



日本リテールファンド投資法人

JAPAN RETAIL FUND



日本リテールファンド (JRF)
のご紹介

8953

米国ADR(OTC): JNRFY

証券コード 8953

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

JAPAN RETAIL FUND

目次

- 1. MCUBSグループについて P. 2
- 2. 日本リテールファンドの特徴 P. 8
- 3. 参考資料 P. 37

JAPAN RETAIL FUND



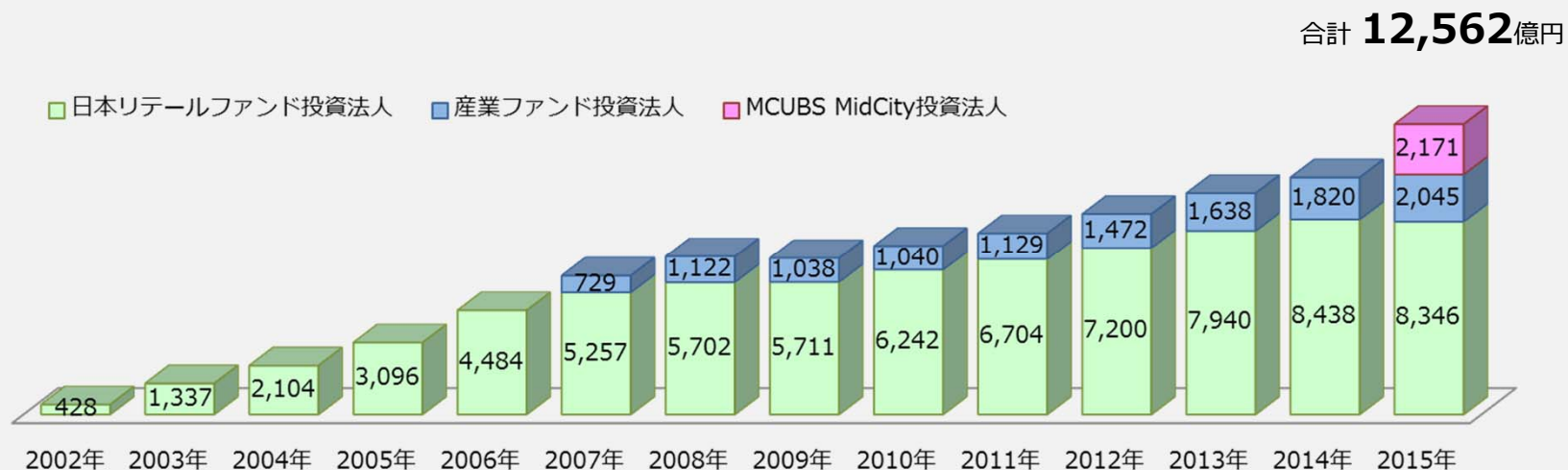
Gビル南青山01(B館)

1. MCUBSグループについて
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歩み

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(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
2001年1月27日	宅地建物取引業者免許取得(免許証番号:東京都知事(1)第79372号)
2001年4月5日	投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号:内閣総理大臣第6号)
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5月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号:国土交通大臣第58号)
2007年9月30日	金融商品取引業者に係る登録(登録番号:関東財務局長(金商)第403号)
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2月16日	投資一任業務の追加
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)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

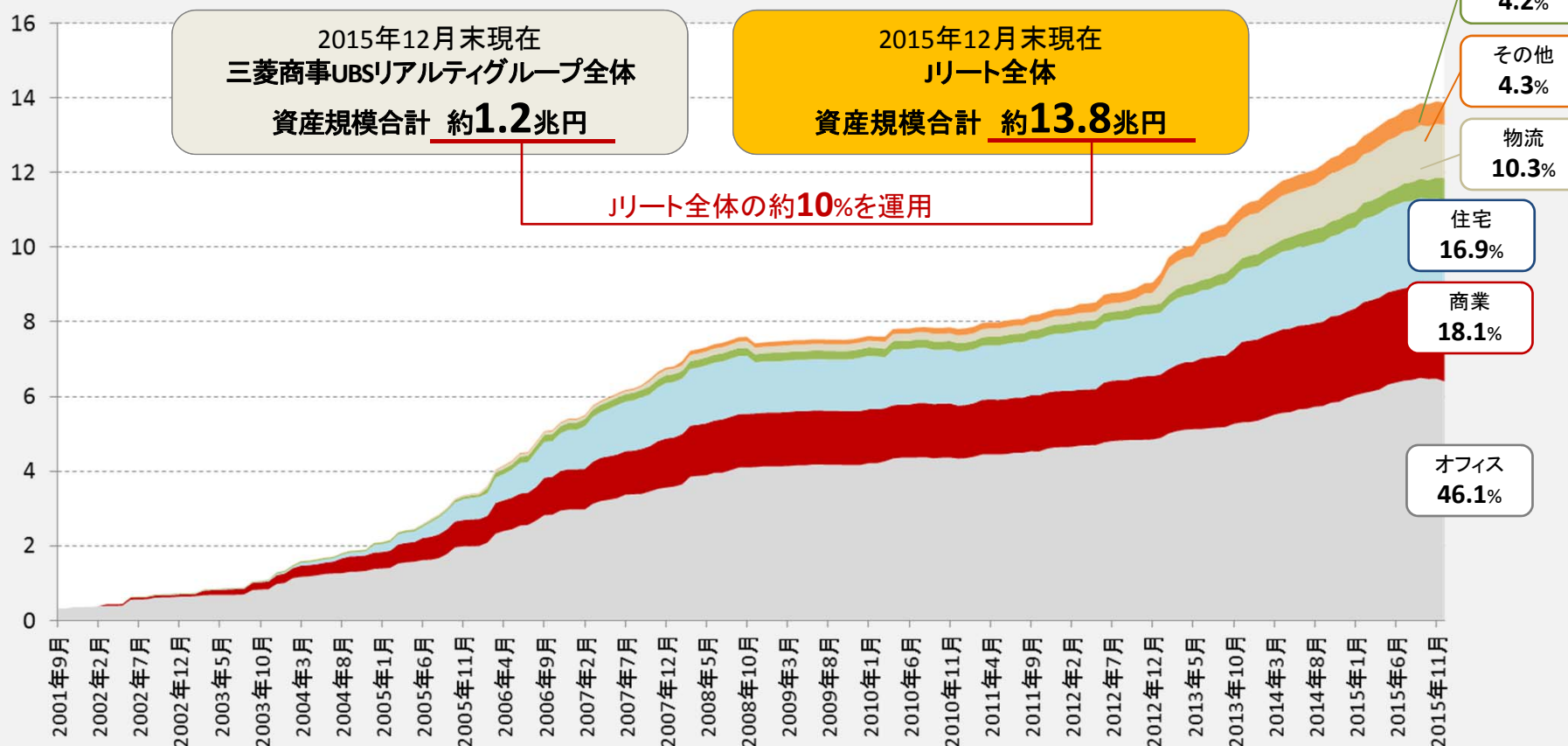
■ 三菱商事UBSリアルティグループの資産規模推移(取得価格ベース、単位:億円)



Jリートマーケットは順調に拡大し、2015年12月末現在で13.8兆円

■ Jリートの用途別資産規模(取得価格ベース)の推移

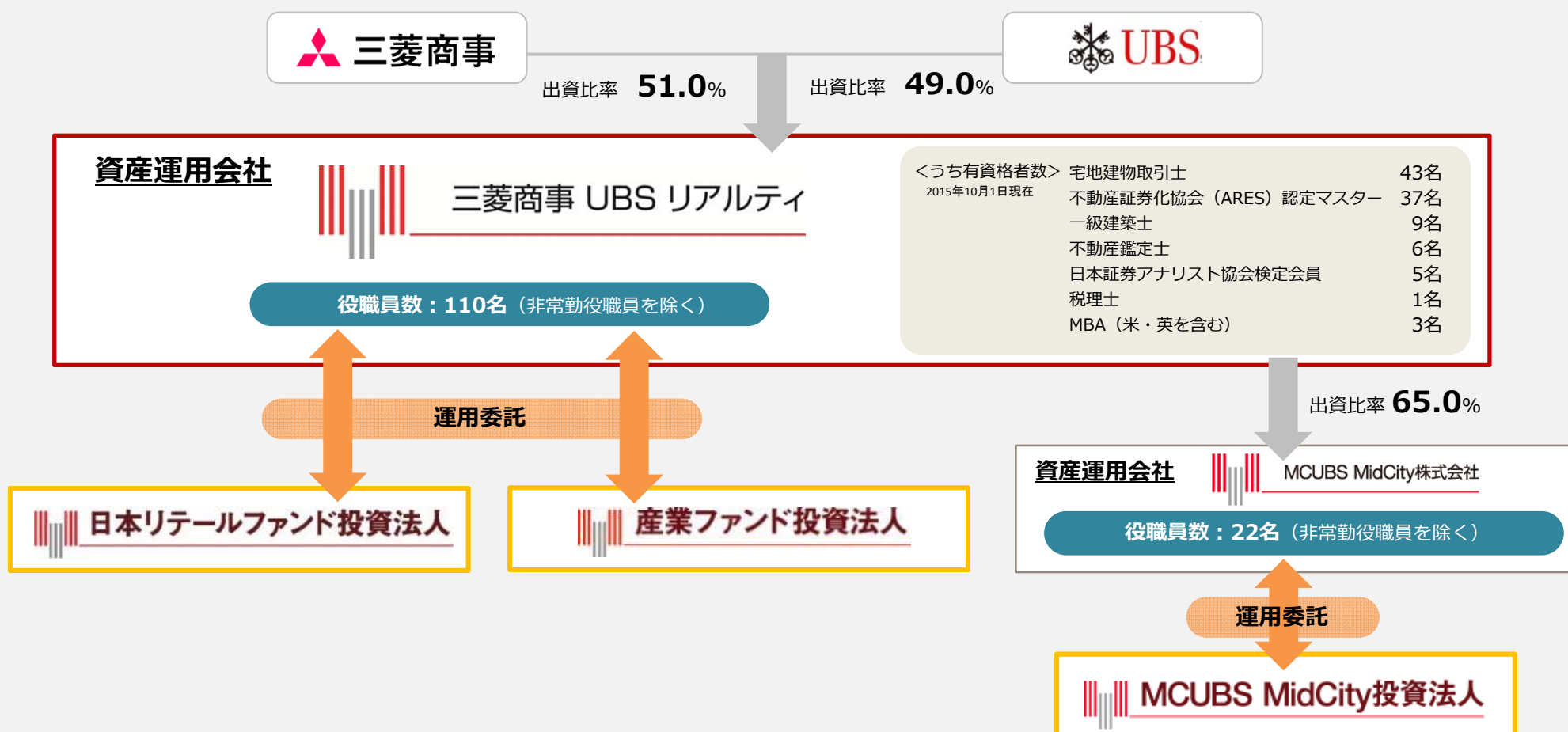
(兆円)



