

証券コード **8953**

米国ADR(OTC) : JNRFY

確かな今を、豊かな明日へ。

MC-UBS
G R O U P

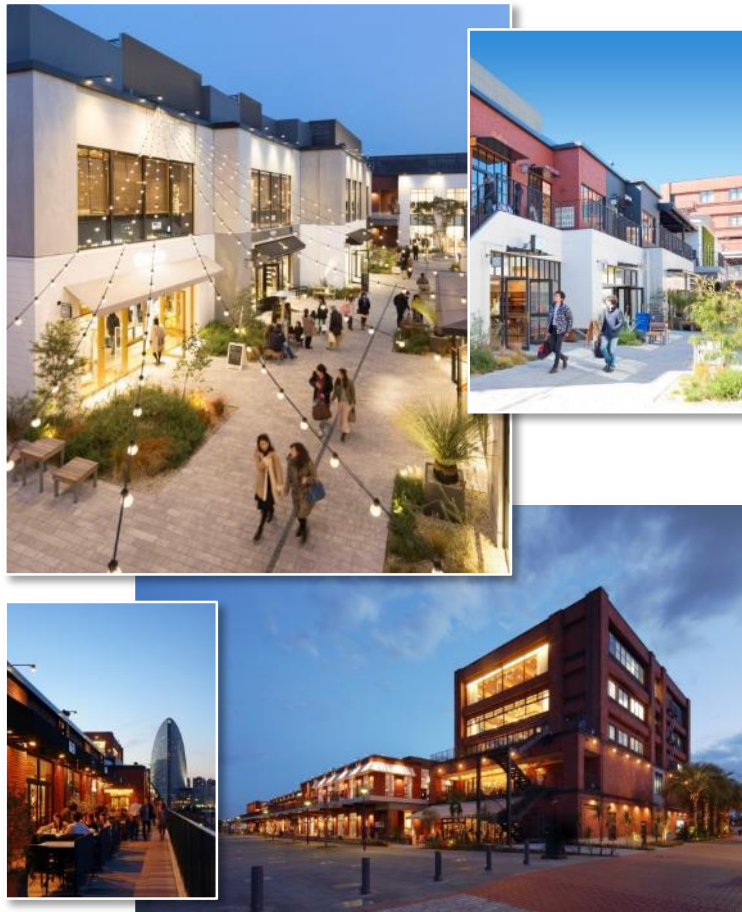
日本リテールファンド 投資法人のご紹介

2017年11月9日(木)

日本リテールファンド投資法人

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

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



MARINE & WALK YOKOHAMA

1. MC-UBSグループとJRFの紹介..... P. 2

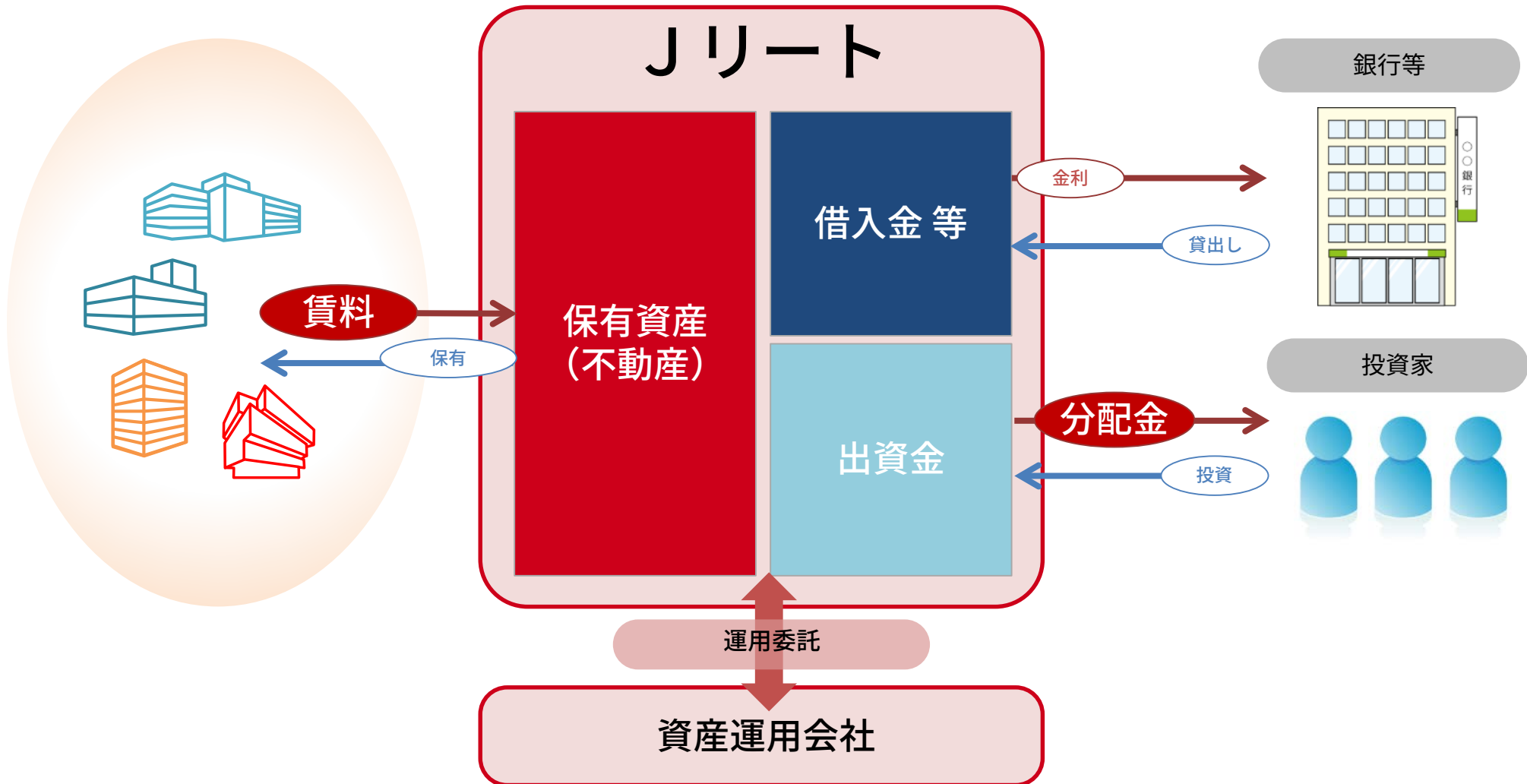
2. 分配金の安定と成長を支える特徴

- ① 資産規模の大きさ P. 24
- ② 分散されたポートフォリオ P. 30
- ③ SCマネジメント力 P. 36

3. 分配金の安定と成長 P. 42

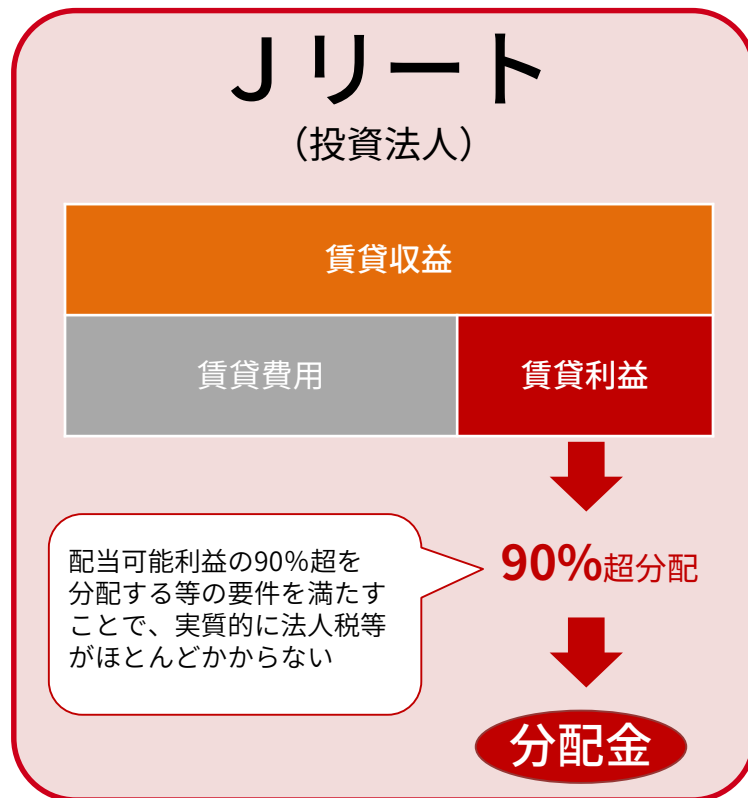
4. 参考資料 P. 48

Jリートは不動産を運用することだけを目的とする法人
保有資産から得られる賃料収入等が分配金の源泉

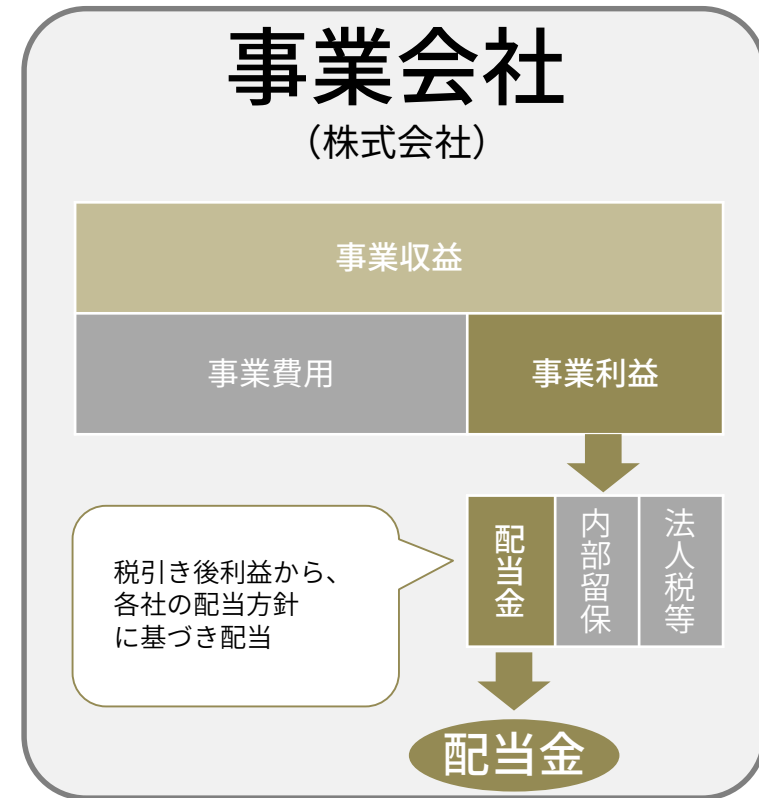


Jリートは利益を投資家に分配することを前提とした金融商品

<イメージ図>



<イメージ図>

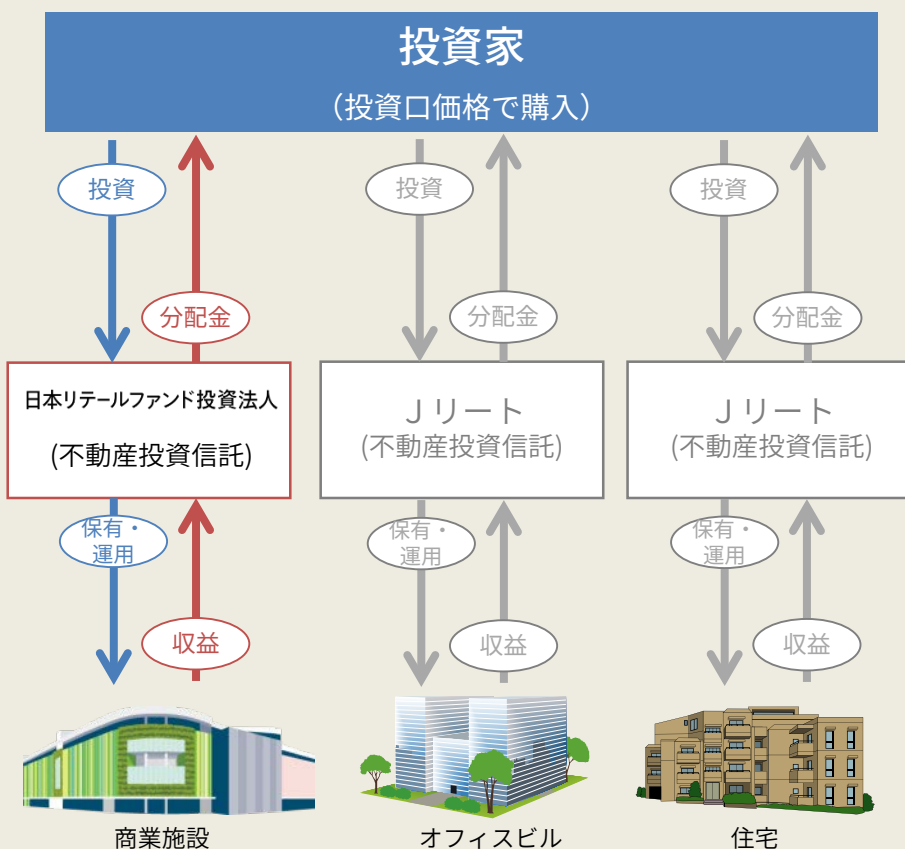


Jリートについて③～Jリート投信との違い

Jリート = 不動産投資信託

(投資対象：不動産)

