

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

2017年8月23日（水）
SMBC日興J-REITセミナー2017

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

JAPAN RETAIL FUND INVESTMENT CORPORATION

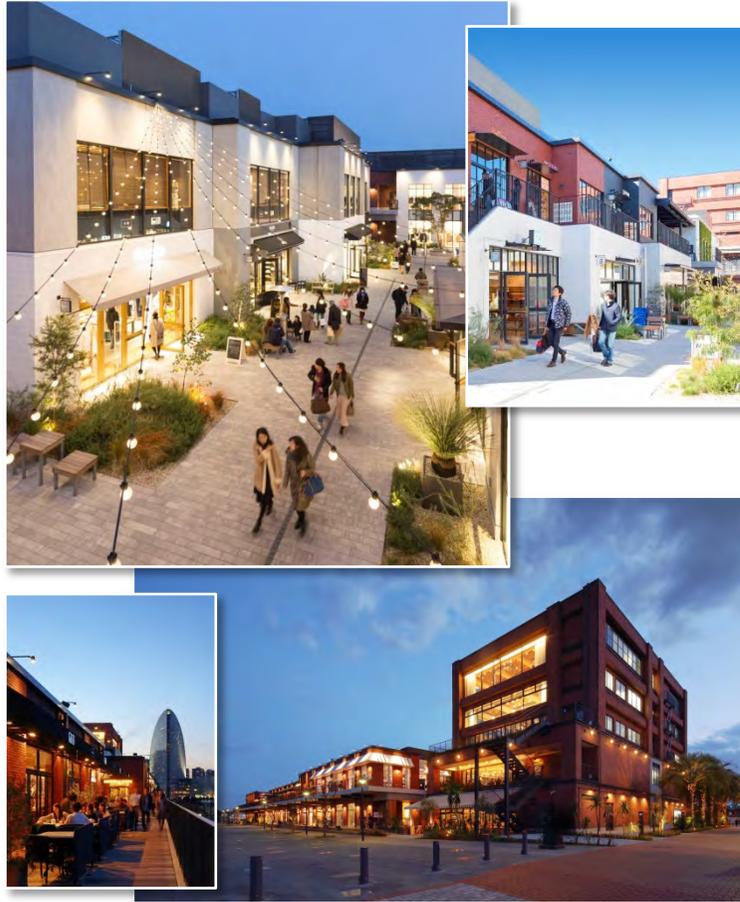


証券コード

8953

米国ADR (OTC) : JNRFY

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



1. MCUBSRとJRFのご紹介 P. 2

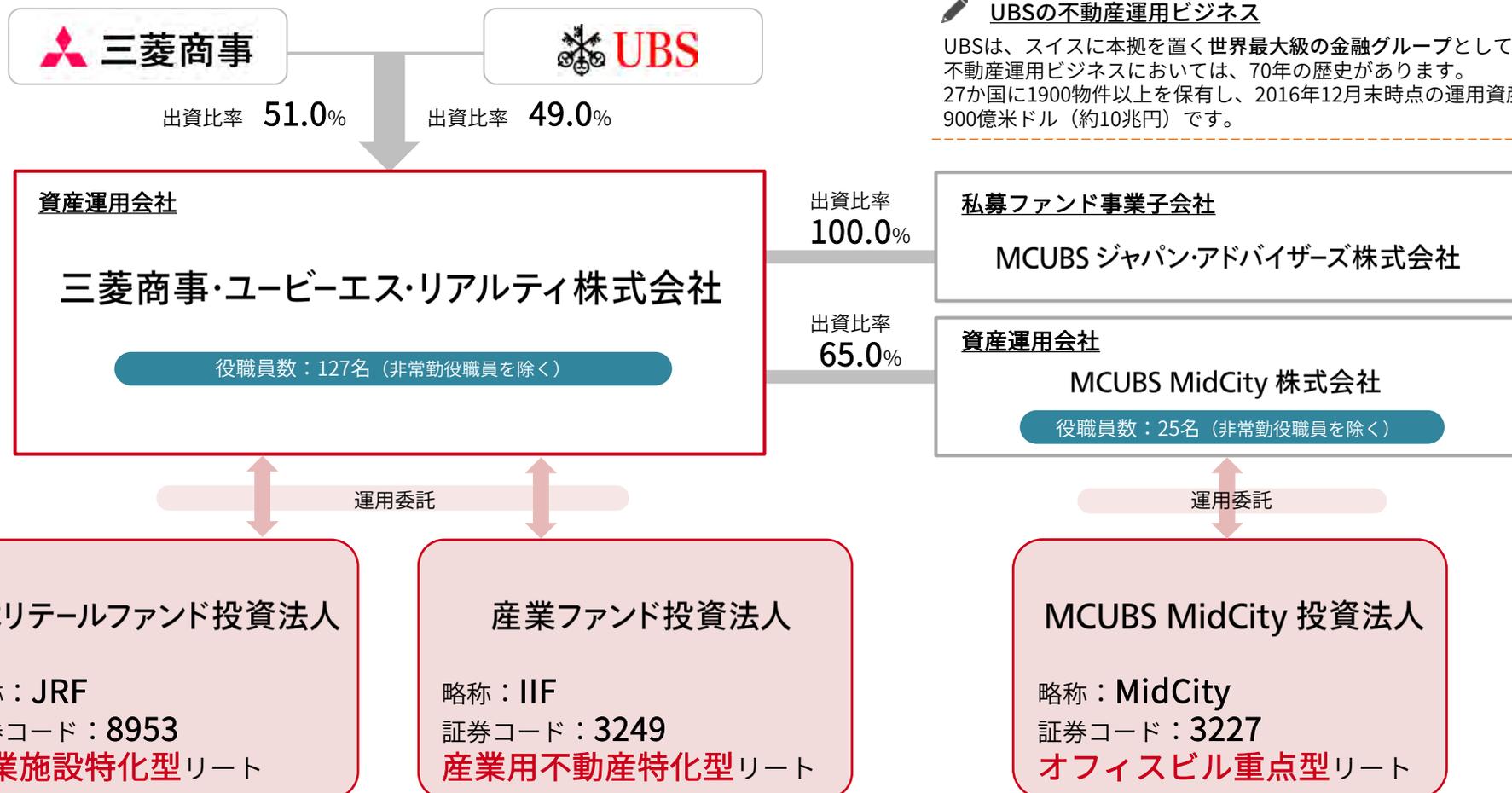
2. 分配金の安定と成長を支える特徴

- ① 資産規模の大きさ P. 17
- ② 分散されたポートフォリオ P. 22
- ③ SCマネジメント力 P. 28

3. 分配金の安定と成長 P. 35

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



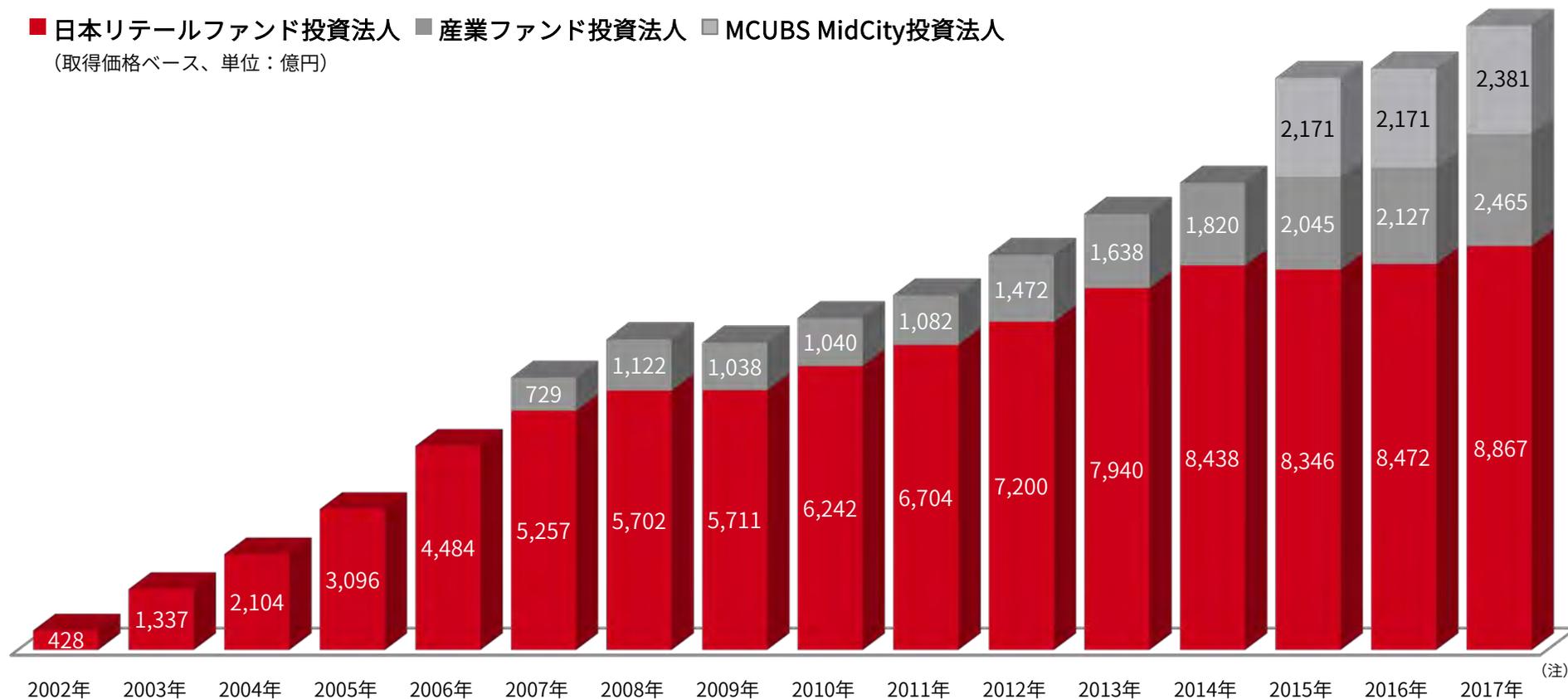
UBSの不動産運用ビジネス

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。

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**1兆3,713億円**の資産を運用。Jリート全体の**約8.5%**

■ 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
(取得価格ベース、単位：億円)

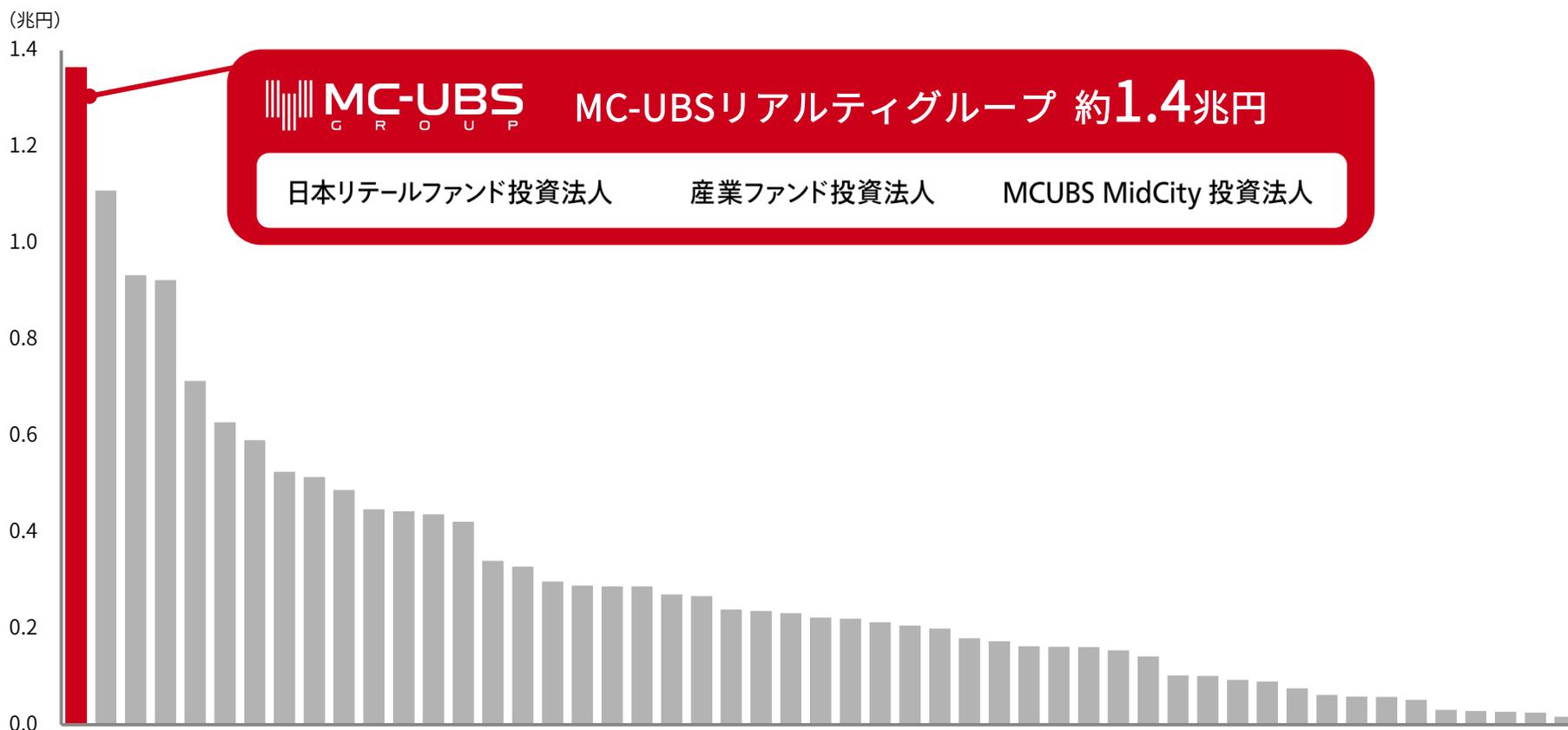


(注) 2017年5月1日時点。ただし、日本リテールファンド投資法人は2017年9月に取得予定の1物件を含みます。

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**51**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) 各公表資料

(注) MCUBSグループの資産規模は2017年5月1日時点（ただし、9月に取得予定の1物件を含みます）。その他J-REIT運用会社の資産規模は2017年2月末時点の取得価格合計

Jリート業界の概要

Jリート 58銘柄