(出所) 日本不動産証券化協会 (ARES)

グループ全体で3本のJリートを運用

■ 三菱商事UBSリアルティグループ



（注）2015年11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**8,346**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**2,045**億円

<代表物件>



IIF羽田空港メイ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>

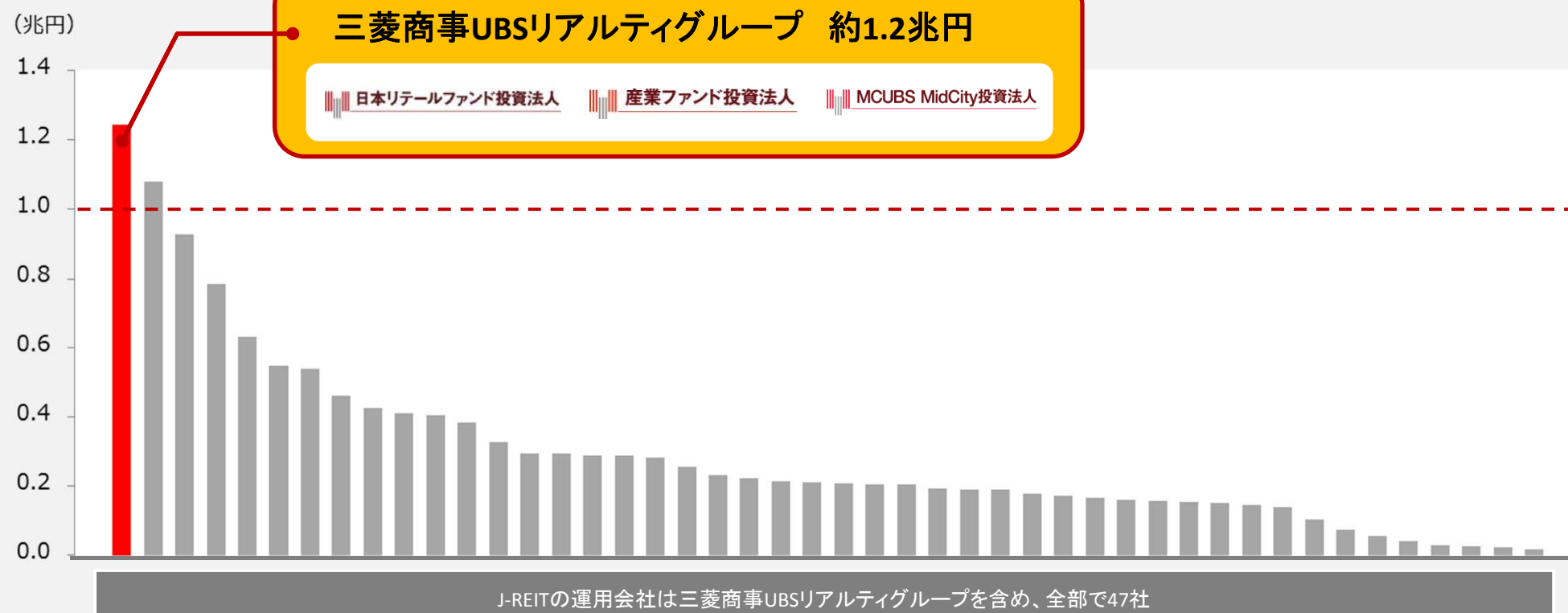


ツイン21
(大阪市中央区)

(注) 2015年12月末現在。

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



(出所) 一般社団法人不動産証券化協会 (ARES) の開示資料をもとに弊社作成。

(注) 2015年10月末現在。

JAPAN RETAIL FUND



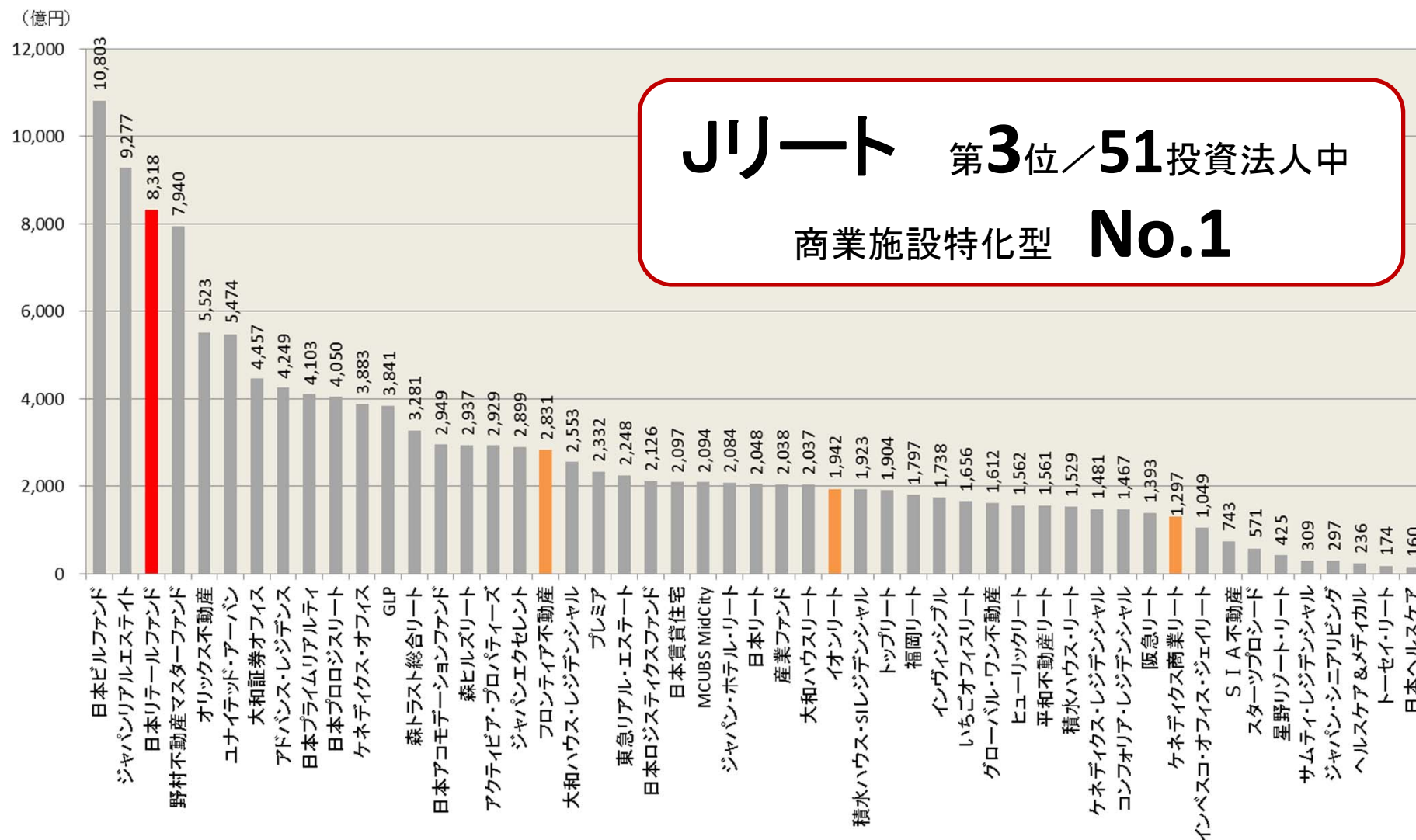
Gビル秋葉原01

1. MCUBSグループについて
2. 日本リテールファンドの特徴
3. 参考資料

日本リテールファンド投資法人^{証券コード}(8953)

