



本店プレミアムセミナー  
ご説明資料

JAPAN RETAIL  
FUND

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

2016年10月21日(金)

証券コード

8953

米国ADR(OTC): JNRFY

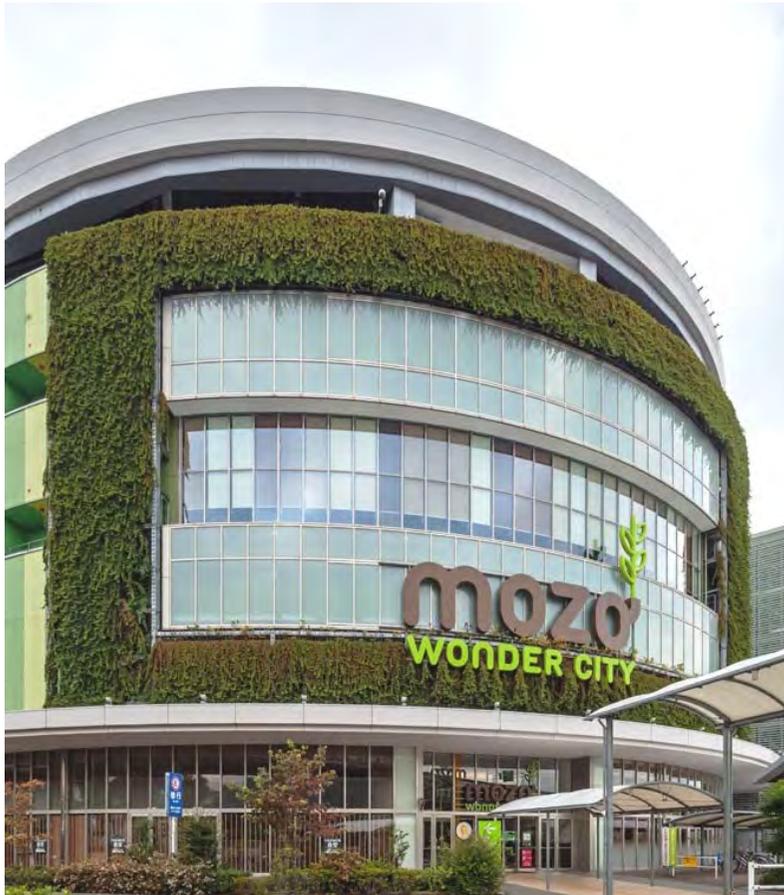


## 目次

---

1. MCUBSグループのご紹介 ..... P. 2
2. 日本リテールファンド(JRF)の特徴 ..... P. 7
  - JRFの強み「わかりやすさ」
  - JRFの強み「安定性」
  - JRFの強み「収益・質の向上と成長」
3. 参考資料 ..... P. 36

# JAPAN RETAIL FUND

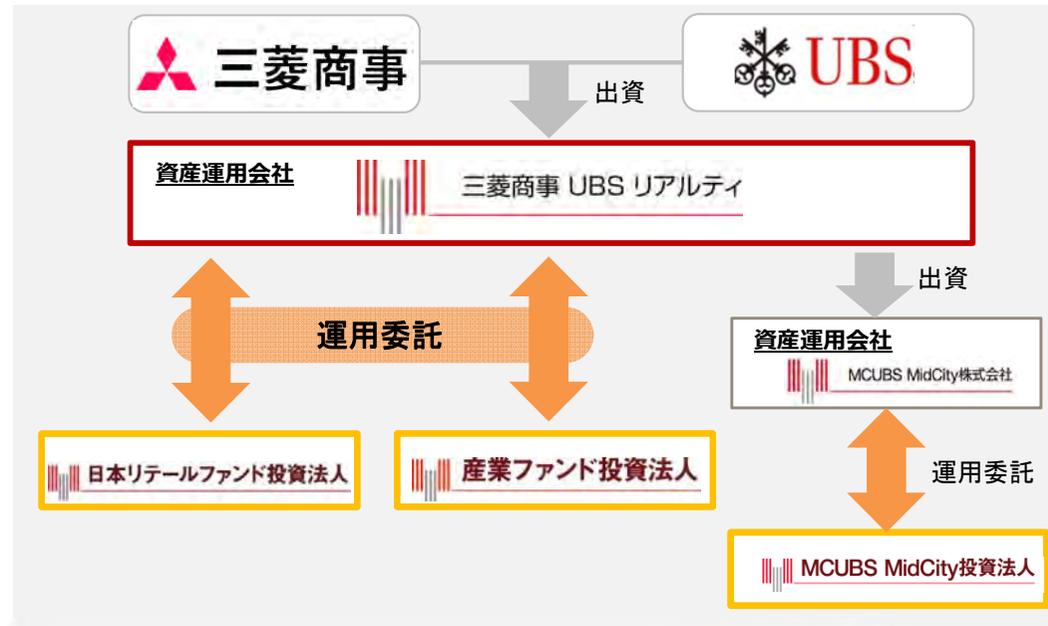


DBJ Green Building 認証 取得物件  
mozoワンダーシティ

1. MCUBSグループのご紹介
2. 日本リテールファンドの特徴
3. 参考資料

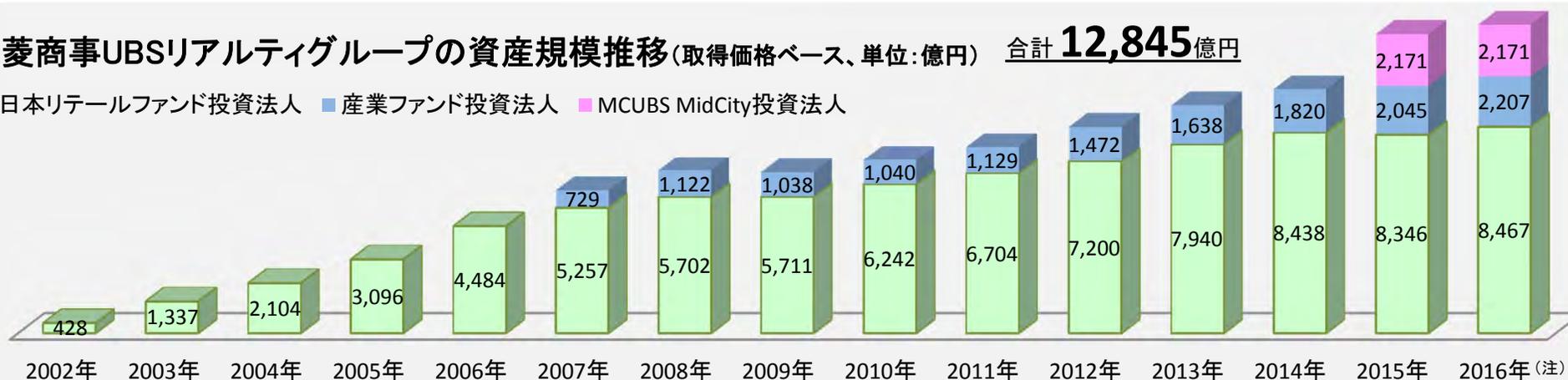
## 三菱商事UBSリアルティグループの沿革

|             |   |
|-------------|---|
| 2000年11月15日 | エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立<br>(三菱商事51%、UBS49%出資)          |
| 2000年12月8日  | 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更                            |
| 2002年3月12日  | 日本リテールファンド投資法人 東京証券取引所に上場                             |
| 2007年10月18日 | 産業ファンド投資法人 東京証券取引所に上場                                 |
| 2015年4月22日  | MID リートマネジメント株式会社(MIDリート投資法人の運用会社)<br>への参画(65%の株式を取得) |
| 2015年6月16日  | MIDリート投資法人からMCUBS MidCity投資法人へ商号変更                    |



### ■ 三菱商事UBSリアルティグループの資産規模推移 (取得価格ベース、単位:億円) 合計 **12,845**億円

■ 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) 2016年は 日本リテールファンド投資法人は10月3日、産業ファンド投資法人及びMCUBS MidCity投資法人は9月末現在。

## 商業施設、産業用不動産、オフィス それぞれに特徴がある3つのリート

### 日本リテールファンド投資法人

商業施設特化

資産規模 約**8,467**億円

<代表物件>



ジャイル  
(東京都渋谷区)

### 産業ファンド投資法人

産業用不動産特化

資産規模 約**2,207**億円

<代表物件>



IIF羽田空港メンテナンスセンター  
(東京都大田区)

### MCUBS MidCity投資法人

オフィス主体

資産規模 約**2,171**億円

<代表物件>



ツイン21  
(大阪市中央区)