資産規模合計 16.1兆円
(取得価格ベース)

(出所) 不動産証券化協会 (ARES) 公表データ。2017年5月末日時点

- オフィス系 12銘柄
- 住宅系 8銘柄
- インフラ・物流系 6銘柄
- ホテル系 5銘柄
- **商業施設系 4銘柄**
- ヘルスケア系 3銘柄
- 総合型 (3用途以上) 18銘柄
- 複合型 (2用途) 2銘柄

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96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)	8,867 億円	2,890 億円	3,306 億円	1,970 億円
● 保有物件数	96 物件	32 物件	36 物件	50 物件
● テナント数 (賃貸借契約数)	978	113	32	496
● 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) 日本リテールファンドについては2017年5月31日時点。2017年9月に取得予定の1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6月30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

JRFの概要

- 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 **207,600円**
(2017年8月18日終値)
- 分配金利回り **4.1%**
(2017年8月18日終値ベース)
- 1口当たり分配金 **4,250円**
(2017年8月期予想)
4,330円
(2018年2月期予想)
- 分配金の支払い **5月/11月**

主要資産の紹介 東京/表参道・原宿・青山、銀座エリア

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 (14物件) エリア総額 1,001億円



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
ベストプライダル



Gビル渋谷01
バイクルーズ



**アーバンテラス
神宮前**
表参道TERRACE



ラ・ポルト 青山
ブノワ
ピエールエルメ

黒字：資産名称
青字：テナント名

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。



プライム立地の商業施設

稼働率 97.7%

GYRE(ジャイル)