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3位**（約8,350億円）、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**に裏付けられた商業施設の高い運用能力
- ✓ 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**263,300円**、分配金利回りは**3.2%**（2016年2月2日終値）
- ✓ 決算月**2月/8月**、分配金の支払いは**年2回**

■ 資産規模^(注) (2015年10月末時点)

(注) 資産規模は保有物件の取得価格の総額。不動産証券化協会 (ARES) の開示資料をもとに弊社作成。

商業特化型Jリートは4銘柄

	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
● 銘柄コード	8953	8964	3292	3453
● 資産規模 (取得価格の合計)	8,318億円	2,831億円	1,943億円	1,297億円
● 保有物件数	92物件	32物件	23物件	32物件
● テナント数 (賃貸借契約数)	986	122	23	388
● 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	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、多岐にわたる商業施設	中長期的に競争力を維持できる「地域一番店」が中心	「地域社会の生活インフラ資産」である商業施設等に投資。なかでも、中長期にわたり安定したキャッシュ・フローの創出が見込まれる、イオングループが運営する大規模商業施設が中心	日常生活に必要な商品・サービスを提供し、住宅地又はロードサイド等、日常生活圏に立地する生活密着型商業施設に重点投資

(出所) 日本リテールファンドについては2015年10月16日時点。テナント数は、2015年8月末時点。
②～④までは2015年10月現在における各投資法人の直近期末現在の資料に基づき弊社作成。

ご参考:時価総額 (2016年2月2日現在)	6,720億円	2,453億円	1,404億円	904億円
---------------------------	---------	---------	---------	-------

(出所) ブルームバーグ

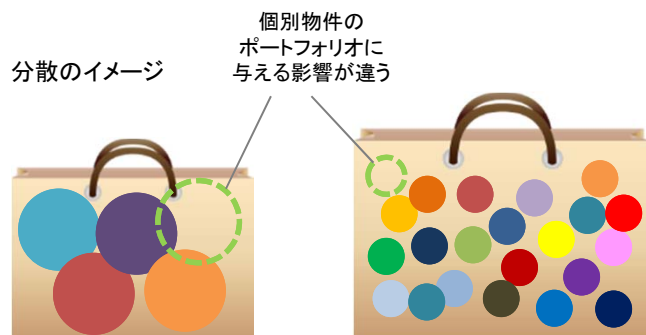
商業施設特化型 リート、JRFの強みとは？

- ✓ 安定した賃料、高い稼働率、規模のメリットが強みとなる

商業施設特化型の強み

➡ 「安定性」

- 地域分散、テナント分散
- 都市型／郊外型といった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、継続的な成長への取り組み

全国の多種多様な商業施設が投資対象であり、消費動向の変化に柔軟に対応することが可能

➡ 「成長性」

- 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
- リニューアル実施による収益の成長性を見込める商業施設

