

証券コード **8953**

米国ADR(OTC)：JNRFY

JAPAN RETAIL FUND

日本リテールファンド投資法人

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

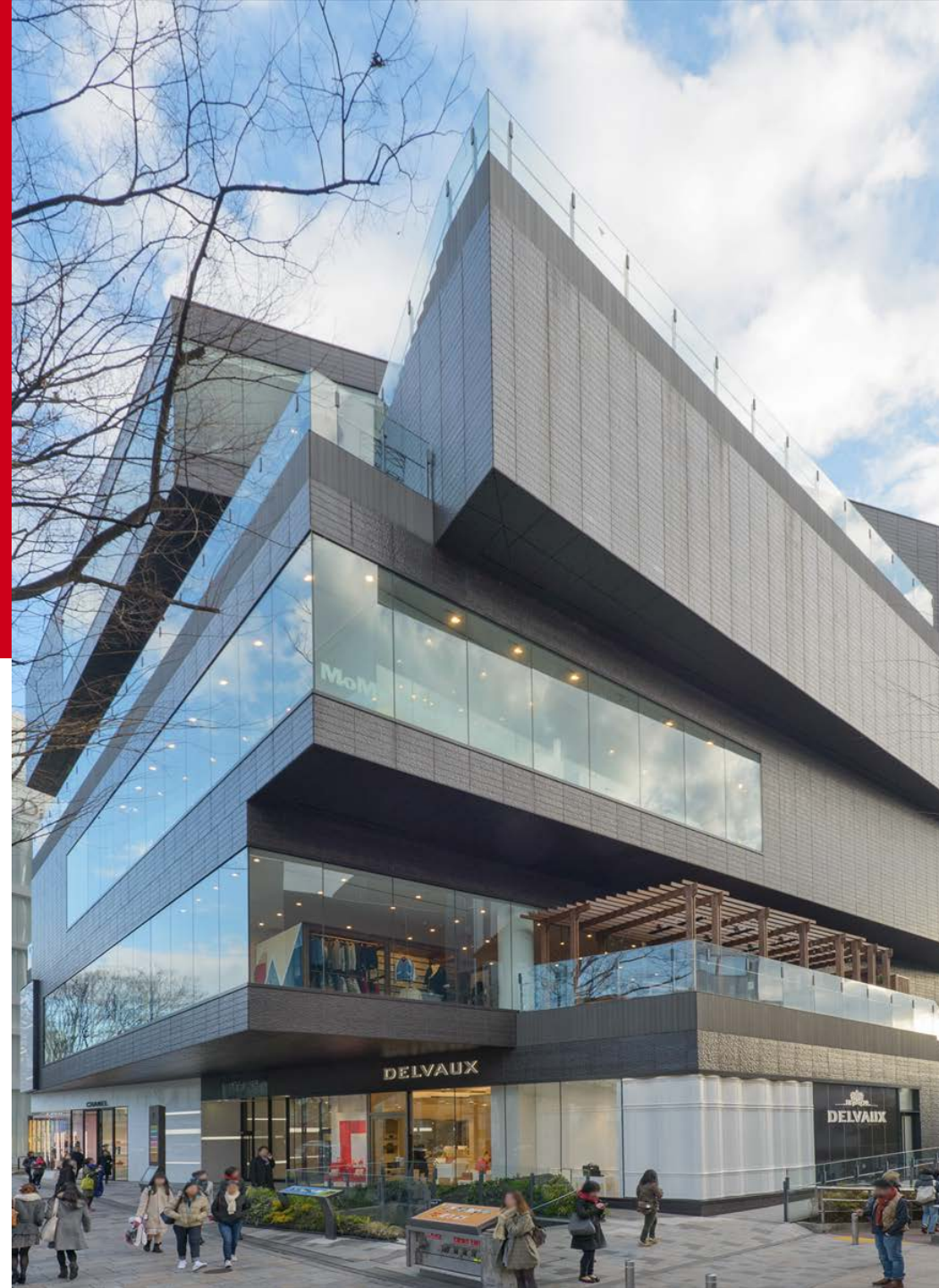
個人投資家向けオンライン説明会 ご説明資料

2018年12月5日

確かな今を、豊かな明日へ。



GYRE



略称:MC-UBSリアルティ (Mitsubishi Corp. - UBS Realty)
JRF (Japan Retail Fund)

目次

1. MC-UBSグループとJRFの紹介	P. 2
2. 商業施設を取り巻く環境	P. 8
3. 人が集まる立地(立地優位性)	P. 21
4. 人を集める力(運営力).....	P. 28
5. スポンサーサポート.....	P. 35
6. 財務戦略.....	P. 36
7. 今後の中期戦略.....	P. 38



出資比率 51.0%

出資比率 49.0%



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

出資比率
85.0%

資産運用会社

MCUBS MidCity 株式会社

運用委託

運用委託

運用委託

日本リテールファンド投資法人

略称：JRF

証券コード：8953

商業施設特化型リート

産業ファンド投資法人

略称：IIF

証券コード：3249

産業用不動産特化型リート

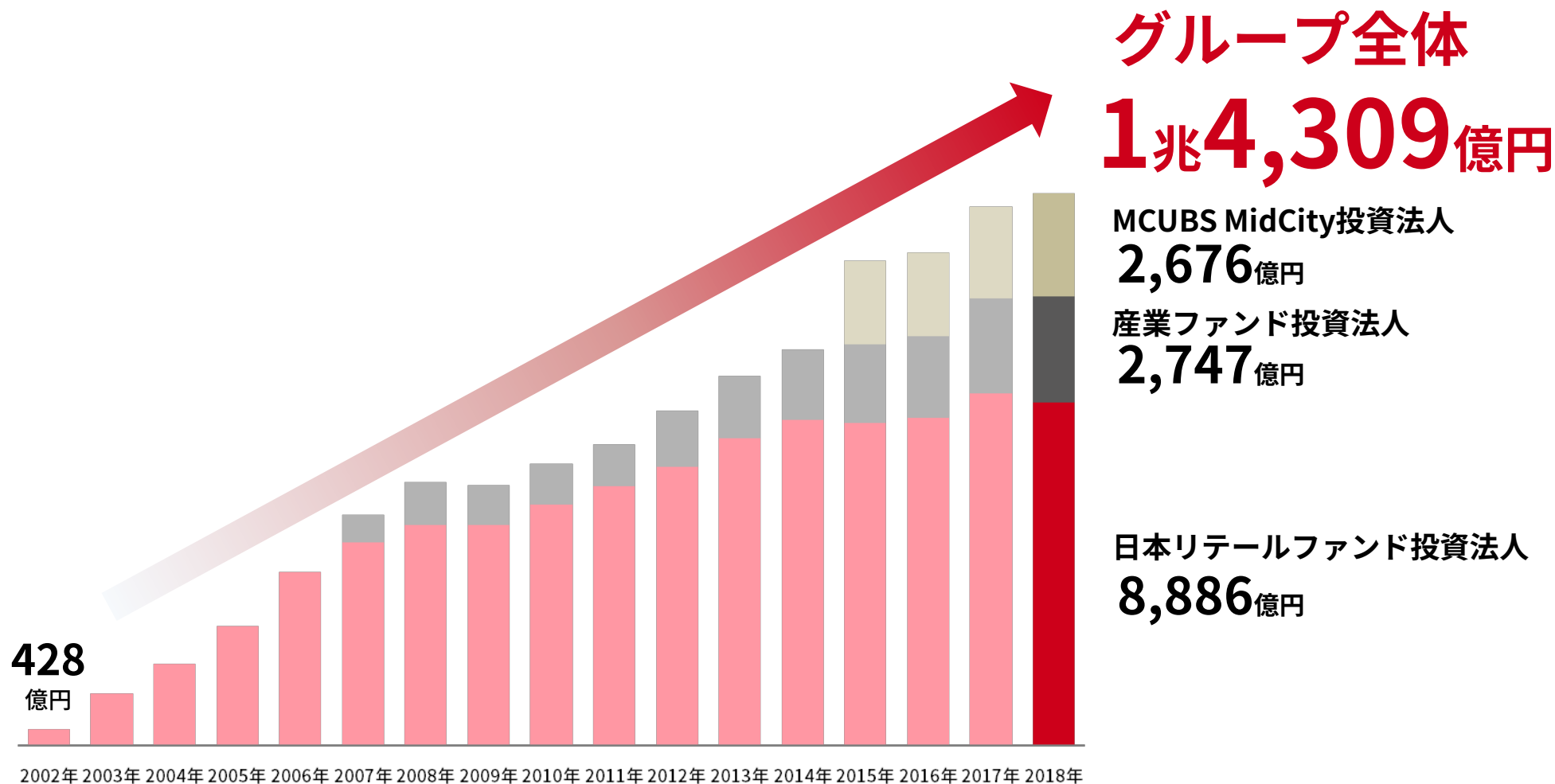
MCUBS MidCity 投資法人

略称：MidCity

証券コード：3227

オフィスビル重点型リート

J-REIT資産運用会社ではトップの資産規模に成長



(注) 2018年8月31日時点

Jリート 61 銘柄

資産規模合計
(取得価格ベース) 17.8 兆円

- オフィス系 12銘柄
- インフラ・物流系 8銘柄
- 住宅系 6銘柄
- ホテル系 5銘柄
- **商業施設系 4銘柄**
- ヘルスケア系 2銘柄
- 総合型 (3用途以上) 21銘柄
- 複合型 (2用途) 3銘柄

日本リートファンドの主要投資ターゲットは都市型商業施設

	日本リートファンド	フロンティア不動産	イオンリート	ケネディクス商業リート
上場日	2002年3月12日	2004年8月9日	2013年11月22日	2015年2月10日
資産規模 (取得価格の合計)	8,886億円	3,027億円	3,551億円	2,128億円
保有物件	98物件	34物件	40物件	53物件
テナント数	960	116	41	520
スポンサー	三菱商事、UBS AG	三井不動産	イオン	ケネディクス
主要投資 ターゲット	都市型商業施設	大規模・中規模 ショッピングセン ター	イオングループ の施設	生活密着型施設

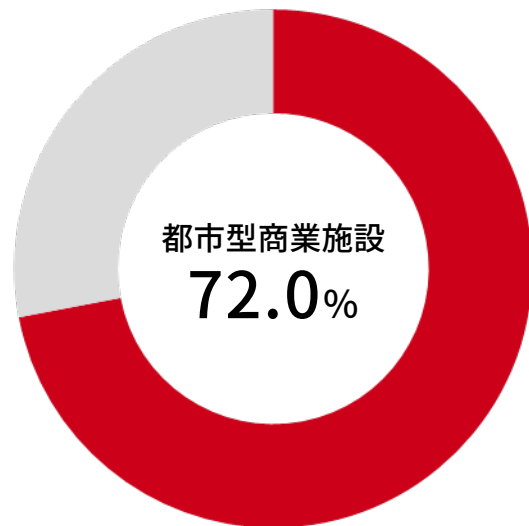
(注) 2018年8月31日時点

(出所) 不動産証券化協会(ARES)の開示資料及び2018年11月30日時点の各投資法人の公表資料に基づき弊社作成

16年間の運用実績に基づく日本リテールファンドの3つの強み

人が集まる立地

保有資産の70%以上が
都市型商業施設



人を集める力

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た
空間プロデュース

施設に合致した集客を行う
プロモーション

スポンサーサポート

親会社・関連会社経由の
新規取得パイプライン

三菱商事のネットワークによる
情報収集・テナント開拓

海外情報収集や海外IRにおける
グローバルサポート

(注) 2018年8月31日時点

分配金は安定かつ着実に増加している

一口当たり分配金

(2019年2月期・8月期予想)