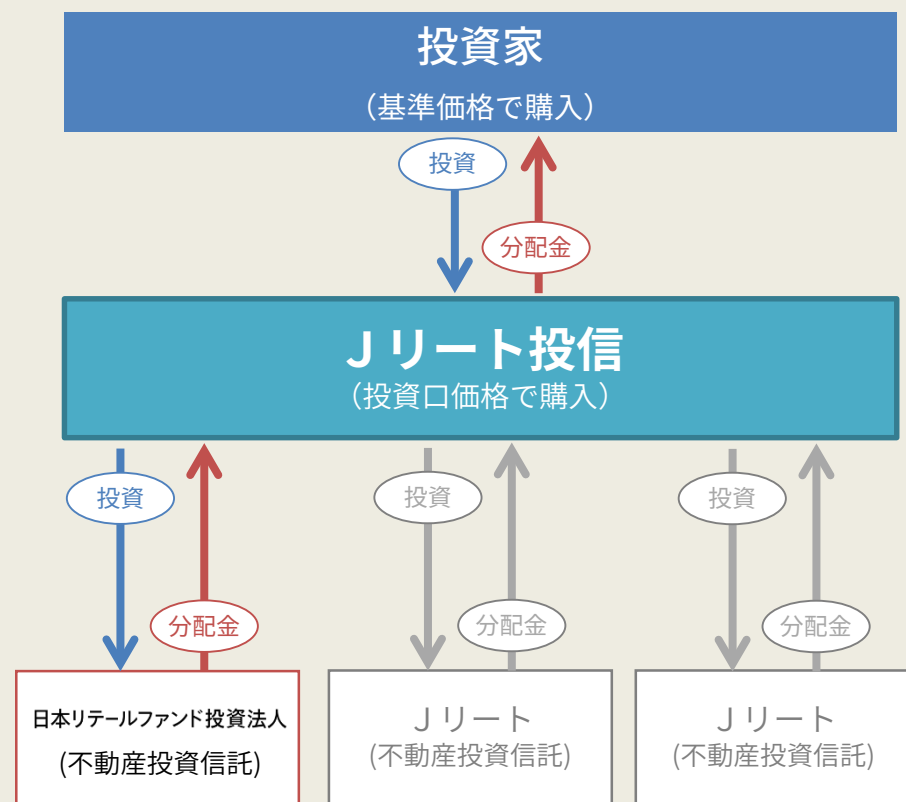
ポイント  直接Jリートに投資



Jリート投信 = 証券投資信託

(投資対象：株式、債券、Jリート等)

ポイント  間接的にJリートに投資



比較的高水準の利回りがJリーツの魅力

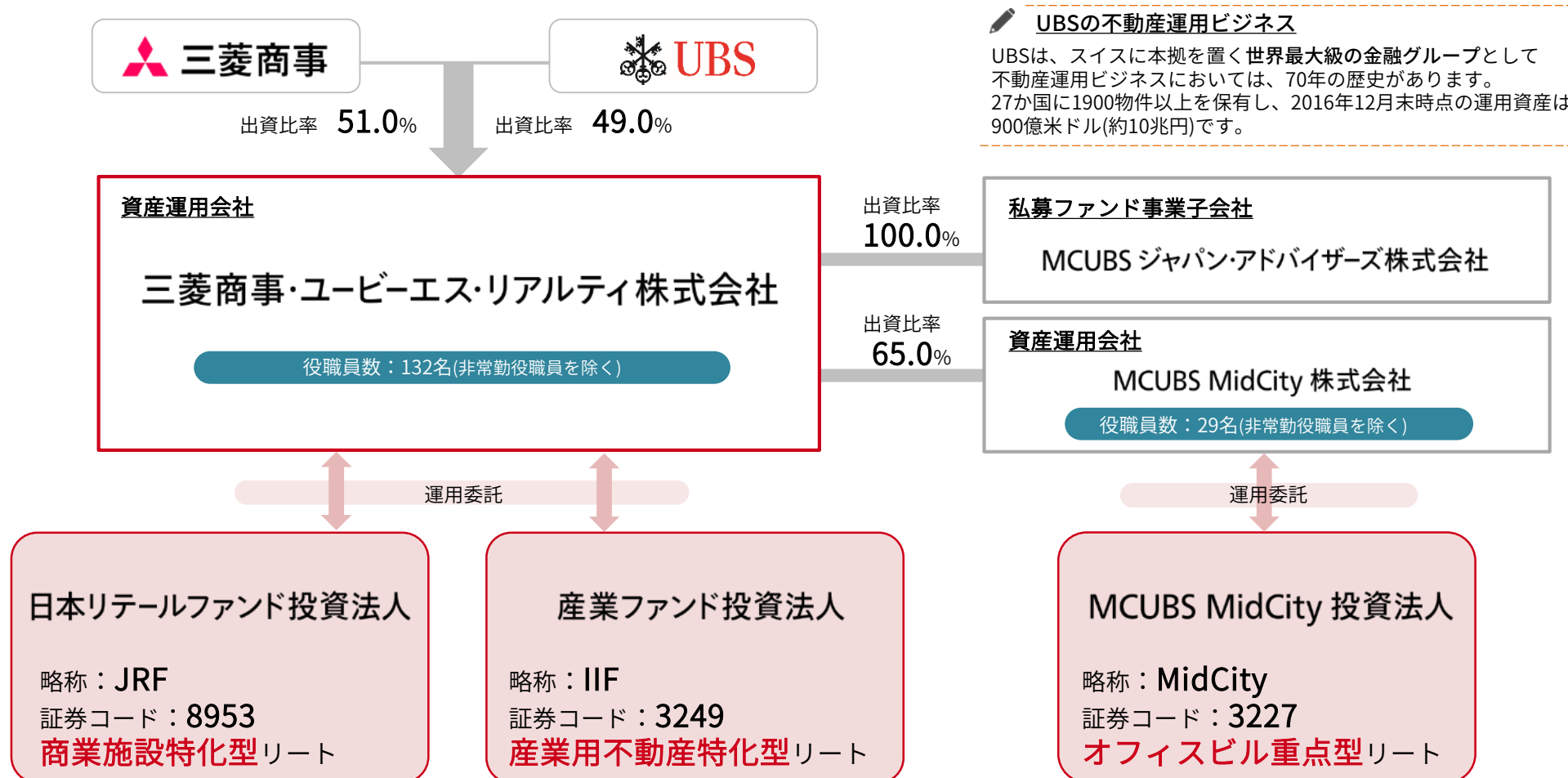
投資メリット（イメージ図）				
インカム収益 (投資した資産から生じる利息、配当金、分配金収入など)		(ご参考) 利回り 2017年9月末日時点	キャピタル収益 (投資した資産自体の値上がり益)	
事業会社	配当金	- 配当政策等に左右される - 内部留保の割合が大きい ⇒配当金の変動性は <u>高い</u>	東証1部 株式配当利回り 1.58%	株式の価格変動性は<u>高い</u>
Jリート	分配金	- 利益の90%超を分配する - 内部留保の割合は極めて低い ⇒分配金の変動性は <u>低い</u>	Jリート分配金利回り 4.16%	投資口価格の価格変動性は<u>高い</u>
債券	利息	固定収入（決められた利息） ⇒利息の変動性は <u>ゼロ</u>	10年国債利回り 0.06%	- 途中売却する場合の価格変動は<u>有り</u> - 満期償還の場合の価格変動は<u>無し</u>

（出所）三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社作成。

なお、各利回りについては東京証券取引所HP（東証1部株式配当利回り）、不動産証券化協会（Jリート分配金利回り）及び日本相互証券株式会社（新発10年物国債利回り）に基づく。

三菱商事UBSリアルティグループのJリート運用ビジネス

グループ全体で **3**つのJリートを運用



UBSの不動産運用ビジネス

UBSは、スイスに本拠を置く世界最大級の金融グループとして不動産運用ビジネスにおいては、70年の歴史があります。27か国に1900物件以上を保有し、2016年12月末時点の運用資産は900億米ドル(約10兆円)です。

Jリート 59銘柄

資産規模合計
(取得価格ベース) **16.4** 兆円

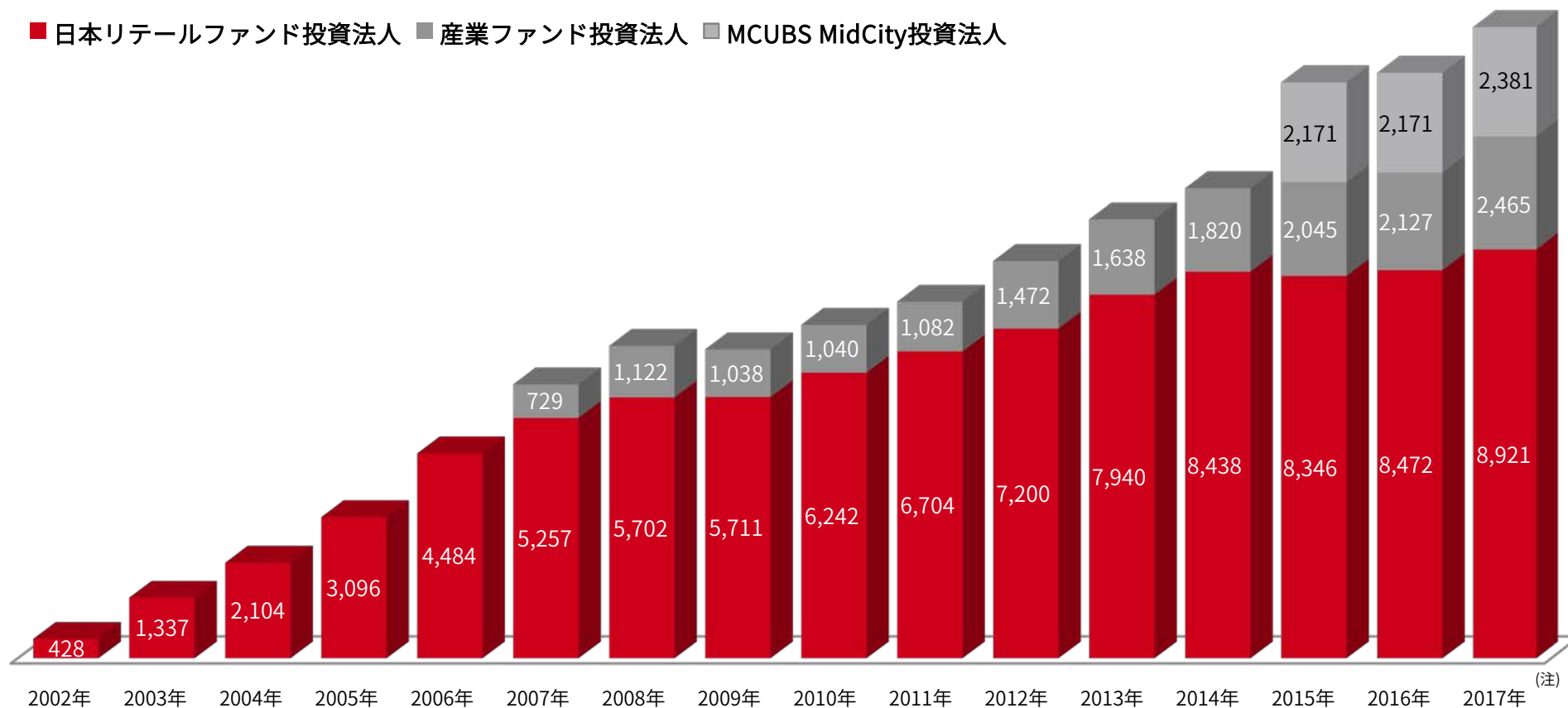
(出所) 不動産証券化協会(ARES)公表データ。2017年9月末日時点

• オフィス系	12銘柄	MidCity
• 住宅系	8銘柄	
• インフラ・物流系	7銘柄	IIF
• ホテル系	5銘柄	
• 商業施設系	4銘柄	JRF
• ヘルスケア系	3銘柄	
• 総合型 (3用途以上)	14銘柄	
• 複合型 (2用途)	6銘柄	

三菱商事UBSリアルティグループの資産規模の推移

グループ全体で合計**1兆3,767億円**の資産を運用。Jリート全体の約**8.3%**

■ 日本リテールファンド投資法人 ■ 産業ファンド投資法人 ■ MCUBS MidCity投資法人

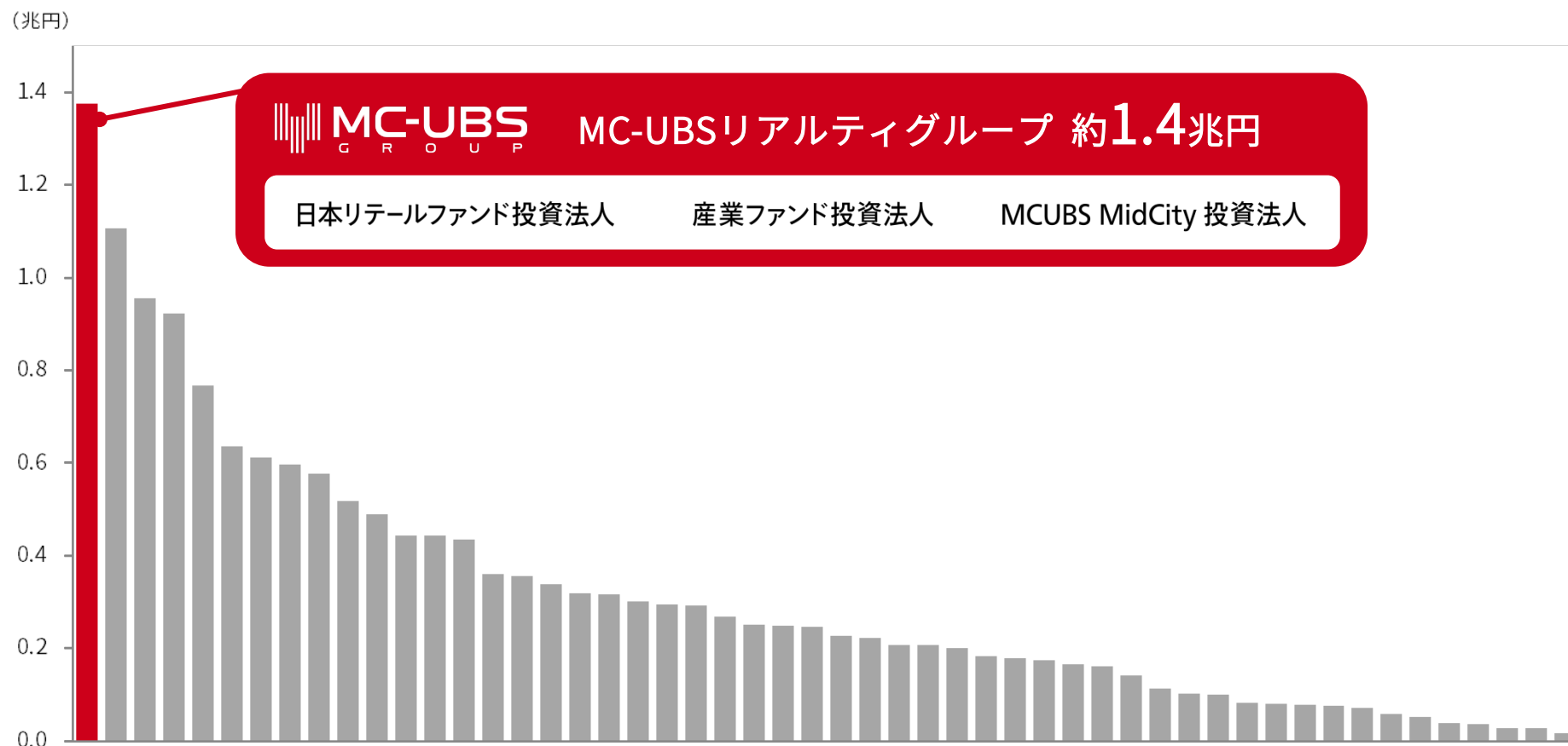


(注) 2017年10月16日時点。ただし、日本リテールファンド投資法人は2017年12月までに取得予定の3物件を含みます。

三菱商事UBSリアルティグループのJリート運用ビジネス

Jリートの資産運用会社**52**社の中で**トップクラス**の資産規模

■ 資産運用会社毎の資産規模



(出所) 各社公表資料

(注) MC-UBSグループ及びその他J-REIT運用会社の資産規模は2017年10月16日時点(ただし、MC-UBSグループの資産規模には2017年12月までに取得予定の3物件を含みます。)