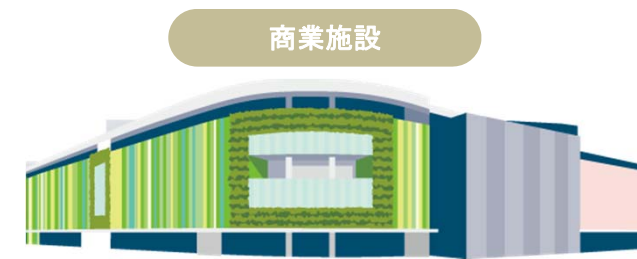


- ✓ 生活に密着した身近な商業施設

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

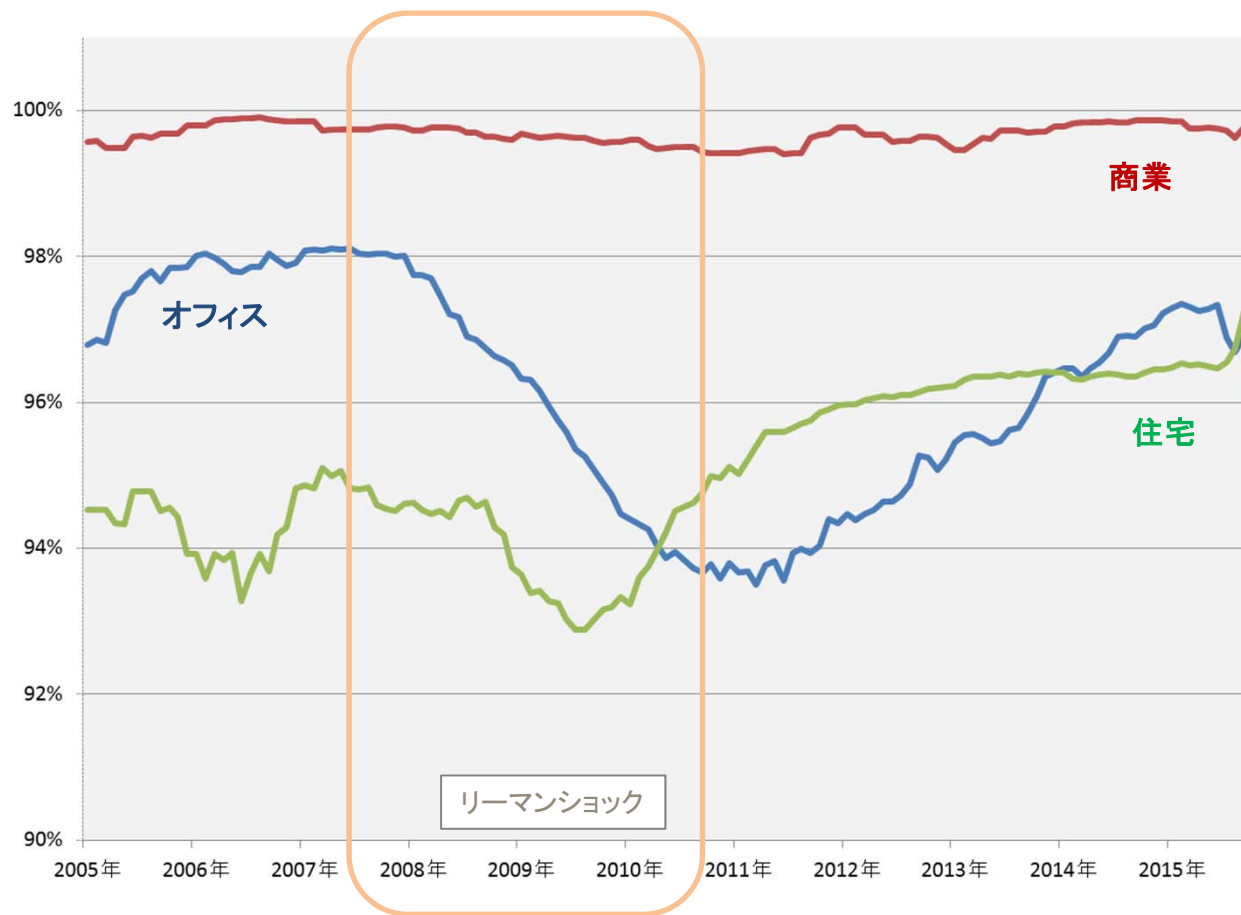


「安定性」

- ✓ 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



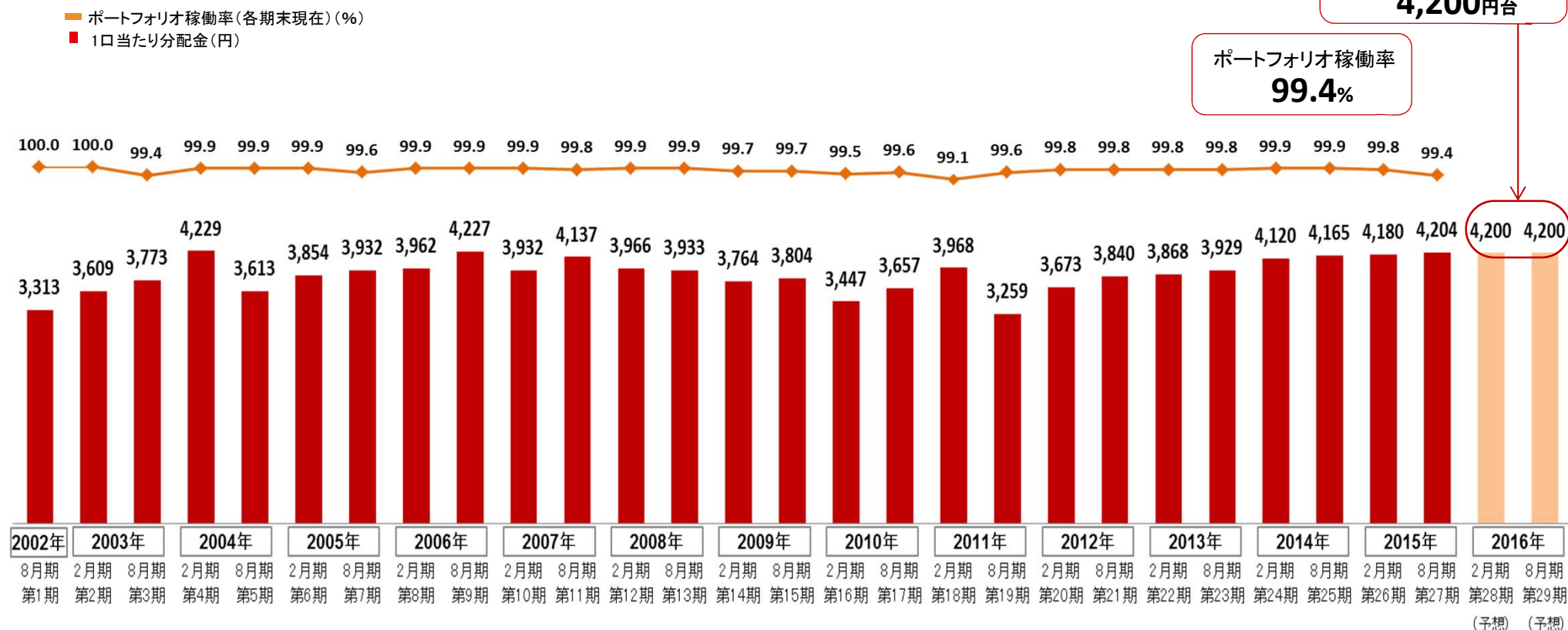
(出所) 不動産証券化協会 (ARES) のデータに基づき、弊社作成。

2. 日本リテールファンドの特徴

安定した分配実績と稼働率

日本リテールファンド投資法人

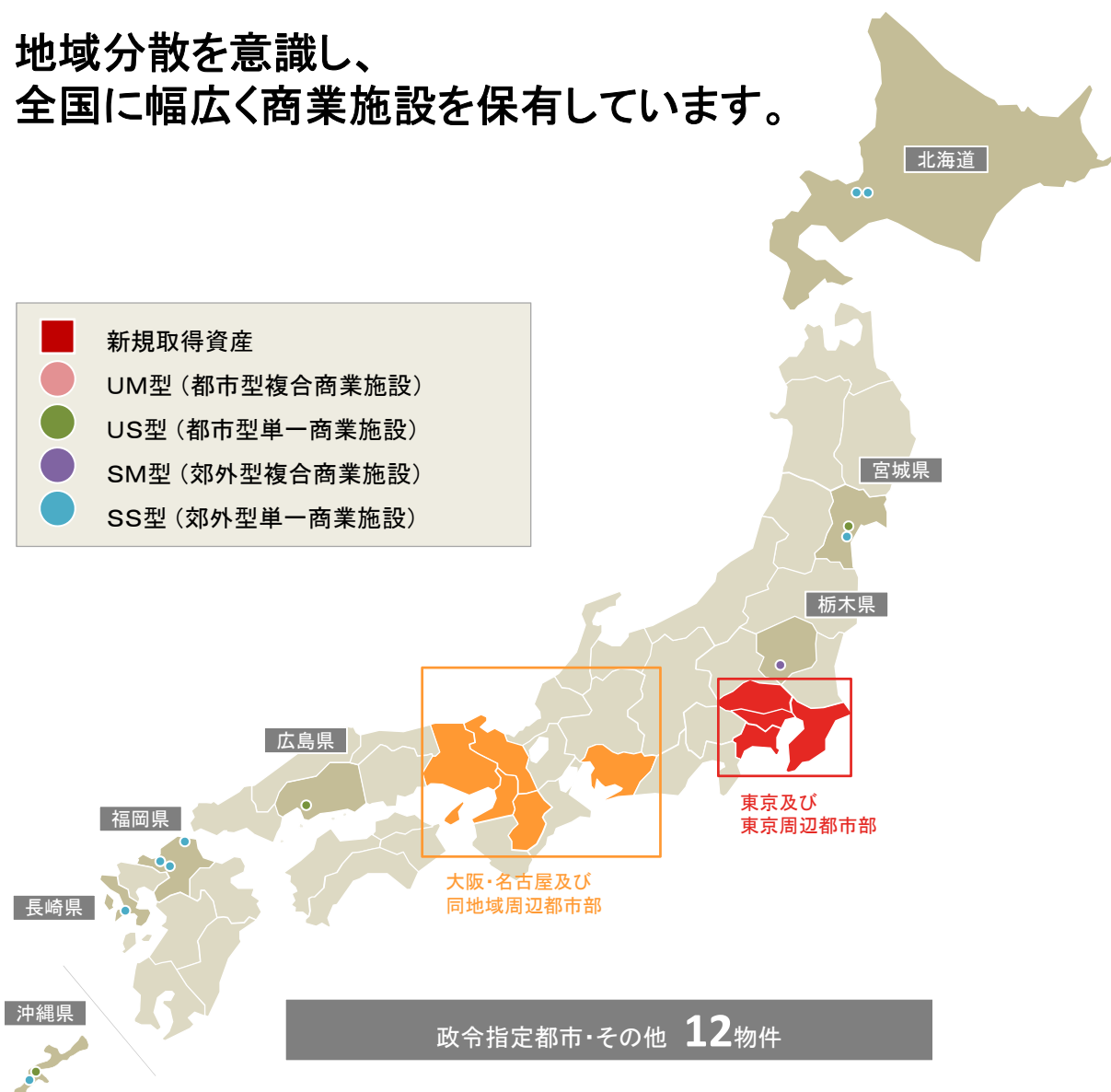
1口当たり分配金及びポートフォリオ稼働率の推移



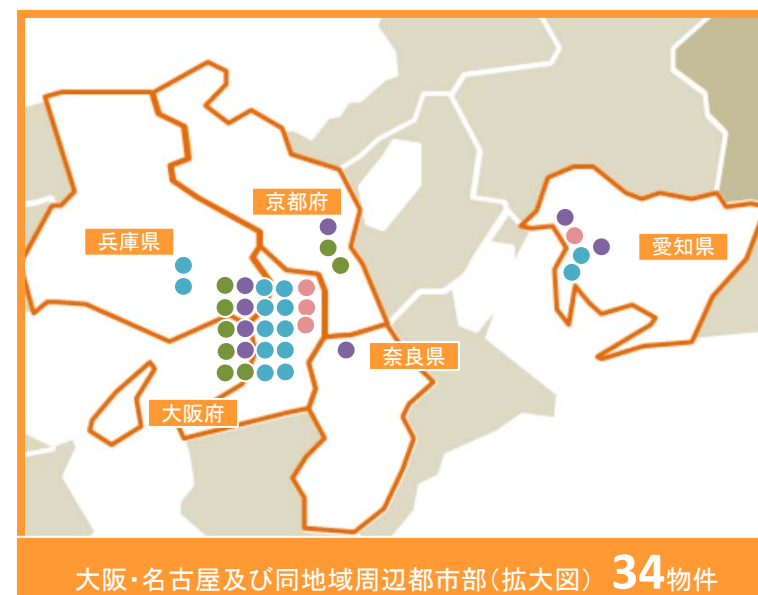
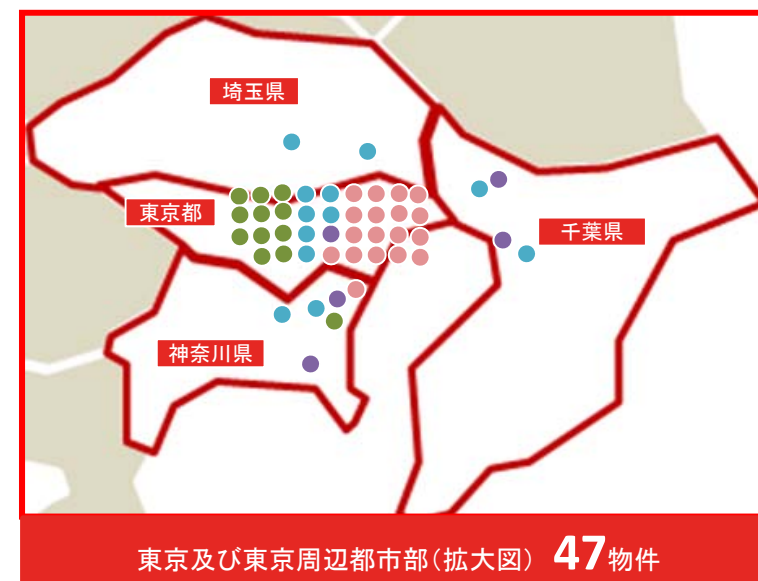
(注1) 2010年3月1日付で本投資口1口につき4口の割合の投資口分割を実施していますが、当該投資口の分割が実施されていない2002年8月期(第1期)から2010年2月期(第16期)までについては分配金を4で除した金額を記載しています。
 (注2) 稼働率については、少数点第2位を四捨五入して記載しています。
 (注3) 2010年8月期(第17期)のポートフォリオ稼働率は、ノンコア・アセットを含めずに算出しています。