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「うかい亭」などが入居

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：	うかい亭
4F	飲食：	スモークバー&グリル、 ピアンカ、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 マグノリアペーカー

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イランドの旗艦店舗
- 旺盛なインバウンド消費を背景に販売が伸長

KIDDY LAND(キデイランド):

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。



プライム立地の商業施設

稼働率 100.0%

不動産信託受益権の準共有持分50%

Gビル銀座中央通り01



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		人材紹介系
6F	オフィス：	金融系
5F		プライダル系
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
ハリリー・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「B館(底地)」4億円を含みます。

主要資産の紹介 大阪/心斎橋、梅田、京都/河原町エリア



プライム立地の商業施設

稼働率 100.0%

Gビル御堂筋01



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



主要資産の紹介 大阪/心斎橋、梅田、京都/河原町エリア

D  プライム立地の商業施設
稼働率 100.0%

Gビル心斎橋03(A館)



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



「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





1. MCUBSRとJRFのご紹介..... 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. 17

② 分散されたポートフォリオ P. 22

③ SCマネジメント力 P. 28

3. 分配金の安定と成長..... P. 35

オンブックによる建替完了物件
Gビル自由が丘01(B館)

2. 分配金の安定と成長を支える特徴①

特徴①：資産規模の大きさ

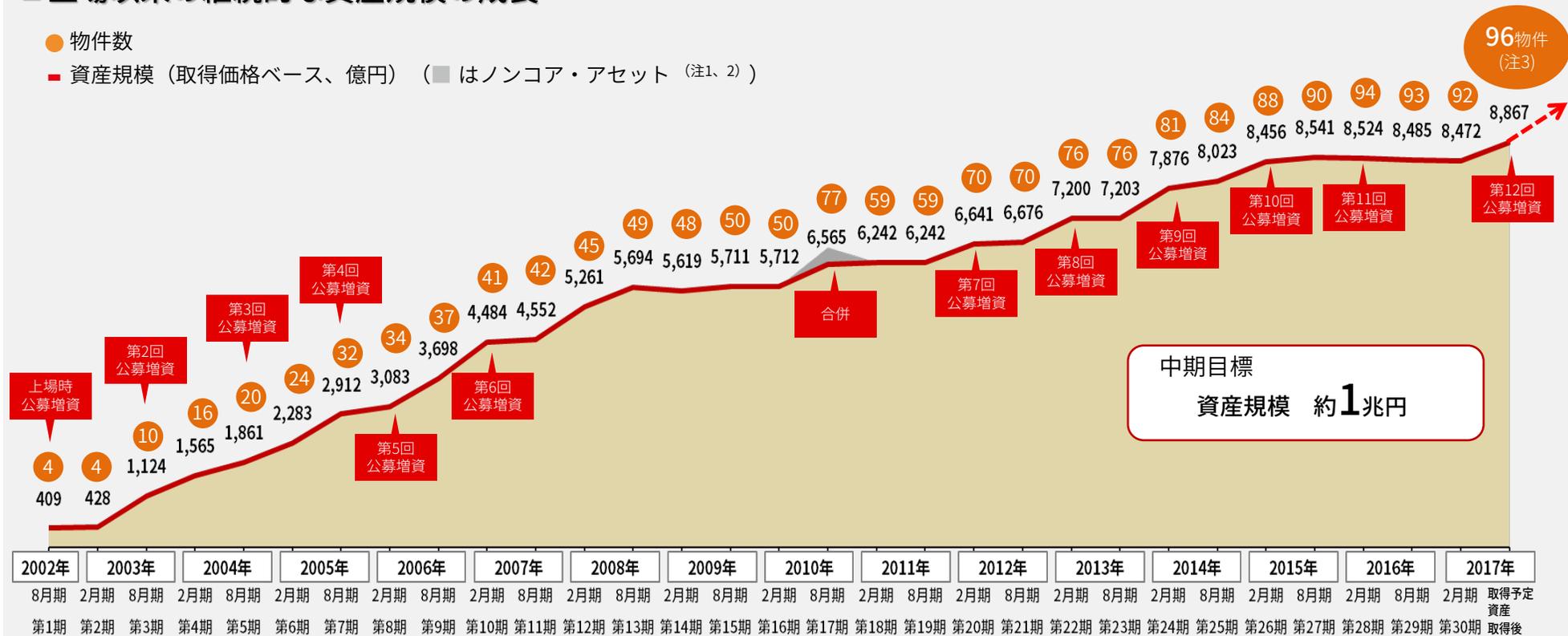
- ✓ ポートフォリオ全体に与える個別物件の**影響**が減少
- ✓ 競争力のある様々なテナントの拡大と**リレーション**の強化
- ✓ 賃料収入や財務基盤の**安定**、費用**削減**の効果

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

- 物件数
- 資産規模（取得価格ベース、億円）（■ はノンコア・アセット（注1、2））



(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4月13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、単位未滿を切り捨てて記載しています。

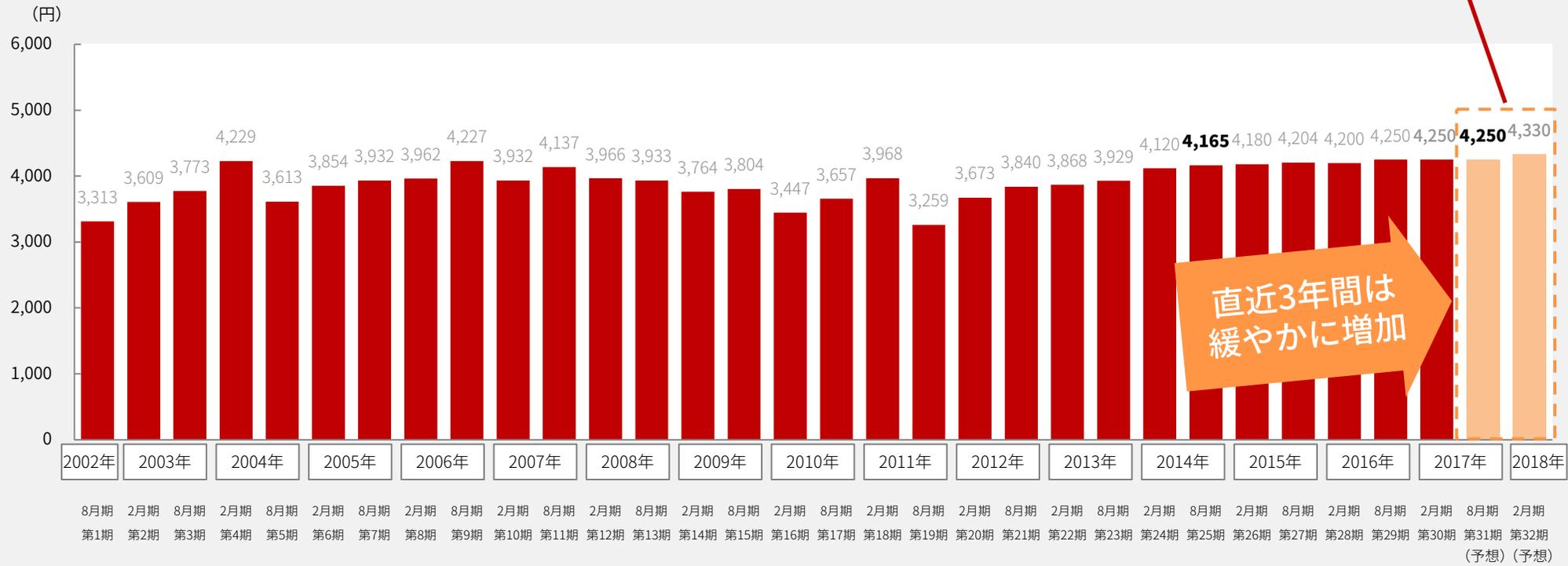
1口当たりの安定した分配金推移

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

4,250円	4,330円
2017年8月期 予想	2018年2月期 予想

1口当たり分配金



直近3年間は
緩やかに増加

(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。

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、マスターリース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。

