
3,100百万円	5.0%	4.5%	15.5年
鑑定評価額	3,180百万円		
所在地 (住居表示)	東京都中野区南台五丁目26番2号		
建築時期	2009年2月17日		
土地面積	2,035.14 m ²	延床面積	3,524.02 m ²
テナント数	1	主要テナント	サミットストア

新規取得物件のご紹介

ラウンドワン京都河原町店

C	主要駅隣接の好立地商業施設
	インカム型 稼働率 100.0%

ハイライト

京都有数の繁華街の主要道路に面する 複合型アミューズメント施設

マーケットの魅力

- 商圏人口は3km:約26万人、5km:約67万人
- 前面の河原町通はアミューズメント施設や飲食店、ファッションビル等が集積するエリア

立地の魅力

- 阪急京都線「河原町駅」から徒歩約5分
- 京都市の主要道路である河原町通に面し良好な視認性を有する立地

施設の魅力

- 複合型アミューズメント施設を展開するラウンドワンの売上上位店舗



■ 河原町通の様子



■ 四条河原町周辺マップ



	取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	賃貸借残存期間
	2,800百万円	5.9%	5.0%	19.5年
鑑定評価額	3,050百万円			
所在地	京都府京都市中京区寺町通四条上より六角下るまで裏寺町585番地他			
建築時期	2001年3月16日			
土地面積	1,816.70 m ²	延床面積	8,821.66 m ²	
テナント数	1	主要テナント	ラウンドワン	

新規取得物件のご紹介

8

ラウンドワン広島店

C 主要駅隣接の好立地商業施設
 インカム型 稼働率 100.0%



■ 八丁堀・紙屋町周辺マップ



■ 広島本通商店街の様子



ハイライト

中国地方最大の繁華街の中心部に位置する 複合型アミューズメント施設

マーケットの魅力

- 商圏人口は3km:約26万人、5km:約54万人
- 八丁堀、紙屋町は中国地方最大の繁華街

立地の魅力

- 広島電鉄「立町電停」から徒歩約2分
- 八丁堀、紙屋町の中心部に位置し、広島本通商店街にも近接

施設の魅力

- 複合型アミューズメント施設を展開するラウンドワンの売上上位店舗

取得価格	2,970百万円	NOI利回り	7.2%	償却後NOI利回り	5.9%	賃貸借残存期間	19.5年
鑑定評価額	3,610百万円						
所在地 (住居表示)	広島県広島市中区立町3番11号						
建築時期	2003年12月11日						
土地面積	2,078.64 m ²	延床面積	9,890.63 m ²				
テナント数	1	主要テナント	ラウンドワン				



環境対応のための取組み

環境対応のための取組み

日本リテールファンドは、環境負荷の低減と地域社会への貢献に取り組んでいます。

■ 施設の緑化

メインエントランス等の壁面緑化



mozoワンダーシティ



ジャイル

■ 省エネ・CO₂の削減

ソーラーパネルの設置、LED照明の導入



イオンモール伊丹



なるぱーく

■ GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)からの認定

JRFは、2013年に実施された不動産事業者に対する環境対応調査において「マネジメントと方針」への取り組みが優れている「Green Talk」の認定を受けています。



GRESBは、環境・社会・ガバナンスへの配慮を不動産投資にも適用することで株主価値を高めることを目的として2009年に創設された組織です。2013年9月現在、50社以上の有力な機関投資家が加盟し、その運用受託資産額は総額で約610兆円(約6兆1千億米ドル[1ドル=100円換算])にも上ります

投資主属性の分析①

2013年8月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	2013年8月末(第23期末)		2013年2月末(第22期末)	
		所有投資口数	所有比率	所有投資口数	所有比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	410,115	19.72%	398,121	19.14%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	134,747	6.48%	132,124	6.35%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	130,452	6.27%	117,540	5.65%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	128,089	6.16%	116,549	5.60%
5	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	84,747	4.07%	88,200	4.24%
6	ザバンクオブニューヨークトリートイー ジャスデツク アカウント	55,986	2.69%	44,877	2.15%
7	三菱商事株式会社	35,900	1.72%	35,900	1.72%
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 505223	30,896	1.48%	35,811	1.72%
9	ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアンツ エグゼンプト	25,452	1.22%	23,873	1.14%
10	ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー	24,904	1.19%	42,765	2.05%
11	ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー 505225	24,146	1.16%	23,892	1.14%
12	エスアイエツクス エスアイエス エルティーデー	23,644	1.13%	25,106	1.20%
13	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	22,190	1.06%	22,033	1.05%
14	メロン バンク エヌエー アズ エージェント フォー イッツ クライアント メロン オムニバス ユーエス ペンション	21,823	1.04%	17,101	0.82%
15	みずほ証券株式会社	20,302	0.97%	10,547	0.50%
16	ザバンクオブニューヨークメロン アズ エージェント ビーエヌワイエム エイエス イーエイダッチ ペンション オムニバス 140016	19,473	0.93%	20,778	0.99%
17	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	19,185	0.92%	20,133	0.96%
18	SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS	15,649	0.75%	18,046	0.86%
19	株式会社北洋銀行	14,212	0.68%	14,212	0.68%
20	メロン バンク トリートイー クライアンツ オムニバス	13,534	0.65%	8,677	0.41%
	合計	1,255,446	60.38%	1,216,285	58.49%