商業施設特化型の比較

- ☑ JRFは2002年にJリートにおいて**3番目**に上場、**15年**の運用実績、**4番目の資産規模**
- ☑ 物件は北海道から沖縄まで**全国に98物件**保有、**分散投資**によるリスク管理・戦略
- ☑ **専門チーム**によるテナントリーシングやリニューアル等を実施

	① 日本リテールファンド	② フロンティア不動産	③ イオンリート	④ 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)	8,921億円	2,934億円	3,514億円	2,049億円
● 保有物件数	98物件	33物件	39物件	51物件
● テナント数 (賃貸借契約数)	979	114	35	539
● 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
● 対象不動産	運営能力を活かせる 都市型/郊外型施設に バランスよく分散投資	長期契約と固定賃料 をベースとした 施設が中心	イオングループの 施設が中心	生活密着型 施設が中心

(出所) 2017年10月16日時点。ただし、日本リテールファンド投資法人は2017年12月までに取得予定の3物件を含みます。

②～④は不動産証券化協会(ARES)の開示資料及び2017年10月16日現在における各投資法人の公表資料に基づき弊社作成

● 証券コード **8953**

● 運用資産 **商業施設のみ**

● 上場日 **2002年3月12日**

● 決算月 **2月/8月**

● 投資口価格 **201,200円**
(2017年11月2日終値)

● 分配金利回り **4.3%**
(2017年11月2日終値ベース)

(2018年2月期予想)
● 1口当たり分配金^(注) **4,330円**
(2018年8月期予想)
4,330円

● 分配金の支払い **5月/11月**

(注) 1口当たり分配金の予想数値は、いずれも自己投資口取得による効果(P.44ご参照)を加味していない数値です。以下同じです。

商業一等地のエリアに位置する希少性の高い資産を保有

表参道・原宿・青山エリア(15物件)

エリア総額 1,021億円



ジャイル
シャネル
表参道うかい亭



Cute Cube 原宿
クロックンシュー
ザクザク、スピズ



Gビル表参道01
キデイランド



Gビル表参道02



Gビル神宮前01
BAPE STORE



Gビル神宮前02
アナスタシア



Gビル神宮前03
ホットイズJAPAN
RIZAP



Gビル神宮前06
ファミリーマート



Gビル北青山01
ベストブライダル



Gビル渋谷01
THE MILLENNIALS



アーバンテラス
神宮前
表参道TERRACE

黒字：資産名称
青字：テナント名



ラ・ポルト青山
ブノワ
ピエールエルメ

銀座エリア(3物件)

エリア総額 227億円



Gビル銀座01
Brioni



チアーズ銀座
銀座正泰苑
松尾ジンギスカン



Gビル銀座中央通り01
エルメネジルド・ゼニア

(注) 一部物件については、賃借人からの同意が得られていないため非開示としています。

GYRE(ジャイル)



プライム立地の商業施設

稼働率 100.0%



ハイライト

- ファッション、デザイン、アート、飲食界をリードする商業施設として2007年11月にオープン
- 「CHANEL(シャネル)」等の世界を代表するラグジュアリーブランド、ニューヨーク以外への出店が世界初となる「MoMA デザインストア」、ミシュランガイドで1つ星を獲得した「表参道うかい亭」などが入居



表参道うかい亭：

約150年前の金沢の商屋を移築して組み上げ、貴重な美術品の数々で装飾された、和の伝統建築と西洋の美が調和した空間で、特選牛や新鮮な魚介類旬の食材の数々をいただける鉄板料理の店。



5F	飲食：	表参道うかい亭
4F	飲食：	スモークバー&グリル、 ピアノカ、ル・プレヴェール、
3F	物販、サービス ファッション：	MoMAデザインストア、EYE OF GYRE、 クレアトゥールウチノ、
2F	ファッション：	Visvim、グッドデザインショップCDG、 Maison Margiela
1F	物販、 ファッション：	CHANEL、プレイ・コムデギャルソン AMI Alexandre Mattiussi
B1F	飲食：	抹茶カフェ舞妓 マグノリアベーカリー

Gビル表参道01



プライム立地の商業施設

稼働率 100.0%



ハイライト

- 2012年に建替え、リニューアルオープン
- テナントは、株式会社タカラトミーの子会社であり、キャラクターグッズ販売等を日本全国に展開している株式会社キディランドの旗艦店舗
- 旺盛なインバウンド消費を背景に販売が伸長



KIDDY LAND(キディランド):

1950年に小さな書店としてスタート。戦後、周辺に居住する外国人顧客の要望に応え洋書や外国人向けの雑貨を早くから取扱い、時代の変化に合わせてクオリティの高い日本の玩具やキャラクターグッズなどを取扱う。

Cute Cube原宿



プライム立地の商業施設

稼働率 100.0%



ハイライト

- かわいいカルチャーの発信拠点として、竹下通りの新たなランドマークとしての商業施設
- 竹下通りで最大級という約37mの間口を確保
- 原宿駅側は角地で、比較的通行量の多い裏通りにつながる



原宿竹下通り:

世界最大の旅行口コミサイトが紹介している「外国人がクールだと評価した日本の観光スポット 20」で外国人人気No.1。竹下通りの通行量は平日5万人、土日祝日15万人、男女比45%:55%。世代別では10代、20代の2世代で70%を占める。

Gビル銀座中央通り01

不動産信託受益権の準共有持分50%



プライム立地の商業施設

稼働率 100.0%

ハイライト

- 2014年5月竣工の複合商業施設
- 2015年度グッドデザイン賞を受賞
- イタリアを代表するメンズラグジュアリーブランドであるエルメネジルド・ゼニアがアジアにおける旗艦店として入居



エルメネジルド・ゼニア：

1910年創業、北イタリアでテキスタイルメーカーとしてスタート。高品質の生地を作る老舗のメーカーとして知られており、アルマーニ、ラルフローレン、エルメスなどのハイブランドもゼニア社の生地を使用。国家元首をはじめ、世界中の実業家、芸術家、俳優、スポーツ選手がゼニアのスーツを愛用。

銀座中央通り周辺マップ



13F	飲食：	THE SKY Resort Lounge
12F		
11F		Authentique by La Reine
10F	サービス：	GINZA PEEK-A-BOO 中央通り
9F		ノエビアスタイル
8F		不動産系
7F	オフィス：	人材紹介系
6F		金融系
5F		ブライダル系
4F		
3F	ファッション：	エルメネジルド・ゼニア
2F		
1F		

主要資産の紹介 大阪/心斎橋、梅田、京都/河原町エリア

商業一等地のメインストリートに面する希少性の高い資産を保有

心斎橋エリア(6物件)

エリア総額 639億円



Gビル心斎橋01
ラオックス



Gビル心斎橋02
ダイコクドラッグ



Gビル心斎橋03
ユニクロ



Gビル心斎橋04
サンドラッグ
ガスト



Gビル御堂筋01
エルメス
ハリ・ウィンストン



大阪心斎橋8953ビル
東急ハンズ

黒字：資産名称
青字：テナント名

梅田エリア(1物件)

エリア総額 94億円



Gビル梅田01
gloストア
ロフトマン

京都河原町エリア(3物件)

エリア総額 234億円



**ラウンドワン
京都河原町店**
ラウンドワン



河原町OPA
OPA



Gビル京都河原町01
THE MILLENNIALS
京都

(注) 心斎橋エリア総額には、取得予定の「Gビル心斎橋03 B館(底地)」4億円を含みます。

Gビル御堂筋01



プライム立地の商業施設

稼働率 100.0%



ハイライト

- 世界的ラグジュアリーブランド、HERMÈS(エルメス)とHARRY WINSTON(ハリー・ウィンストン)が、関西エリアにおける旗艦店として入居
- 本物件の位置する御堂筋には、カルティエ、ルイ・ヴィトン、CHANEL、HUGO BOSS等、世界的に有名なラグジュアリーブランドが立ち並ぶ



ハリー・ウィンストン:

1932年、ニューヨークで創業以降、最高級ジュエリーの製作と高級時計の製造に注力。最高級宝飾品ブランドとして認識されており、世界中で多くの富裕層や有名人が顧客。ニューヨーク、ロンドン、パリ、ジュネーブ、東京、香港、上海、といった世界各国にビジネスを展開。

近隣地域写真



Gビル心斎橋03(A館)



プライム立地の商業施設

稼働率 100.0%



ハイライト

- 2010年10月にユニクロが日本初のグローバル旗艦店として入居
- 本物件に隣接したツルハドラッグがテナントとして入居する、Gビル心斎橋03(B館)(本館)は取得済み
- B館北側の底地を2017年12月に取得予定で、心斎橋筋商店街に面する1ブロックの過半を本投資法人が保有

外国人観光客数の推移：

2016年に大阪を訪れた外国人観光客数が約941万人、2013年から4年連続で過去最高を更新。約263万人だった2013年との比較では、約3.5倍増。

(出所) 大阪観光局

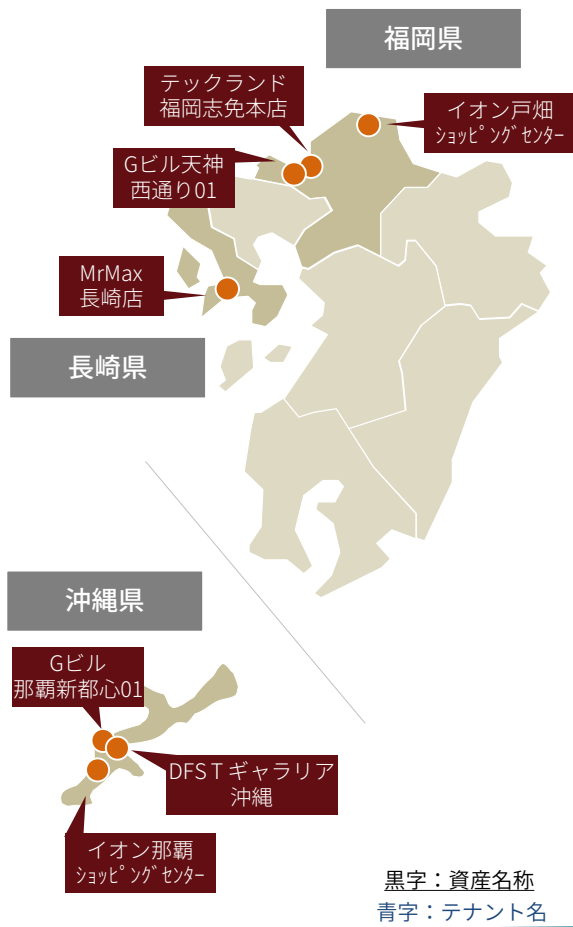


主要資産の紹介 九州/沖縄エリア

高級ブランドを扱う商業施設から日常的に利用できる商業施設など様々な資産を保有

九州エリア(4物件)

エリア総額 177億円



イオン戸畑
ショッピングセンター
イオン



テックランド
福岡志免本店
ヤマダ電機



Gビル天神西通り01
カメラのキタムラ



MrMax 長崎店
MrMax

沖縄エリア(3物件)

エリア総額 320億円



イオン那覇
ショッピングセンター
イオン



DFST ギャラリー
沖縄
沖縄ディーエフエス



Gビル
那覇新都心01
ヤマダ電機、
郵便局

Gビル天神西通り01



プライム立地の商業施設

稼働率 88.9%



ハイライト

- 九州最大の繁華街である天神エリアでも
繁華性の高い天神西通りに面するマルチテナント商業型施設
- 天神エリアのビジネスエリアである「明治通り」と商業集積地である
「天神西通り」の交差点に面し、歩行者からの視認性の高い立地
- 1～2階においてカメラのキタムラ福岡・天神店が
開業以来23年間店を構える他、上層階は飲食店が入居