安定した財務基盤

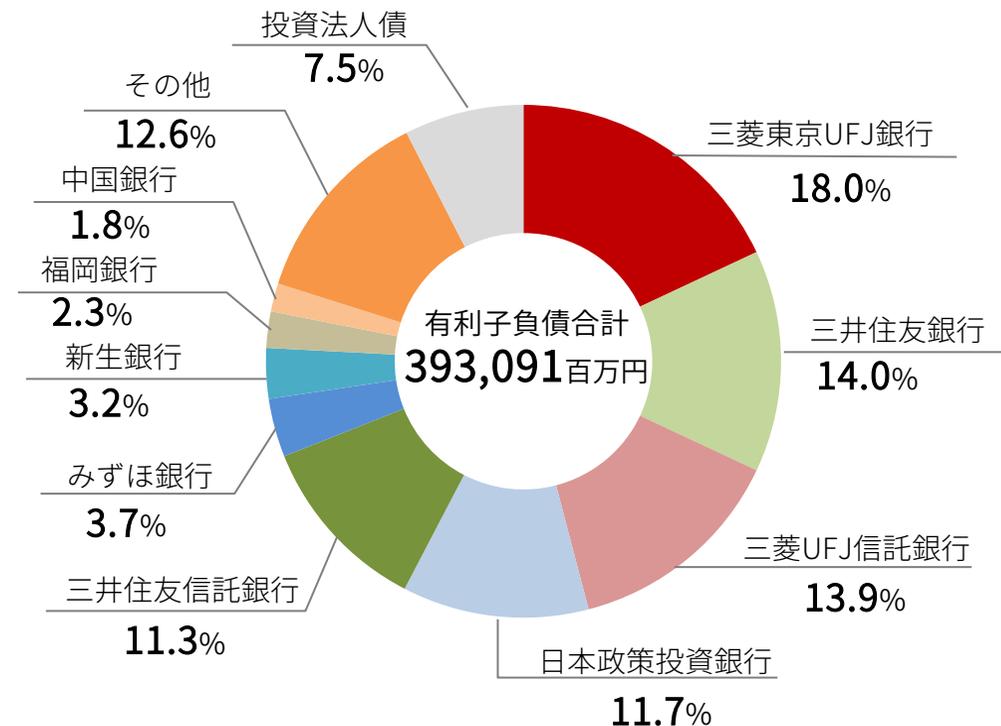
高い格付と長期負債・固定金利を中心とした財務基盤

2017年2月期末の主な財務指標

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	44.4%
長期負債比率	100.0%
固定金利比率	96.3%
平均借入残存期間	4.4年
平均借入コスト	1.19%

金融機関別借入比率

■ 借入先構成 (2017年6月末日時点)



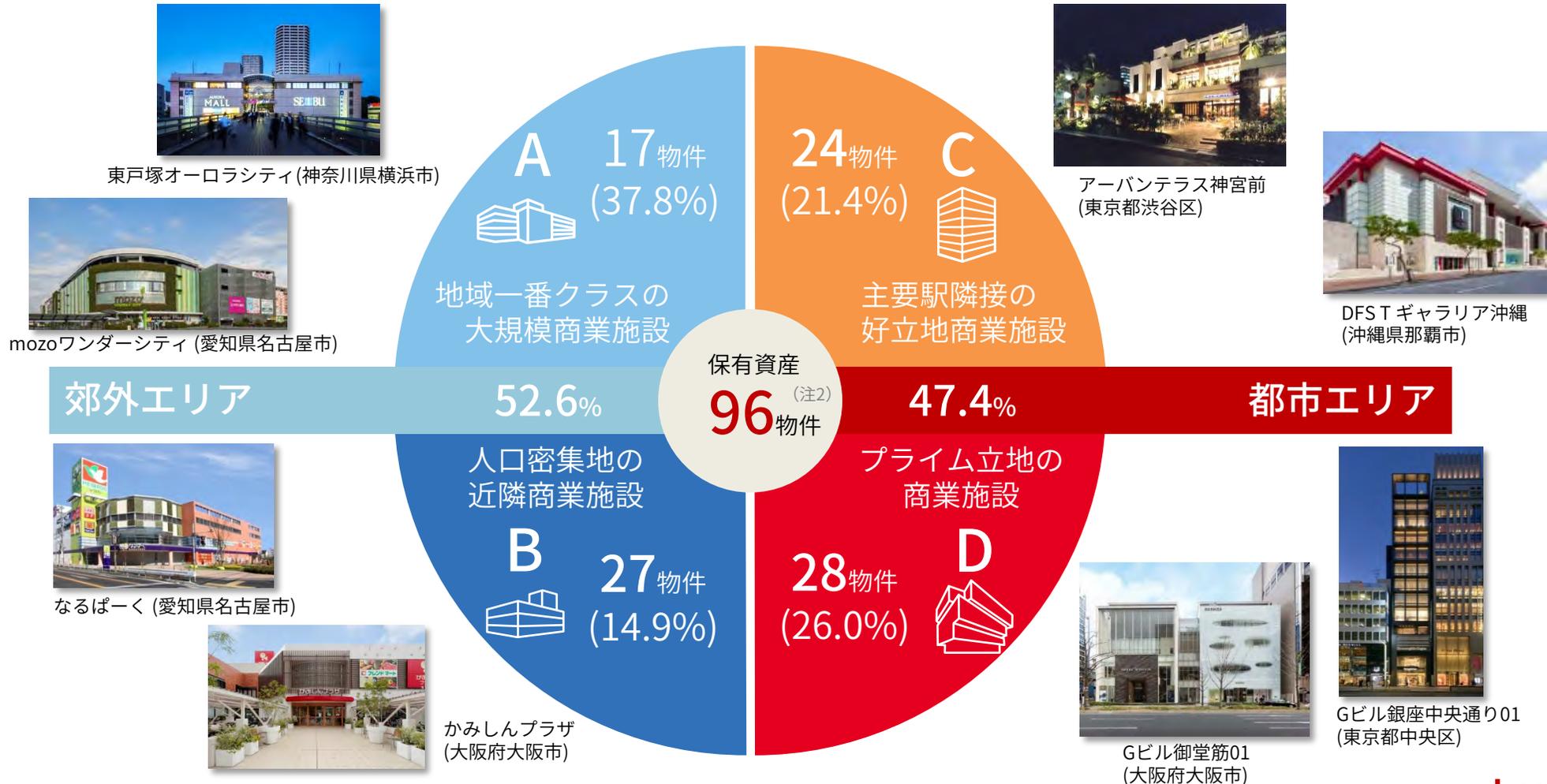
(注)上記グラフには、賃借人から差し入れられた敷金・保証金は含まれておりません。

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4月13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。