4,430円

投資口価格

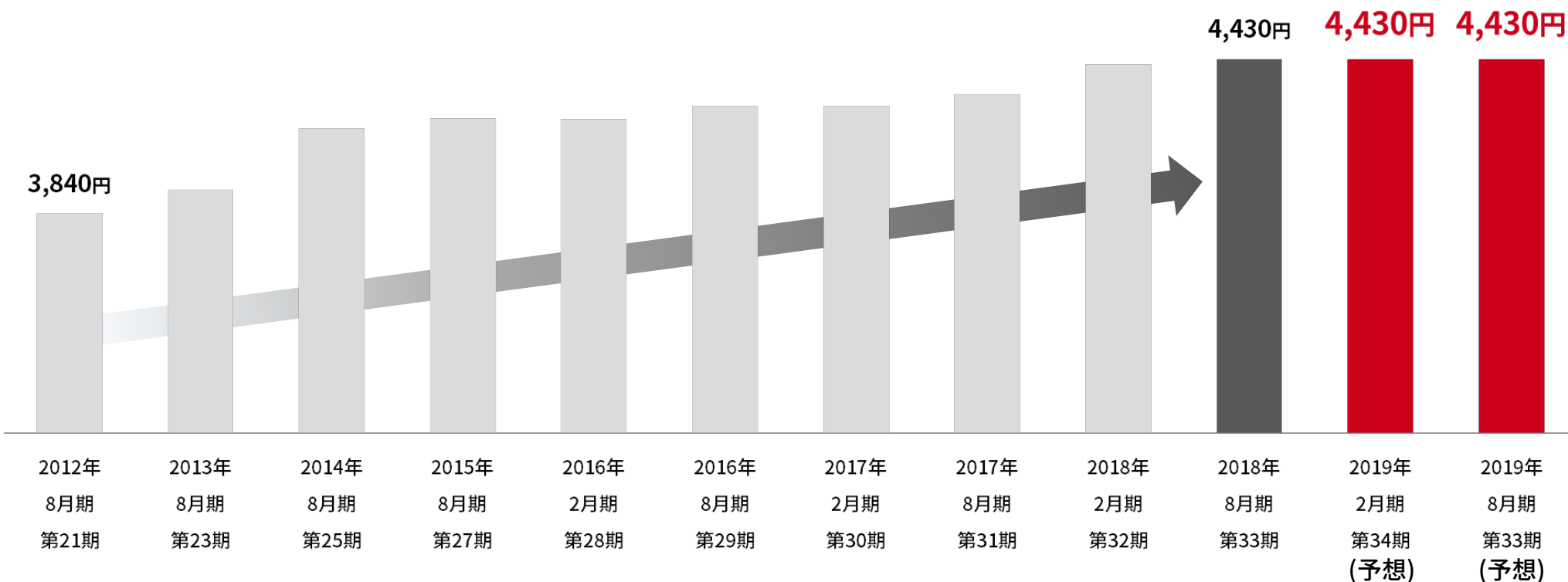
(2018年11月30日終値)

217,700円

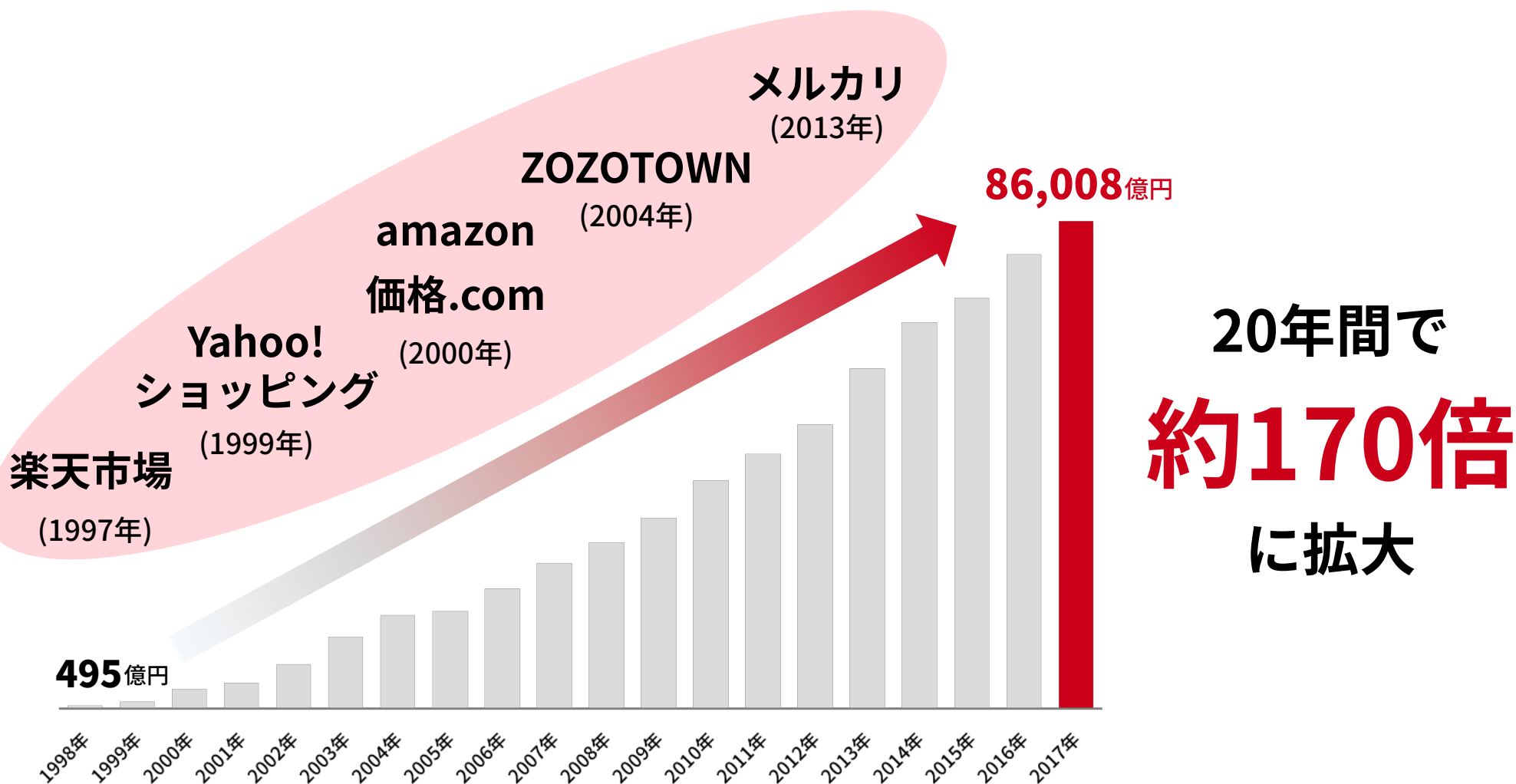
分配金利回り

(2018年11月30日終値ベース)