地域分散による安定したポートフォリオ

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。



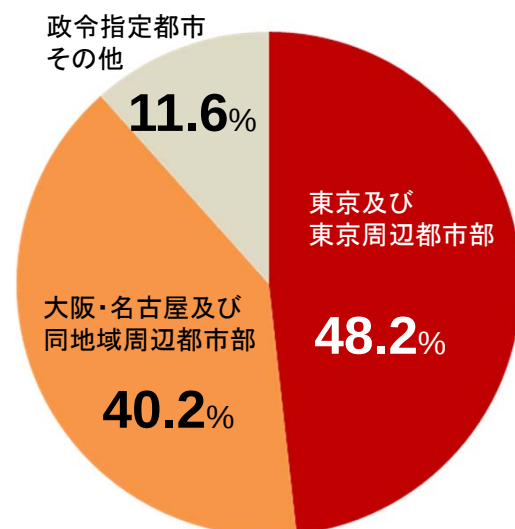
（注）2015年12月31日現在93物件



分散による安定したポートフォリオ

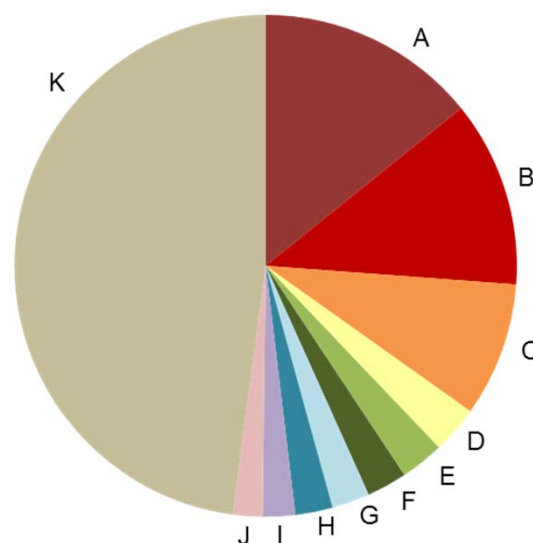
地域別分散

(鑑定評価額ベース)(注1)



テナント分散

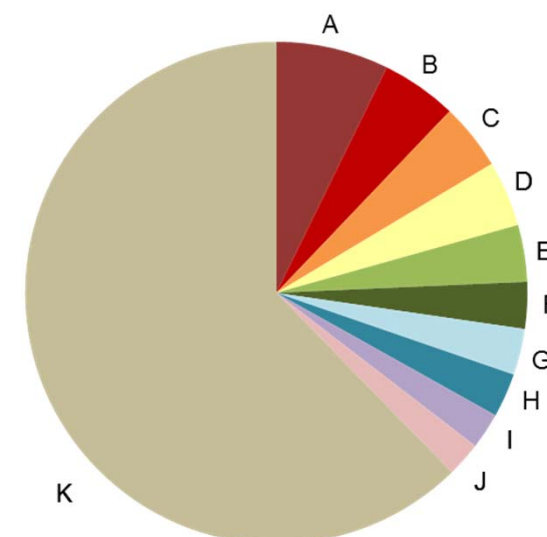
(年間賃料ベース)(注2)



A	イオンモール	14.2%
B	イオンリテール	12.0%
C	イトーヨーカ堂	8.7%
D	ユニクロ	3.0%
E	近鉄百貨店	2.8%
F	ラウンドワン	2.6%
G	ヨドバシカメラ	2.4%
H	イオン九州	2.4%
I	そごう・西武	2.1%
J	ヤマダ電機	1.9%
K	その他	47.9%

規模別分散

(鑑定評価額ベース)(注1)



A	mozoワンダーシティ	7.3%
B	東戸塚オーロラシティ	4.9%
C	川崎ルフロン	4.3%
D	ならファミリー	4.2%
E	イオンモールむさし村山	3.7%
F	Gビル心斎橋03	3.0%
G	イオンモール鶴見緑地	3.0%
H	ジャイル	2.8%
I	Gビル表参道02	2.3%
J	イオンモール伊丹	2.2%
K	その他	62.3%

(注1) 2015年10月16日時点で保有している資産をベースとしています。2015年8月末保有資産については、2015年8月末時点、9月1日以降に取得した資産については、取得日時点において効力を有する賃貸借契約に基づき算出しています。mozoワンダーシティについては、2015年8月末時点での保有分(準共有持分80%)を含め、2015年8月末時点で完全保有を前提とした数値を用いています。

(注2) 2015年10月16日時点で保有している資産をベースとしています。mozoワンダーシティを除きGビル上野01を含む2015年8月末保有資産については2015年8月末時点、第11回公募増資で取得したGビル上野01を除く7件については2015年8月1日時点(mozoワンダーシティは2015年9月15日準共有持分20%追加取得後の100%持分の鑑定評価額62,800百万円)、2015年10月16日に取得した「Gビル心斎橋04」については2015年9月1日時点の鑑定評価額をもとに算出しています。

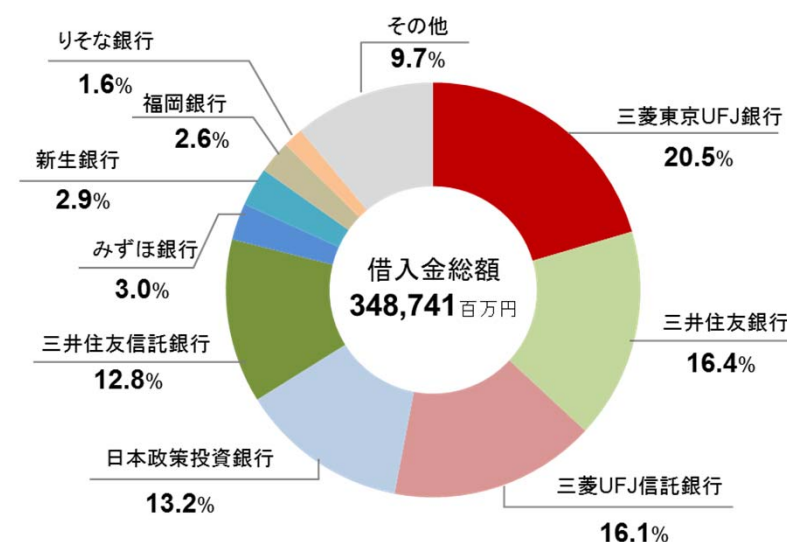
高い格付と長期負債・固定金利を中心とした安定した財務基盤

2015年8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	45.1%
長期負債比率	99.2%
固定金利比率	95.5%
平均借入残存期間	4.7年
平均借入コスト	1.29%

金融機関別借入比率

■ 借入先構成 (2015年10月16日時点)



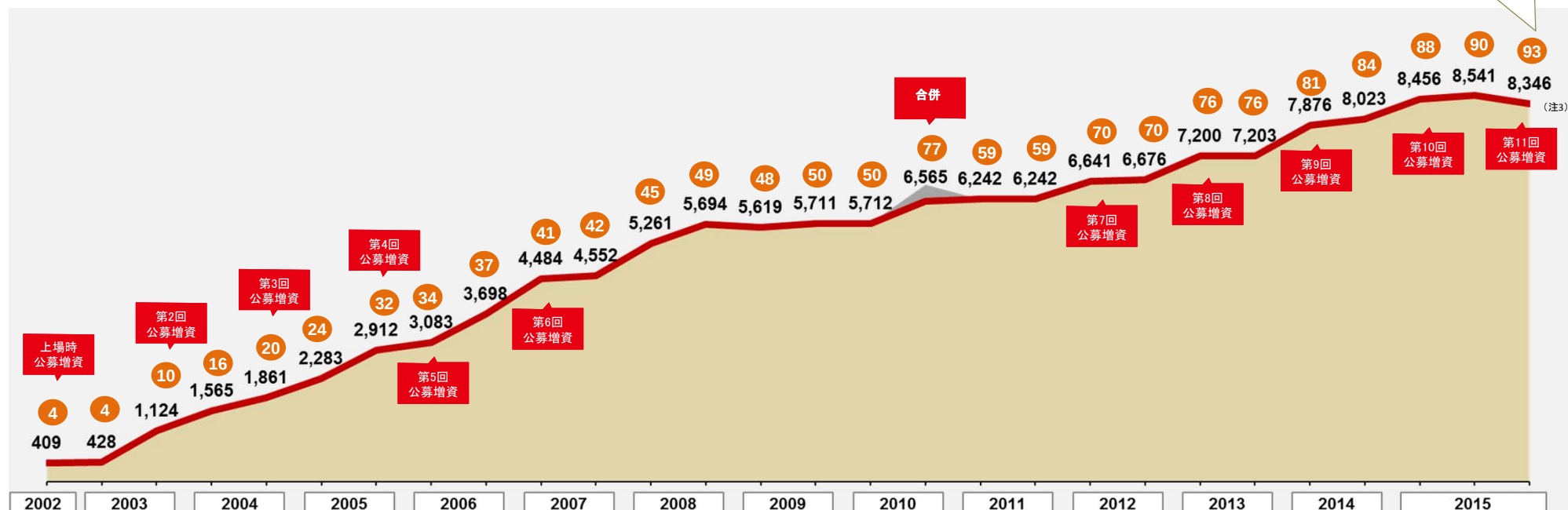
「成長性」

- ✓ 継続的な資産取得による、**資産規模の成長**
- ✓ 不動産価値や利回り向上を目的とした資産入替えによる、**ポートフォリオの成長**
- ✓ 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、**収益性の成長**