## Jリート運用会社の中でもトップクラスの資産規模

### Jリート運用会社毎の資産規模

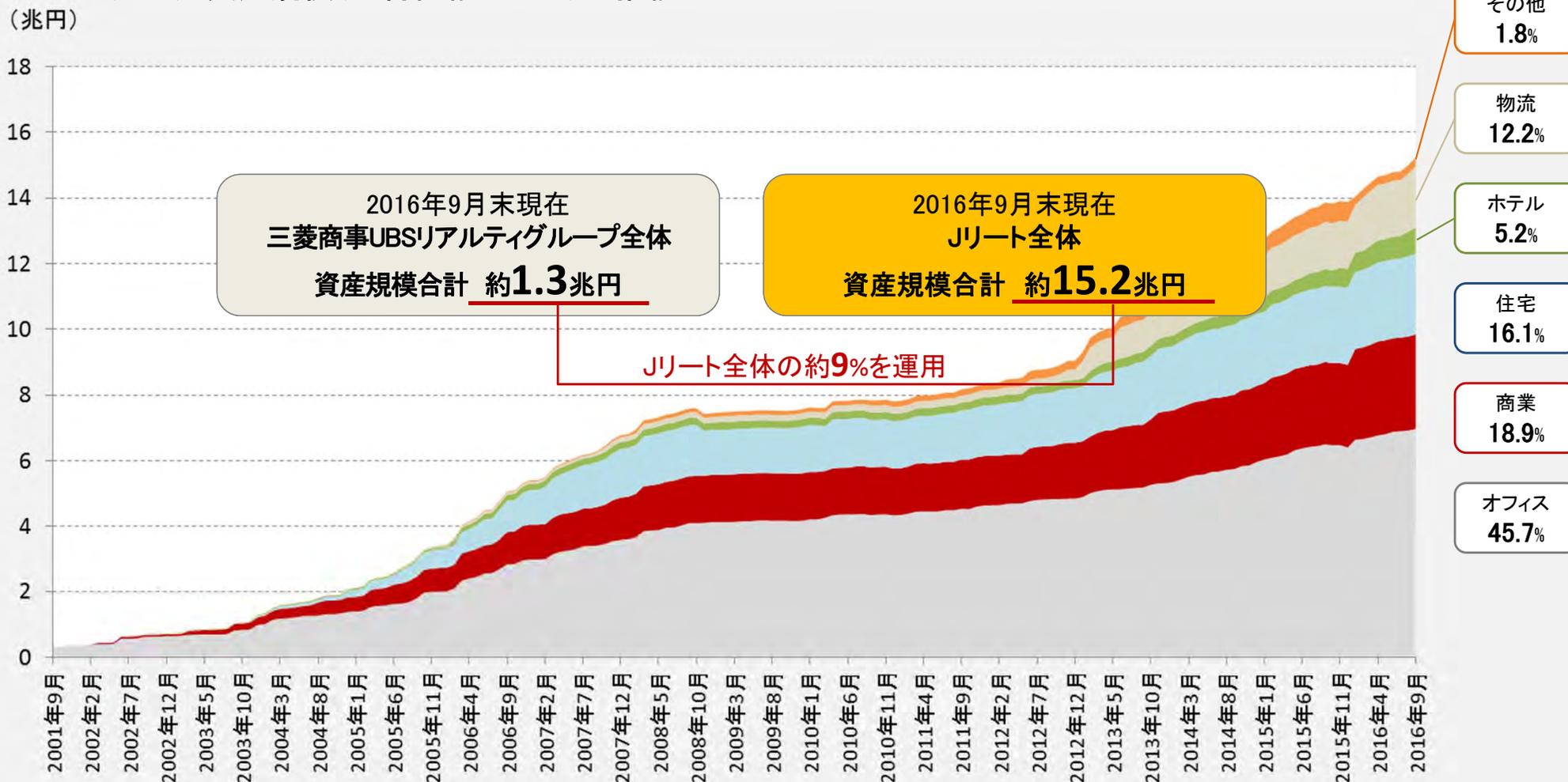
〈資産規模 上位5社〉



(注)J-REIT運用会社の資産規模は取得価格ベース、2016年9月末現在。(不動産証券化協会(ARES)の開示資料をもとに弊社作成。)

## Jリートマーケットは順調に拡大し、2016年9月末現在で15.2兆円

### Jリートの用途別資産規模(取得価格ベース)の推移



(出所) 日本不動産証券化協会(ARES)用途別資産規模は2016年9月末時点。

# JAPAN RETAIL FUND



DBJ Green Building 認証 取得物件  
京都ファミリー

1. MCUBSグループのご紹介
2. 日本リテールファンドの特徴
3. 参考資料

はじめまして、日本リテールファンドです。

# 日本リテールファンド投資法人 (8953)

証券コード

略称:JRF (Japan Retail Fund)

- ✓ 身近なショッピングモール、スーパーマーケット等の**商業施設に特化**
- ✓ 資産規模は**Jリート第4位** (約8,400億円)、商業特化型でNo. 1
- ✓ 3番目に上場したJリート、**約14年の運用実績**
- ✓ 総合商社の**三菱商事**によるスポンサーサポート
- ✓ 投資口価格**227,700円**、分配金利回りは**3.7%** (2016年10月19日終値)
- ✓ 決算月**2月/8月**、分配金の支払いは**年2回(5月/11月)**

## 商業特化型リートは4銘柄

|                     | ①<br>日本リートファンド                        | ②<br>フロンティア不動産                  | ③<br>イオンリート         | ④<br>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       |
| ● 銘柄コード             | <b>8953</b>                           | <b>8964</b>                     | <b>3292</b>         | <b>3453</b>      |
| ● 資産規模<br>(取得価格の合計) | <b>8,467</b> 億円                       | <b>2,891</b> 億円                 | <b>2,686</b> 億円     | <b>1,588</b> 億円  |
| ● 保有物件数             | <b>92</b> 物件                          | <b>32</b> 物件                    | <b>31</b> 物件        | <b>40</b> 物件     |
| ● テナント数<br>(賃貸借契約数) | <b>982</b>                            | <b>116</b>                      | <b>32</b>           | <b>403</b>       |
| ● 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           |
| ● ターゲット不動産          | 運営能力を活かせる<br>都市型/郊外型施設に<br>バランスよく分散投資 | 長期契約と固定賃料<br>をベースとした<br>商業施設が中心 | イオングループの<br>商業施設が中心 | 生活密着型<br>商業施設が中心 |

(出所) 日本リートファンドについては2016年10月3日時点。②～④は不動産証券化協会(ARES)の開示資料及び2016年10月19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。

|                              |                 |                 |                 |                 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| ご参考: 時価総額<br>(2016年10月19日現在) | <b>5,811</b> 億円 | <b>2,425</b> 億円 | <b>1,693</b> 億円 | <b>1,013</b> 億円 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|

(出所) ブルームバーグ

✓ 生活に密着した  
身近な商業施設

実際に物件の中に入って  
お客さまの動向や賑わいなどを見  
ていただける

➡ 「わかりやすさ」

- 生活に必要な多種多様な商品・サービスを提供するインフラとしての機能
- 地域におけるコミュニティの場
- 皆様もよくご存じの商業テナントが保有物件に入居

✓ 分散の効いた商業施設により  
生み出される安定した賃料、  
高い稼働率、そして規模の  
メリットが強み

➡ 「安定性」

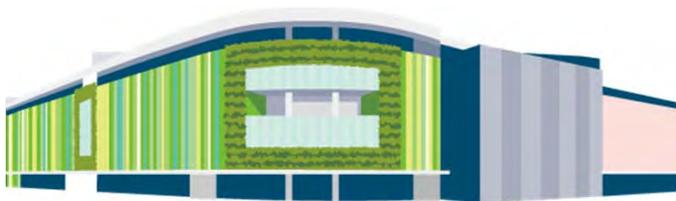
- 地域分散、テナント分散による安定性
- 都市型/郊外型などの商業施設タイプの分散
- 超大型のショッピングモールから近隣住民の生活ニーズに密着した、比較的小規模の商業施設等といった商業施設の形態での分散

✓ 運用実績ノウハウを蓄積、  
収益性・質の向上と資産規模  
成長への取組み

➡ 「収益・質の向上と成長」

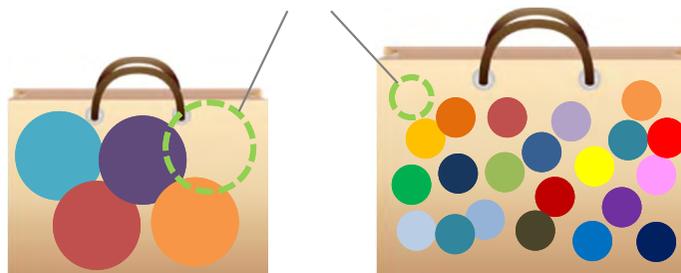
- テナント入替による活性化と収益性の向上
- リニューアル実施による施設競争力の強化と収益性の向上
- 売上好調なテナントからの、売上に連動した歩合賃料によるアップサイド

商業施設



分散のイメージ

個別物件の  
ポートフォリオに  
与える影響が違う



# 「わかりやすさ」

- ✓ 賑わいなどを直接見ることができる、商業施設ならではの、**わかりやすさ**



Gビル新宿01(東京都新宿区)



イオンモールむさし村山(東京都武蔵村山市)



あびこショッピングプラザ(千葉県我孫子市)



川崎ルフロン(神奈川県川崎市)

# 保有する商業施設の分類

JRF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。

さらに、eコマースや高齢化など、消費構造の変化に対応した新たな業種業態を含む商業施設への投資も重視していきます。



(注) 割合は、鑑定評価額ベース

商業一等地の都市型資産を継続的に取得、運用ノウハウを蓄積

■ 繁華性の高いエリアに複数保有

表参道・原宿・青山エリア (14物件)



**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、スピンス



**Gビル表参道01**  
キディランド



**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**  
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



**Gビル南青山02**



**Gビル南青山01(B館)**

ヴァルカナイズ・ロンドン PENDULE VIA BUS STOP

黒字:資産名称  
青字:テナント名

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取得

■ 繁華性の高いエリアに複数保有

銀座エリア (3物件)



Gビル銀座01  
Brioni



チアーズ銀座  
銀座正泰苑、まつじん



Gビル銀座中央通り01  
エルメネジルド・ゼニア

心齋橋エリア (5物件)



Gビル心齋橋03  
ユニクロ



大阪心齋橋8953ビル  
東急ハンズ



Gビル心齋橋01  
ラオックス



Gビル心齋橋02  
ザ・スーツカンパニー



Gビル心齋橋04  
スーツセレクト、ガスト



京都河原町エリア (3物件)



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

# 主要資産のご紹介③ ジャイル(GYRE)

ハイライト

日本を代表するブランドストリート・表参道に面し、世界的ファッションブランドが入居する都市型商業施設



■ ICSC (International Council of Shopping Centers) アジアショッピングセンター  
アワード2009において デザイン性に優れている建築物として金賞を受賞。

主要テナント

- 5F - 表参道うかい亭
- 4F - ル・プレヴェール Le Pre Verre  
- BIANCA
- 3F - MoMA デザインストア  
- クレアール ウチノ表参道店  
- アイ オブ ジャイル(event space)
- 2F - Maison Margiela  
- トレーディング ミュージアム  
- コム デ ギャルソン
- 1F - シャネル 表参道  
- Delvaux Omotesando
- B1 - カフェ・カира  
- マグノリアベーカリー



## アーバンテラス神宮前

### ハイライト

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商業施設



### 主要テナント

- 1F - 表参道TERRACE
- B1 - ラスチカス



## Cute Cube原宿

### ハイライト

国内外のティーンズに向けた「KAWAII」文化の発信地、原宿・竹下通りに面する商業施設



### 主要テナント

- 3F - ポムポムプリンカフェ原宿店
  - 創作おむらいす ポムの樹
- 2F - スピンズ原宿竹下通り店
- 1F - クロッカンスシューザクザク 原宿店
  - sanrio vivitix HARAJYUKU
  - CANDY・A・GO・GO原宿竹下通り店