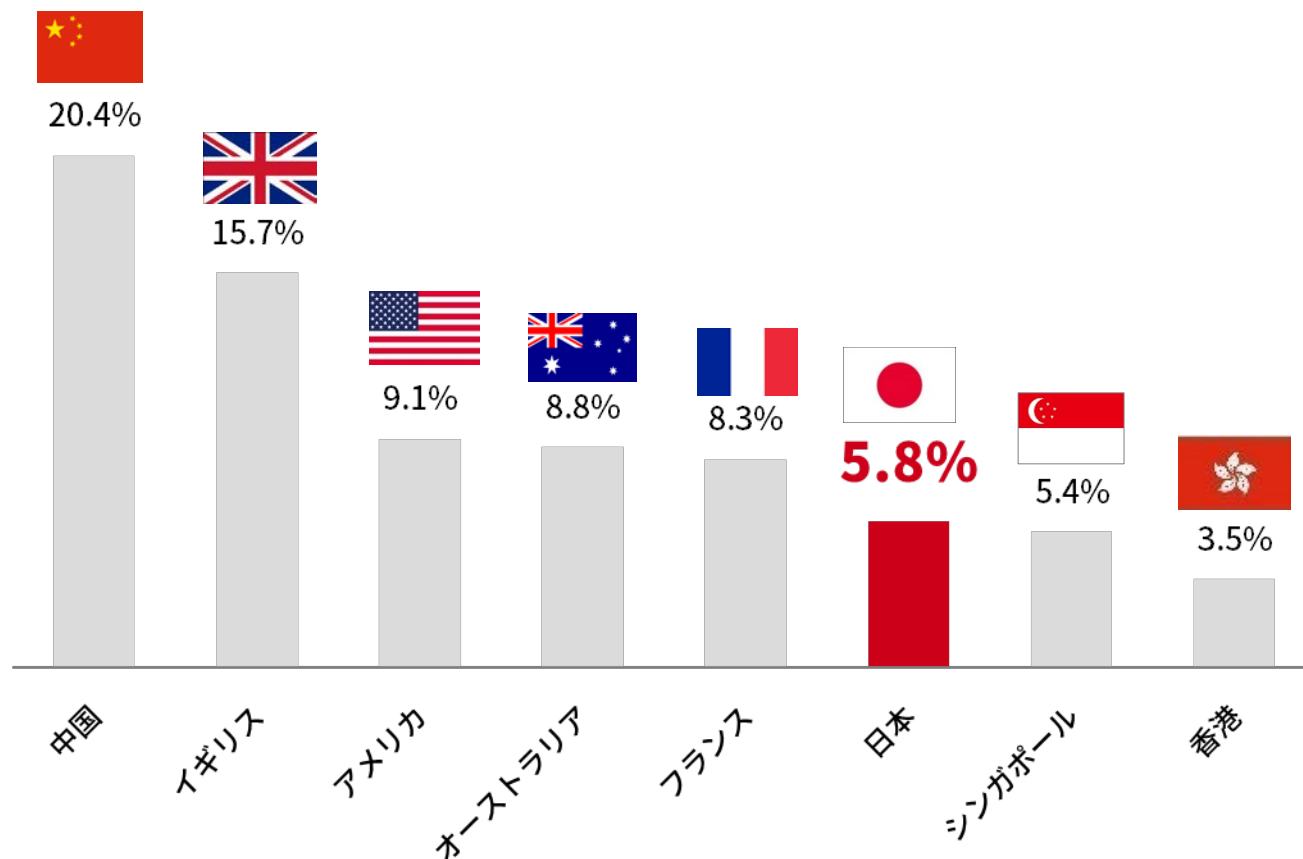
4.1%



Eコマース企業の登場と共に市場規模は右肩上がりで推移



世界的には日本のEC化率は低水準



日本のEC化率は
中国の
**三分の一
以下**

(注) 2017年時点

(出所) 経済産業省、United States Department of Commerce、Euromonitor International

EC化率が低い要因は3つ

1

都市部人口比率が高い

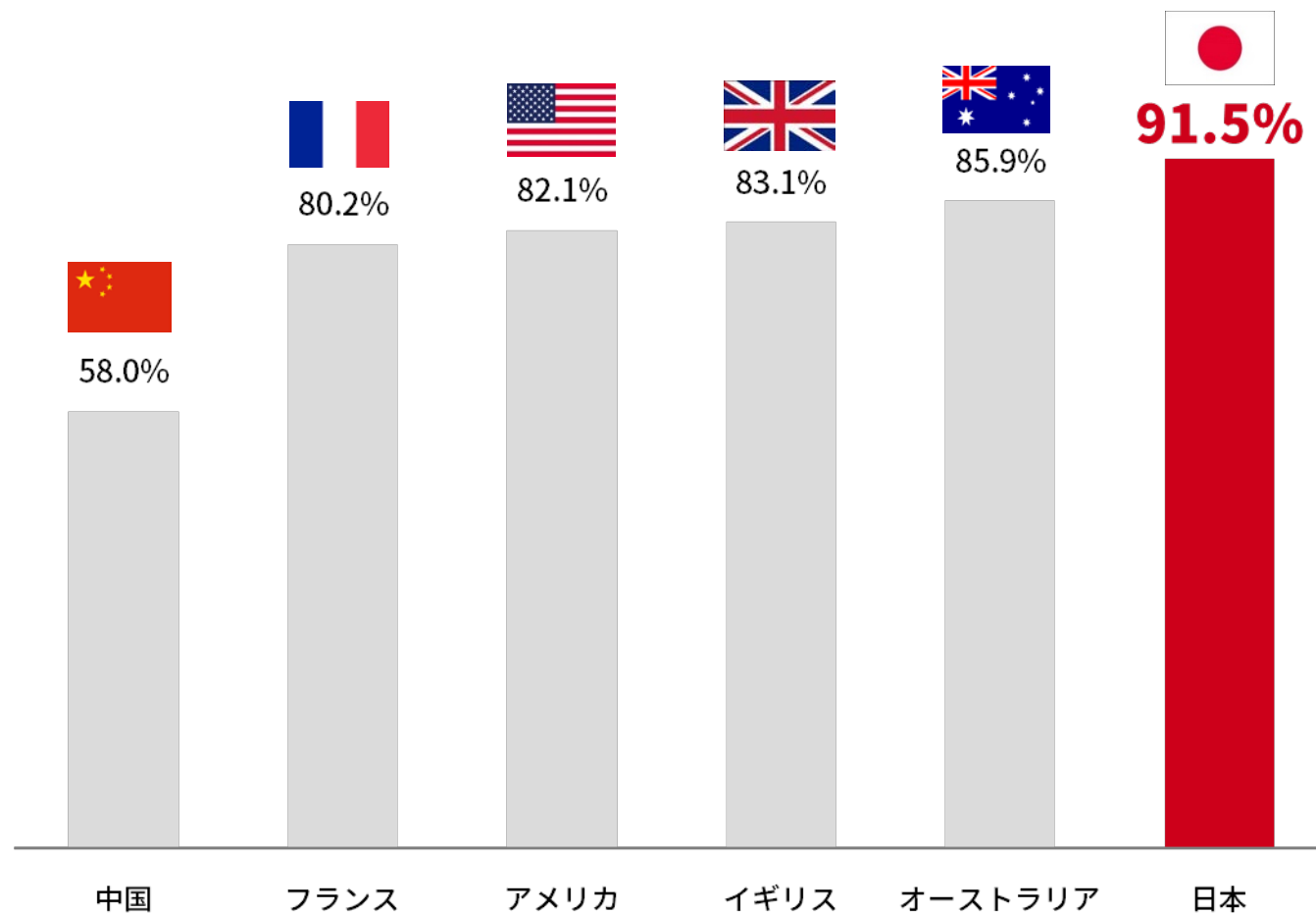
2

都市部の**商業利便性**が高い

3

店舗を重視する**購買行動特性**

日本は都市部に人口が集中している

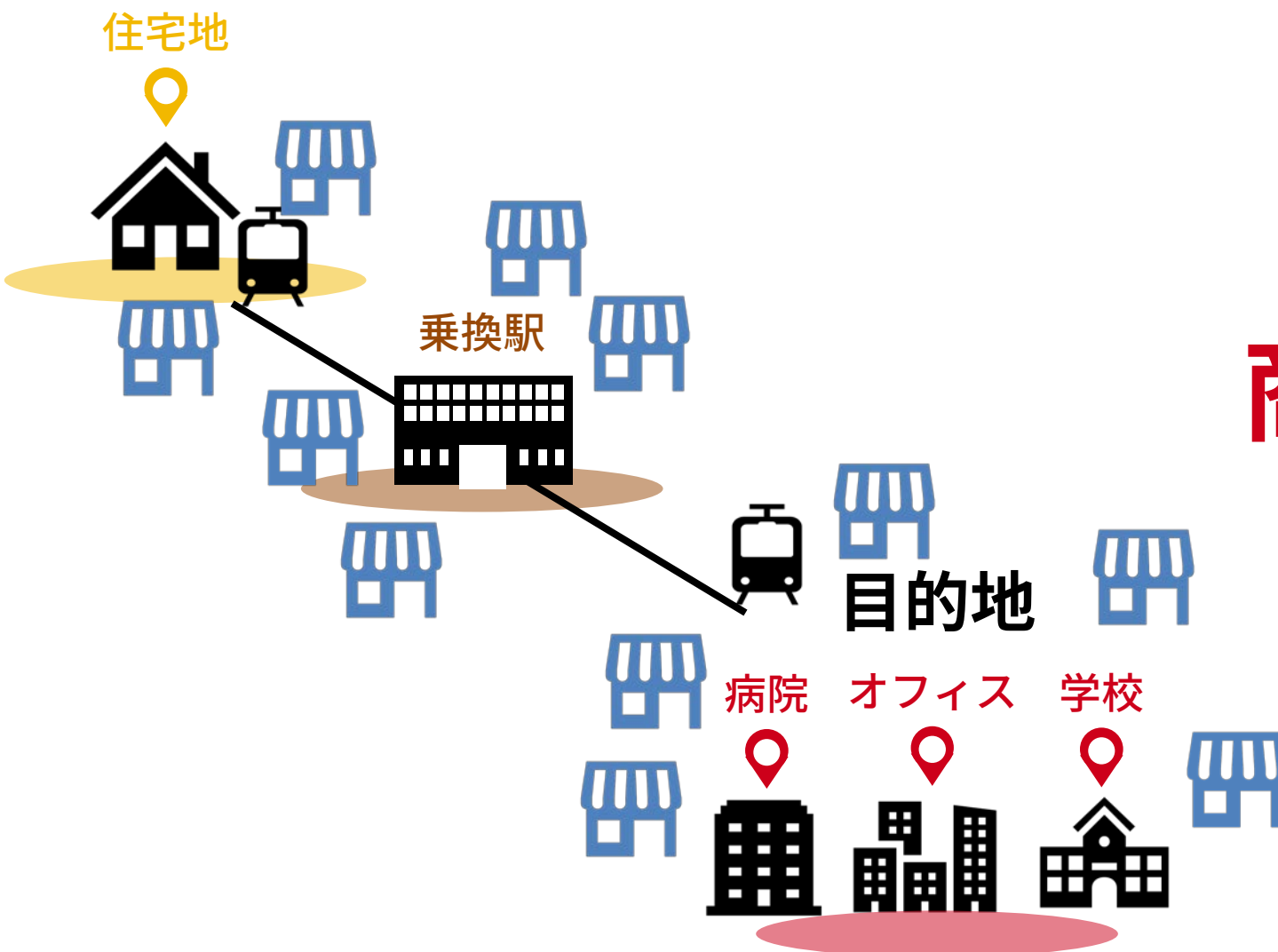


都市部人口比率
90%以上

(注) 2017年時点

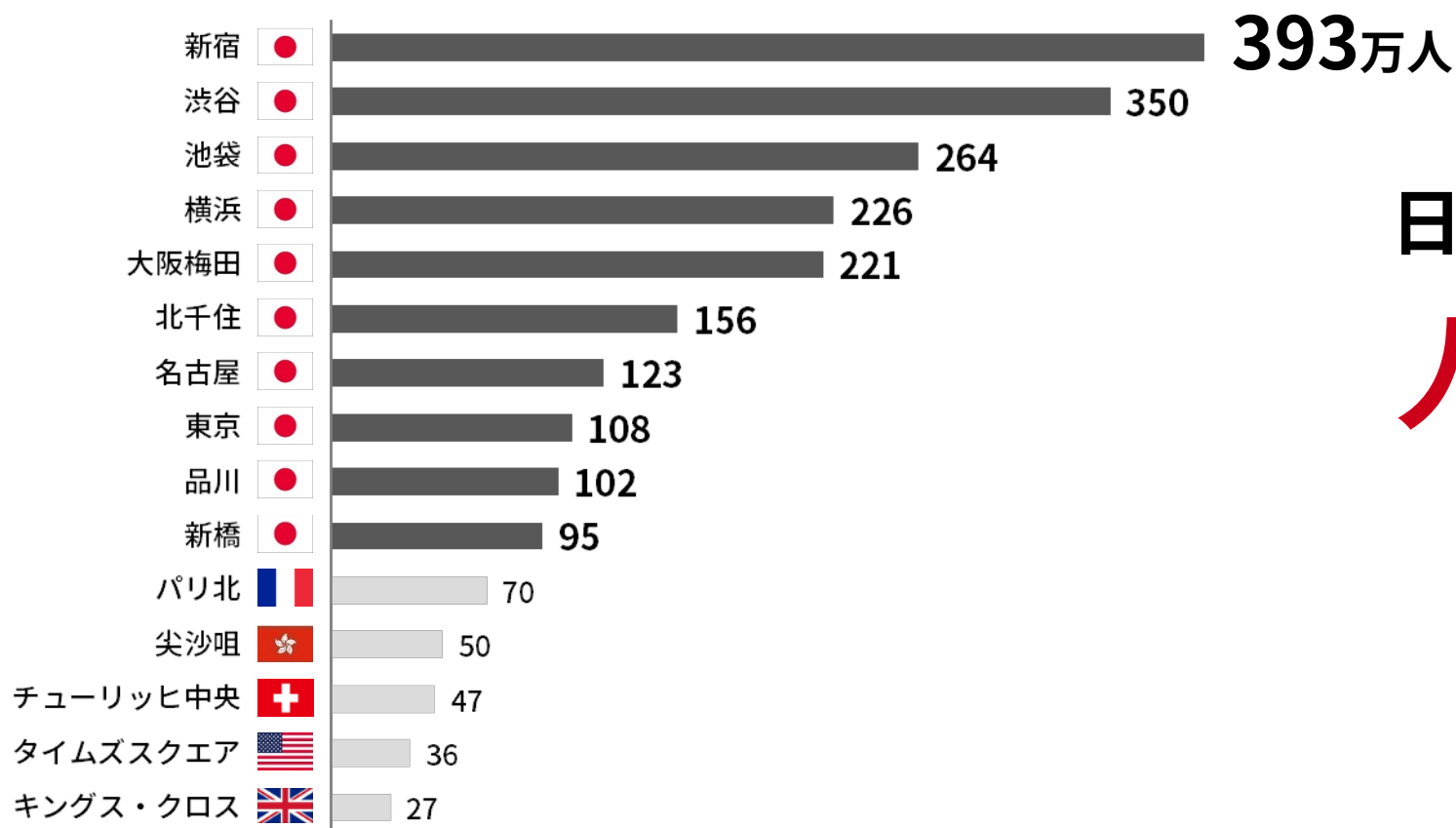
(出所) 世界銀行