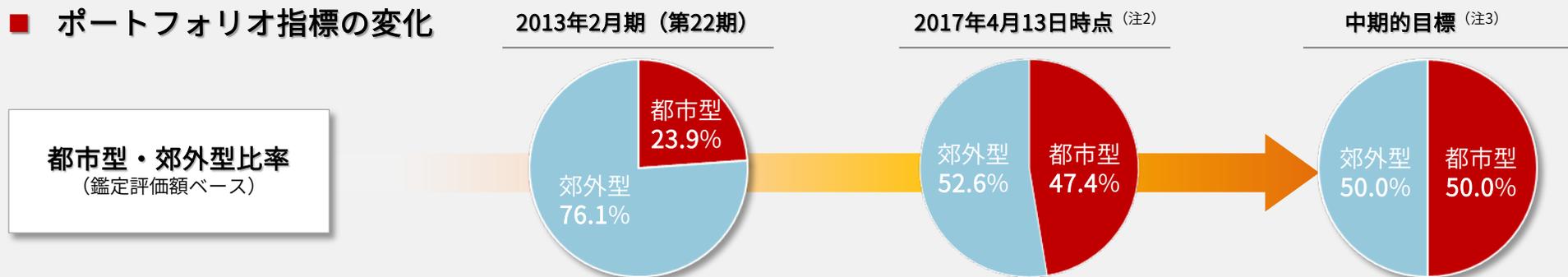
ポートフォリオの質の向上～取得対象物件の変遷

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。

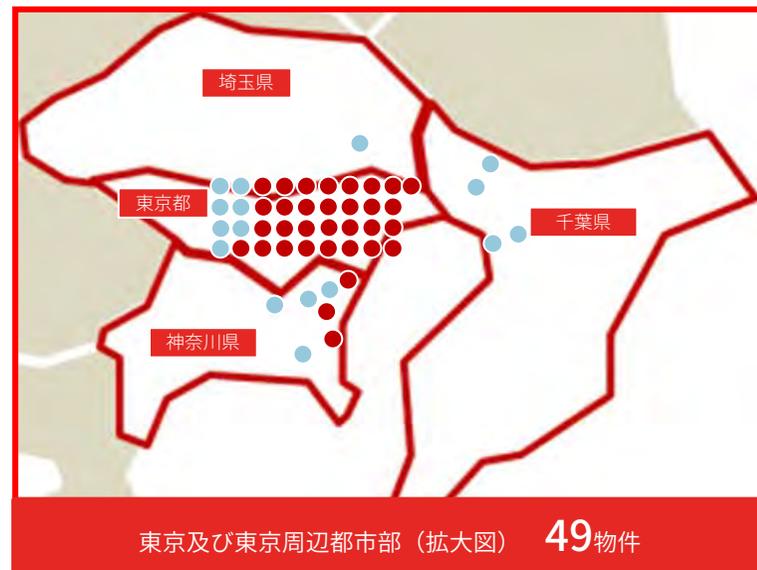
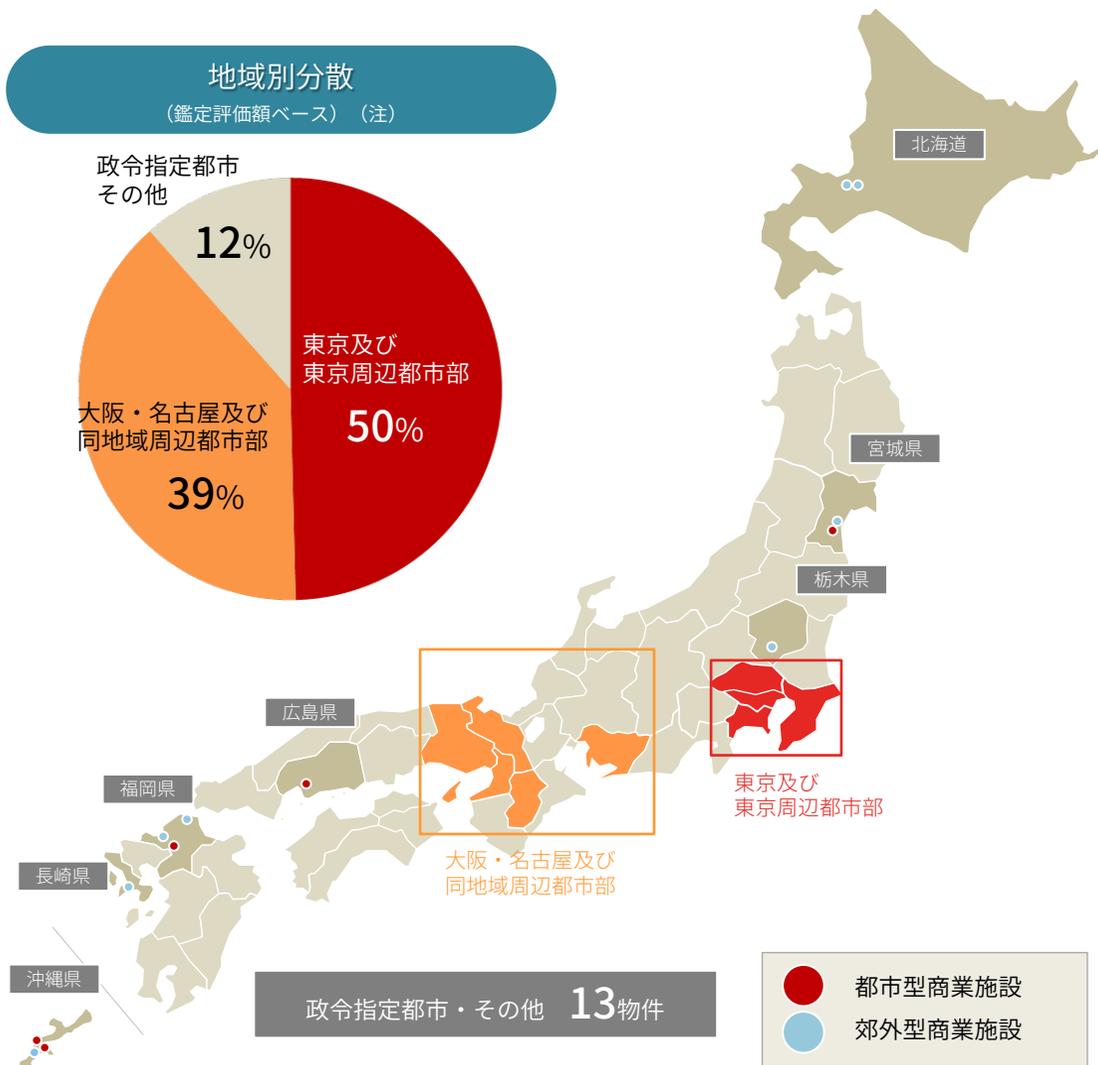
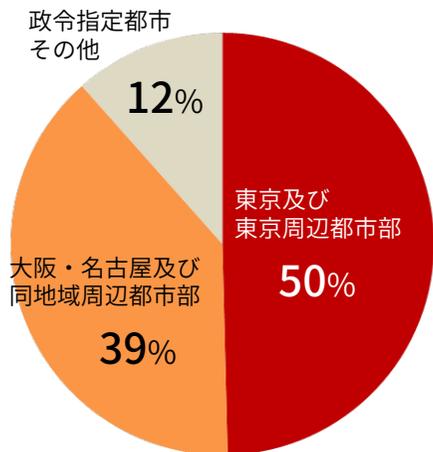
(注2) 2017年4月13日時点において取得を公表している物件を取得した後の数値です。

(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 96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

地域別分散
(鑑定評価額ベース) (注)

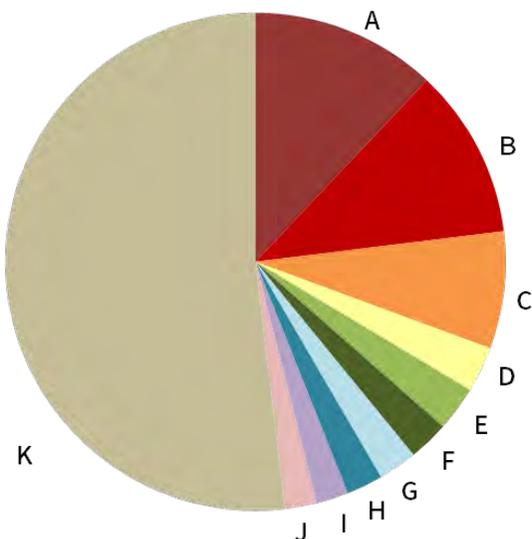


(注) 本ページのデータは、2017年4月13日現在において取得を公表している物件を取得した後の数値です。

テナント・施設規模の分散

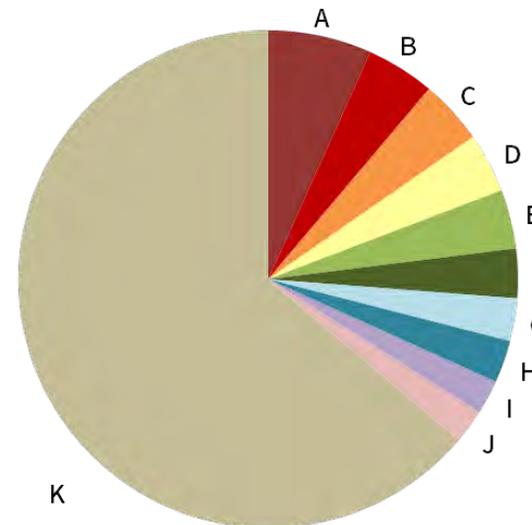
テナント分散及び施設規模分散に支えられたポートフォリオ基盤による安定性の確保

テナント分散
(年間賃料ベース) (注2)