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



(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) 2016年1月15日に取得を予定しているDFS T ギャラリー沖縄の底地の一部(取得予定価格2,470百万円)は含みません。
 (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。

豊富な物件情報の中から優良資産を取得し、安定基盤を強化

■ 都市型商業施設を中心とした資産取得

2015年から直近までに取得した物件（**14物件、593億円**）



Gビル吉祥寺01 (準共有持分50%)



エディオン京橋店(底地)



Gビル南青山02 (B館)



Gビル上野01



Gビル秋葉原01



Gビル秋葉原02



Gビル梅田01



mozoワンダーシティ(準共有持分20%)



高田馬場(底地)
(準共有持分60%)



Gビル阿倍野01



Gビル心斎橋04



Gビル仙台一番町01(底地)



DFS T ギャラリーア沖縄
(底地の一部)



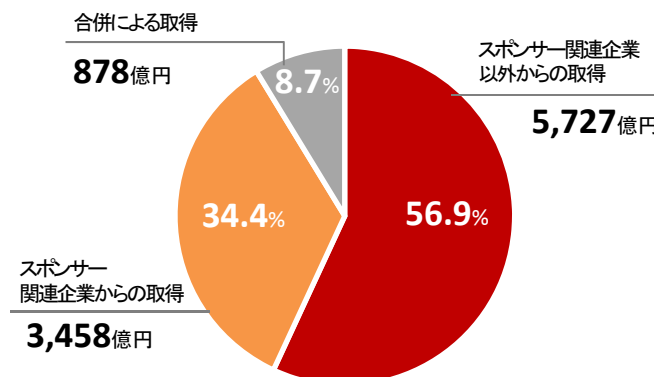
Gビル京都河原町01

資産規模の成長③ 資産運用会社の運用体制

■ 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^(注)

約**1兆64**億円



(注) 2015年10月16日現在。売却済資産を含む取得価格の累計額(新増築または増床に係る取得価格は含みません。)

資産運用会社の運用体制

アキュジション本部

- ✓ 2015年2月設置
- ✓ 約20名の陣容で3つの投資法人の物件情報を収集
- ✓ 広範囲にわたる投資対象へのアプローチが可能

リテール本部

SCマネジメント推進部

不動産運用部

ファンド企画部

- ✓ 約14年に亘る運用ノウハウを蓄積
- ✓ 約30名の運用体制
- ✓ SCマネジメント推進部^(注)を中心に施設競争力向上プランを推進

(注) 「SC(ショッピングセンター)マネジメント推進部」は、施設のリニューアルやテナントリーシングを自らおこなう専門部署です。

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

■ 資産入替の考え方



資産入替えの例

売却		取得	
2014年1月～4月 (第24期、第25期)	- イオンタウン大垣 - G DINING 札幌 - Gビル神宮前 04 - Gビル神宮前 05	99 億円 平均償却後 NOI利回り 3.4%	194 億円 平均償却後 NOI利回り 3.9%
2014年12月 ～2015年2月 (第26期)	イオンモール神戸北 (30%準共有持分)	49 億円 償却後 NOI利回り 3.2%	36 億円 平均償却後 NOI利回り 4.0%



イオンモール神戸北



Gビル名古屋栄01



Gビル吉祥寺01

郊外型GMS物件をすべて帳簿価額を上回る金額で売却

■ 郊外型GMS 5物件、約685億円の売却

資産入替え対象となる
売却物件の選定方針

- ✓ 資産入替えによりポートフォリオの更なる分散を見込むことが可能な物件
- ✓ 将来的に競争力の向上が見込めない、またはポートフォリオへの収益貢献度の低い物件

売却

郊外型

マスターリース

GMS



イオンモール八千代緑が丘



イオン上田



イオン西大津



イオン大宮



イオンモール香椎浜

売却物件一覧

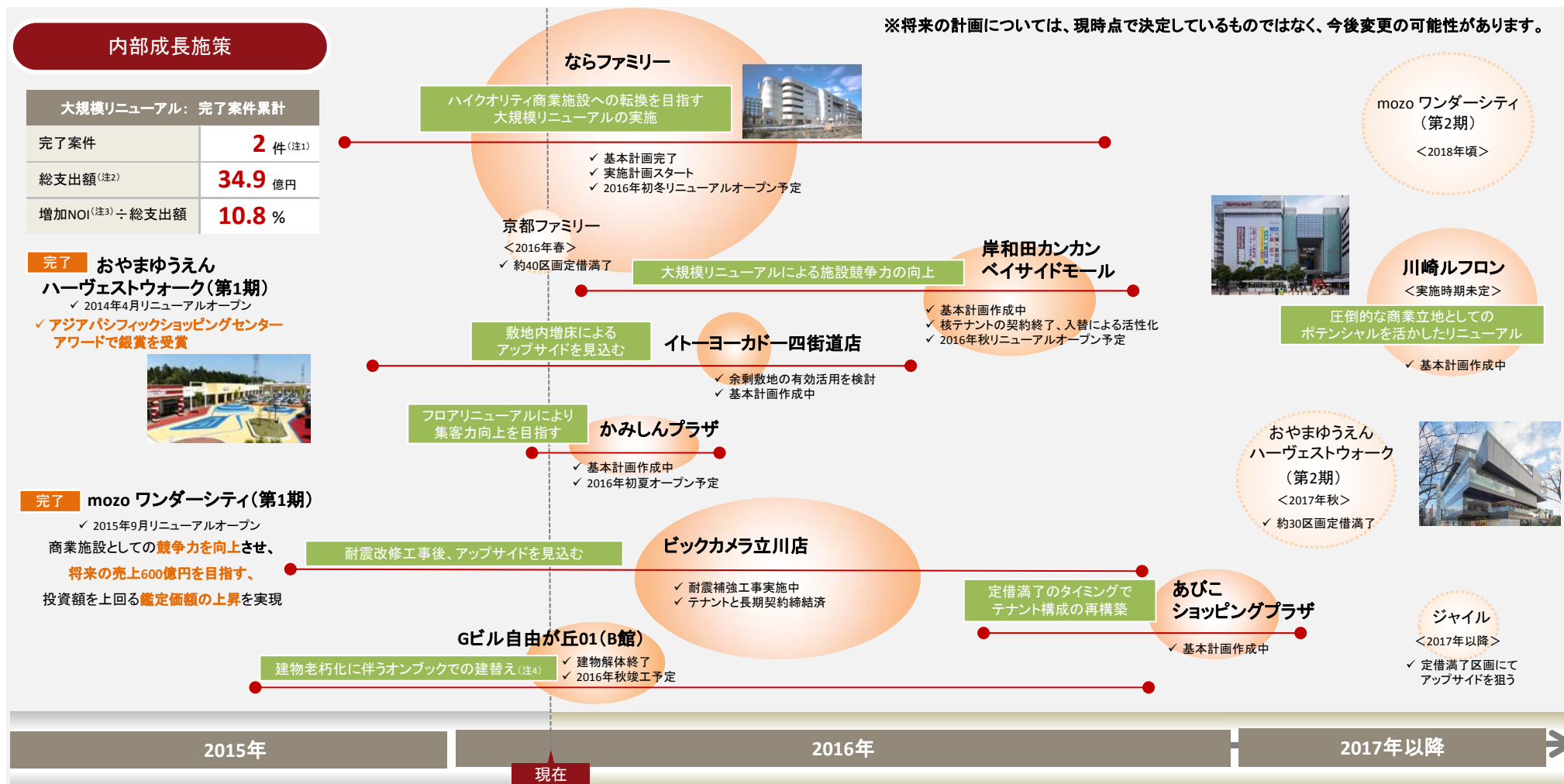
物件名称	取得価格	売却価格(A)	帳簿価額(B)	(A) - (B)	期末算定価額(C) (2015年8月期末)	(C) - (B)	NOI利回り (注)	償却後 NOI利回り(注)	売却日(予定)
イオンモール八千代緑が丘	30,789 百万円	28,015 百万円	28,011 百万円	+ 3 百万円	23,700 百万円	△4,311 百万円	3.8%	2.4%	2015年10月15日(第28期)
イオン上田	9,500 百万円	8,050 百万円	8,033 百万円	+ 16 百万円	7,970 百万円	△63 百万円	5.5%	3.3%	2015年10月15日(第28期)
イオン西大津	13,100 百万円	12,230 百万円	12,148 百万円	+ 81 百万円	11,200 百万円	△948 百万円	5.1%	3.8%	2015年10月15日(第28期)
イオン大宮	6,133 百万円	5,772 百万円	5,758 百万円	+ 13 百万円	5,600 百万円	△158 百万円	4.6%	2.9%	2015年10月15日(第28期)
イオンモール香椎浜	13,300 百万円	14,500 百万円	11,749 百万円	+ 2,750 百万円	14,500 百万円	+ 2,750 百万円	6.2%	5.0%	30%: 2015年10月15日(第28期) 19%: 2016年8月末(第29期) 51%: 2016年9月末(第30期)
合計 5物件	72,822 百万円	68,567 百万円	65,701 百万円	+ 2,865 百万円	62,970 百万円	△ 2,731百万円	4.8%	3.3%	