ハイライト

本投資法人として初となる、商業繁華性の非常に高い銀座エリアのメインストリートである銀座中央通りに面する複合商業施設

- 「2015 年度グッドデザイン賞」を受賞、銀座中央通りからの視認性は良好で、路面店としての高いポテンシャルを有す、希少性が高い施設



銀座中央通り周辺マップ



主要テナント

- 12・13F -銀座 THE TERRACE  
～Urban Resort～
- 11F - Authentic 銀座
- 10F - Ginza Peek-a-Boo 中央通り
- 9F - ノエビアスタイル銀座
- 5F - 8F - オフィス
- 1F - 4F - エルメネジルド・ゼニア

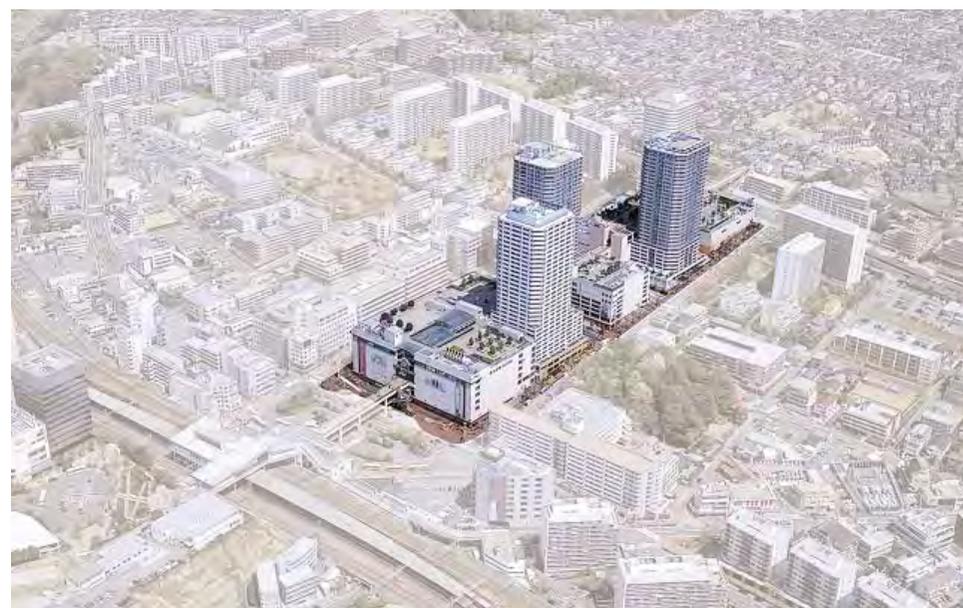


# 主要資産のご紹介⑥ 東戸塚オーロラシティ

## ハイライト

JR東戸塚駅前において高層共同住宅と一体開発された希少性の高い大規模商業施設

- 西武百貨店(商業施設I)、オーロラモールアネックス(商業施設II)、イオン(旧:ダイエー)(商業施設III)により構成され、各棟の屋上部にはオープンスペースが設けられ、地域住民の憩いの場としても利用されています。



# 主要資産のご紹介⑦ mozoワンダーシティ

## ハイライト

### 名古屋市内に位置する日本有数の大規模郊外型ショッピングセンター

- SCマネジメント力を活用した大規模リニューアルを実施し2015年9月18日リニューアルオープン。
- リニューアル後の全215店舗のうち約75%の163店舗が新規オープン
- リニューアルコンセプト「mozo公園」、吹抜け空間に「mozoツリー」の設置とグリーンタイルカーペット張替え、ハンギングチェアの設置やキッズスペースに大型遊具を設置



## 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

- 視認性の高いファザ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

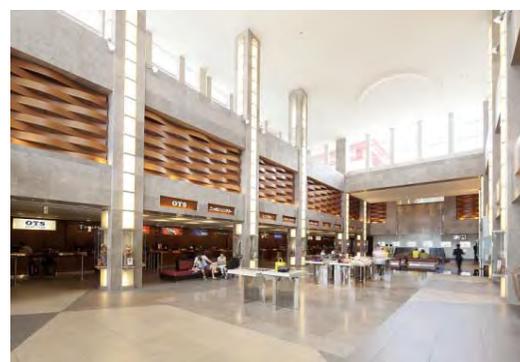


# 主要資産のご紹介⑨ DFS T ギャラリー沖縄

## 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



## 「安定性」

- ✓ オフィスや住宅と比較して、**安定した稼働率**
- ✓ 約14年間のトラックレコードによる、**安定した分配実績と稼働率**
- ✓ 地域分散、テナント分散、施設規模の分散による、**安定したポートフォリオ**
- ✓ AA-(安定的)の格付に裏付けられた、**安定した財務基盤**

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

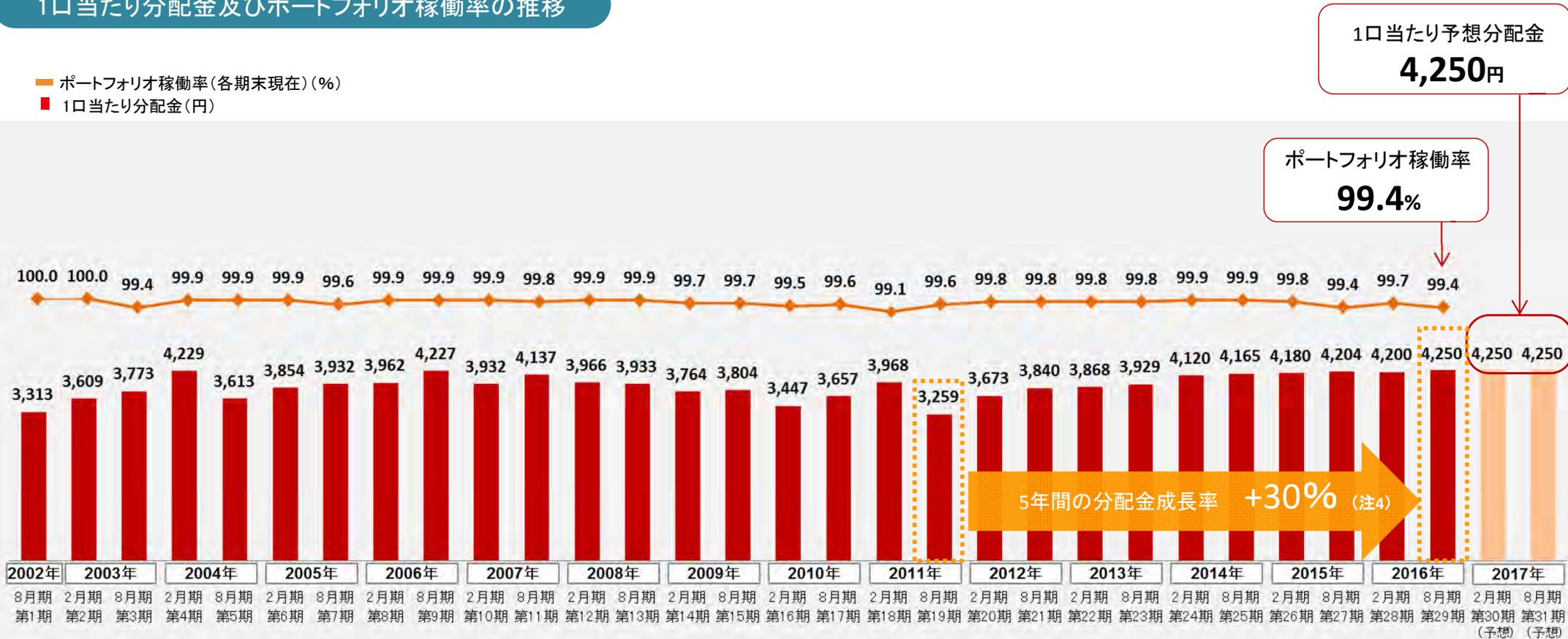


(出所) 不動産証券化協会 (ARES) のデータに基づき、弊社作成。

# 安定した分配実績と稼働率

## 1口当たり分配金及びポートフォリオ稼働率の推移

— ポートフォリオ稼働率(各期末現在)(%)  
■ 1口当たり分配金(円)



1口当たり予想分配金  
**4,250円**

ポートフォリオ稼働率  
**99.4%**

5年間の分配金成長率 **+30%** (注4)