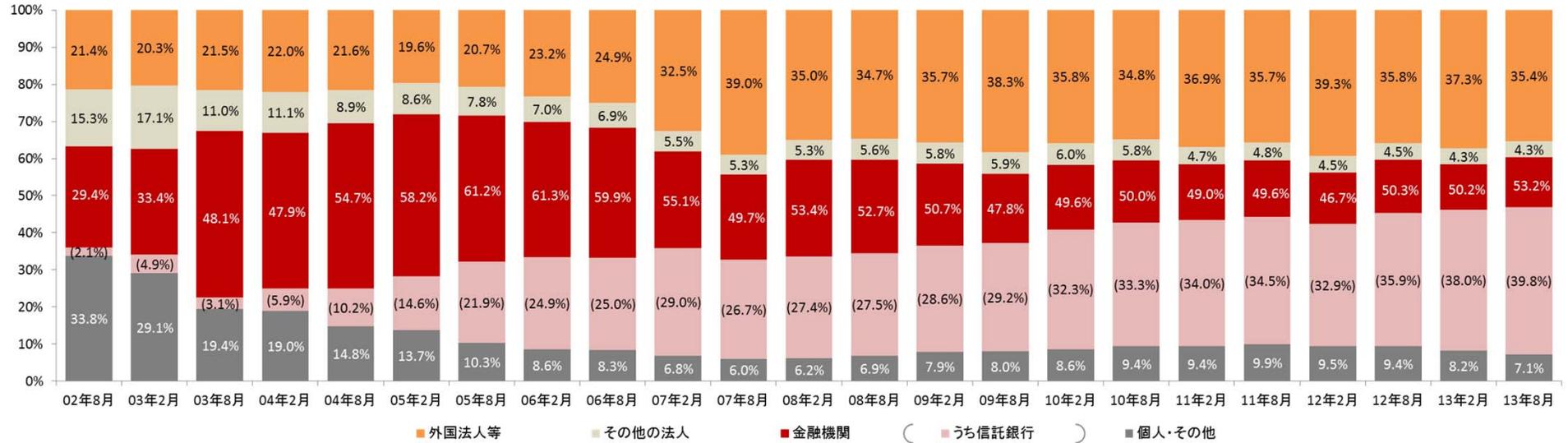
(注) 発行済投資口数

2013年8月末(第23期末): 2,079,198口

2013年2月末(第22期末): 2,079,198口

投資主属性の分析②

所有者別投資口数割合の推移

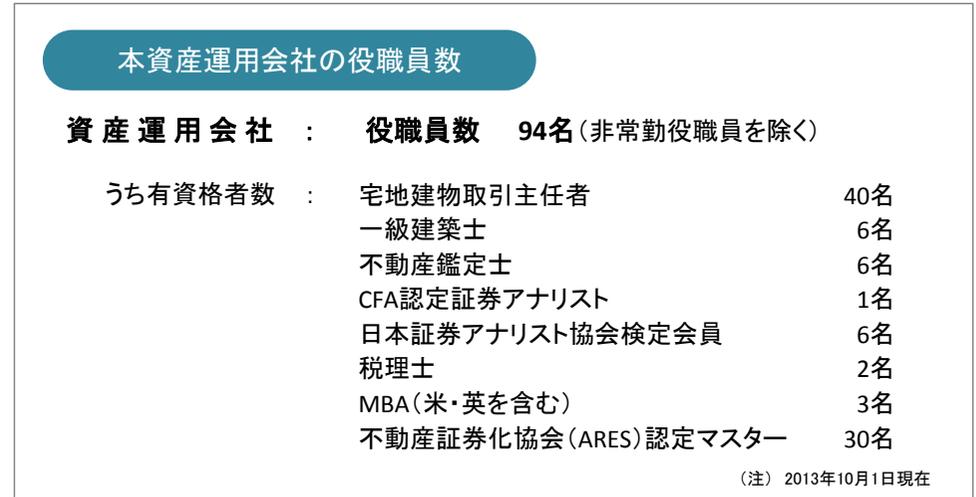
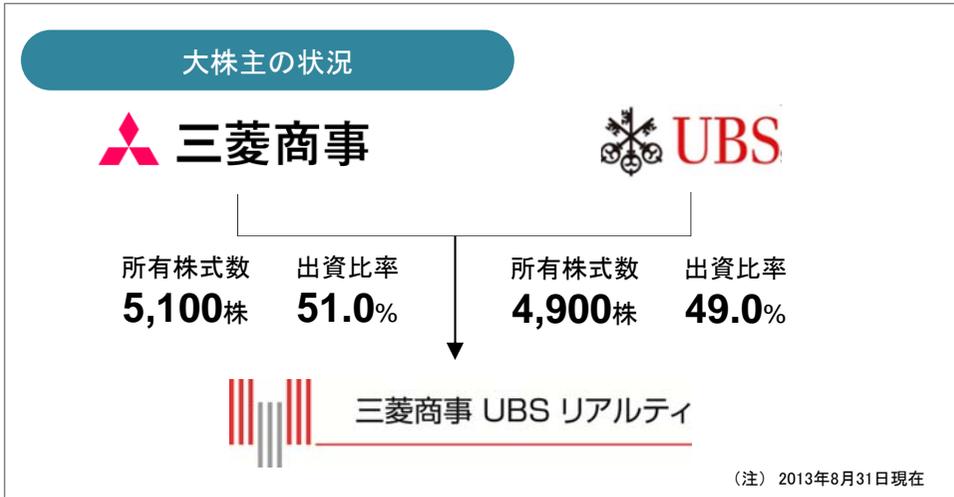