(注) 2015年8月期(第27期)の実績を年換算しています。取得価格ベース。

帳簿価額を上回る
売却価格含み損の解消
=NAVの向上

収益性の向上

SC(ショッピングセンター)マネジメント力を活用した収益性向上策の実行



(注1) おやまゆうえんハーヴェストウォーク(第1期)、mozoワンダーシティ(第1期)

(注2) 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3) 増加NOI=(リニューアル後NOI)-(リニューアル前NOI)。リニューアルが完了後巡航ベースになっているものは実績値を使用し、それ以外は想定年間NOIを使用しています。

(注4) 「オンブックでの建替え」とは、保有資産を本投資法人の賃借対照表に計上したままで行う建替えを意味します

2015年9月18日リニューアルオープン、稼働率100%



リニューアル実施目的 周辺競合施設との差別化を意識しながら、将来的に年間600億円の売上げを目指すための基盤の構築

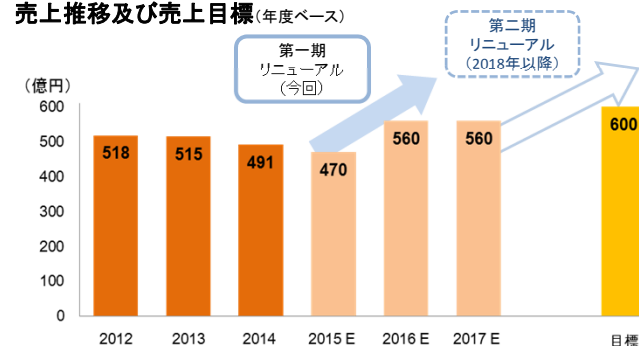
リニューアルによる施設全体への効果

概算総支出額	21.7 億円
想定NOI増分	2.3 億円/年
想定NOI増分/ 概算総支出額	10.9 %

リニューアル後の来館客数と売上

2015年9月18日～10月31日 (昨年同期間比、休日補正)		
来館客数	約252 万人	(+19%)
売上合計	約74 億円	(+31%)
うち専門店	約56 億円	(+35%)
うちイオン	約17 億円	(+20%)

売上推移及び売上目標(年度ベース)



快適な施設環境を整備し、来館客数・売上の向上を実現

■ リニューアルコンセプト「mozo公園」

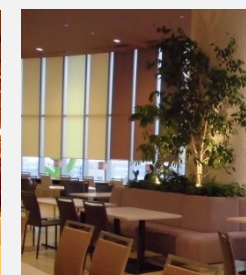
「mozo公園」の演出

- 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
- ハングングチェアの設置やキッズスペースに大型遊具を設置



フードコートの改修

- レイアウト変更により席数を約800席から約1,000席へ増加、
- 居心地の良さを演出



ノウハウを結集し、快適なサービスの導入



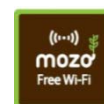
● 環境負荷低減の取組み

すべての共用部照明のLED化と空調インバータの導入



● 駐車場管制システムの導入

快適な入出庫のための、駐車場管制システムの導入



● メンバーズカードリニューアル、Free Wi-Fi 導入

メンバーズカードリニューアル、Free Wi-Fi導入による利便性の向上

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）

隣接する2棟の
アクションプランを同時に進め、
施設競争力を向上

■ 効果(注1) (B館のみ)

概算総支出額	5.8 億円
想定NOI増分	37 百万円/年
投資効果	6.4 %

A館 空室期間なく競争力のある
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

<スケジュール>



2 | ビックカメラ立川店

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

■ 効果(注1)

概算総支出額	29.1 億円
想定NOI増分	443 百万円/年
投資効果	15.3 %

Before



After(注1)



- ✓ 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

<スケジュール>



(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。

ハイクオリティ商業施設への転換を目指す大規模リニューアルの実施

■ リニューアルの概要

本事業の意義

本物件のポテンシャルを最大限引出すために、
百貨店との連続性を重視したハイクオリティ商業施設へと転換を図り、
奈良県下一番店としての地位を更に強化する

リニューアル計画内容

- 百貨店との連続性を重視した、テナント構成の大幅な見直し
- 専門店ゾーンを大幅に拡大
- ハイクオリティ商業施設に相応しい、施設内環境に刷新

リニューアルの背景

購買力の高い恵まれた商圈

- ✓ 肥沃な商圈 5km: 約33万人、10km: 約68万人
- ✓ 奈良県奈良市の貯蓄及び消費支出は全国トップクラス
- ✓ 近鉄西大寺駅からは、京都・大阪だけでなく神戸三宮までダイレクトアクセスが可能なターミナル駅

➡ 大阪や京都など他の都市部や、近郊の郊外型ショッピングモールへ
流出していたと考えられる顧客を引き戻す

貯蓄額^(注1)

	(千円)
1 東京都	2,515
2 奈良市	2,330
3 千葉市	2,167
4 横浜市	2,150
5 川崎市	2,121
6 さいたま市	2,077
7 宇都宮市	2,067
8 相模原市	2,053
9 静岡市	2,023
10 福井市	2,018
全国平均	1,798

消費支出^(注2)

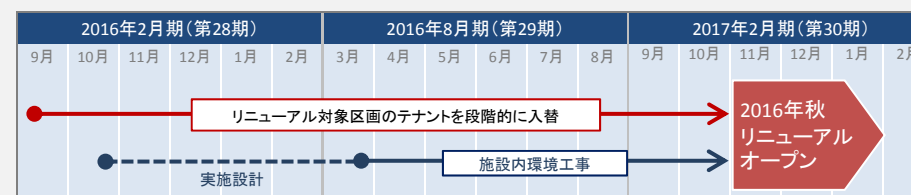
	(円)
1 富山市	339,622
2 金沢市	335,861
3 川崎市	331,689
4 さいたま市	329,448
5 宇都宮市	329,193
6 東京都港区	324,999
7 奈良市	324,605
8 徳島市	320,073
9 高知市	319,466
10 浜松市	311,903
全国平均	291,194

課税所得の 市町村別順位^(注3)

	(千円)
1 東京都港区	12,667
...	
43 奈良県生駒市	3,962
...	
60 京都府精華町	3,750
...	
75 奈良県奈良市	3,649
...	
127 京都府木津川市	3,437
...	
全国平均	3,274

フロアコンセプトとスケジュール

	百貨店	専門店	GMS及び専門店
6F		飲食	
5F	リニューアル対象区画 3,780坪	サービス	秋篠音楽堂
4F		カルチャー & ユニセックス	
3F	近鉄百貨店	ライフスタイル & ヤングファッション	
2F		セレクト & レディースファッション 高感度ヤングファッション	
1F			
B1		フードコート	イオン



(注1) 総務省統計局「家計調査」平成26年度都市階級・地方・都道府県庁所在市別貯蓄及び負債の1世帯当たり現在高(二人以上の世帯)

(注2) 総務省統計局「家計調査」平成26年度都市階級・地方・都道府県庁所在市別1世帯当たり1か月の収入と支出(二人以上の世帯)

(注3) 総務省自治税務局「平成26年度市町村課税状況等の調査」をもとに納税義務者1人当たりの課税所得を本資産運用会社が作成

2. 日本リテールファンドの特徴

収益性の成長⑥ ならファミリー(2)

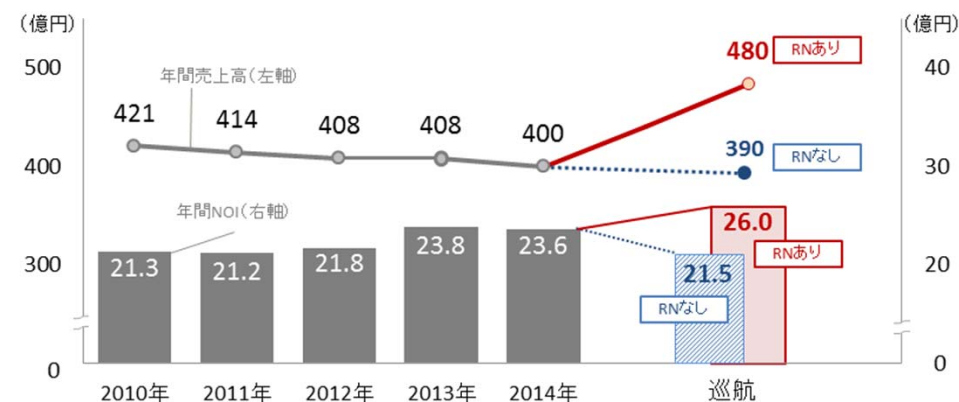
リニューアルによる施設全体への効果

概算総支出額 ^(注1)	想定NOI増加額	想定NOI増加額 ÷ 概算総支出額
55億円	(RNありNOI) - (RNなしNOI)	4.5億円 ^(注2)
	(RNありNOI) - (2014年度実績NOI)	2.4億円 ^(注3)