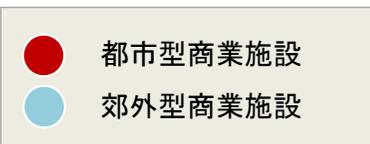
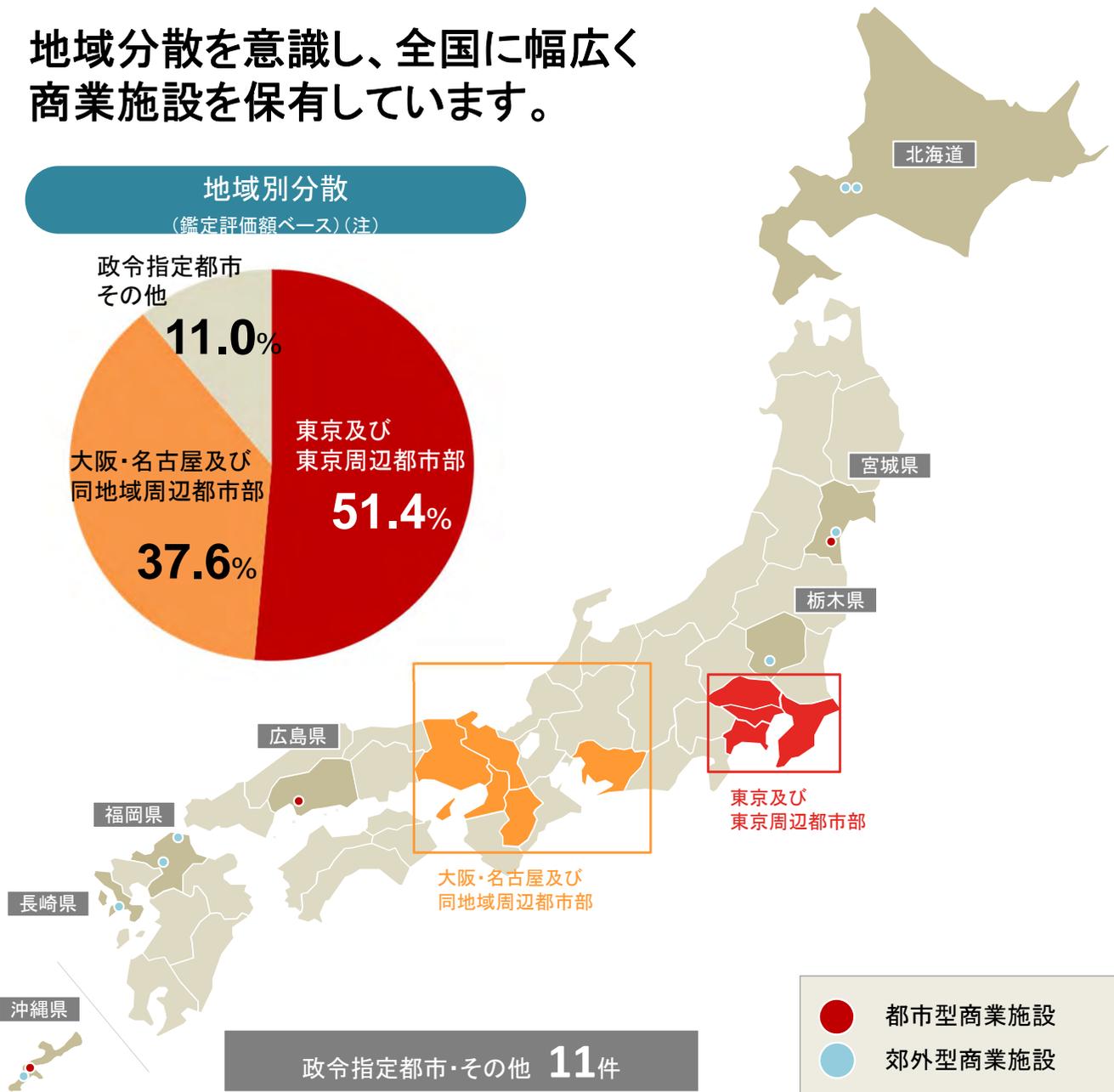
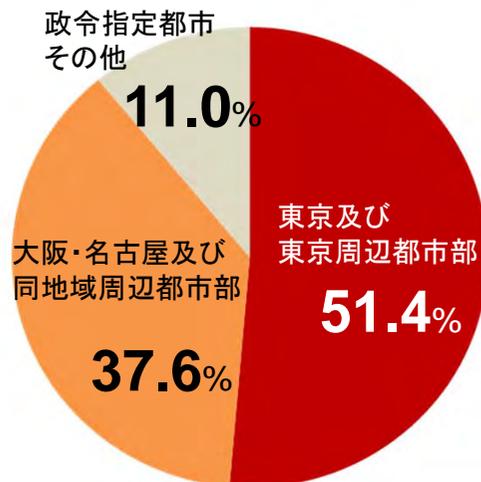
(注1) 2010年3月1日付で本投資口1口につき4口の割合の投資口分割を実施していますが、当該投資口の分割が実施されていない2002年8月期(第1期)から2010年2月期(第16期)までについては分配金を4で除した金額を記載しています。  
 (注2) 稼働率については、少数点第2位を四捨五入して記載しています。  
 (注3) 2010年8月期(第17期)のポートフォリオ稼働率は、ノンコア・アセット(ラサールジャパン投資法人との合併(2010年3月1日効力発生)で引き継いだ商業施設以外のオフィスビル及び住居用ビル)を含めずに算出しています。  
 (注4) 分配金成長率=(2016年8月期(第29期)分配金-2011年8月期(第19期)分配金)÷2011年8月期(第19期)分配金

# 安定したポートフォリオ ～ポートフォリオマップ

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。

## 地域別分散

(鑑定評価額ベース)(注)



東京及び東京周辺都市部(拡大図) 49物件



大阪・名古屋及び同地域周辺都市部(拡大図) 32物件

(注) 2016年10月3日現在92件

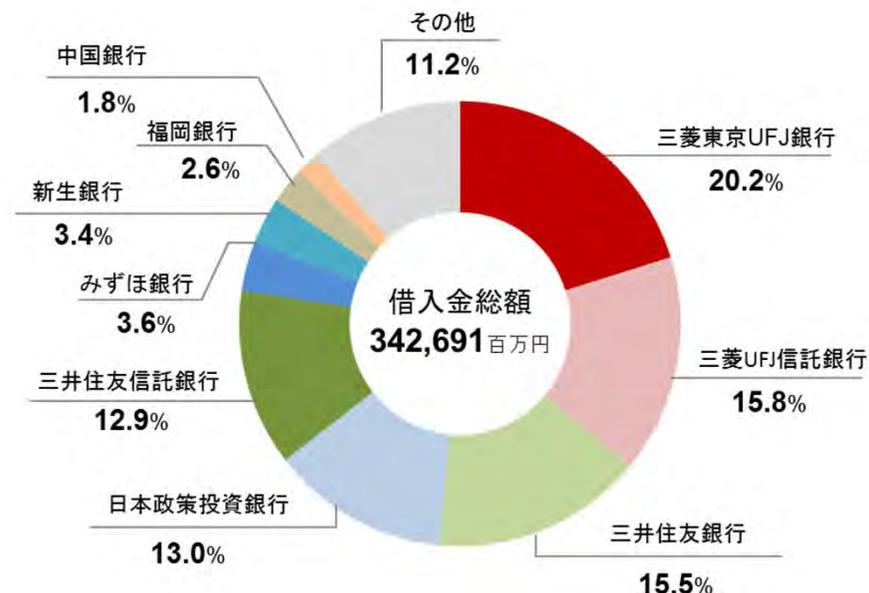
## 高い格付と長期負債・固定金利を中心とした財務基盤

### 2016年8月期末の主な財務指標

|                       |  |
|-----------------------|--|
| 長期債務格付                | <b>AA-</b> (安定的)<br>(株)格付投資情報センター(R&I) |
| 有利子負債比率<br>(敷金・保証金含む) | <b>44.3%</b>                           |
| 長期負債比率                | <b>99.2%</b>                           |
| 固定金利比率                | <b>96.3%</b>                           |
| 平均借入残存期間              | <b>4.6年</b>                            |
| 平均借入コスト               | <b>1.22%</b>                           |

### 金融機関別借入比率

■ 借入先構成 (2016年9月末日時点)

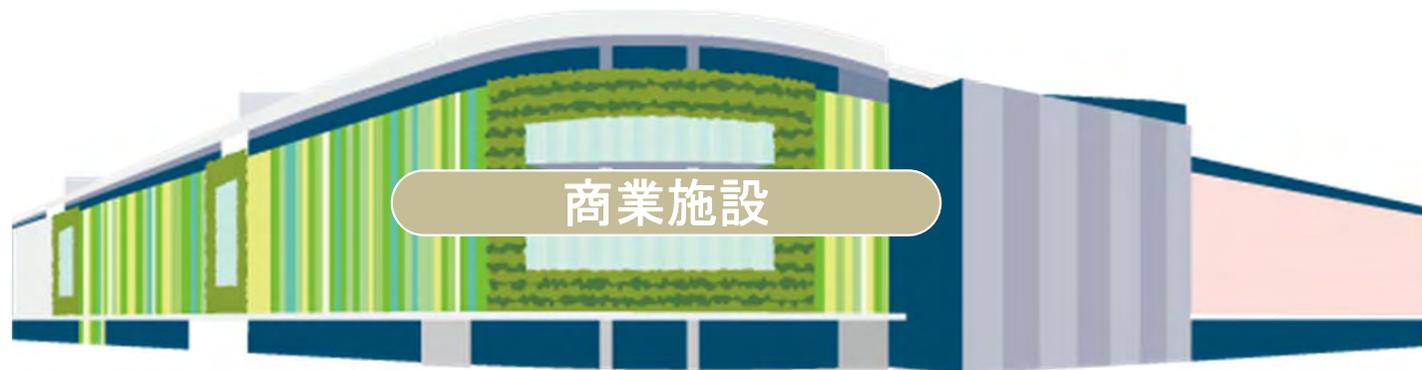


## 「収益・質の向上と成長」

- ✓ リニューアルやテナント入替など施設競争力向上による、**収益性の向上**
- ✓ 資産入替えによる、**ポートフォリオの質の向上**
- ✓ 継続的な資産取得による、**資産規模の成長**

# 収益性の向上①

商業施設の運用をSC(ショッピングセンター)マネジメントと呼んでいます。SCマネジメントとは、より魅力的な施設にするための様々な取り組みのことをいいます。JRFは商業施設特化型J-REITとして約14年間の運用実績をつみあげてきました。資産規模の拡大により、テナント出店意欲が高い立地に商業施設を多数保有、約1000テナントとのリレーション・影響力をより強化させ、施設競争力の強化・施設運営に活用しています。



## 取組み①

### 魅力ある施設作り

- 快適性や利便性の向上を目的とした、**リニューアルや増改築**



## 取組み②

### 魅力あるテナント誘致

- 時代や地域特性にあわせた、**最適なテナント構成・配置**



施設の**集客力UP**

&

テナントの**売上UP**

収益性の向上

## 取組み③

### 運営コスト削減

電気使用量など



## 施設競争力と収益性を高める内部成長施策の実行

■ 2016年8月期(第29期)完了 2件、実施中 3件

| ステータス | 物件名  | 目的/実績  | スケジュール                       | (想定) <sup>(注1)</sup><br>総支出額 | (想定) <sup>(注2)</sup><br>増加NOI÷総支出額 |
|-------|--|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| 実績    | mozo ワンダーシティ<br>(第1期)<br> | ポジショニング向上を目指した<br>大規模リニューアルの実行<br>■ リニューアル実績(注3)<br>✓ 売上高 106.3%<br>✓ 来館客数 96.4% | 2015年9月<br>リニューアルオープン        | 21.3億円                       | 9.8%                               |
| 完了    | かみしんプラザ<br>               | フロアリニューアルにより<br>集客力を向上   | 2016年6月<br>リニューアルオープン        | 2.9億円                        | 15.5%                              |
|       | イトーヨーカドー<br>四街道店<br>      | 敷地内増床により収益力を向上<br>✓ 2016年8月29日千葉興業銀行四街道支店オープン                                    | 2016年7月<br>増築棟取得             | 1.5億円                        | 10.4%                              |
| 実施中   | Gビル自由が丘01<br>(B館)<br>    | 築古物件のオンブックでの<br>建替え工事  | 2016年11月<br>完了予定             | 5.9億円                        | 6.4%                               |
|       | ビックカメラ立川店<br>           | 耐震改修工事後、<br>アップサイドを見込む   | 2016年12月<br>完了予定             | 29.2億円                       | 15.3%                              |
|       | ならファミリー<br>             | ハイクオリティ商業施設への<br>転換を図る<br>大規模リニューアル  | 2016年11月<br>リニューアルオープン<br>予定 | 51.0億円                       | 8.2% <sup>(注4)</sup><br>4.2% (実績比) |