A	イオンモール	12.0%
B	イオンリテール	11.0%
C	イトーヨーカ堂	7.6%
D	ユニクロ	2.9%
E	ヤマダ電機	2.9%
F	近鉄百貨店	2.6%
G	ラウンドワン	2.5%
H	ヨドバシカメラ	2.4%
I	ビックカメラ	2.1%
J	そごう・西武	2.0%
K	その他	51.9%

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	6.7%
B	東戸塚オーロラシティ	4.4%
C	ならファミリー	4.2%
D	川崎ルフロン	3.9%
E	Gビル心斎橋03	3.8%
F	イオンモールむさし村山	3.2%
G	ジャイル	2.8%
H	イオンモール鶴見緑地	2.8%
I	Gビル表参道02	2.2%
J	ビックカメラ立川店	2.2%
K	その他	63.8%

(注1) 本ページのデータは、2017年4月13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2月末保有資産については2017年2月末時点、3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2月末保有資産については2017年2月末時点、3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。

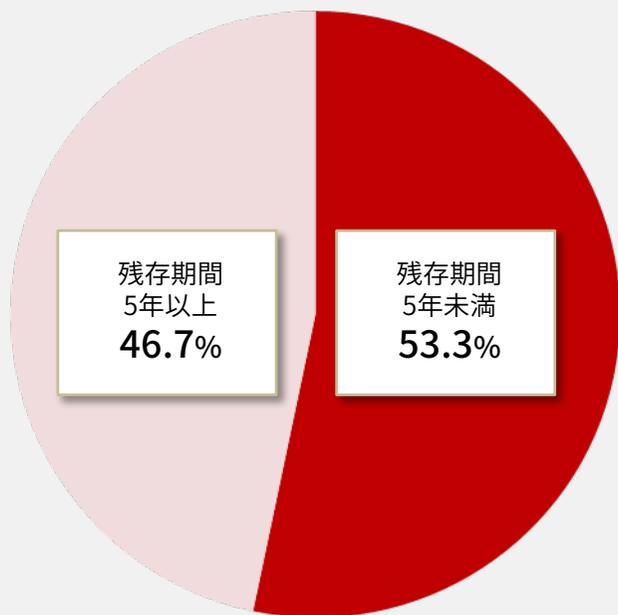
JRFの高い稼働率を支える要因

賃貸借契約の平均残存期間は6年以上、固定賃料での契約は85%以上

■ 賃貸借契約満了時期 (年間賃料ベース) (注1)

平均賃貸借残存期間(注2)

6.1年



■ 賃料の構成比 (年間賃料ベース) (注1)

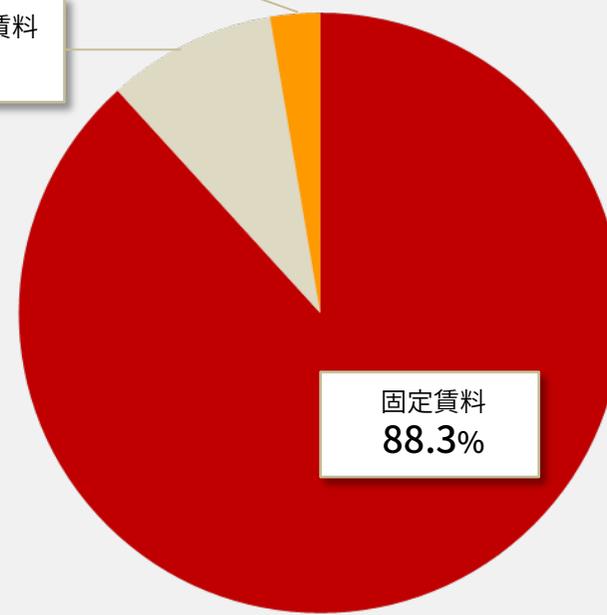
固定賃料比率

88.3%

完全歩合賃料
2.7%

最低保証賃料
9.1%

固定賃料
88.3%



(注1) 2017年2月末保有資産については2017年2月末時点、3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4月13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

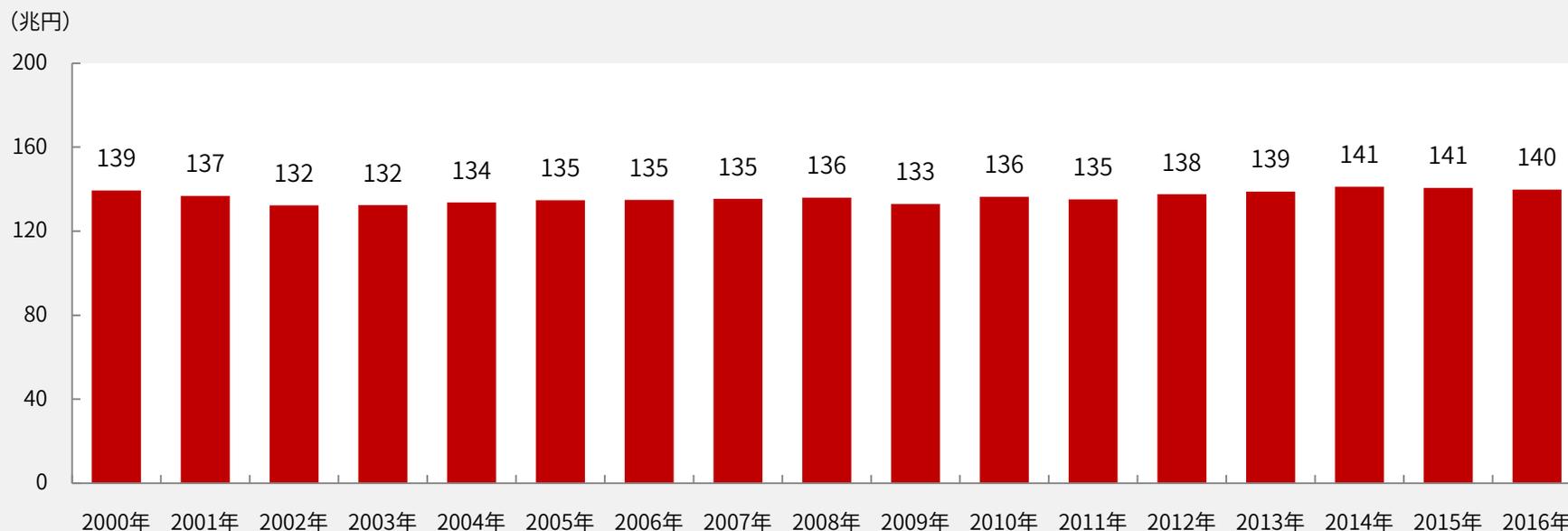
商業セクターの下支えとなる小売業販売額

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

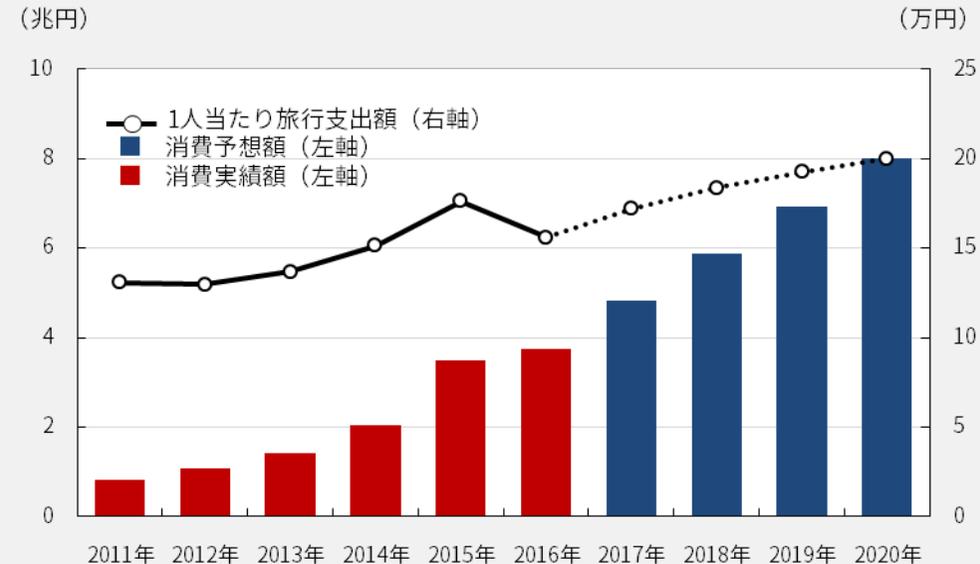
- ✓ 2,400万人(2016年実績)から **4,000万人**(2020年予測)
- ✓ インバウンド消費額は4兆円弱(2016年実績)から **8兆円**(2020年予測)
- ✓ 新たな消費の市場の創出