天神ビッグバン：

天神地区では、2014年より10年間かけてオフィスビルや商業ビルの建替え、道路の新設・拡幅、地下鉄七隈線の延伸などを進め、エリア全体の活性化を図る天神ビッグバンプロジェクトを推進。
国家戦略特区や地区計画を活用した規制緩和（容積率割増、高さ制限緩和）をベースとして、インフラや公園整備なども含み、民間の開発を誘導していく方針。



9F	飲食
8F	飲食
7F	飲食
6F	飲食
5F	飲食
4F	飲食
3F	
2F	カメラのキタムラ
1F	カメラのキタムラ

DFS T ギャラリー沖縄



主要駅隣接の好立地商業施設

稼働率 100.0%



ハイライト

- 沖縄の商業・観光の中心に位置し世界有数の規模を誇る免税店の旗艦店
- 那覇空港からゆいレール（沖縄都市モノレール）で約20分「おもろまち駅」に直結
- 日本人も日本国内で関税免除の特典が受けられる、ユニークな「沖縄型特定免税店制度」を活用、グローバルに免税店ビジネスを展開するDFSグループの日本における旗艦店



沖縄型特定免税店制度：

2002年の沖縄振興特別措置法の改正によって導入された制度。沖縄から沖縄以外の日本の地域へ出域する旅客を対象に、指定された一定の場所において関税を免除した価格で輸入品が購入可能。本制度は通常の免税制度とは異なり、日本人や6ヶ月以上日本に在住している外国人の方も利用可能。





Gビル自由が丘01(B館)

1. MC-UBSグループとJRFの紹介..... P. 2

2. 分配金の安定と成長を支える特徴

① 資産規模の大きさ P. 24

② 分散されたポートフォリオ P. 30

③ SCマネジメント力 P. 36

3. 分配金の安定と成長..... P. 42

4. 参考資料 P. 48

「分配金の安定と成長の実現」

強固なポートフォリオ基盤を構築

資産規模の大きさ

- ・ 個別物件の影響が減少
- ・ テナント数の拡大
- ・ 収支、財務基盤の安定

SCマネジメント力

- ・ 専門チームの設置
- ・ リニューアルの実施
- ・ 賃料増額の実現

JRF

分散されたポートフォリオ

- ・ 商業施設の多様化
- ・ 地域の分散
- ・ テナントの分散
- ・ 施設規模の分散



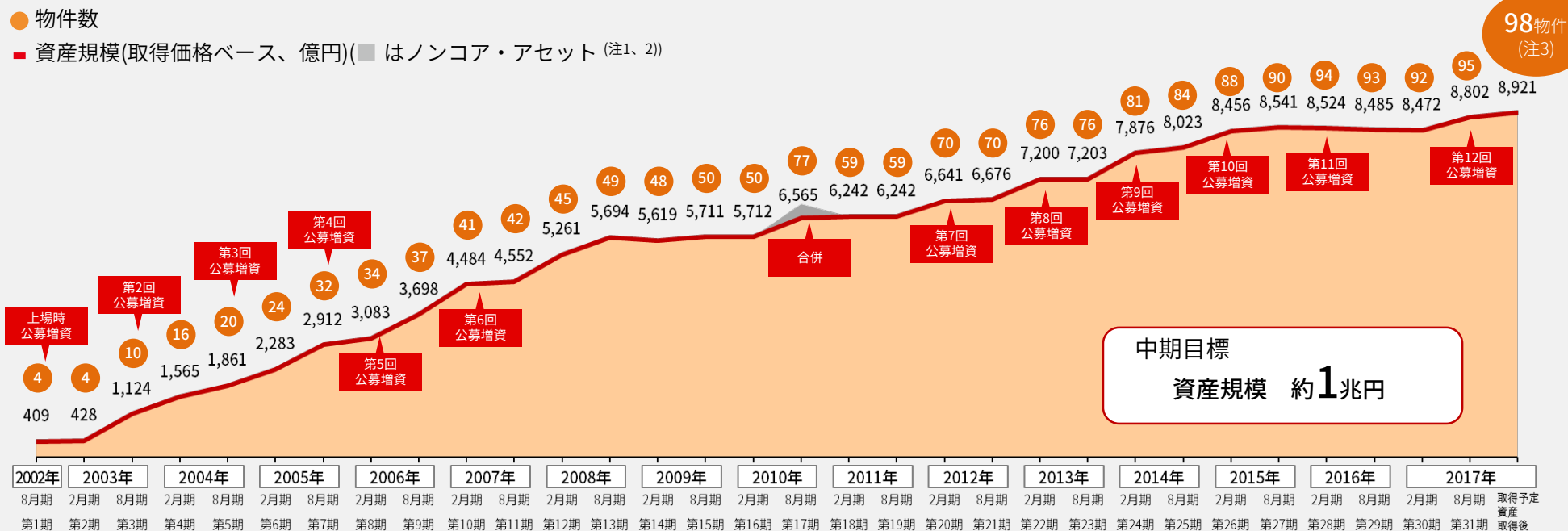
特徴①：資産規模の大きさ

- ✓ ポートフォリオ全体に与える個別物件の**影響**が減少
- ✓ 競争力のある様々なテナントの拡大と**リレーション**の強化
- ✓ 賃料収入や財務基盤の**安定**、費用**削減**の効果

資産規模の成長と中期目標

ポートフォリオの質及び収益性を維持向上させながら、
中期的目標である「資産規模1兆円」を目指す

■ 上場以来の継続的な資産規模の成長



(注1) 「ノンコア・アセット」とは、ラサールジャパン投資法人との合併(2010年3月1日効力発生)で引き継いだ商業施設以外のオフィスビル及び住居用ビルをいいます。

(注2) ノンコア・アセットの18物件は、2010年9月3日に332億円(売却価格の合計)で全て売却しました。

(注3) 2017年10月16日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。

(注4) 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。

1口当たりの安定した分配金推移と安定運営を支える高い稼働率

26

2011年以降の分配金は安定かつ着実に増加

1口当たり分配金

4,330円

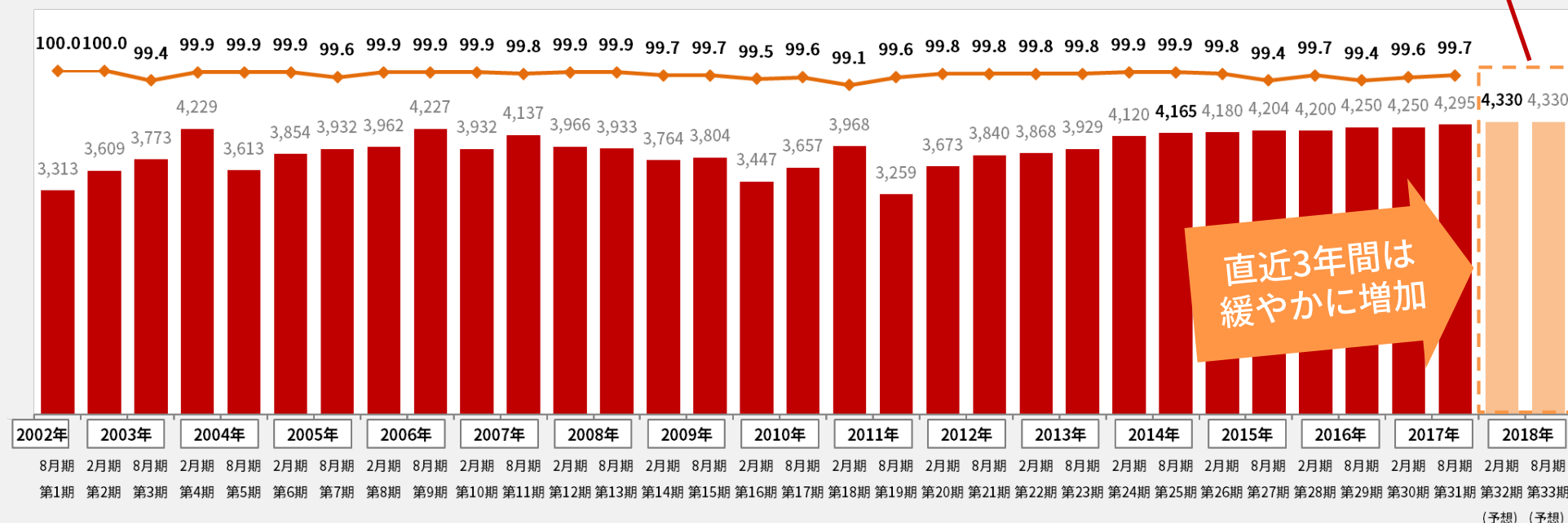
2018年2月期
予想

4,330円

2018年8月期
予想

■ 1口当たり分配金と物件稼働率

- ポートフォリオ稼働率(各期末現在)(%)
- 1口当たり分配金(円)



(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。

安定した稼働率

オフィスや住宅と比較して安定した稼働率

■ Jリート保有不動産の平均稼働率の推移



拡大するテナントリレーション

約1,000テナントとのリレーションを持ち、施設競争力の強化・運営に活用
ポートフォリオの多様性の深化とSCマネジメント力の強化

■ 多様化する消費ニーズに適応する競争力のある様々なテナントとのリレーション

本投資法人が保有する商業施設の主なテナント例^(注1)



(注1) 本投資法人が直接契約しているテナントのほか、マスターレシーが契約しているエンドテナント(本投資法人又は信託受託者がパス・スルー型マスターリースを契約している場合)及び信託受託者が直接契約しているテナントを含みます。

(注2) 「SPA」とは、「Specialty store retailer of Private label Apparel」の頭文字をとっています。

高い格付と長期負債・固定金利を中心とした財務基盤

2017年8月期末の主な財務指標^(注1)

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

43.8%

長期負債比率

100.0%

固定金利比率

96.4%

平均借入残存期間

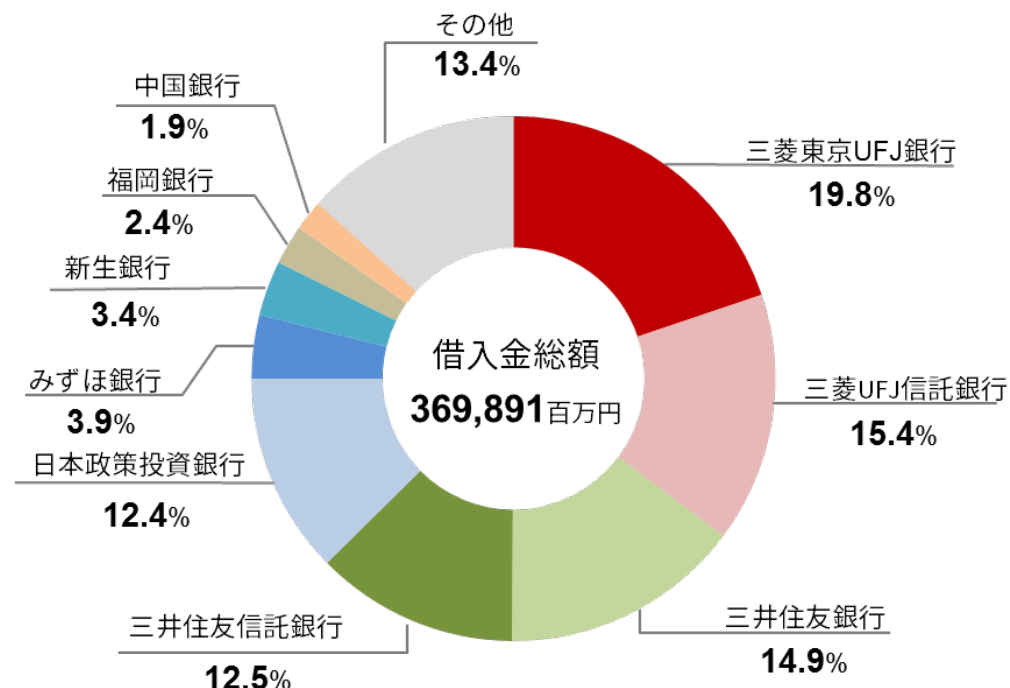
4.4年

平均借入コスト

1.13%

(注1)有利子負債比率を除き、いずれの数値も敷金・保証金を含めています。

金融機関別借入比率

■ 借入先構成 (2017年10月16日時点)^(注2)