(注1) 総支出額が未確定の案件については、概算数値を使用しています。

(注2) 増加NOI=(リニューアル後想定NOI)-(リニューアル前NOI)。ただし、mozo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を用いています。

(注3) リニューアルオープン後1年間(2015年9月18日から2016年9月17日までの366日間)と一昨年1年間(2013年9月20日から2014年9月20日までの366日間)の対比数値です。

(注4) RNなし比=(リニューアルを実施した場合と実施しなかった場合の2017年度想定年間NOIの差額)÷((想定)総支出額)。実績比=(第25期と第26期の実績NOIの合計とリニューアル後の2017年度想定年間NOIの差額)÷((想定)総支出額)。

## ならファミリー新専門店街『zoro』誕生、11月1日リニューアルオープン

## ■ リニューアルの概要

## 実施目的

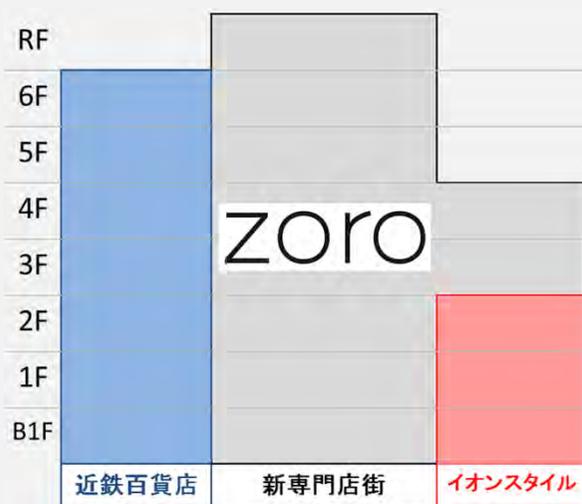
ハイクオリティ商業施設への転換を図り、年間売上高480億円達成を目標とする大規模リニューアル

## 具体的施策

- 新しい「ならファミリー」のロゴの策定
- 専門店ゾーンの拡大と、新専門店街「zoro」の誕生
- ハイクオリティ商業施設に相応しい、施設内環境に刷新
- ターゲット層にあわせた、テナント構成の大幅な見直し



## 新専門店「zoro」の誕生



核テナントである近鉄百貨店、イオンについても、同時期にリニューアルを実施

## 環境デザインコンセプト「大和モダン」

奈良の象徴「天平文化」の美を現代的に翻訳し表現した環境デザインへ当施設全体を刷新



吹き抜け広場

1F 共用通路

2F 共用通路

## テナント構成

- 奈良県初出店を含む55店舗が新規オープン
- 新規テナントとのリレーション拡大が実現

## 奈良県初出店となる主な新規オープンテナント

|               |  |
|---------------|--|
| FASHION       | 「BEAMS」(2017年春オープン予定)<br>「gelato pique」「Mila Owen」 |
| GENERAL GOODS | 「unico」「COLLECTORS」「TicTAC」                        |
| ACCESSORIES   | 「Paolo bottoni」<br>「MUK MOCABROWN」                 |
| FOODS         | 「gram」   |
| SERVICE       | 「Figaro AVEDA」                                     |

## SC (ショッピングセンター) マネジメント力を活用した、施設競争力向上プラン

### 1 Gビル自由が丘01 (A館、B館)

…2016年11月B館竣工予定

■ 効果(注1)(B館のみ)

|         |          |
|---------|----------|
| 概算総支出額  | 589 百万円  |
| 想定NOI増分 | 37 百万円/年 |
| 投資効果    | 6.4 %    |



A館

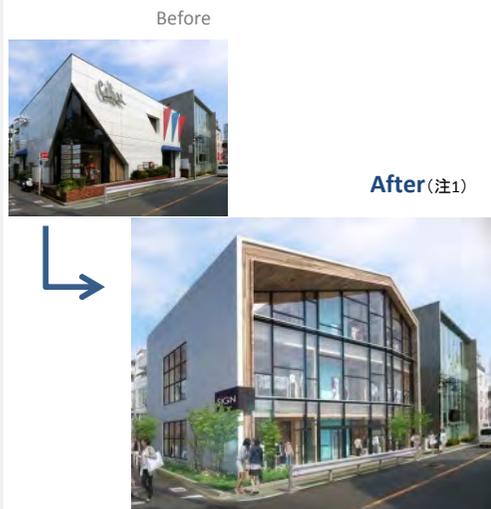
空室期なく競争力のあるテナントに入替



- ✓ バイクルーズグループが、新業態「Maison IENA」の旗艦店として、2015年8月オープン

B館

オンブックでの建替え工事を進行中



- ✓ 建物完成後に入居予定のテナントと賃貸借予約契約を締結済

### 2 ビックカメラ立川店

…2016年11月耐震補強工事完了予定

■ 効果(注1)

|         |           |
|---------|-----------|
| 概算総支出額  | 2,918 百万円 |
| 想定NOI増分 | 443 百万円/年 |
| 投資効果    | 15.3 %    |



#### 既存テナントとの賃貸借契約の更新(定期借家契約、期間20年)と耐震補強工事の実施

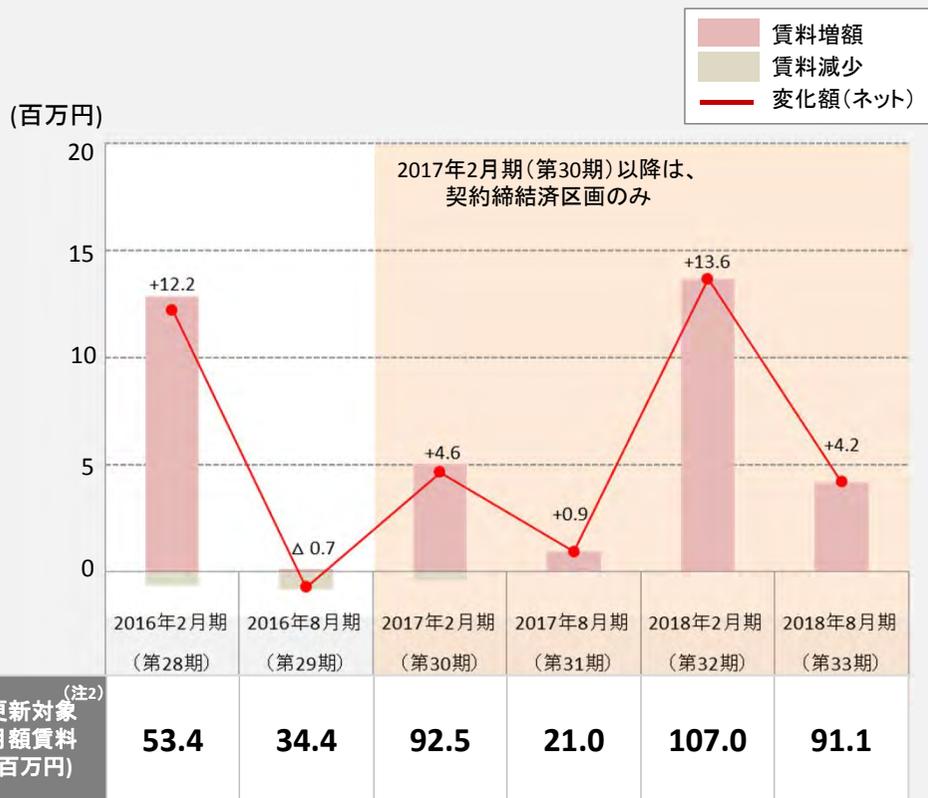


- ✓ 既存テナントと工事完了後の賃料増額を合意し、20年間の定期建物賃貸借契約を締結
- ✓ 工事期間中も店舗の営業を可能にすることで、賃料収入を確保

(注1) 前提条件は2015年6月25日付及び2015年7月31日付プレスリリースをご参照ください。  
 (注2) 再開発後の図は、設計図面等に基づく完成予想図であり、実際に完成後の建物とは異なる部分があります。

# 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

## ■ 賃料改定の状況(月額賃料ベース)<sup>(注1)</sup>



## ■ 主な増額事例

### Cute Cube原宿



海外テナント撤退区画をダウンタイムなく新規テナントに入替えた賃料増額事例

|         | 面積    | 賃料増加率 <sup>(注3)</sup> |
|---------|-------|-----------------------|
| 2テナント合計 | 約100坪 | +24.0%                |

### 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 <sup>(注3)</sup> |
|-------|-------|-----------------------|
| 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 <sup>(注3)</sup> |
|-------|-------|-----------------------|
| 1テナント | 約100坪 | +56.6%                |

(注1) 都市型物件の2016年10月14日時点で契約締結済の区画について、その賃料の増加額もしくは減少額、及び、ネットの賃料変化額。入替前後の比較が可能な区画に限ります。