■ インバウンドの推移



(出所) 日本政府観光局 (JNTO) のデータをもとに株式会社日本政策投資銀行試算

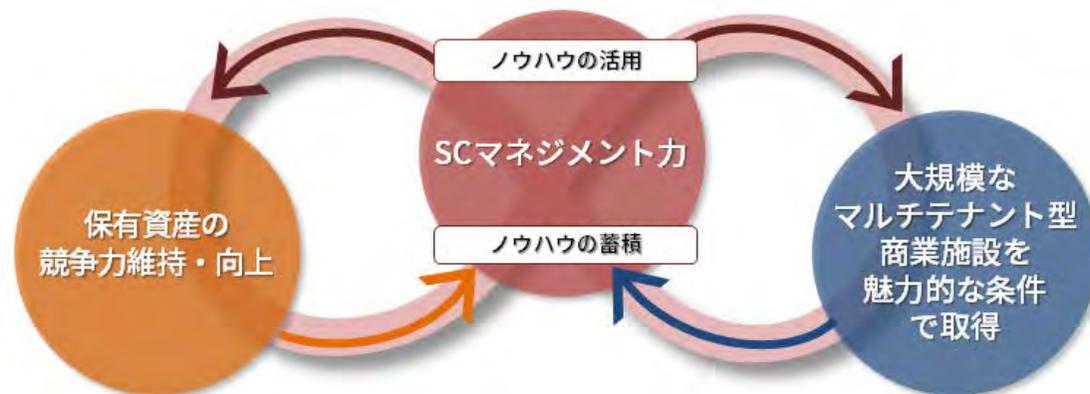
■ インバウンド消費の推移



(出所) 総務省「平成23年産業連関表」、内閣府「国民経済計算」、観光庁「訪日外国人消費動向調査」により株式会社日本政策投資銀行試算

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

21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：**31名**
(2017年7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

SCマネジメント力による収益性の向上 ～リニューアル事例

SCマネジメント力を活用し、施設競争力と収益性を高める内部成長施策を実行

■ 内部成長施策 直近2年間に実施したリニューアル事例

物件名称	総支出額	投資効果 (注1、2)
ならファミリー	51.0億円	売上げ： 101.3% 来館客数： 104.6% (注3)
ビックカメラ立川店	29.0億円	投資効果： 15.3%
Gビル自由が丘01 (B館)	5.7億円	投資効果： 6.5%
イトーヨーカドー 四街道店	1.5億円	投資効果： 10.4%
かみしんプラザ	2.9億円	投資効果： 15.5%
mozo ワンダーシティ	21.3億円	投資効果： 9.8%

■ リニューアル例

| ビックカメラ立川店



| Gビル自由が丘01 (B館)



| mozoワンダーシティ



(注1) 総支出額が未確定の「ならファミリー」については、概算数値を採用しています。

(注2) 投資効果=増加NOI (※) ÷ 総支出額

※増加NOI=(リニューアル後の実績若しくは想定NOI) - (リニューアル前NOI)。但し、「mozoワンダーシティ」のリニューアル後の実績NOIについては、持分比率調整後の第28期及び第29期実績(但し、リニューアルに伴う除却損及び修繕費は除く)に基づくNOIを採用しています。

(注3) 2016年11月から2017年3月の売上げ及び来館客数の合計額を2015年11月から2016年3月の売上げ及び来館客数の合計額にてそれぞれ除して算出しています。

SCマネジメント力による収益性の向上 ～賃料増額事例

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

Gビル心斎橋02



インバウンド需要を取り込める、競争力のあるテナントを好条件にて誘致

	面積	賃料増加率 (注)
1テナント	約300坪	+40.6%

Gビル南青山01



期間満了タイミングにて、既存テナントの増床ニーズをとらえ、賃料増額を合意し再契約

	面積	賃料増加率 (注)
1テナント	約200坪	+118.1%

ジャイル



海外ラグジュアリーブランドの路面店が多数集積する表参道に面する施設における賃料増額事例

	面積	賃料増加率 (注)
1テナント	約100坪	+56.6%

(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。



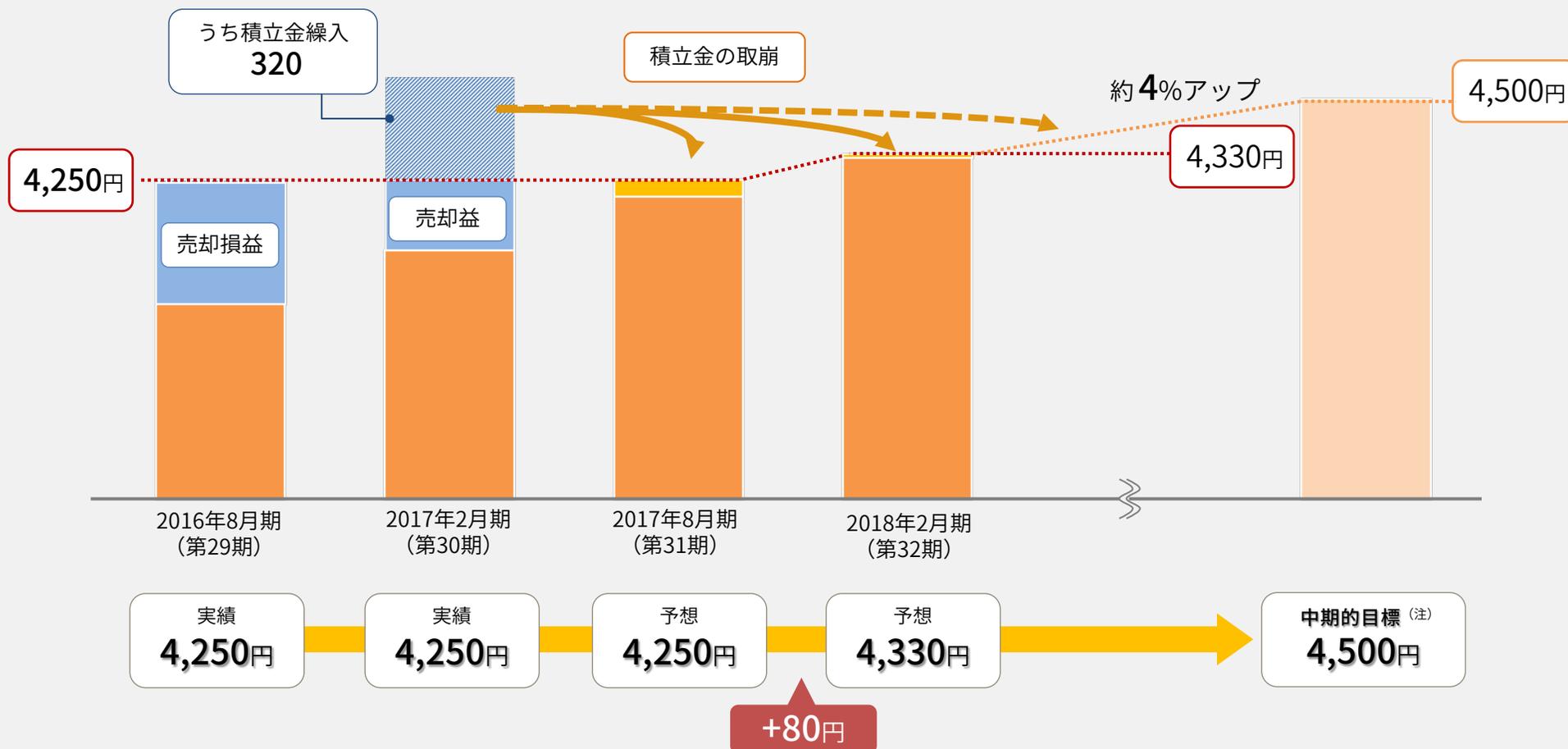
新規取得資産
Gビル那覇新都心01

1. MCUBSRとJRFのご紹介..... 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. 17
 - ② 分散されたポートフォリオ P. 22
 - ③ SCマネジメント力 P. 28
3. 分配金の安定と成長 P. 35