都市部は居住地と目的地の間に多数の商業施設がある



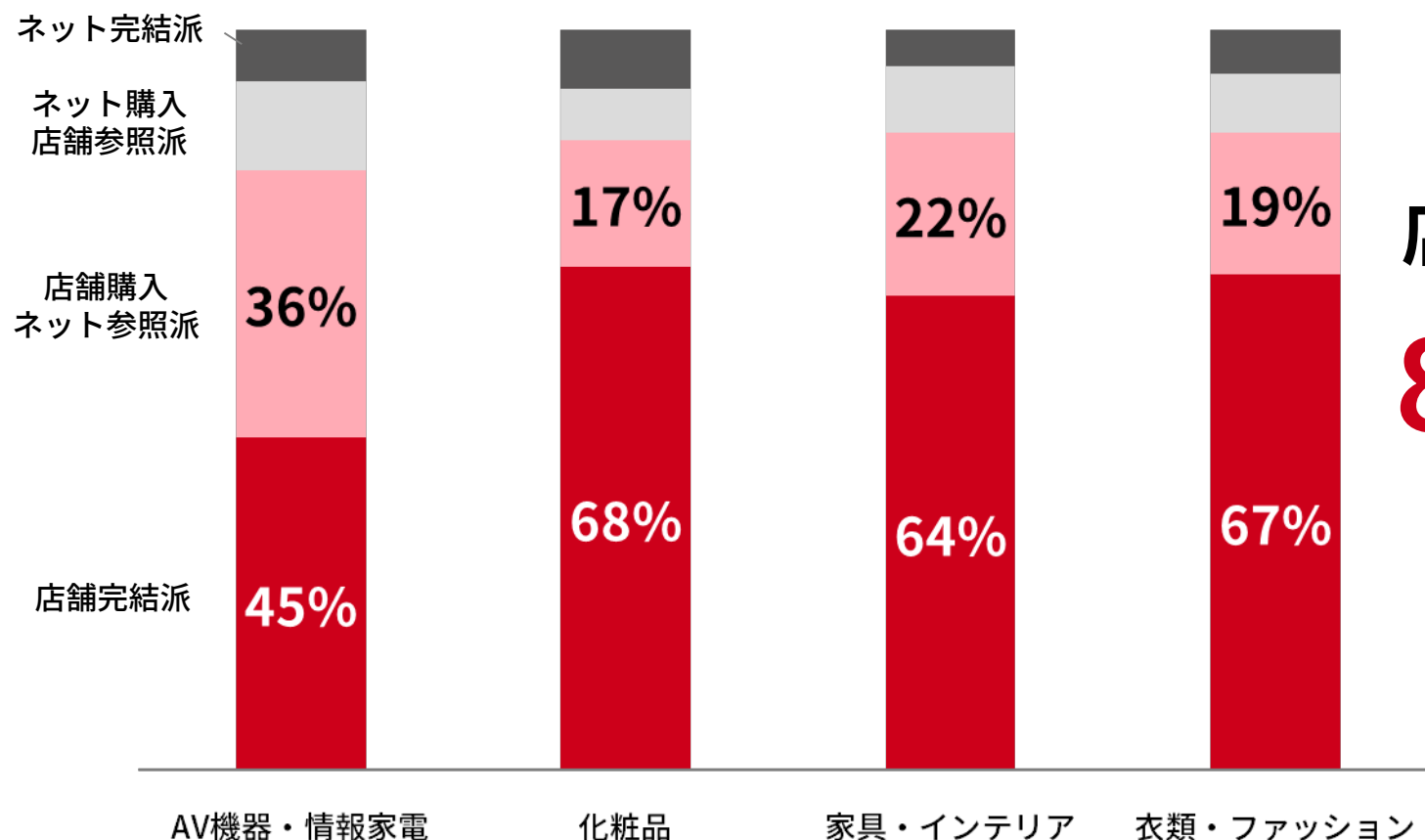
日本は
商業利便性
が非常に高い

日本の駅乗降客数は世界的に突出している



日本の駅前には
人が集中

日本人は店舗を重視する傾向がある



店舗での購入は
80%以上

**都市部
の特性**

- 人口が集中している
- 商業利便性が高い
- 駅前に人が多数行き来する



購買特性

- 店舗を重視する国民性

都市型商業施設はEコマースに抵抗力がある

都市部にはポジティブなマクロ要素が更に3つある

1 都市部への人口流入増

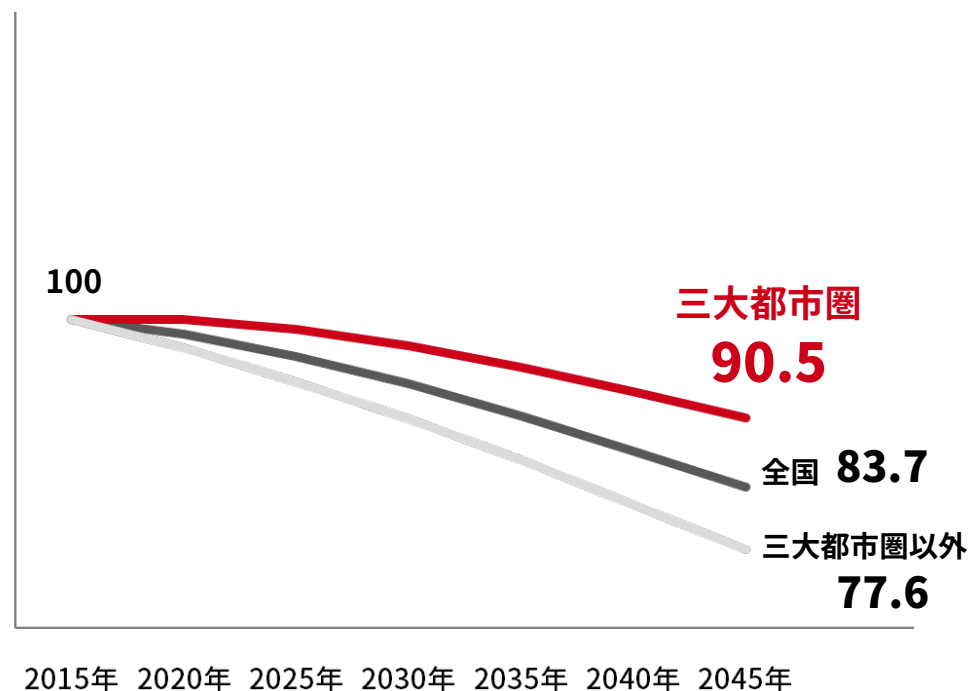
2 インバウンドの増加

3 余暇時間の拡大

全国は人口減少、都心部は人口増加

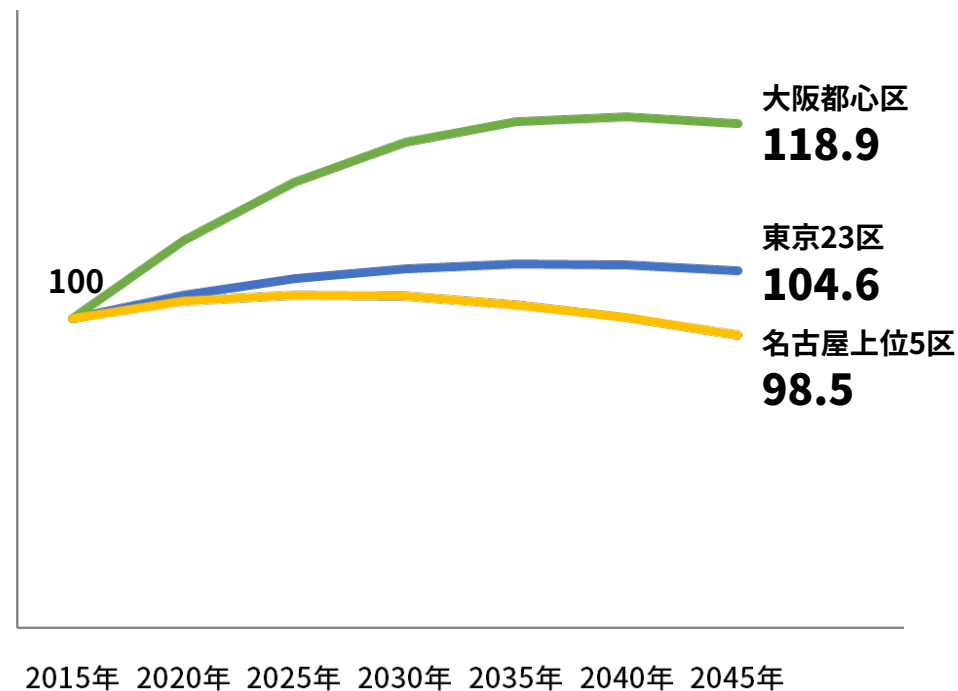
日本の人口推移予測

(2015年=100)



三大都市圏内の中心部の人口推移予測

(2015年=100)