(注2) 都市型物件の賃貸借契約(定借)終了により契約更改対象となる区画の賃料総額を記載しています。

(注3) 賃料増加率は、テナント入替え前後の賃貸条件(月額賃料及び月額共益費合計)の単純比較です。

# ポートフォリオの収益性・安定性向上のための、戦略的な資産入替え

■ 2016年8月期(第29期)以降に実施した資産入替え

## 郊外型資産の売却

リスク顕在化資産の売却

岸和田カンカン  
ペイサイドモール



競争激化により収益低下が進み、様々な選択肢を総合的に判断した結果、売却を選択

将来の不確実性を有する郊外型資産の売却

イオンモール東浦



好調な不動産マーケットを捉えて最適なタイミングで売却

【イオンモール東浦】 広域圏での競争環境が悪化

【寝屋川(底地)】 テナント営業終了  
テナントとの協議による売却

寝屋川(底地)



| 物件数 | 売却価格  | 売却益 | 償却後<br>NOI利回り |
|-----|-------|-----|---------------|
| 3物件 | 157億円 | 4億円 | 2.0%          |

## 都市型優良資産の取得

売却資金を活用し、都市型優良資産を追加取得し完全所有

gビル高田馬場01  
(旧:高田馬場(底地))



土地信託受益権準共有持分(40%)  
及び建物信託受益権の追加取得により、  
完全所有

| 取得価格 | 償却後<br>NOI利回り |
|------|---------------|
| 35億円 | 3.3%          |

gビル仙台一番町01



耐震補強工事完了、テナントオープン後、  
借地権付建物を追加取得し、完全所有

| 取得価格 | 償却後(注)<br>NOI利回り |
|------|------------------|
| 15億円 | 4.0%             |

売却資金は都市型を中心とする優良資産の取得に活用

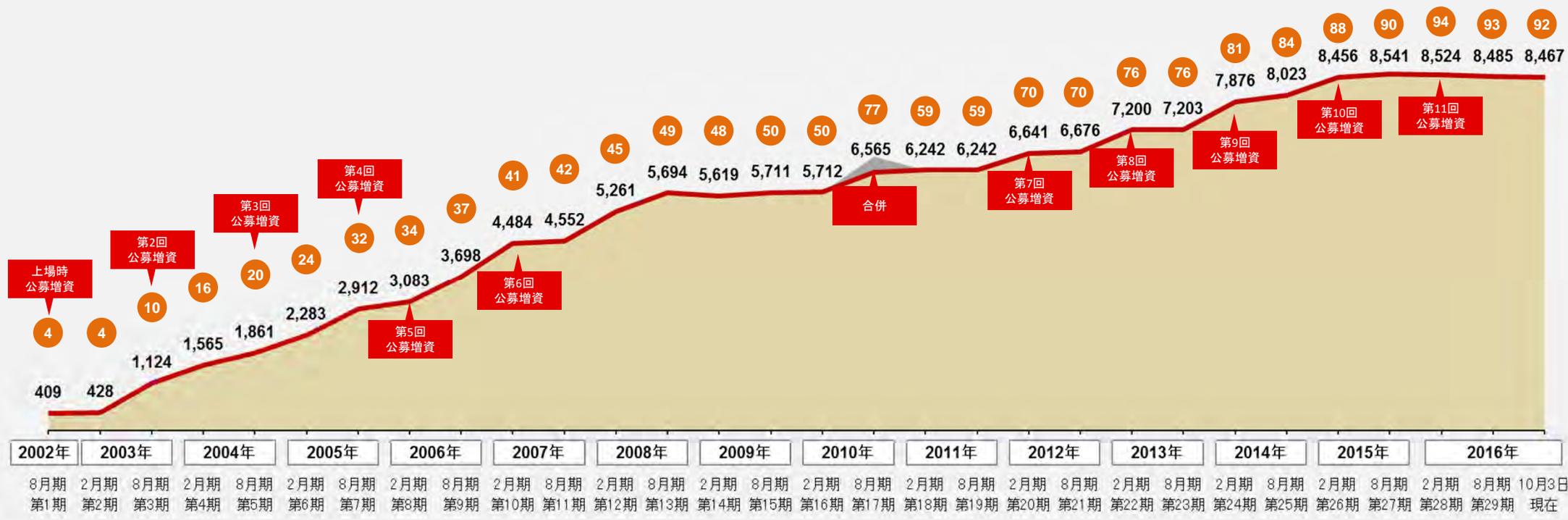
(注)「gビル仙台一番町01」の償却後NOI利回りは、完全所有後の土地・建物を合算した取得金額を分母として算出しております。

# 資産規模の成長①

上場以来の継続的な資産規模の成長

■ 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))  
● 物件数

資産規模  
約**8,467**億円



(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) 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。

## 更なる資産規模拡大と入替え戦略に基づく資産の取得

### ■ 資産取得の目標利回り

2つの取得資金ソースを機動的に活用し  
優良資産を取得

| 取得資金ソース  | 取得目標利回り  |             |  |             |          |           |             |         |                       |             |
|--|--|-------------|--|-------------|----------|-----------|-------------|---------|-----------------------|-------------|
| <p><b>公募増資</b><br/>を伴う資産の取得</p>  | <p>ポートフォリオ平均 償却後NOI利回り</p> <p><b>3.7%</b></p> <p>(2016年8月期末時点)</p>   |             |  |             |          |           |             |         |                       |             |
| <p><b>資産入替え戦略</b><br/>に基づく資産の取得</p> <p>取得余力<sup>(注1)</sup><br/>約<b>388億円</b></p> | <p>売却物件平均 償却後NOI利回り</p> <p><b>2.8%</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>平均償却後NOI利回り</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015年10月</td> <td>イオン5物件の売却</td> <td><b>3.3%</b></td> </tr> <tr> <td>2016年8月</td> <td>3物件売却<sup>(注2)</sup></td> <td><b>2.0%</b></td> </tr> </tbody> </table> |             |  | 平均償却後NOI利回り | 2015年10月 | イオン5物件の売却 | <b>3.3%</b> | 2016年8月 | 3物件売却 <sup>(注2)</sup> | <b>2.0%</b> |
|  |  | 平均償却後NOI利回り |  |             |          |           |             |         |                       |             |
| 2015年10月   | イオン5物件の売却  | <b>3.3%</b> |  |             |          |           |             |         |                       |             |
| 2016年8月  | 3物件売却 <sup>(注2)</sup>  | <b>2.0%</b> |  |             |          |           |             |         |                       |             |

### ■ 取得パイプライン

#### 取得ターゲット

都市型を中心としてテナント代替性の高い資産を取得  
なお、郊外型についてはテナント代替性・継続性を重視し厳選投資

#### 検討中物件

都市型資産を中心に複数案件を検討中

- ハイブランドが路面店を展開する立地に位置する商業施設
- 前面通行量の豊富な商業繁華性の高い立地に位置する商業施設
- 駅至近に位置する都市型商業施設

#### フォワード・コミットメント済み物件(1物件)



#### 春日井(底地)

- 与信力の高い新規テナントと長期安定した事業用定期借地契約を締結済み
- 2017年8月以降取得予定

| 取得価格           | 償却後NOI利回り   |
|----------------|-------------|
| <b>63.5 億円</b> | <b>4.2%</b> |

(注1) 2015年10月実施イオン5物件の売却による取得余力の残額と2016年8月実施3物件売却の取得価格の合計から、2016年10月3日取得した「Gビル高田馬場01」(追加取得)の取得価格を差し引いた金額です。

(注2) 2016年8月実施3物件売却の償却後NOI利回りは、「岸和田カンカンベイサイドモール」については2016年7月1日時点鑑定評価書のNOI及び2016年2月期(第28期)実績の減価償却費から算出した償却後NOI、他2物件については2016年2月期(第28期)を年換算した金額をベースに算出しています。