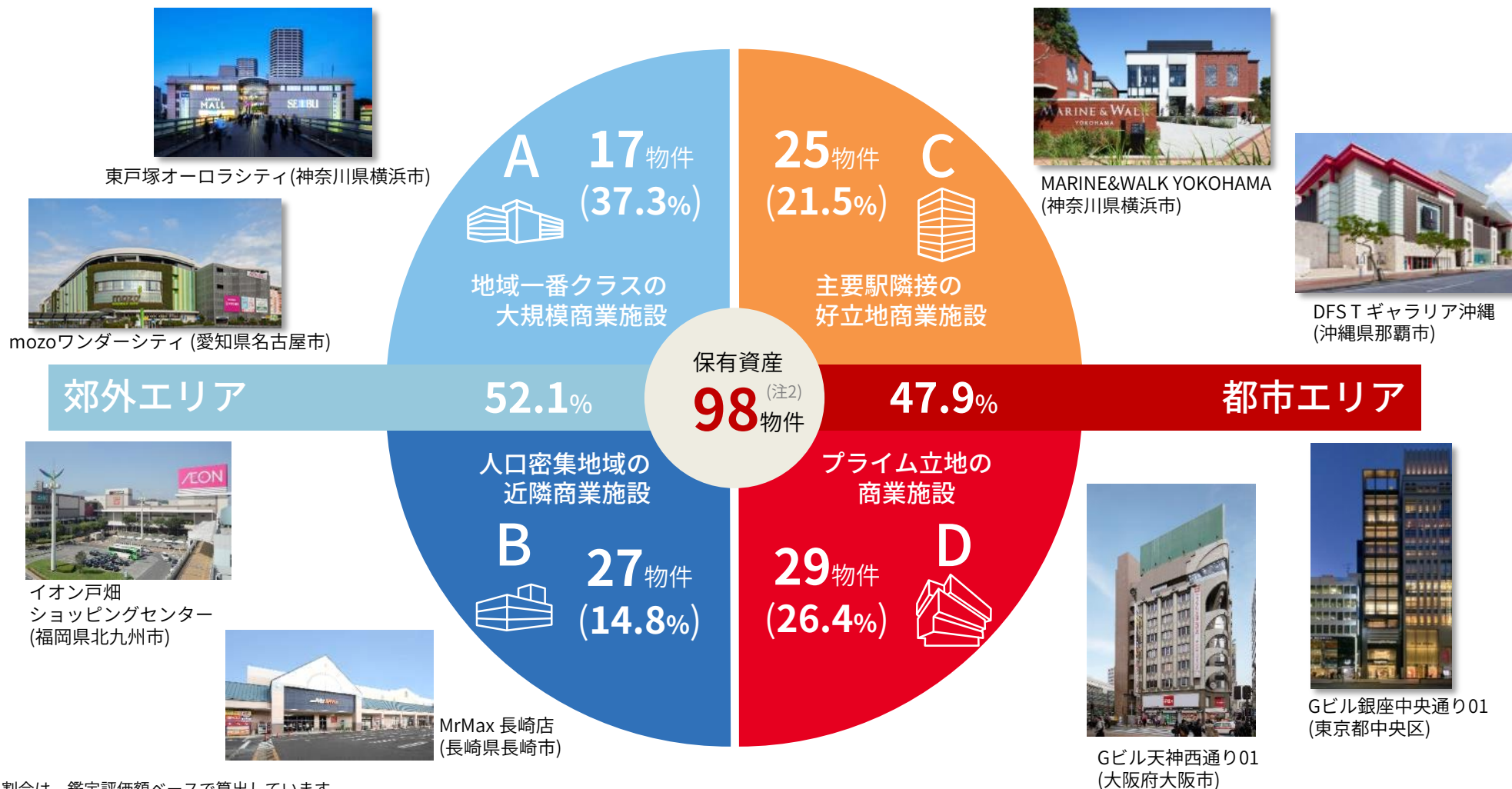
(注2)上記グラフには、賃借人から差し入れられた敷金・保証金は含まれておりません。

特徴②：分散されたポートフォリオ

- ✓ 保有する商業施設の **多様化** による経済的リスクの分散
- ✓ **立地優位性、テナント代替性** の高い物件に選別投資
- ✓ 全国の各 **地域** に分散投資することによる地震等の自然災害リスクの分散
- ✓ **テナント** 分散及び **施設規模** 分散による個別リスクの分散

保有する商業施設の分類

好立地の路面店及び専門店ビルから、地域一番クラスの商業施設などの多岐にわたる商業施設を保有



(注1) 割合は、鑑定評価額ベースで算出しています。

(注2) 本ページのデータは、2017年10月16日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。

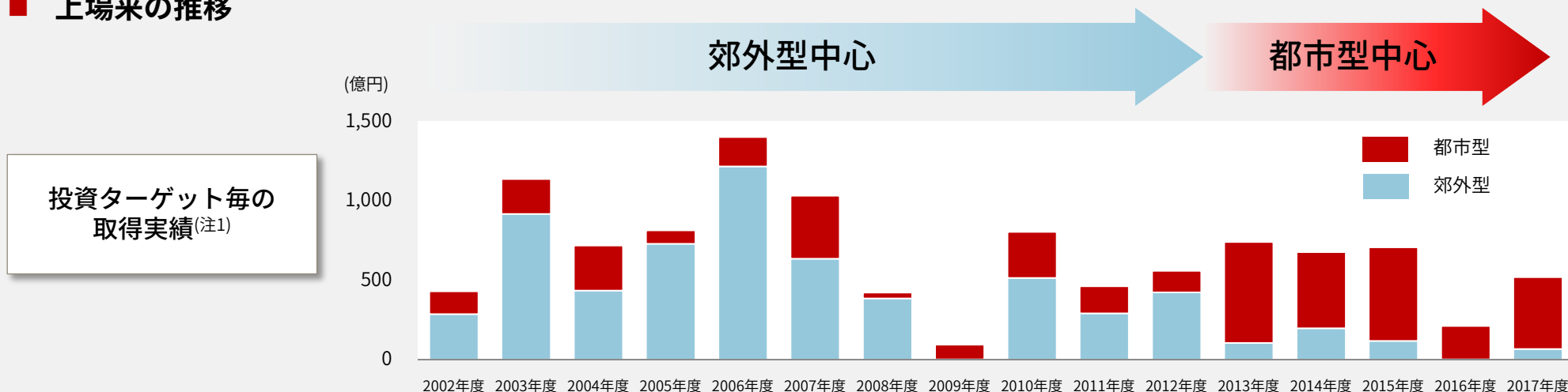
ポートフォリオの質の向上～取得対象物件の変遷

32

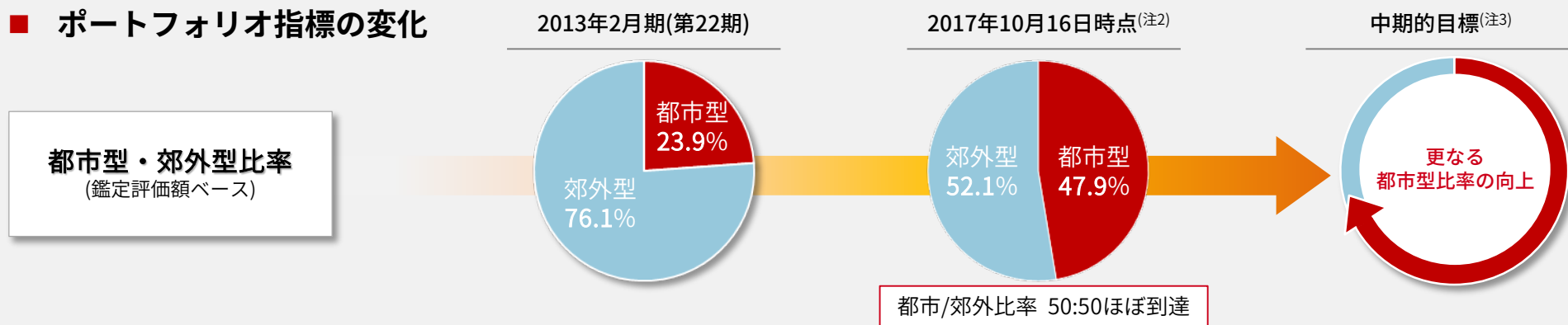
2013年以降、新規の取得対象物件を郊外型から都市型へシフト

立地優位性・テナント代替性が高い、小売環境の変化に対応できるポートフォリオへ進化

■ 上場来の推移



■ ポートフォリオ指標の変化



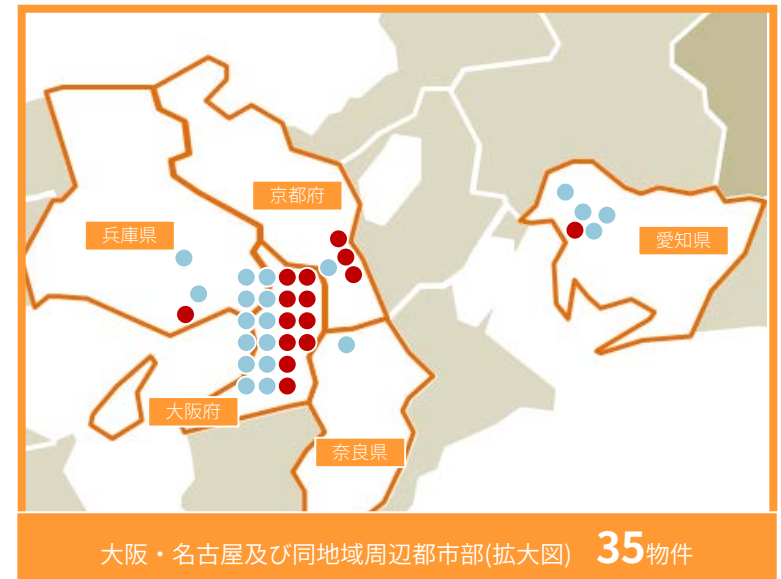
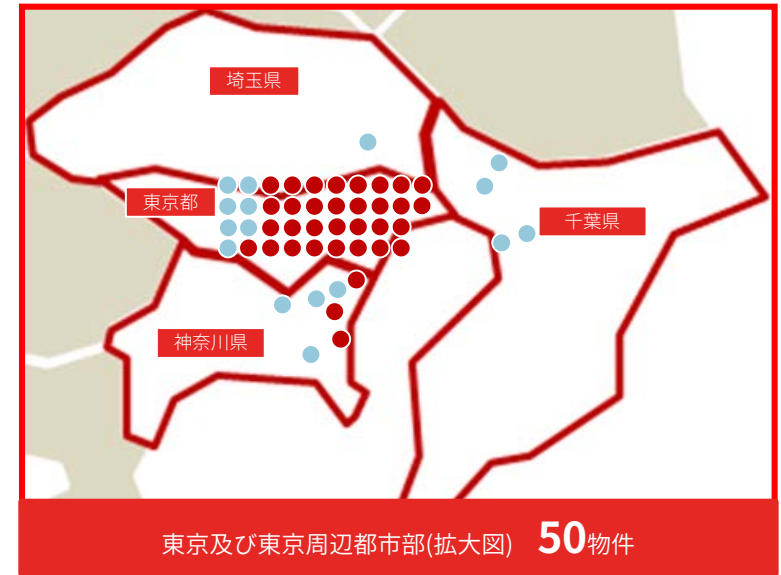
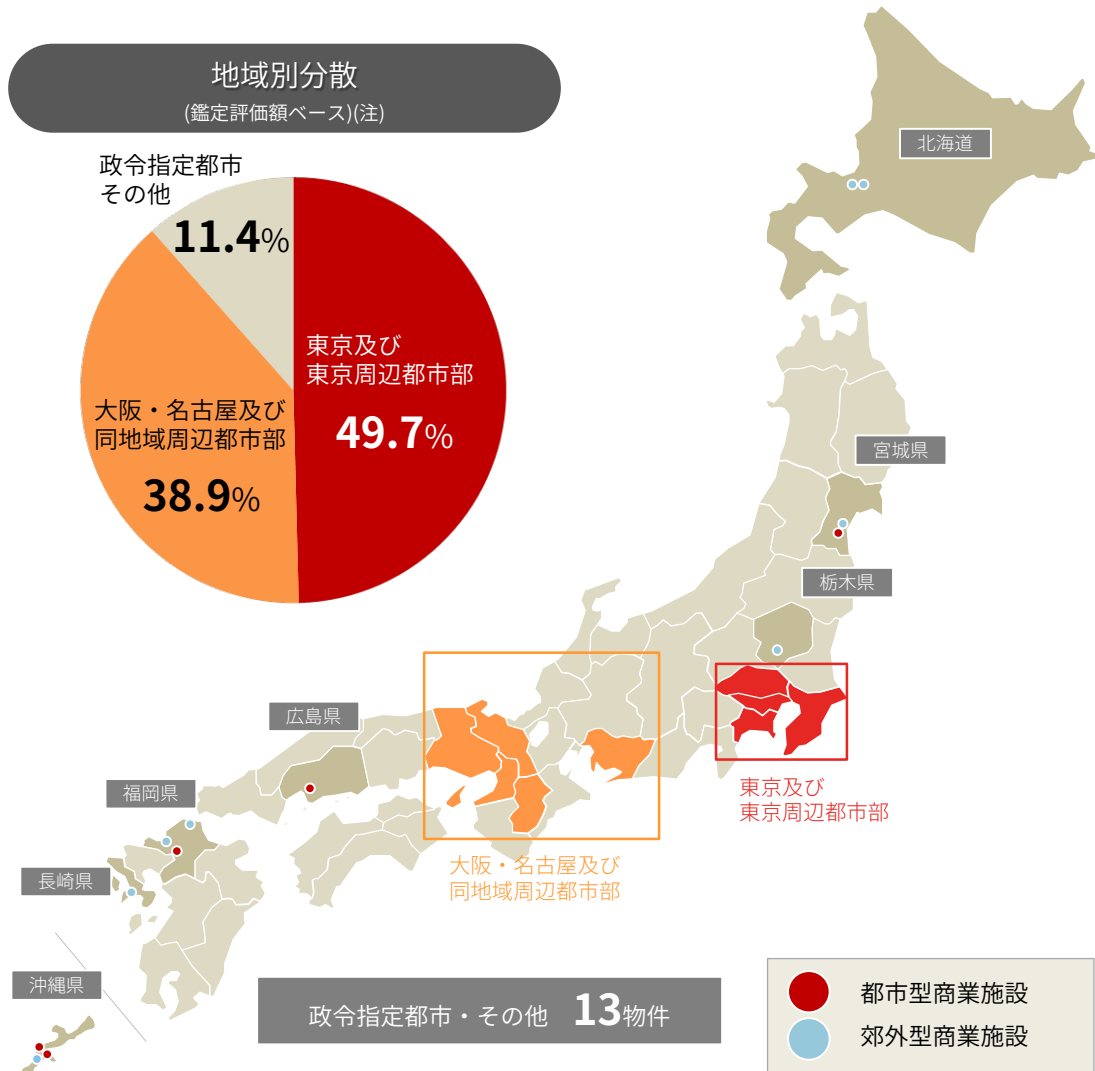
(注1) 本投資法人の決算期にあわせた年度ベース(3月～2月)。増築による取得及びノンコア資産の取得は除きます。

(注2) 2017年10月16日時点において取得を公表している物件を取得した後の数値です。

(注3) 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。

ポートフォリオマップ (取得予定資産取得後 98物件ベース)