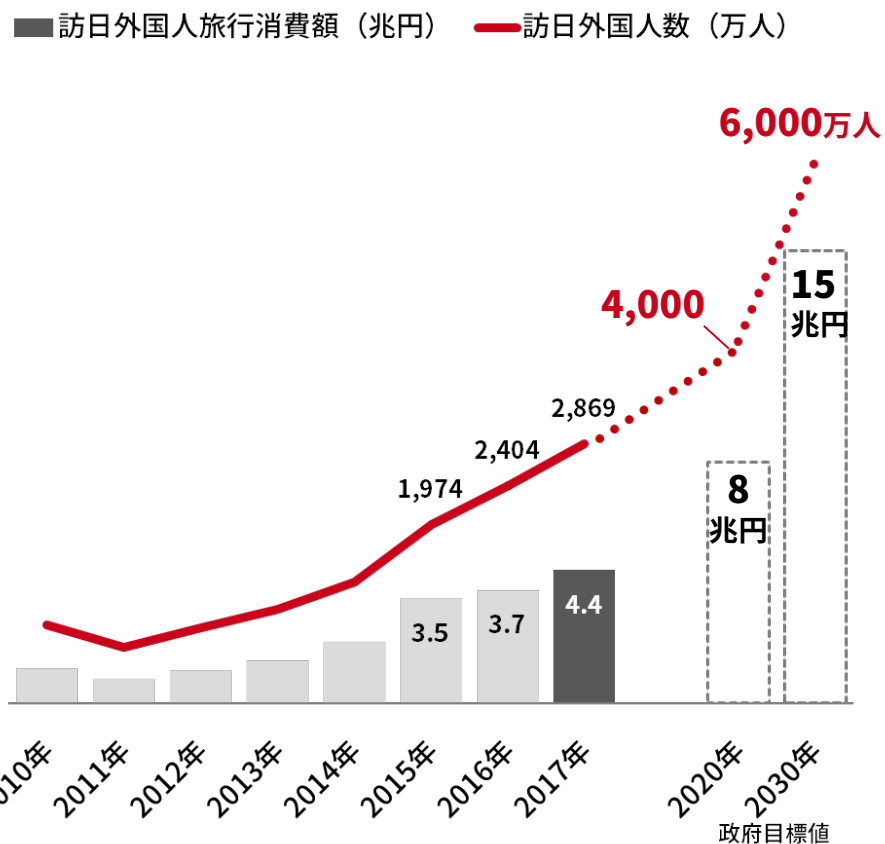
(出所) 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口」

(注) 三大都市圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県

大阪都心区：大阪市（北区、中央区、福島区、西区、天王寺区、浪速区）、名古屋上位5区：名古屋市（千種区、中川区、守山区、緑区、名東区）

訪日外国人数、消費額は年々増加、消費は三大都市圏中心

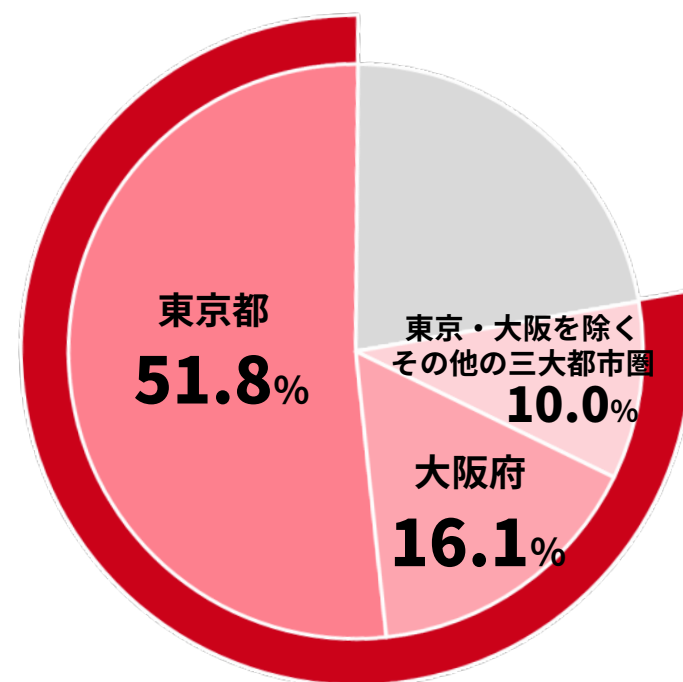
訪日外国人の推移



（出所）日本政府観光局(JNTO)「訪日外客数の動向」

訪日外国人の都道府県別消費構成

三大都市圏
77.9%



（出所）RESAS-地域経済分析システム、
データ元はビザ・ワールドワイド・ジャパン株式会社

アクティブシニア、オフィスワーカーの時間消費ニーズが拡大

アクティブシニア

オフィスワーカー

カラオケ

スポーツ
クラブ

ボーリング

カルチャー
スクール

フットサル

トレーニング
ジム

専門学校
社会人大学院

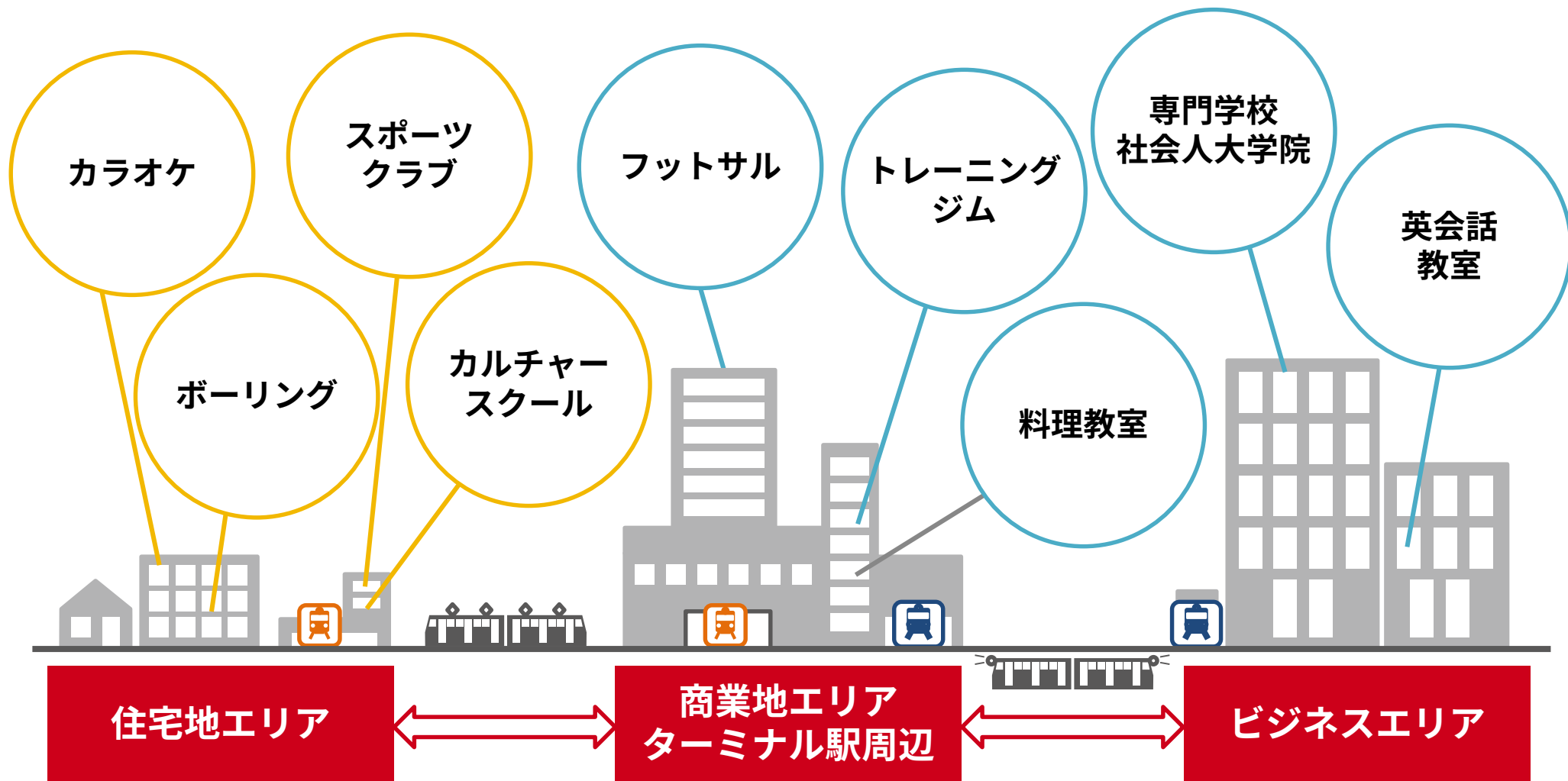
英会話
教室

料理教室

住宅地エリア

商業地エリア
ターミナル駅周辺

ビジネスエリア



1 人が集まる立地にあること

2 人を集める力があること

人が集まる立地

II

都市部

プライム

日本を代表する商業地

ターミナル駅前

豊富な乗降客数を
有する
主要ターミナル駅周辺

住宅地駅前

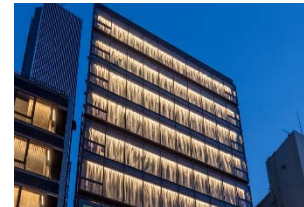
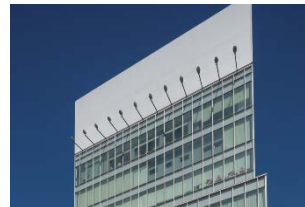
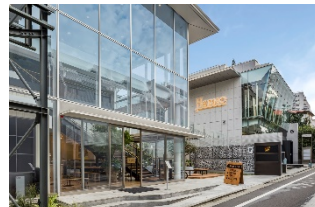
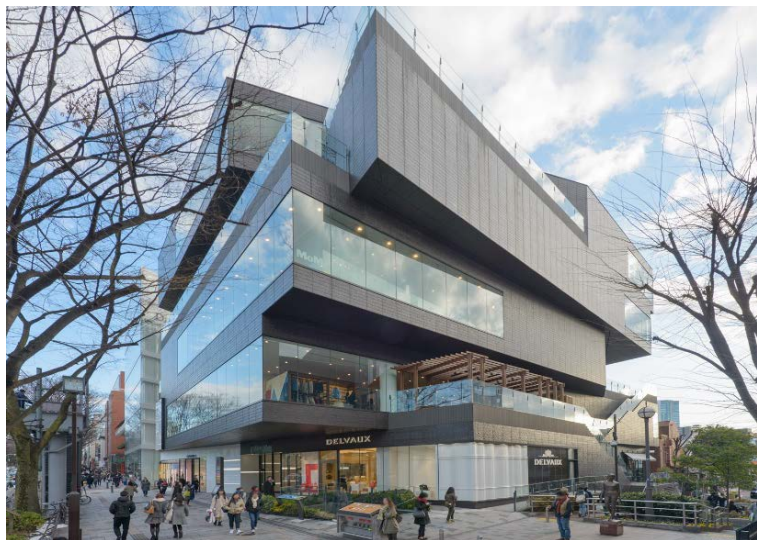
主要ビジネスエリア
から30分圏内に
位置する人口密集地の
住宅地駅周辺