所有者別投資主数の推移

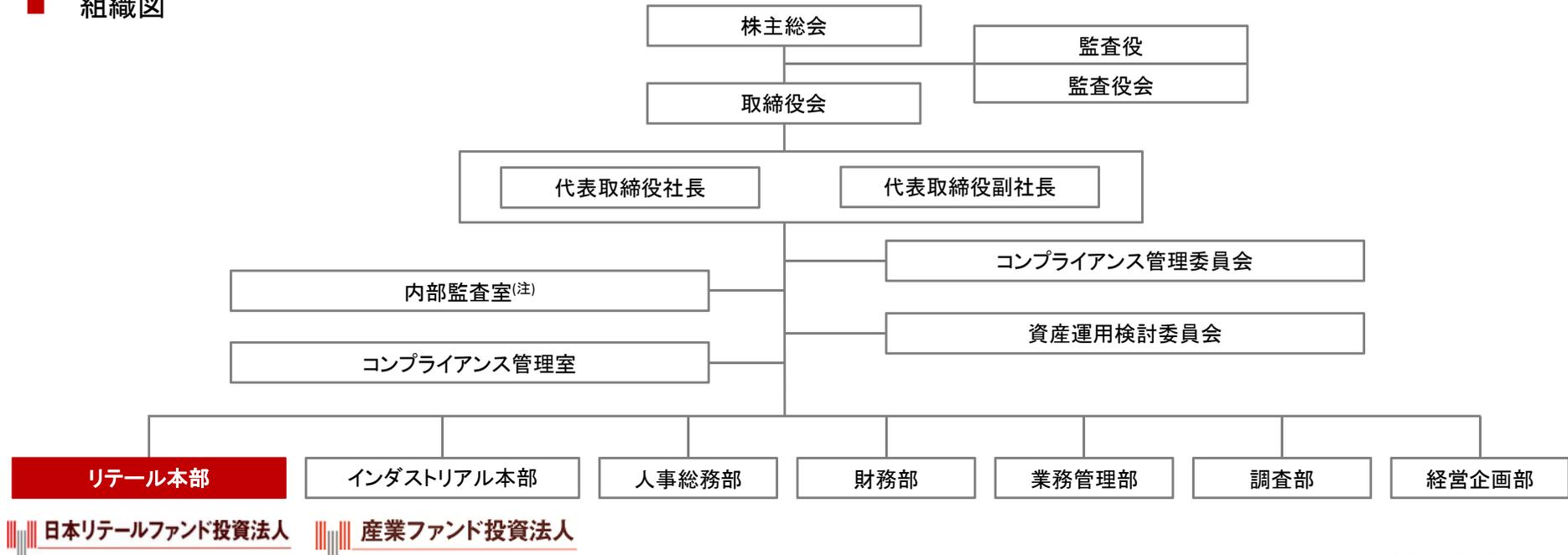


(注1) 個人その他を除く。
 (注2) ()内は個人その他を含めた全投資主数。

資産運用会社の運用体制



組織図



(注) 内部監査室長は、副社長が兼任しています。

IRに関するお問い合わせ先

お問い合わせ先	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(資産運用会社) リテール本部ファンド企画部
電話番号	03-5293-7081
受付時間	9:15 – 17:30(土日祝日及び弊社指定の休日を除く)
メールアドレス	jrf-8953.ir@mc-ubs.com
ホームページ	http://www.jrf-reit.com/



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。

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)