地域分散を意識し、全国に幅広く商業施設を保有



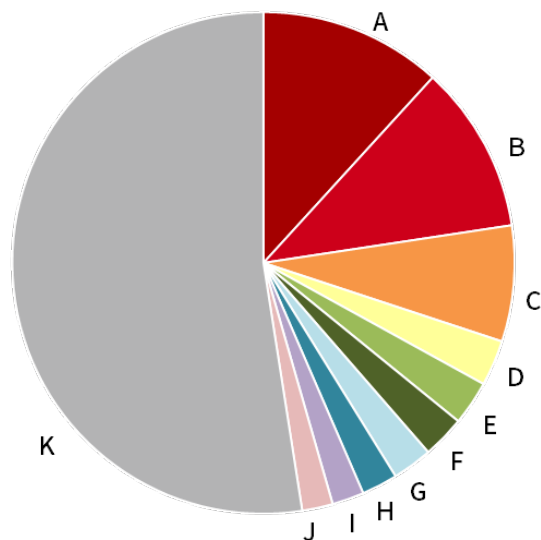
(注) 本ページのデータは、2017年10月16日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。

テナント・施設規模の分散

テナント分散及び施設規模分散に支えられたポートフォリオ基盤による安定性の確保

テナント分散

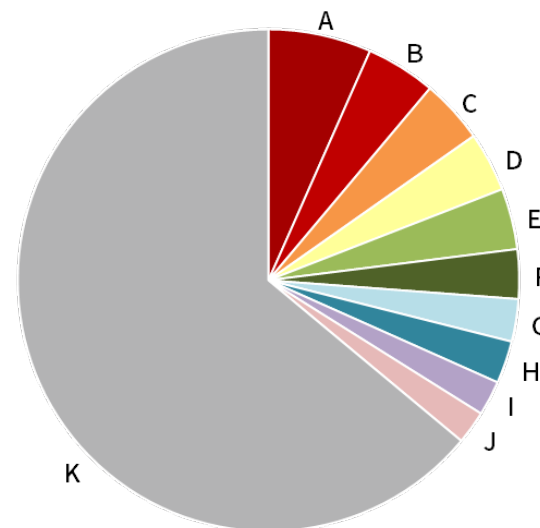
(年間賃料ベース)(注2)



A	イオンモール	11.8 %
B	イオンリテール	10.8 %
C	イトーヨーカ堂	7.5 %
D	ユニクロ	3.0 %
E	ヤマダ電機	2.9 %
F	ラウンドワン	2.7 %
G	近鉄百貨店	2.6 %
H	ヨドバシカメラ	2.3 %
I	ビックカメラ	2.1 %
J	そごう・西武	2.0 %
K	その他	52.5 %

施設規模別分散

(鑑定評価額ベース)(注3)



A	mozoワンダーシティ	6.6 %
B	東戸塚オーロラシティ	4.5 %
C	ならファミリー	4.1 %
D	Gビル心斎橋03	3.9 %
E	川崎ルフロン	3.8 %
F	イオンモールむさし村山	3.2 %
G	ジャイル	2.7 %
H	イオンモール鶴見緑地	2.7 %
I	Gビル表参道02	2.2 %
J	ビックカメラ立川店	2.1 %
K	その他	64.0 %

(注1) 本ページのデータは、2017年10月16日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。

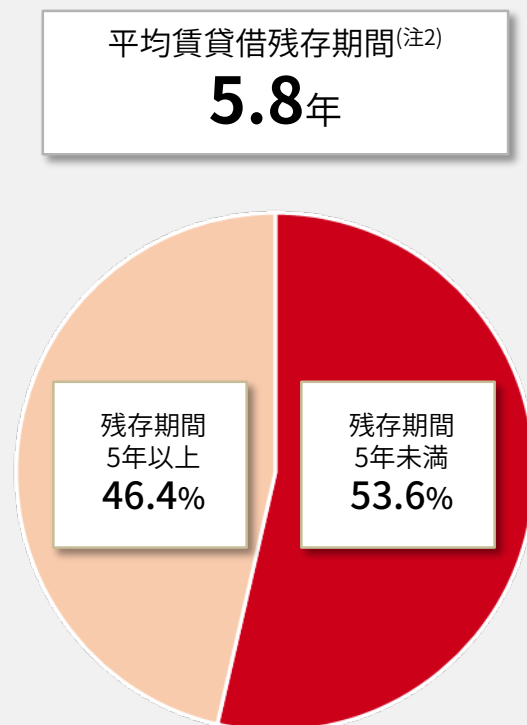
(注2) 2017年8月末保有資産については2017年8月末時点、9月1日以降に取得する資産については取得(予定)日時点において効力を有する賃貸借契約を基に算出しています。

(注3) 2017年8月末保有資産については2017年8月末時点、9月1日以降に取得する資産については取得(予定)時点の鑑定評価額を基に算出しています。

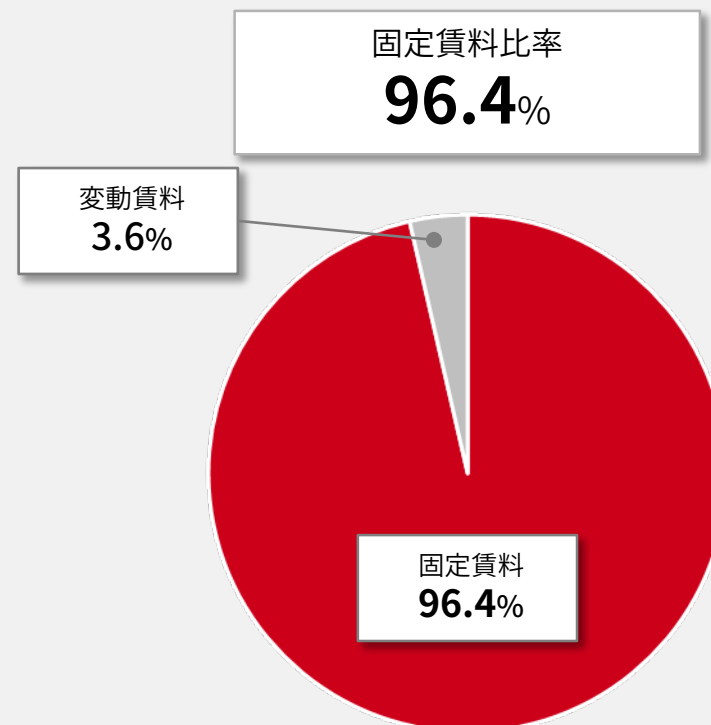
JRFの高い稼働率を支える要因

賃貸借契約の平均残存期間は約6年、固定賃料での契約は95%以上

■ 賃貸借契約満了時期 (年間賃料ベース)^(注1)



■ 賃料の構成比 (年間賃料ベース)^(注1)



(注1) 2017年8月末保有資産については2017年8月末時点、9月1日以降に取得する資産については取得(予定)日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。

(注2) 賃料加重平均ベースで算出しています。

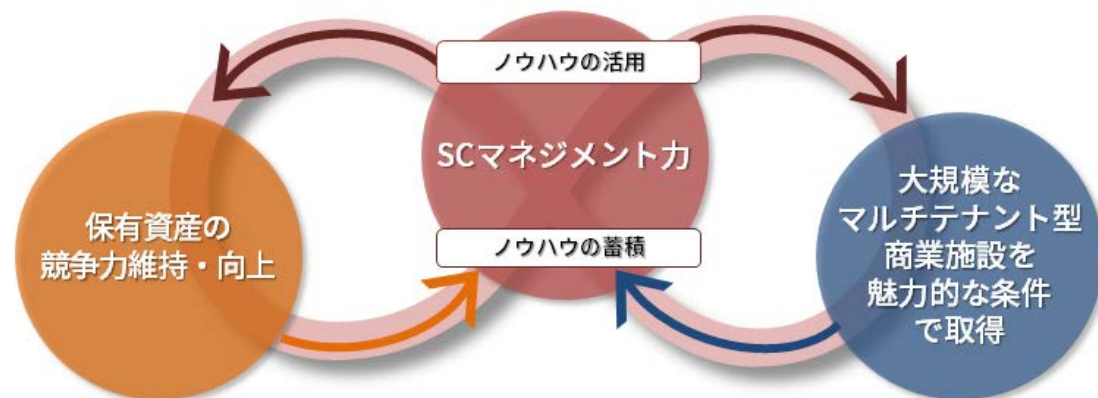
(注3) 本ページのデータは、2017年10月16日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。

特徴③：SCマネジメント力

- ✓ 収益性や中長期的な競争力の向上を支える**専門チーム**の設置
- ✓ 高い専門性を活用した**リニューアル**の実施
- ✓ 小売環境の変化に伴うリーシングや**賃料増額**の実現

JRFのショッピング・センター・マネジメント(SCM)

ショッピング・センター・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



内部成長

大規模リニューアルや施設運営への積極的な関与



Gビル自由が丘01



mozoワンダーシティ

■ 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

物件運用を支える人員数

19名

不動産運用部

SCマネジメント推進部

リテール本部全体：**29名**
(2017年10月1日時点)

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

魅力あるテナントの誘致

トレンドや地域特性にあわせ、テナントを誘致

運営コスト削減

水光熱費・修繕コストの管理

外部成長

複合型商業施設の取得



Gビル天神西通り01



Gビル京都河原町01

2016年6月に実施した地下1階リニューアルに続き、1階・2階をリニューアル

12年ぶりに1階・2階店舗を大幅に入替え



かみしんプラザ

所在地	大阪府大阪市東淀川区
建築時期	1980年5月他
賃貸可能面積	11,955.96㎡
稼働率	99.6% (2017年10月17日時点)
テナント数	37テナント (2017年10月17日時点)
主要テナント	平和堂フレンドマート、三菱東京UFJ銀行

リニューアルのポイント

- 2005年10月にシーオンプラザとしてリニューアルして以来、12年ぶりに1階・2階のテナントを大幅に入替え
- 2016年6月の地下1階のリニューアルによる集客力アップを活かした第2期リニューアル
- 第1期リニューアルコンセプト「Kamishin Natural Style」を引き継ぎ、白を基調に木目とグリーンを組み合わせたナチュラルトーンのデザインに刷新
- ベビー・子供用品の大型店「西松屋」や、ファミリー向けシューズストア「ASBEE fam」、3世代で楽しめるアミューズメント施設「AMUSE PARK」など新店8店舗を誘致

新店8店舗

Green Parks topic(レディース)、ASBEE fam(靴)、
ベネッセのEnglish Studio(英語教室)、西松屋(ベビー・子供用品)、
ピエタピエ by tutuanna(靴下肌着)、yakitatei(100円ベーカリー・カフェ)、
JiNS(メガネ)、AMUSE PARK(ゲームコーナー)

1階エスカレーター付近

Before



After



2階共用部

Before



After



▶ リニューアルオープン後の売上

(2017年9月15日～10月9日の25日間)

全館売上 380百万円 (前年同曜日比124%)

直近の内部成長施策事例② ～おやまゆうえんハーヴェストウォーク

“自然と触れ合える”“緑あふれる”屋外広場が新たにオープン

“4,200㎡の屋外広場”「HARVEST PLAZA」が新たにオープン



所在地	栃木県小山市
建築時期	2007年3月他
賃貸可能面積	59,813.73㎡
稼働率	99.3% (2017年9月末日時点)
テナント数	71テナント(2017年9月末日時点)
主要テナント	ヨークベニマル、スーパービバホーム

リニューアルのポイント

- 広大な敷地を活かし、年間を通して屋外で楽しめる企画を多数実施している当施設のコンセプト「SHOPPING IN THE PARK」をベースに、気持ちいい屋外空間で過ごしながらい物を楽しめる施設作りを実施
- 一部駐車場を屋外広場へと改修し、小山市の木を中心に季節の移ろいを感じることでできる木々と、様々な遊び心のあるファニチャーを配した広場「HARVEST PLAZA」をオープン
- カフェを併設したTSUTAYA BOOK STOREをはじめとする、栃木県初出店を含む新規12店舗・改装6店舗がオープンし、お子様連れからシニアまで、全年代のお客様にとって、更に居心地の良い施設へ進化

新店12店舗

TSUTAYA BOOK STORE(ブックカフェ)、わくわく広場(グロッサリー)、Francfranc(インテリア雑貨)、GLOBAL WORK(ファッション)、THE SHOP TK(ファッション)、サイゼリヤ(飲食)、藤工門(飲食)、Blossom(美容室)、マツモトキヨシ(ドラッグストア)、Patty's CLOVER(バラエティ雑貨)、リンガーハット(飲食)、HEART MARKET(レディス)

HARVEST PLAZA



【FOREST GARDEN】
小山市の木「シラカシ」を植樹



【PLAY WALL】
栃木県産日光杉を使用した遊び場を設置

<ユニクロ棟の追加取得>



取得のポイント

- ✓ 物件全体の収益性の向上
- ✓ 施設運営の柔軟性向上

取得日 : 2017年8月31日
取得価格 : 255百万円
鑑定評価額 : 264百万円

SCマネジメント力を活用した、都市型物件の賃料増額の実現

■ 主な増額事例

| ラ・ポルト青山



- 既存テナントとの賃貸借契約満了を機に、エリア特性にマッチしたテナントを誘致
- マーケット賃料の上昇を背景として既存テナントとの賃料増額を実現

	面積	賃料増加率 (注)
1テナント	約40坪	+41.8%
1テナント	約80坪	+13.0%

| Gビル渋谷01



- 既存テナントの移転ニーズを捉え、株式会社グローバルエージェンツが展開するコンパクトホテル「THE MILLENNIALS」第二号店を誘致。2018年3月オープン予定。
- シングルテナント型からマルチテナント型へ変更し賃料増額を実現

	面積	賃料増加率 (注)
2テナント	約470坪	+7.7%

(注) 賃料増加率は、新たに締結した各テナントとの定期建物賃貸借契約における賃料額(月額賃料及び月額共益費の合計)と、それ以前に各テナントと締結をしていた又はしている定期建物賃貸借契約における賃料額の差額の合計を、それ以前のテナントの賃料額の合計額で除して算出しています。