JRFが考える 人が集まる立地 イメージ

- プライム
- ターミナル駅前
- 住宅地駅前



表参道・青山・原宿・渋谷 16物件 総額1,143億円



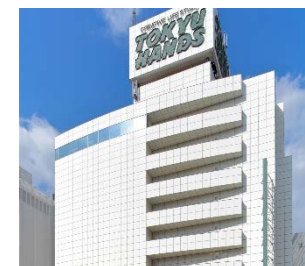
銀座

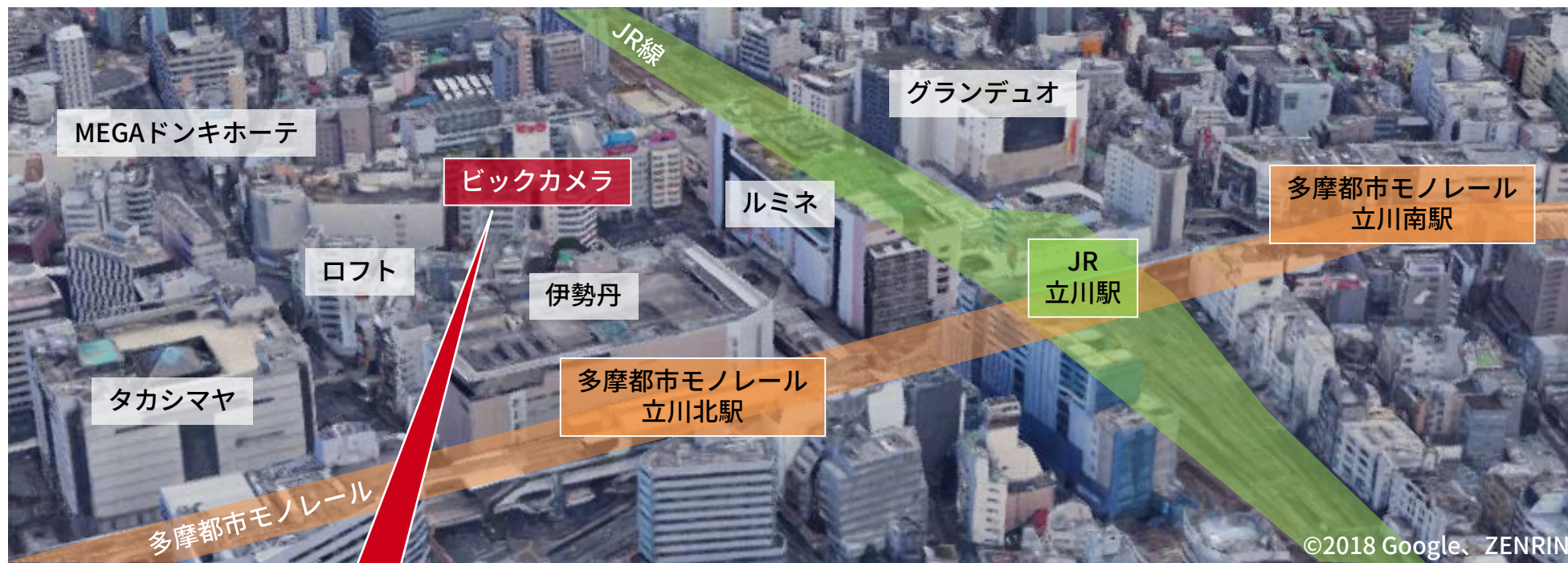
3物件 総額227億円



心斎橋

7物件 総額789億円





ビックカメラ立川店

- ・ 1日平均乗降客数40万人を超える大型ターミナル「立川駅」徒歩1分
- ・ 立川駅は、JR3路線、多摩都市モノレールが乗り入れ
- ・ 立川駅周辺は、駅ビルや百貨店などの大型商業施設が集積



かみしんプラザ

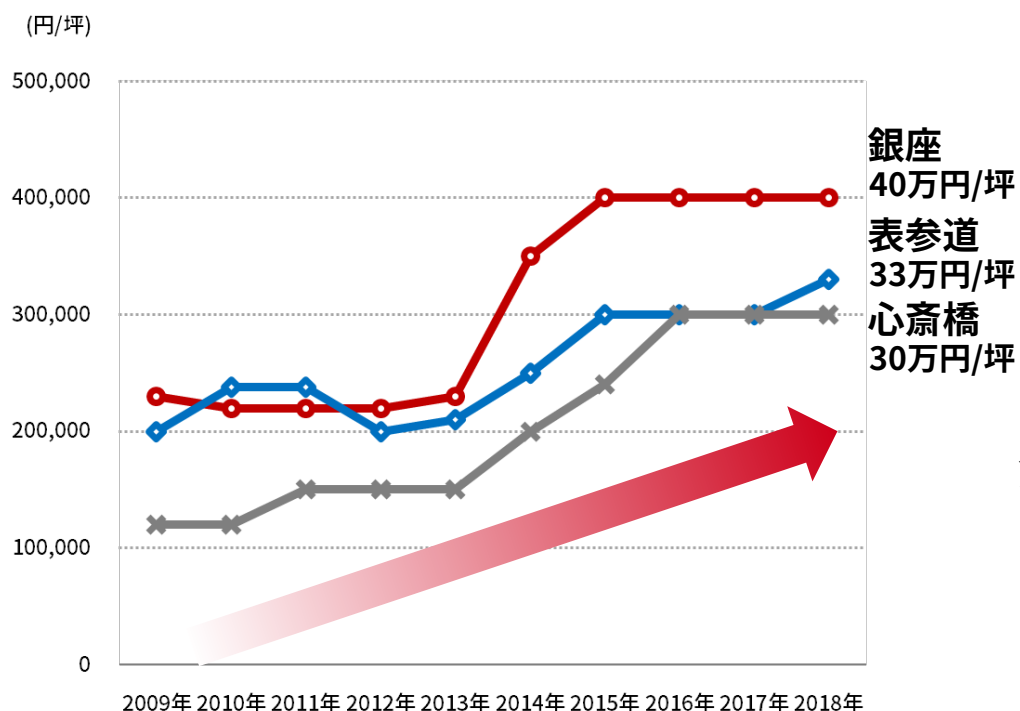


- 1km圏に5.8万人が住む人口密集地
- 最寄りの上新庄駅は乗降客数5万人
- 大阪の主要ビジネスエリアまで20分以内
- 周辺には大学や専門学校がある



都市部の賃料は上昇傾向、増額改定を実現

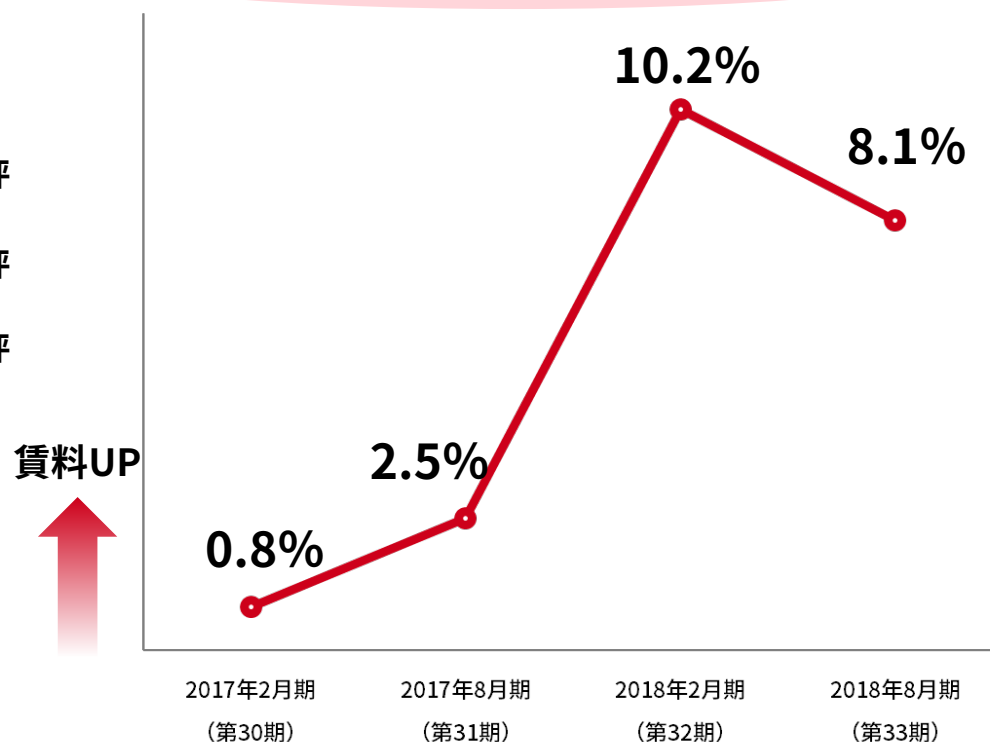
主要商業エリアの賃料上限値の推移



(出所) シービーアールイー株式会社

賃料改定状況(賃料増減率)

年間2.28億円 of 賃料UPを達成



(注) 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になります

人を集める力

II

柔軟な運営力

テナントリレーション

- 約1,000テナントとのネットワーク
- 商業カテゴリーを越えたテナントの開拓
- 契約形態の多様化 (POPUPなど)

空間プロデュース

- 顧客が感動し、また行きたいと思える施設空間を創造
- 働く場所、学ぶ場所、遊ぶ場所といった多種多様な空間を創造

プロモーション

- 施設に合致した集客施策の実施
- 集客施策による施設のブランド力強化

横展開のリーシング活動や、新しい契約形態への対応

リーシングの横展開とは？

ライザップの事例

2012年



Gビル神宮前03

1号店
誘致

2016年



Gビル南池袋01

初の
ゴルフスクール
併設店舗を誘致

2018年



Gビル京都河原町01

河原町エリア
2店舗目
を誘致

新しい契約形態への対応

ポップアップ店舗

期間限定で出店し、商品や
ブランドのPRを行う店舗



CuteCube原宿



GYRE

資産・エリア特性に応じた空間を創造

Gビル自由が丘01B館の事例



自由が丘の街並みに合う **木構造商業施設** に建替え

施設特性に合わせた施策を実施



MARINE & WALK YOKOHAMA
ワインマーケット



GYRE
アートギャラリー



あびこショッピングプラザ/なるぱーく
キッズフリーマーケット

mozoワンダーシティ 愛知県名古屋市西区

2015年9月リニューアル



リニューアルのポイント

✓ テナント構成の見直し

全テナントの**72%**が新規オープン
(全226店舗中163店舗)