# JAPAN RETAIL FUND

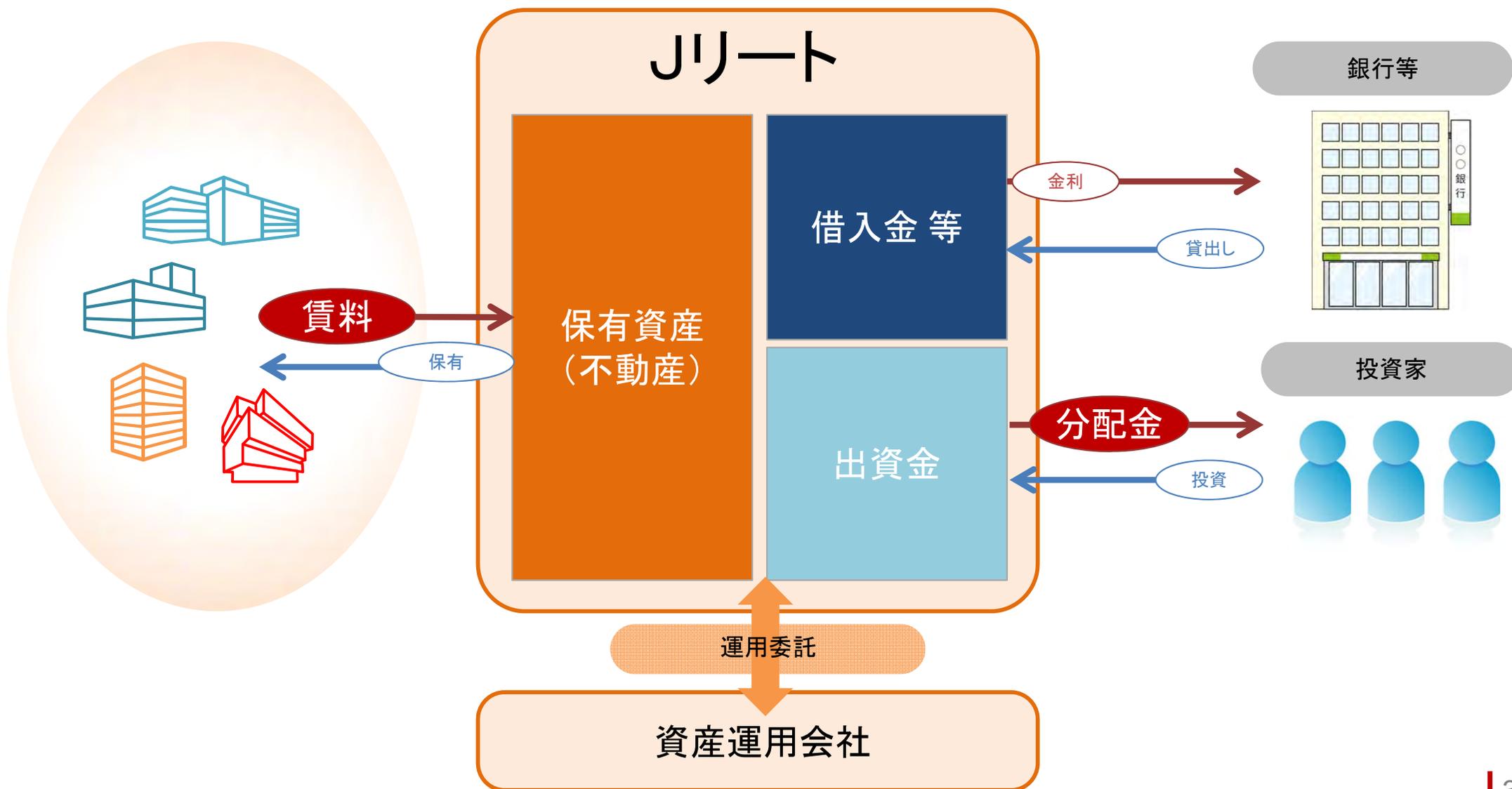
## 参考資料



DBJ Green Building 認証 取得物件  
なるぱーく

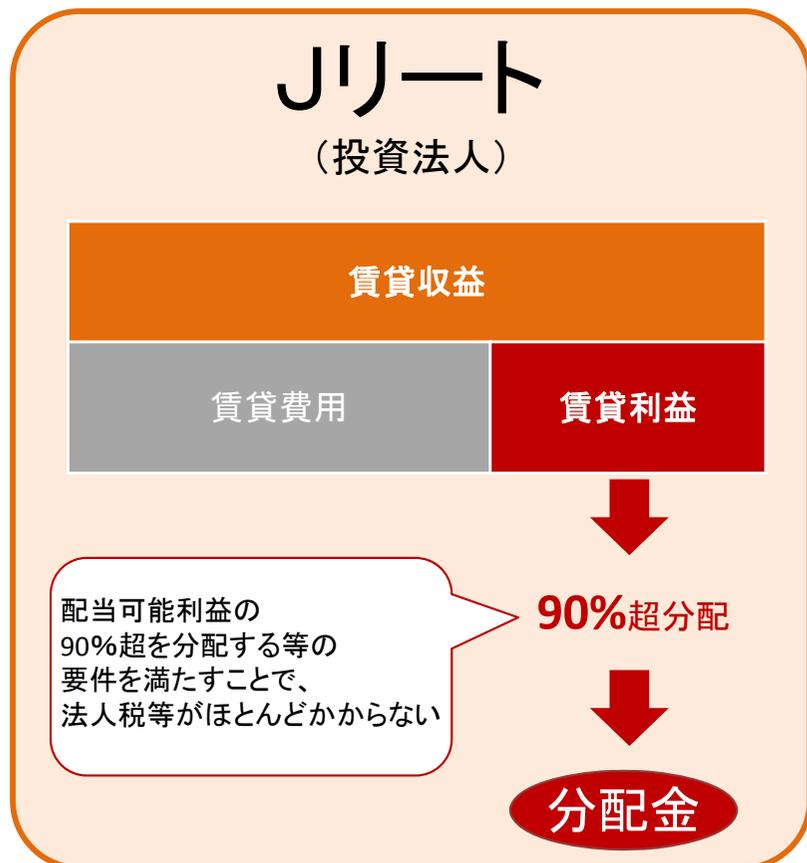
1. MCUBSグループのご紹介
2. 日本リテールファンドの特徴
3. **参考資料**

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

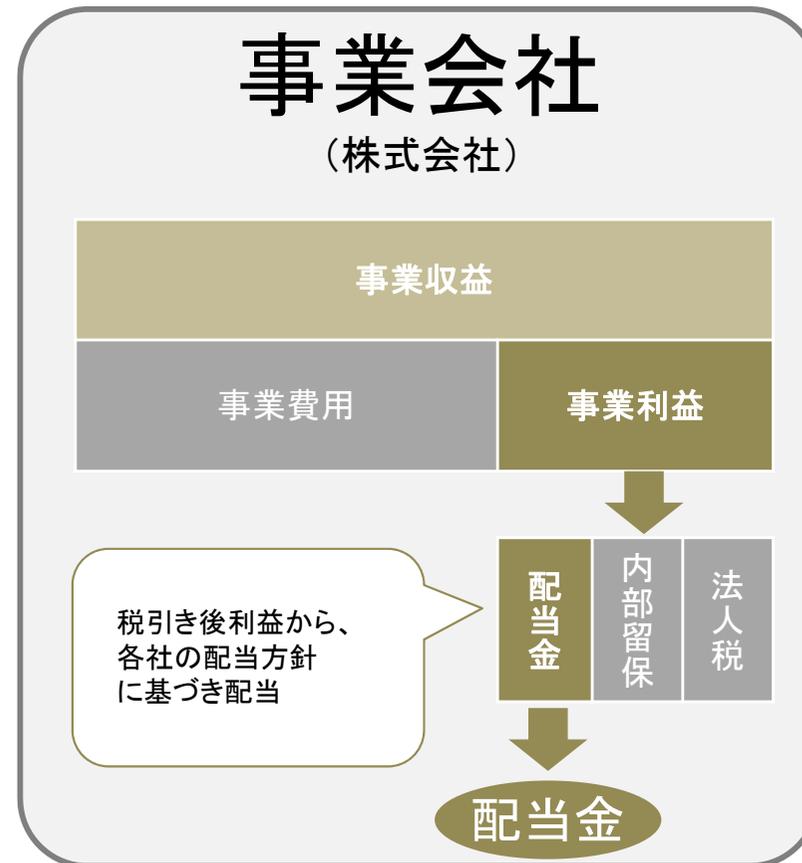


## Jリートは利益を投資家に分配することを前提とした金融商品

<イメージ図>



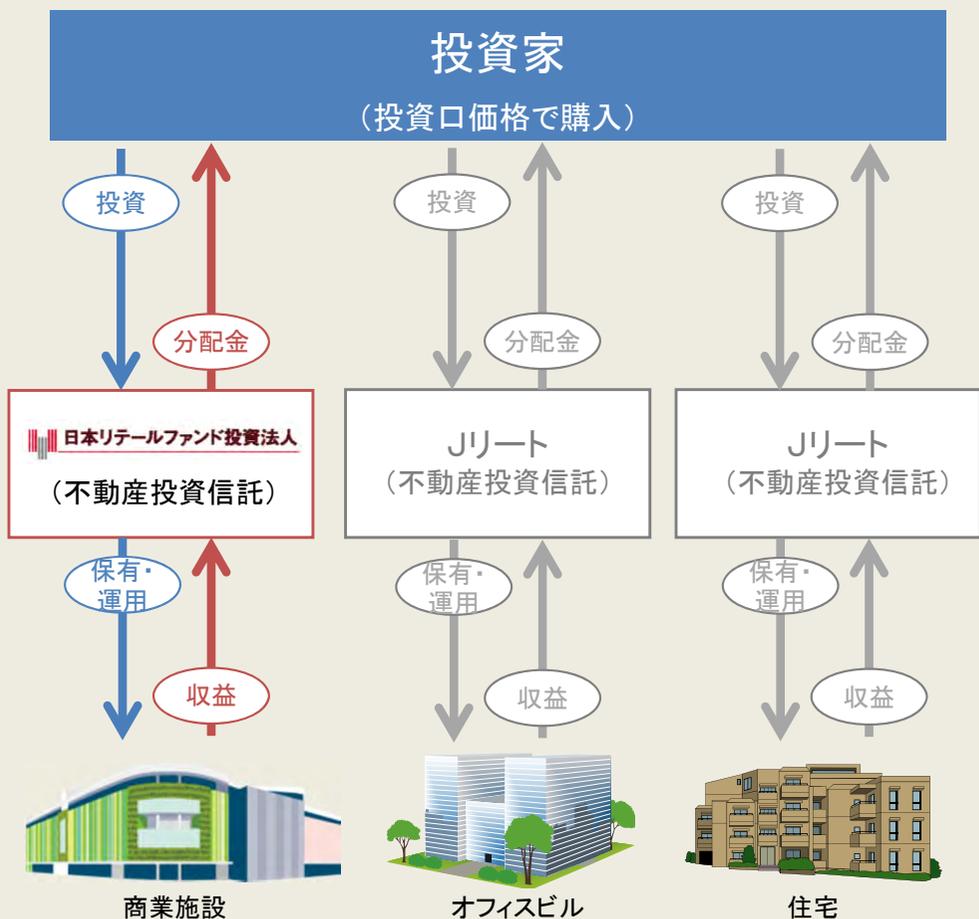
<イメージ図>



## Jリート = 不動産投資信託

(投資対象:不動産)