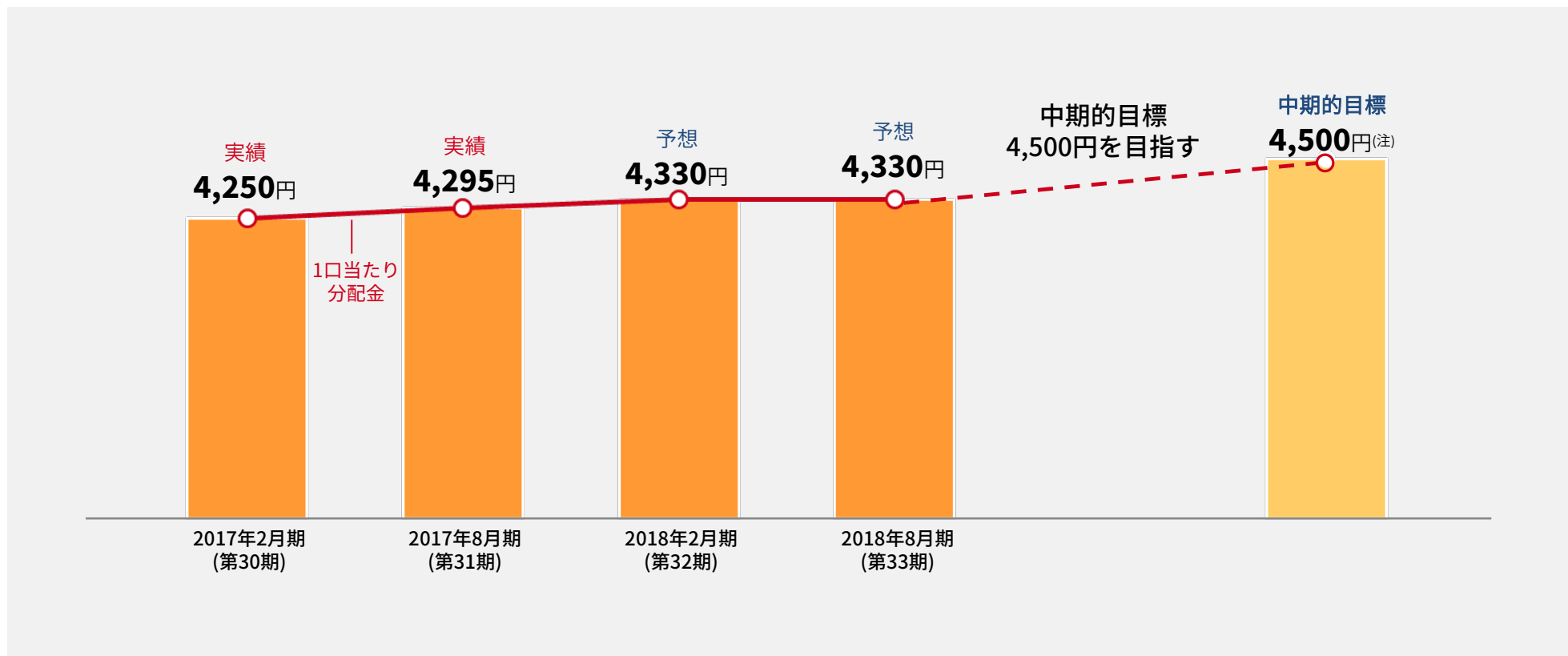
Gビル那覇新都心01

1. MC-UBSグループとJRFの紹介..... P. 2
2. 分配金の安定と成長を支える特徴
 - ① 資産規模の大きさ P. 24
 - ② 分散されたポートフォリオ P. 30
 - ③ SCマネジメント力 P. 36
- 3. 分配金の安定と成長 P. 42**
4. 参考資料 P. 48

1口当たり分配金の中期的目標

中期的目標4,500円に向け、1口当たり4,300円台まで到達

1口当たり分配金の内訳推移



(注) 1口当たり分配金の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。

直近の投資口価格の状況

足許における投資口価格は相対的に割安な水準

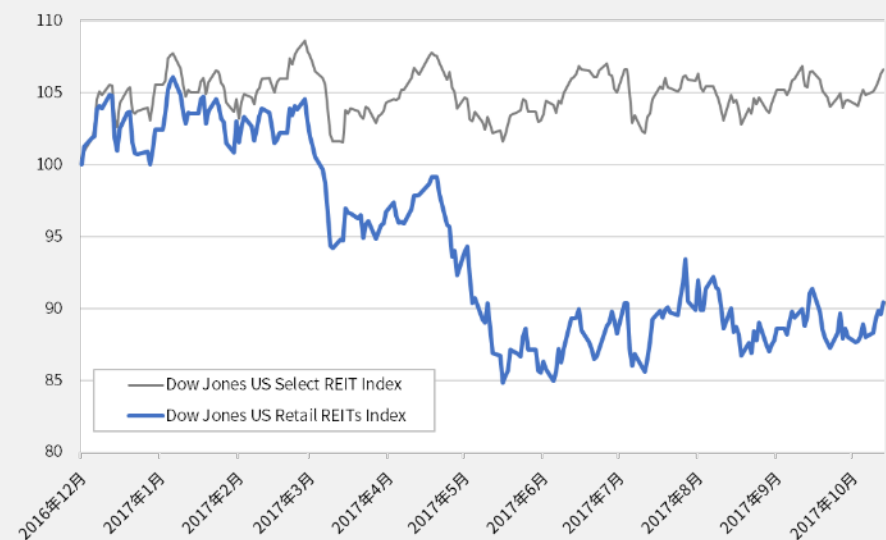
相対的に割安な水準である要因

- eコマースの台頭等による米国における商業施設の運営懸念からの連想により生じる、日本の商業施設に対する投資家心理の悪化
- J-REITを主な投資対象とする国内投資信託からの資金流出による需給悪化

■ J-REITにおける相対投資口価格推移(注1、2)



■ US-REITにおける相対株価推移(注1、2)



(注1) 終値ベース

(注2) 2016年12月1日の終値を100とした相対的な投資口価格及び株価推移を示しています。

(注3) 商業リート平均とは、イオンリート投資法人、フロンティア不動産投資法人、ケネディクス商業リート投資法人の投資口価格の単純平均値です。

(出所) Bloomberg

潤沢なフリーキャッシュを活用した自己投資口の取得

実施内容(予定)

取得し得る投資口の総数	60,000口(上限) (発行済投資口の総口数(自己投資口を除く)に対する割合2.25%)
投資口の取得価額の総額	10,000,000,000円(上限)
取得期間	2017年10月17日～2018年1月31日
取得資金	手元資金

- ✓ 上記の取得し得る投資口の総数の上限若しくは投資口の取得価額の総額の上限のいずれかに達した時点、又は上記の取得期間が満了した時点で、本投資法人による自己投資口取得は終了する予定です。
- ✓ 取得した投資口は2018年2月期(第32期)中に消却する予定です。

(注) 本投資法人の投資口価格水準や流動性、市場動向等によっては、取得口数及び取得価額の総額が上限に到達しない場合があります。

自己株式(投資口)取得とは

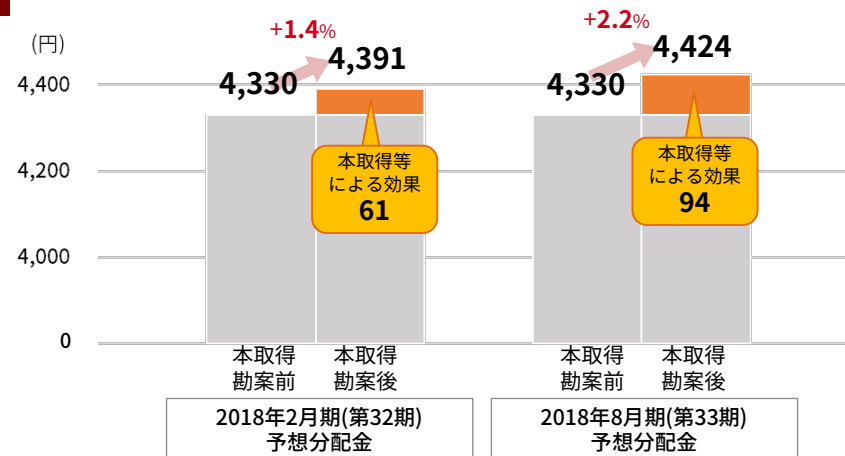
上場企業が過去に発行した株式(投資法人の場合は投資口)を株式市場から自らの資金を使って直接買い戻すことを言います。なお、自己株式(投資口)を買い入れて消却する(発行済株式の総数を減らす)ことで、発行済みの総数が減るので1株(1投資口)当たりの利益等が向上します。このように、自己株式(投資口)取得は「株主(投資主)還元の施策」の1つと言えます。

実施の背景

現在の環境下における最適な投資主還元施策

- ✓ 足元における「質・収益性を兼ね備えた物件」の取得機会減少
- ✓ 潤沢なフリーキャッシュの活用
- ✓ 相対的に割安な投資口価格水準における有用な投資主還元施策

1口当たり予想分配金への効果(注1、2)

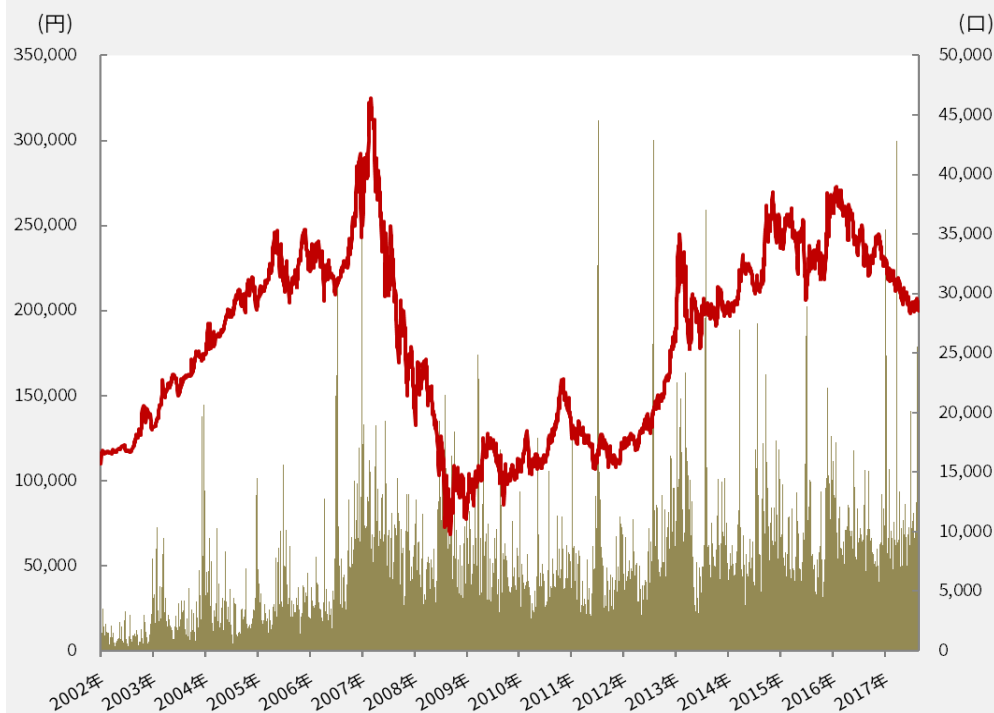


(注1) 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点でのものであり、状況の変化により1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、分配金の金額を保証するものではありません。

(注2) 「本取得等勘案後の1口当たり分配金」は、本投資法人の投資口の2017年10月13日の終値である200,300円で、上記の投資口の取得価額の総額の上限に達するまで自己投資口を取得し、取得した全ての自己投資口を2018年2月期(第32期)中に消却したと仮定した場合(かかる場合、取得投資口の総数は49,925口となります。)の試算値です。「本取得等勘案後の1口当たり分配金」は、実際の取得投資口の総数及び取得価額の総額によって変動します。

上場来投資口価格及び出来高推移

(2002年3月12日～2017年11月2日)



(注1) 終値ベース

(注2) 2010年3月に投資口1口につき4口の割合による分割を実施したため、分割後の投資口価格を記載。

(出所) ブルームバーグ

直近2年間の相対投資口価格

(2015年11月2日～2017年11月2日)