✓ 館内環境デザインを刷新

リニューアルコンセプト「**mozo公園**」

リニューアル効果

リニューアル後1年間の売上が**38億円UP**(+9.1%)



mozoワンダーシティ 愛知県名古屋市西区

2019年3月まで段階的リニューアル

リニューアルのポイント

✓ 集客力が高いテナント構成に切替



東急ハンズ（雑貨）



アクタス（家具）



ミラオーウェン（ファッション）



ジェラートピケ（ファッション）

✓ エントランス改修工事の実施



組織として、リテールマネジメント力を発揮

リテールマネジメント力

テナントリレーション

空間プロデュース

プロモーション

=

組織力

本部合計

31名

- ・ 責任者 **1名**
- ・ 物件運用部門 **23名**
- ・ 企画部門 **7名**

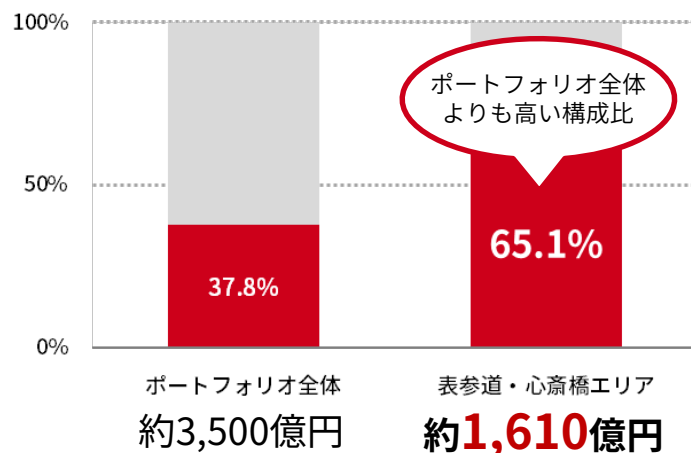
(注) 2018年11月30日時点

スポンサーからの強力なサポートを積極的に活用

外部成長

優良立地に強い スポンサーパイプライン

■ スポンサー関連企業からの取得 ■ その他



スポンサー関連企業の
新規開発物件の取得

内部成長

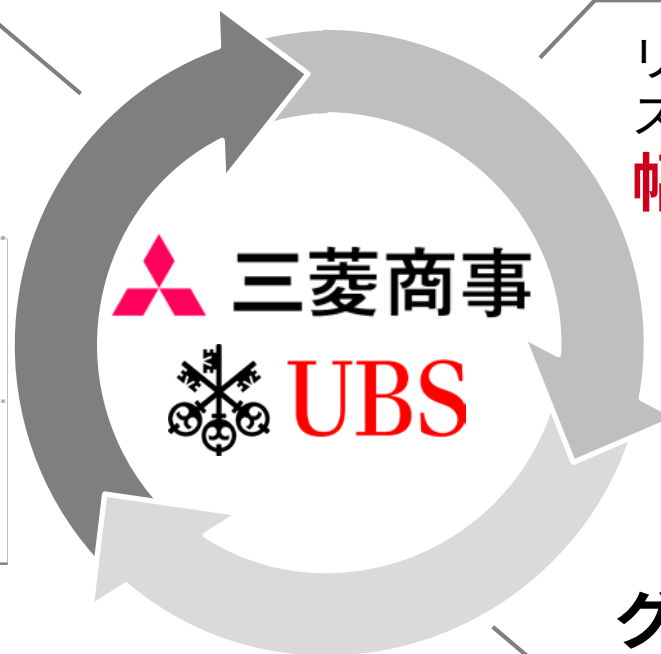
リーシング活動や各種情報収集に
スポンサー関連企業の
幅広いネットワークを活用

＜スポンサー関連企業例＞

- ・株式会社ライフコーポレーション
- ・株式会社ローソン
- ・株式会社成城石井
- ・日本KFCホールディングス株式会社

グローバルサポート

世界多数のスポンサー拠点
を通じた海外情報収集におけるサ
ポート



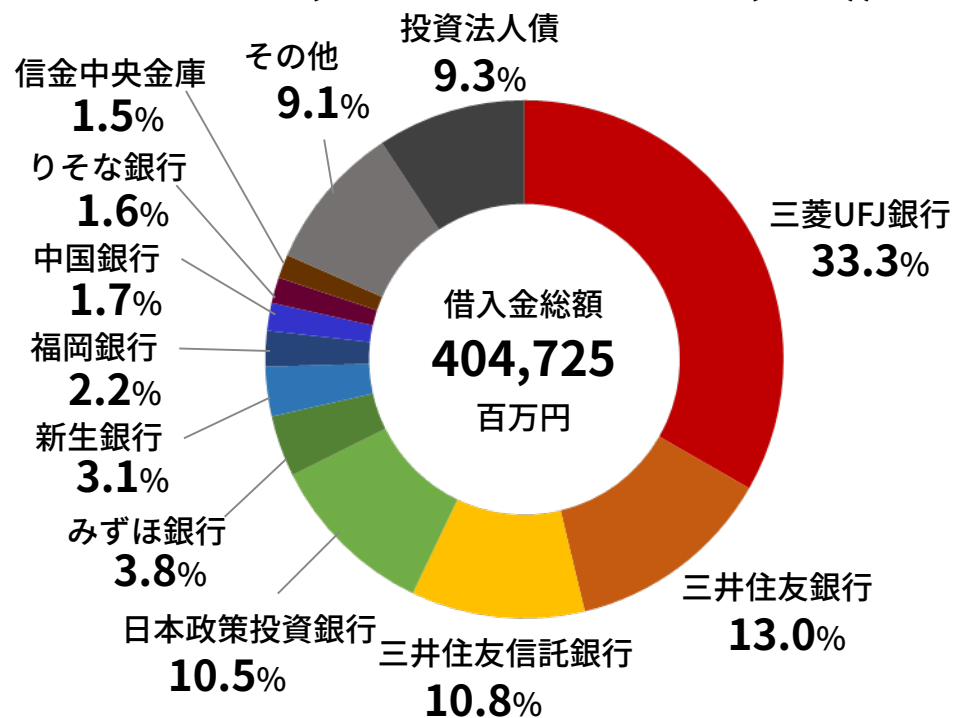
高い格付と、借入先の分散化で、安定した財務基盤を構築

■ 長期債務格付

(株)格付投資情報センター(R&I)

AA-
(安定的)

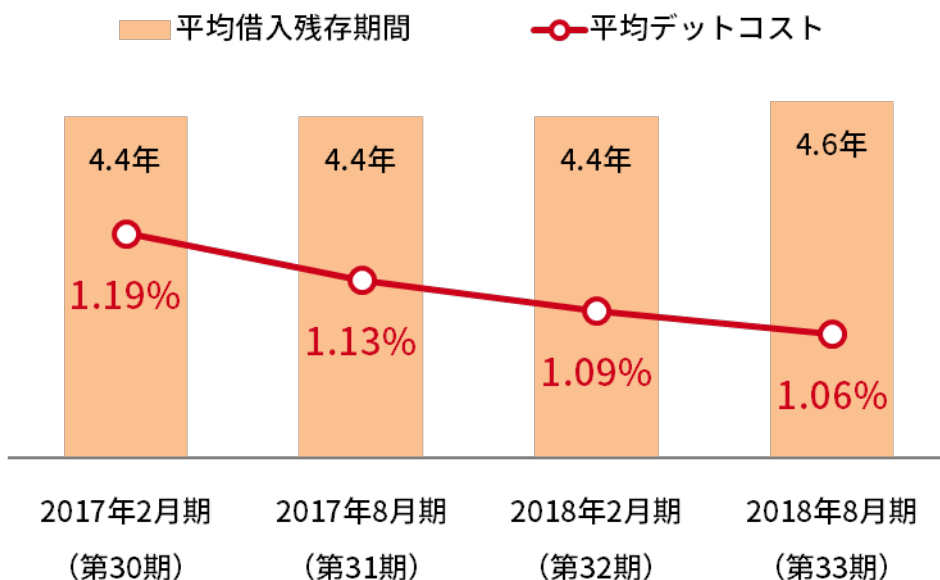
■ 借入先構成 (2018年11月30日時点 (予定))



(注) 上記には、賃借人から差し入れられた敷金・保証金は含まれておりません。

借換によるデットコストの削減を継続

■ 平均借入金利と残存期間



■ 直近の借換実績

<2018年7月から2018年9月までのリファイナンス (長期固定金利借入のみ)>

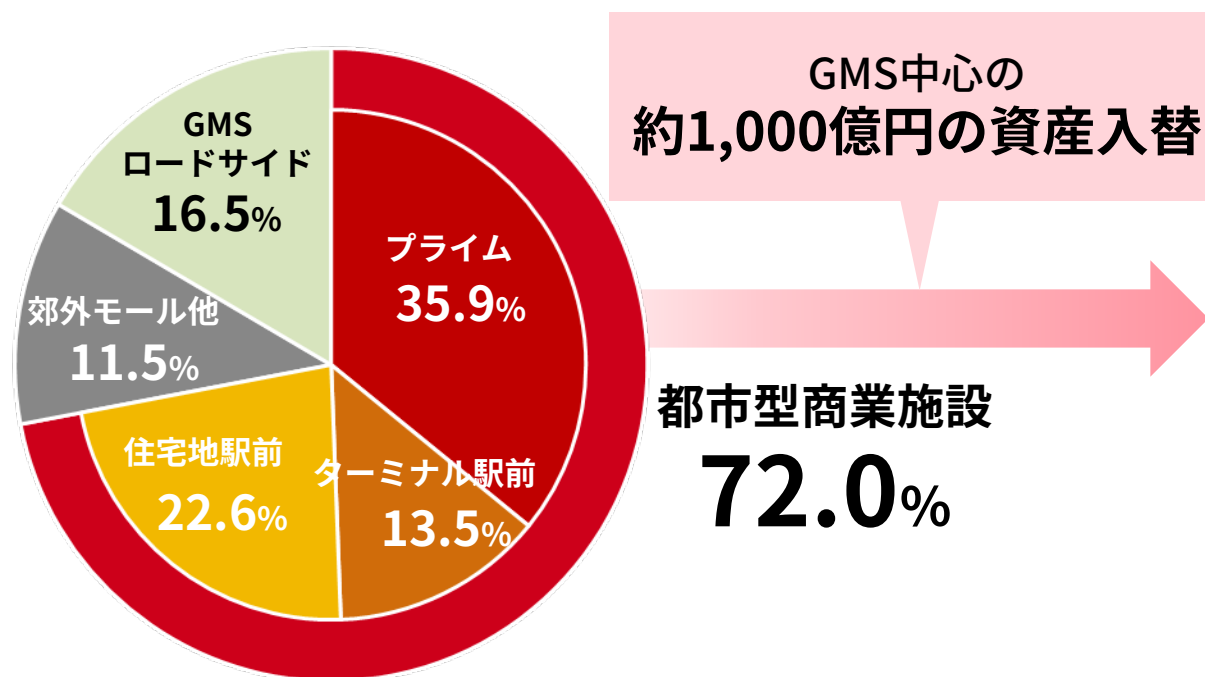
返済概要	
返済総額	33,366百万円
平均借入期	8.0年
平均金利	1.55%