1口当たり分配金の中期的目標

内部成長、財務コスト削減で分配金4,500円達成可能と見込む
積立金への繰入および取崩により、安定した分配金

■ 1口当たり分配金の内訳推移

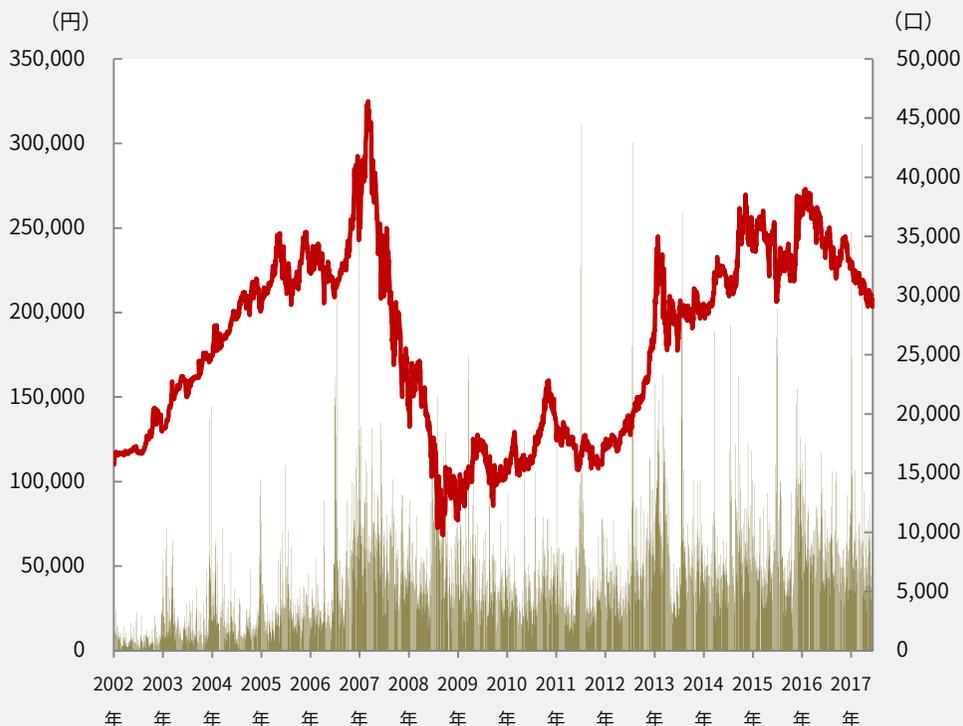


(注) 1口当たり分配金の中期的目標であり、実現を保証するものではありません。

投資口価格推移

■ 上場来投資口価格及び出来高推移

(2002年3月12日～2017年8月18日)



(出所) ブルームバーグ
 (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しています。

■ 直近2年間の相対投資口価格

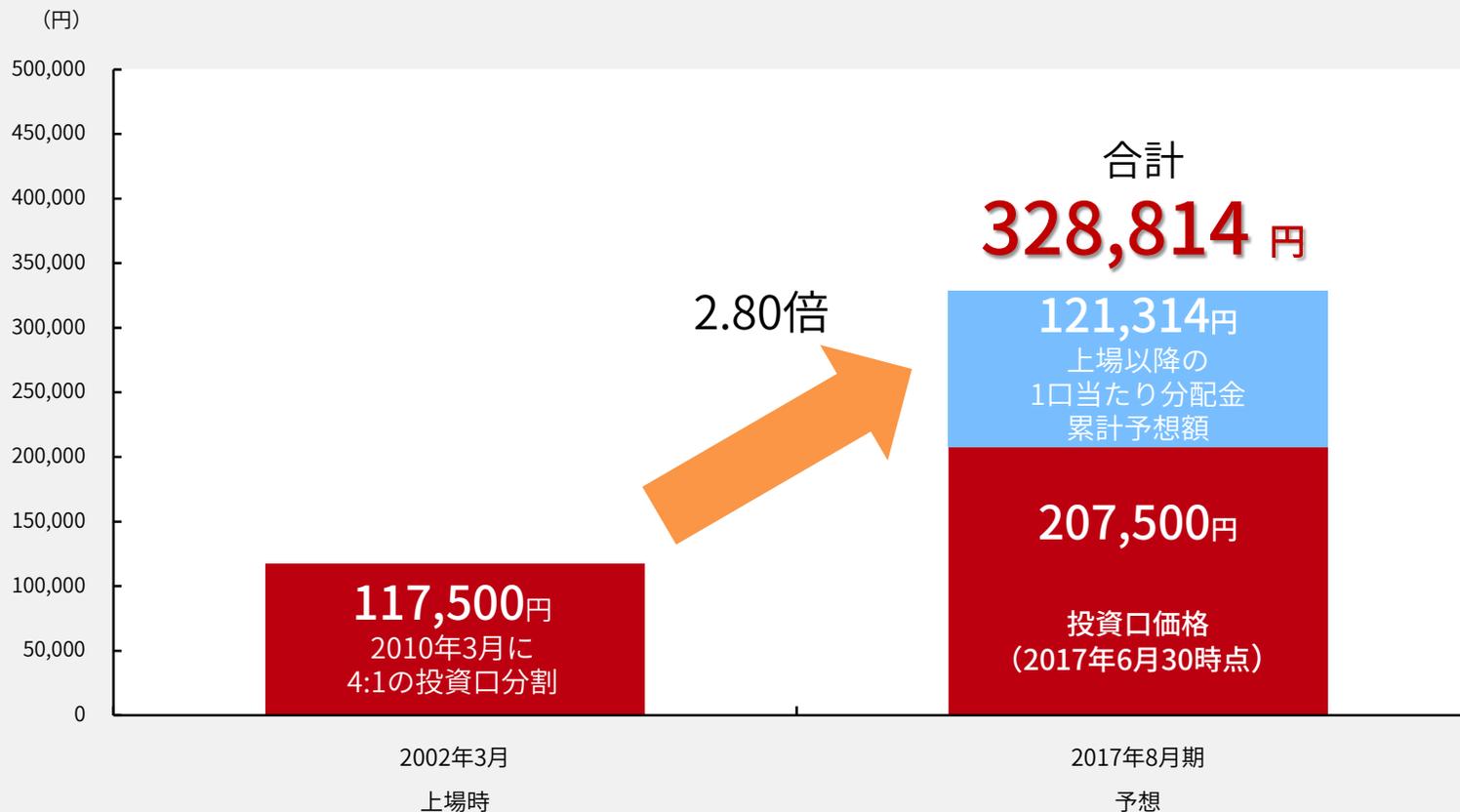
(2015年8月18日～2017年8月18日)



(出所) ブルームバーグ
 (注1) 終値ベース
 (注2) 2015年8月18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。

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 **328,814円**(2.80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。

確かな今を、豊かな明日へ。



- 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。