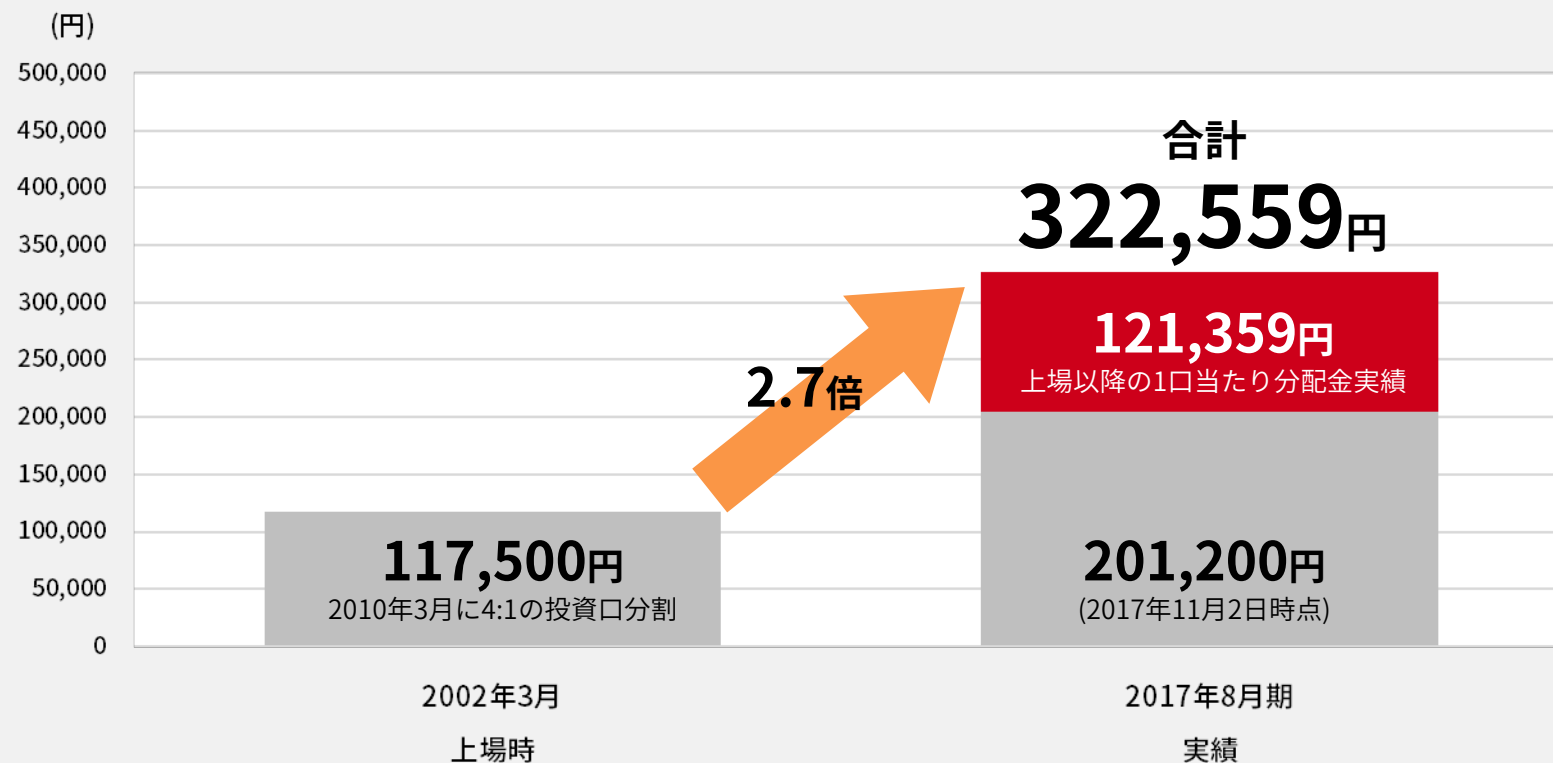
(注1) 終値ベース

(注2) 2015年10月14日の終値を100%とした相対的な投資口の価格推移を示しています。

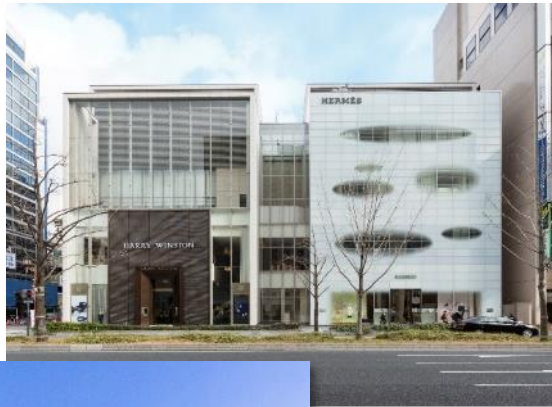
(出所) ブルームバーグ

長期保有によるトータルリターン

JRFの投資口を上場時(2002年3月11日)の公募価格117,500円で保有していたら、
約15年後のトータルリターンは **322,559円**(2.7倍)



(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。



Gビル御堂筋01

1. MC-UBSグループとJRFの紹介..... P. 2
2. 分配金の安定と成長を支える特徴
 - ① 資産規模の大きさ P. 24
 - ② 分散されたポートフォリオ P. 30
 - ③ SCマネジメント力 P. 36
3. 分配金の安定と成長 P. 42
4. 参考資料 P. 48

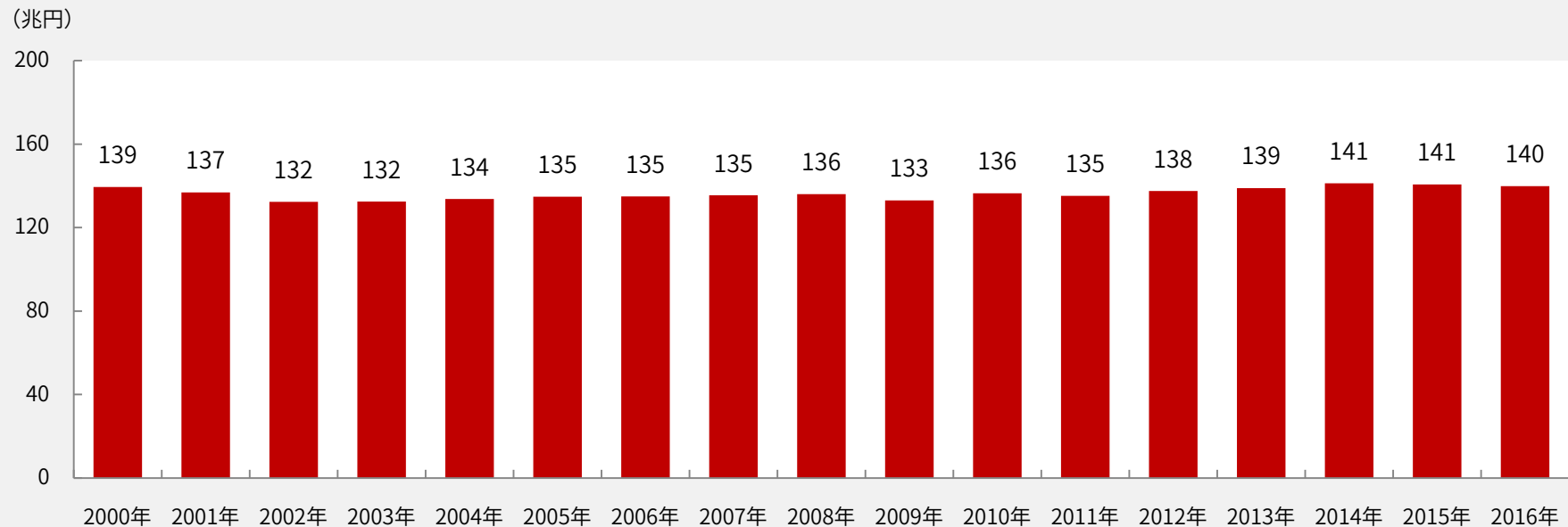
商業セクターの下支えとなる小売業販売額

直近3年間の国内小売業販売額は年間 **約140兆円** で推移

2014年時点で東京圏は **世界最大** の経済圏(約3,800万人)

⇒巨大かつ安定したマーケットが商業セクターの下支え

■ 小売業販売額

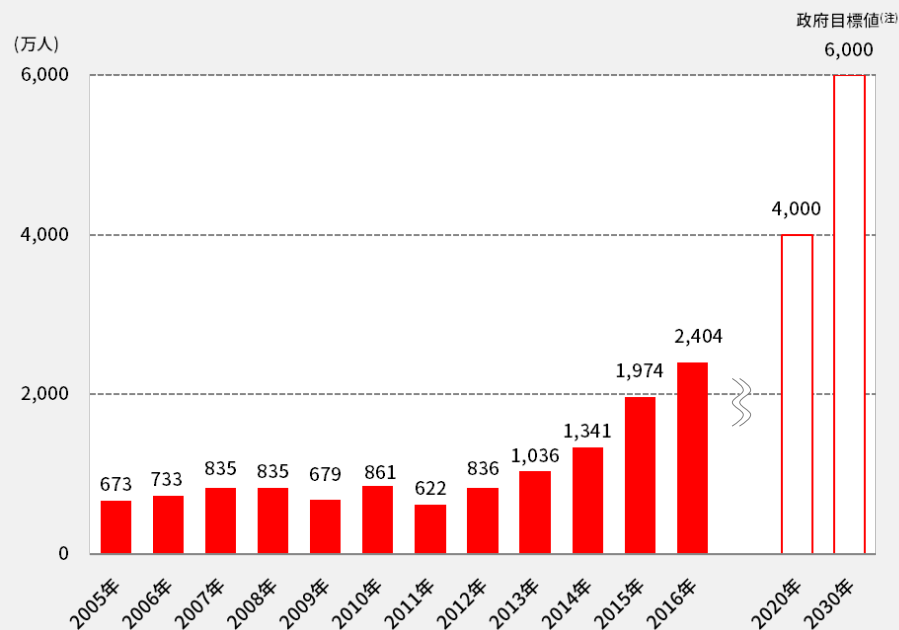


訪日外国人数(インバウンド)および消費の拡大見込

訪日外国人(インバウンド)消費の拡大に伴う成長期待

- ✓ 2,400万人(2016年実績)から **4,000万人**(2020年予測)
- ✓ インバウンド消費額は4兆円弱(2016年実績)
- ✓ 新たな消費の市場の創出

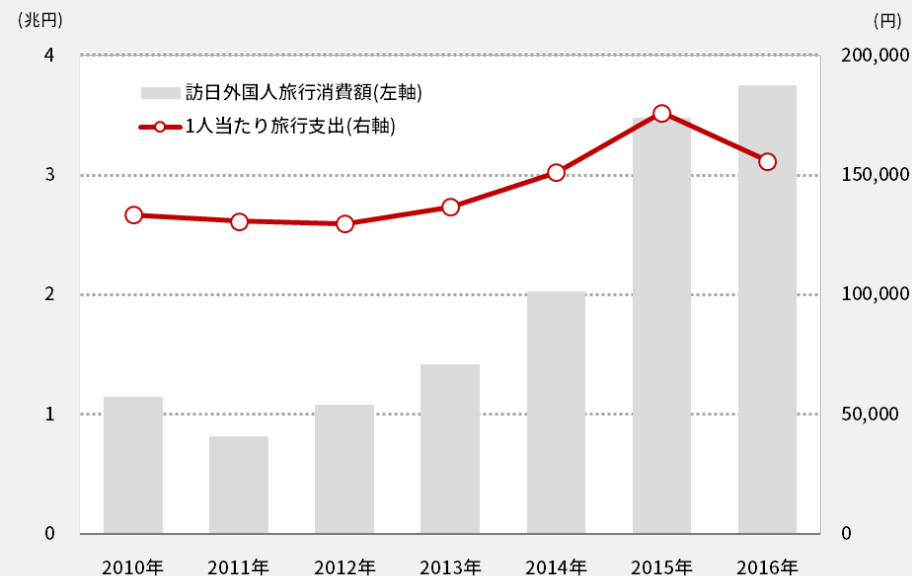
■ インバウンドの推移



(出所) 日本政府観光局(JNTO)「訪日外客数の動向」

(注) 2020年及び2030年の数値は国土交通省 観光庁「明日の日本を支える観光ビジョン」に記載の目標数値

■ インバウンド消費の推移



(出所) 国土交通省 観光庁 訪日外国人の消費動向

米国の1人当たりの小売販売面積は日本の2倍

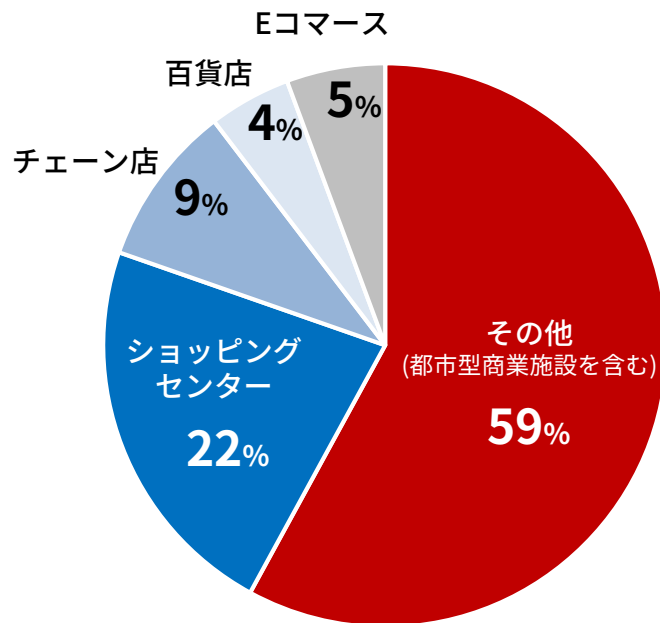
 日 本		米 国 
\$1.00 兆	小売販売額 (自動車小売及び燃料小売は除く)	\$3.78 兆 (日本の約4倍)
約 3,200 店舗	ショッピングセンター 店舗数	約 47,000 店舗 (日本の約15倍)
11 sq. ft.	1人当たり 小売販売面積	24 sq. ft. (日本の約2.2倍)
\$7,862	1人当たり 小売販売額	\$11,599 (日本の約1.5倍)
都市エリア	小売販売額の中心	郊外エリア

都市型商業施設は、米国と比較して日本の小売市場において大きなシェアを占める

小売売上高構成の比較



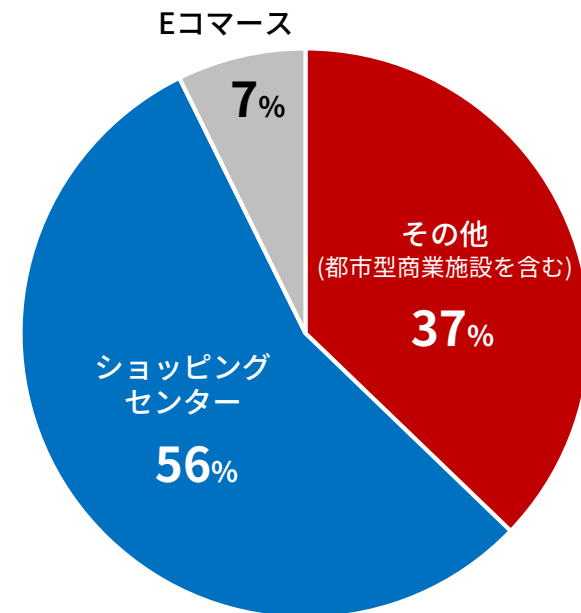
日本



(出所) INTERNET RETAILING IN JAPAN (2015)



米国



(出所) INTERNET RETAILING IN THE US (2015)

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)