新規借入	
借入総額	33,300百万円
平均借入期	5.2年
平均金利	0.42%

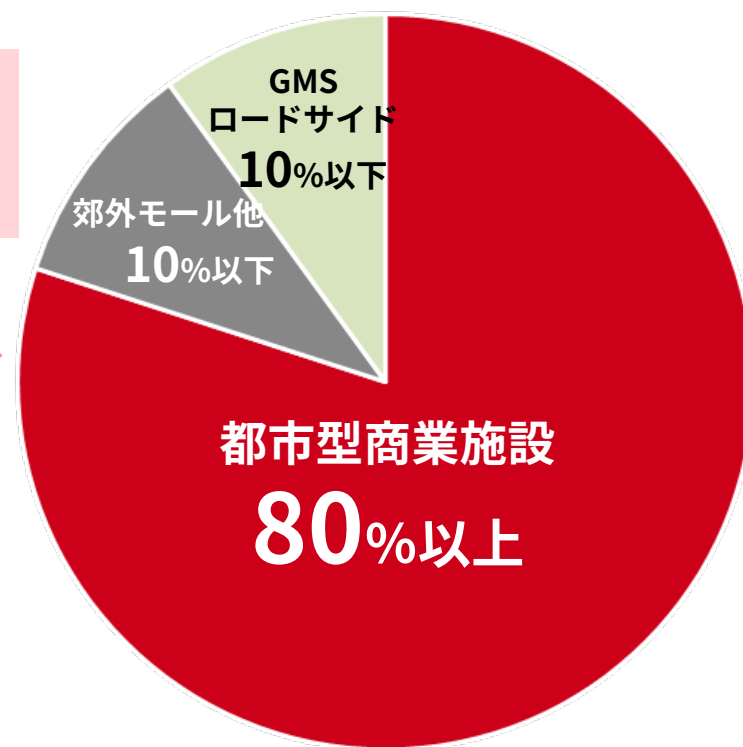
約1,000億円の資産入替により、都市型資産80%以上を目指す

ポートフォリオ構成 (鑑定評価額ベース)

2018年8月期(第33期)



中期的目標



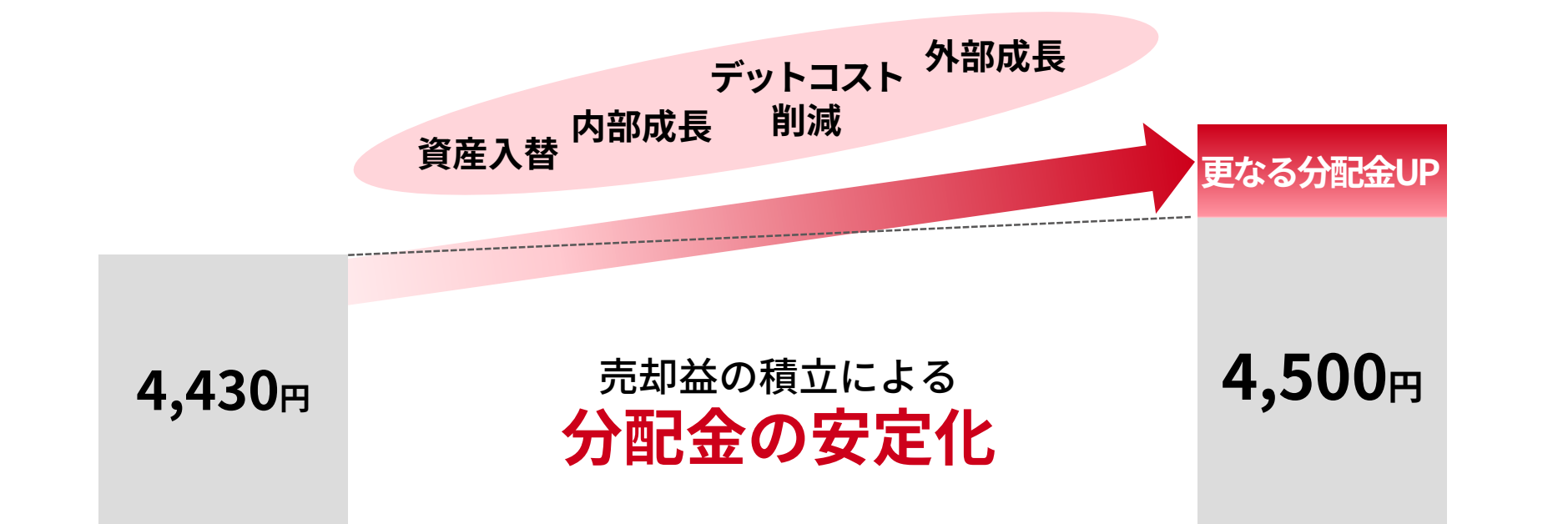
(注) 中期的な目標であり、実現を保証するものではありません

中期的目標4,500円を早期達成し、更なる向上を目指す

1口当たり分配金

2018年8月期(第33期)

中期的目標

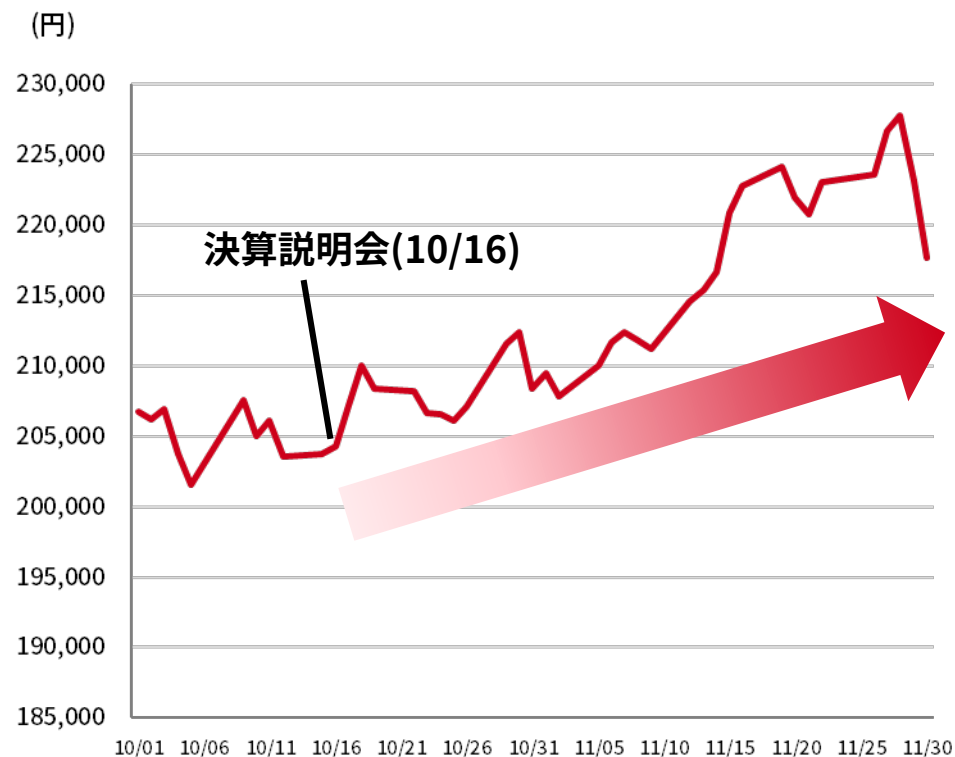


中期戦略発表後、投資口価格は上昇中

投資口価格(2002年3月12日～2018年11月30日)

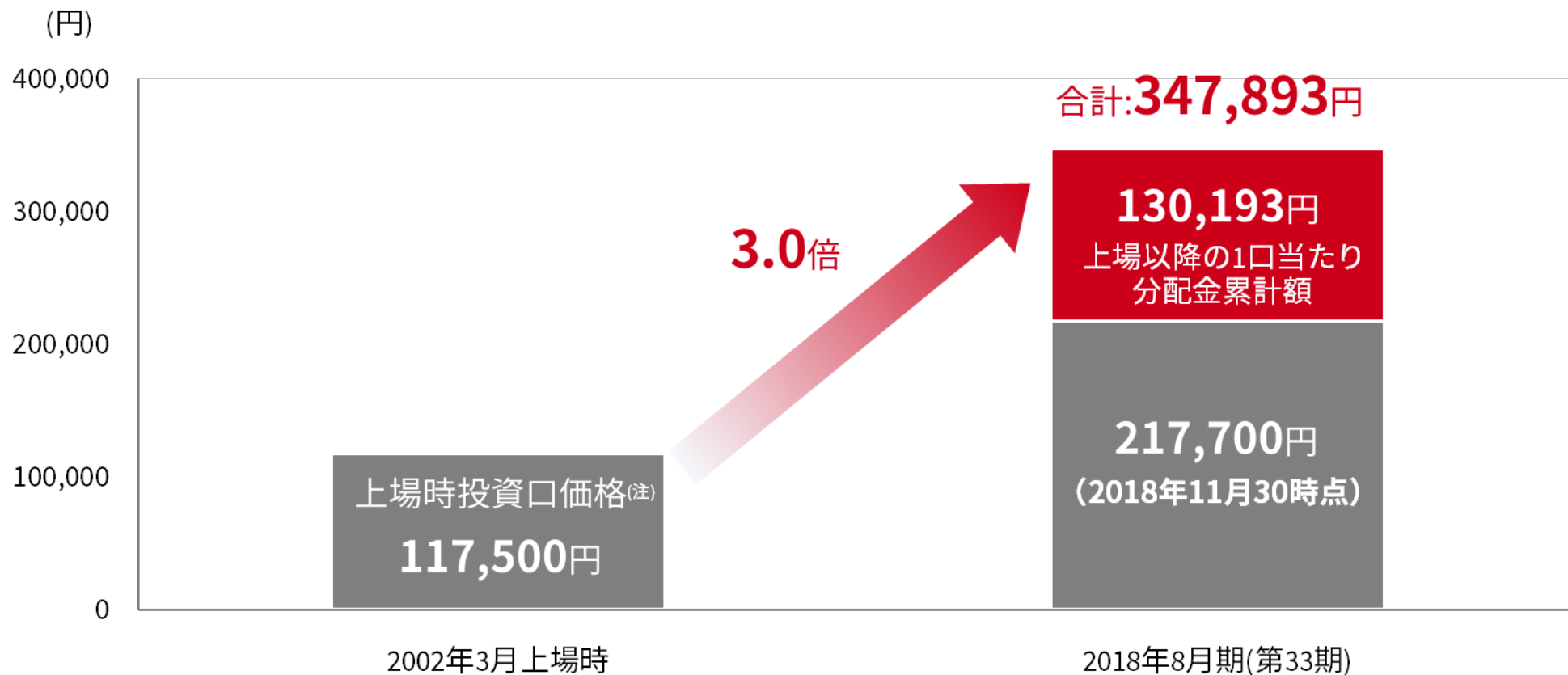


投資口価格(2018年10月1日～2018年11月30日)



JRFの投資口を上場時(2002年3月11日)から取得・保有していた場合、約16年間のトータルリターンは**230,393円** (注1)

(注1) トータルリターンは投資口価格の上昇分(100,200円)と配当金額の合計(130,193円)を足したものを指します。



(注) 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たため、分割後の投資口価格を記載しています。分割前ベースの公募価格は470,000円。

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、本投資法人の紹介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およ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)