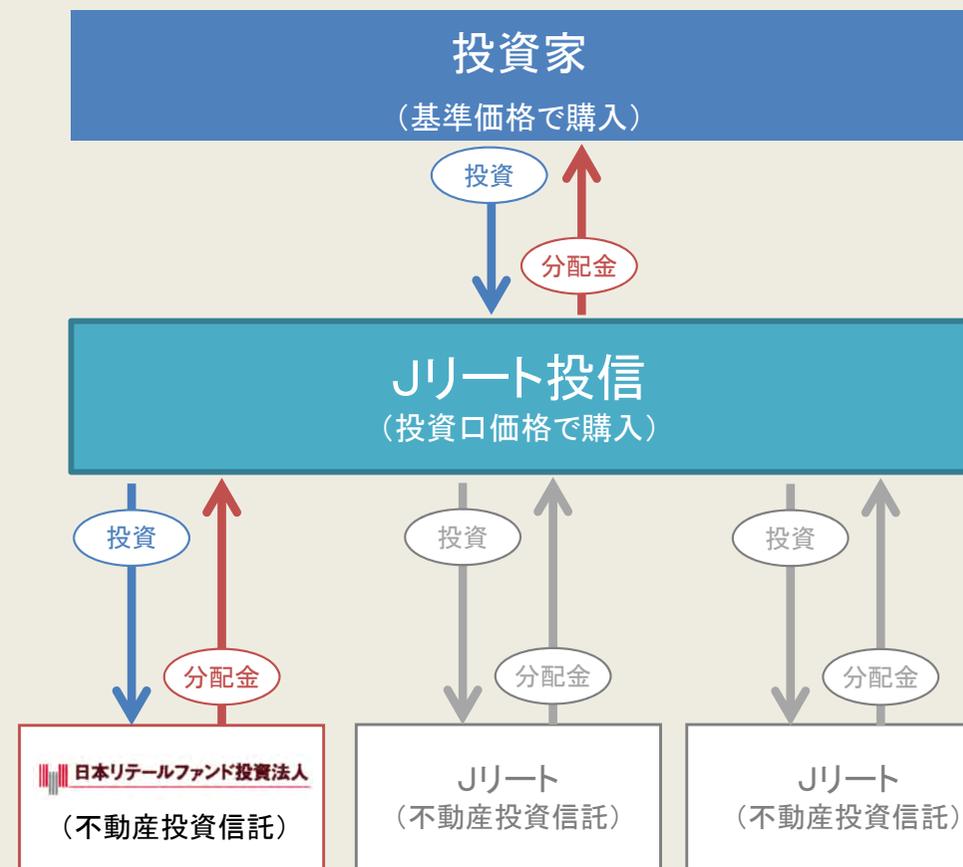
ポイント  直接Jリートに投資



## 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

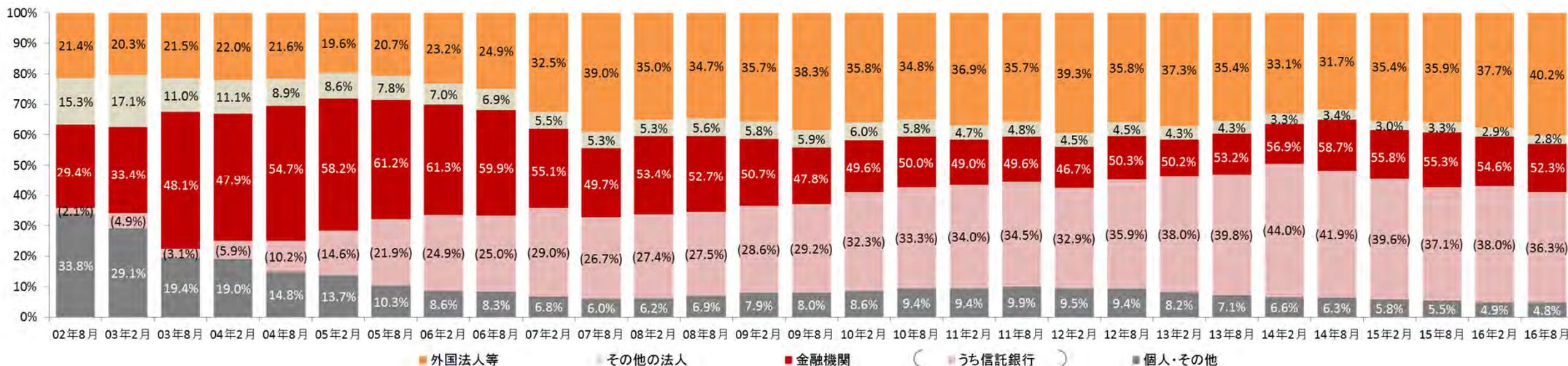


# 一般的な商業施設の契約タイプ

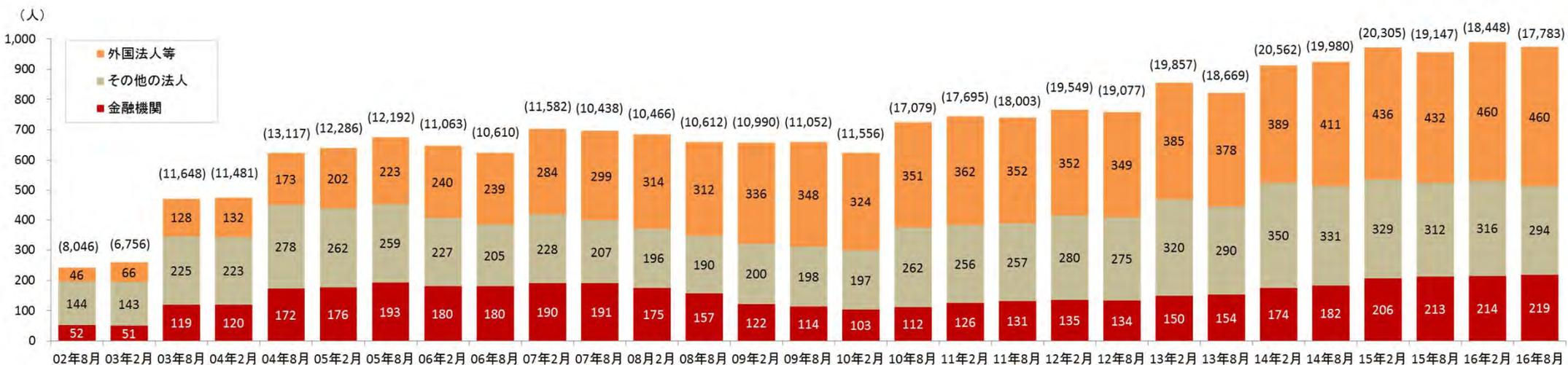
|       | 都市型   | モール型   |   | NSC   | GMS  | 底地  |
|-------|---|--|---|---|--|---|
|       |   | マスターリース  | ダイレクトリース  |   |  |   |
|       | <br>ジャイル | <br>イオンモール伊丹            | <br>mozoワンダーシティ   | <br>かみしんプラザ  | <br>イトーヨーカドー網島店       | <br>ライフ大平寺店(底地)              |
| テナント数 | 1～複数<br>施設規模による   | 1<br>転貸先は多数  | 施設規模による<br>200以上の場合もあり  | 複数  | 1<br>転貸先は少数  | 1   |
| 契約期間  | 5～7年  | 20年以上  | 主要テナント:20年<br>専門店:5～7年  | 5～7年  | 20年  | 20年   |
| 契約種別  | 定期借家契約  | 普通借家契約が多い  | 主要テナント:普通借家契約が多い<br>専門店:定期借家契約  | 定期借家契約  | 普通借家契約が多い  | 事業用定期借地契約   |
| 賃料タイプ | 固定賃料  | 固定賃料<br>賃料改定協議あり   | 主要テナント:固定賃料<br>専門店:固定賃料・歩合賃料  | 固定賃料  | 固定賃料<br>賃料改定協議あり   | 固定賃料<br>賃料改定協議あり  |
| 特徴    | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 契約満了でのアップサイドが可能</li> </ul>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 長期安定した収益が見込める</li> <li>✓ 運営コストはテナント負担、躯体の維持管理はオーナー負担</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 歩合賃料テナントの売上増によるアップサイドが可能</li> <li>✓ 契約満了タイミングでのリニューアル検討可能</li> <li>✓ SC(ショッピングセンター)マネジメントのノウハウを活用</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 契約満了でのアップサイドが可能</li> <li>✓ SCマネジメントのノウハウを活用</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 長期安定した収益が見込める</li> <li>✓ 運営コストはテナント負担、躯体の維持管理はオーナー負担</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 長期安定した収益が見込める</li> <li>✓ 契約満了時には更地返還</li> <li>✓ 減価償却費が発生しない</li> </ul> |

(注) 普通借家契約は、賃貸人に正当な事由がない限り契約期間満了しても更新される契約であり、定期借家契約は契約期間満了により終了し、更新されない契約です。

## 所有者別投資口数割合の推移



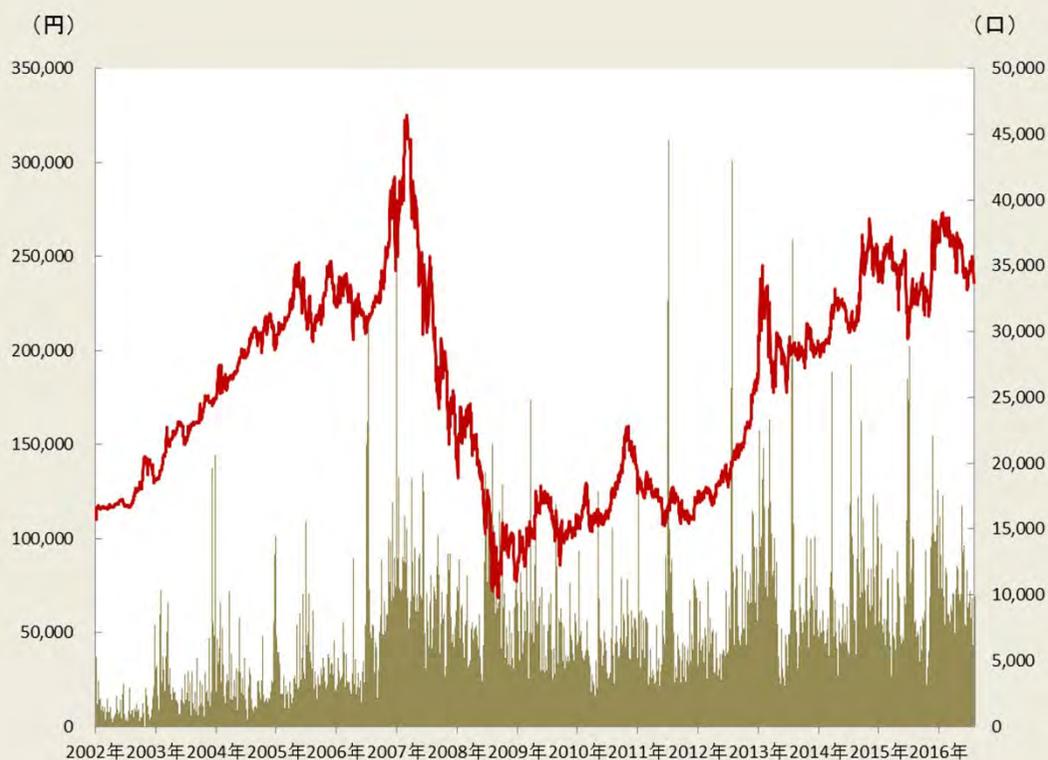
## 所有者別投資主数の推移



(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。

## 上場来投資口価格及び出来高推移

(2002年3月12日～2016年10月7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

(2014年3月3日～2016年10月7日)



(注1) 終値ベース  
 (注2) 2014年3月3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



## 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)