(注1) 概算総支出額は工事費・設計費・設備更新費・付随費用の他、什器移設費・撤去費等を合計した数値です。

(注2) リニューアルを実施しない場合の2017年度想定年間NOIと、リニューアル後の2017年度想定年間NOI(巡航ベース)の差額を記載しています。リニューアルを実施しない場合の想定年間売上高は、現状のテナント構成を維持した状態で過去の売上高推移及び、チェーンストア協会、百貨店協会等のマクロ指標や第三者のレポート等を勘案し、390億円と試算しています。リニューアルを実施しない場合のNOIは想定年間売上をベースに、既存テナントとの賃貸借契約更改と一部入替を想定し、21.5億円と試算しています。

(注3) 2014年8月期(第25期)と2015年2月期(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(巡航ベース)の差額を記載しています。



■ リニューアルのイメージ

吹抜け広場、フロア毎に統一された共用通路

After^(注)



- ✓ 吹抜け空間を刷新し、集客の中心となる広場へと改修
- ✓ フロアごとにイメージを設定、統一感のある共通のデザイン



Before



(注) リニューアルのイメージは、基本設計に基づくものであり、実施設計を通じて大きく変更となる可能性があります。

SC(ショッピングセンター)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

2015年3月から2016年8月にかけて賃貸借契約(定借)終了により契約更改の対象となる都市型物件の内、
契約締結済の**23**区画中、**13**区画において賃料増額、**8**区画は同条件、**2**区画は賃料減額にて契約を締結^(注1)

■ 主な増額事例

Gビル神宮前02



期間満了のタイミングをとらえ、既存テナントと賃料増額を合意の上、再契約

- 表参道の裏通りという立地特性を活かし、リーシング
- 複数の出店候補の中から選定した結果、既存テナントと賃料増額にて契約締結

	面積	(注2) 賃料増加率
定借満了 2テナント 計	84坪	+7.9%

Gビル心斎橋01



立地特性を活かし、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誘致し、賃料増額を実現

- 定借満了のタイミングを捉え、1階～3階を空室期間無く入替え
- 2015年9月、家電量販店の「ラオックス」が新規オープン

	面積	(注2) 賃料増加率
入替 1テナント 計	236坪	+24.3%

■ 定期借家期間満了区画(都市型物件)

SCマネジメント力を最大限活用し、施設競争力の強化を図り、
収益性・安定性の向上を図ります。

	2016年2月期 (第28期)	2016年8月期 (第29期)
契約更改対象物件数	11 物件	6 物件
主な物件	・ Gビル三軒茶屋01 ・ 川崎ルフロン ・ ラ・ポルト青山 等	・ 川崎ルフロン ・ Gビル梅田01 等
契約更改対象の区画数 (うち契約締結済み)	23 区画 (5区画)	18 区画 (一)
対象区画面積	約 2,600 坪	約 1,800 坪
対象区画のポートフォリオ年間賃料 に対する割合	1.4%	0.8%

(注1) 2015年10月5日時点で契約締結済の区画について記載しています。入替前後の比較が可能な区画に限ります。なお、「ビックカメラ立川店」は、耐震補強工事中は賃料減額、耐震補強工事後には賃料増額となる為、除外しております。

(注2) 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。

都市型プライム立地の賃料は増額の兆し、郊外型の売上げは横ばい

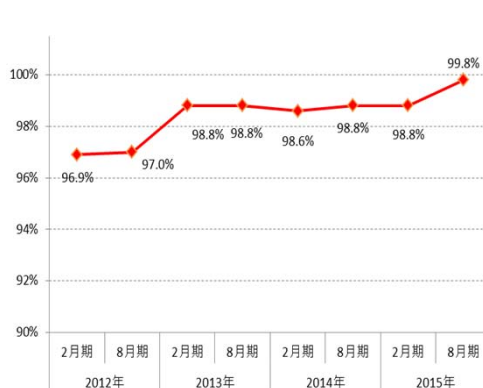
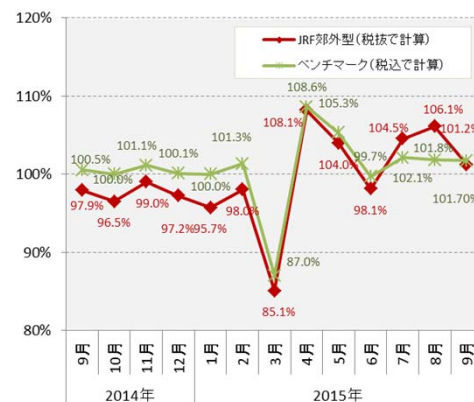
賃貸マーケット

- 都市部プライム立地の物件においては、低層階を中心に契約更改に伴う賃料増額の事例が散見
- 都市型物件の稼働率は高い状態を維持

テナント売上動向

- 都市型の一部テナントにおいてはインバウンド需要の影響が顕著
- 郊外型物件の売上げは、全般的に横ばい
- GMSは改善を模索中も、苦戦継続
- テナントによる売上げの好不調の二極化傾向は継続

■ 都市型物件の稼働率推移

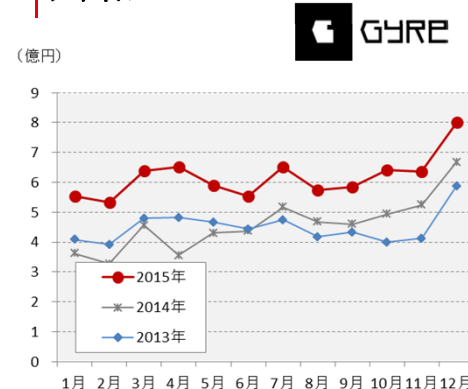
■ 郊外型商業施設の
前年同月比売上高推移

(注1) 郊外型物件の売上高は、資産運用会社によるヒアリングベース(消費税抜)

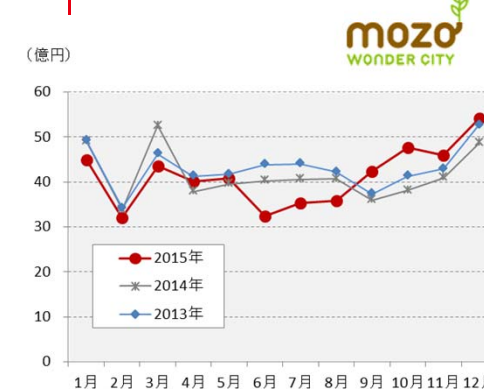
(注2) ベンチマークは、商業販売統計の大型小売店業態別販売額(既存店)の前年比を使用しています。但し、消費税込の数値のため、2014年4月以降は増税分(+3%)が含まれています。

■ 保有物件における売上推移

ジャイル



mozoワンダーシティ



「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**





好立地の路面店及び専門店ビル

インカム型

稼働率 100.0%

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



取得価格	227 億円
所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号
建築時期	2007年10月2日
土地面積	1,676.46㎡
延床面積	8,573.57㎡
テナント数	23
主要テナント	シャネル、表参道うかい亭

■ 表参道周辺マップ

JRFは表参道周辺に14物件保有しています



主要物件のご紹介② Gビル心斎橋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%

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

- 心斎橋は百貨店及びファッションブランドが集積するエリア
- 前面の心斎橋筋商店街は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「心斎橋駅」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

- 視認性の高いファザードを有する心斎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

■ 心斎橋筋商店街周辺マップ

JRFは心斎橋周辺に5物件保有しています



取得価格	223 億円		
所在地	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目2番17号		
建築時期	2010年08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

C



主要駅隣接の好立地商業施設

インカム型

稼働率 100.0%

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



マーケットの魅力

- 沖縄県への入域観光客数は、日本人・外国人ともに増加傾向
- 2020年に供用開始予定の那覇空港滑走増設計画等による更なる観光客の増加期待

立地の魅力

- 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
- レンタカーステーションを持つ駐車場(約400台)と、観光バスが発着するバスターミナルを併設する、沖縄観光に利便性の高い立地

施設の魅力

- 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」を活用したビジネスモデル
- 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

取得価格	169億円(注)		
所在地	沖縄県那覇市おもろまち四丁目1番1号		
建築時期	2004年11月15日		
土地面積	17,391.99 m ²		
延床面積	42,088.14 m ²		
テナント数	1	主要テナント	沖縄ディーエフエス

(注) 取得価格には2016年1月15日に取得した底地の一部の取得価格(2,470百万円)が含まれています。



JAPAN RETAIL FUND



Gビル阿倍野01

1. MCUBSグループについて
2. 日本リテールファンドの特徴
3. 参考資料

3. 参考資料

ポートフォリオ一覧①(2015年12月31日現在 93物件ベース)

物件番号	物件名称	所在地	主要テナント
東京及び東京周辺都市			
Urban Multi : 都市型複合商業施設			
UM-2	Gビル南青山02	東京都港区	ヴァルカナイズ・ロンドン
UM-5	Gビル北青山01	東京都港区	AnZie、ベストブライダル
UM-6	Gビル自由が丘01	東京都目黒区	ベイクルーズ、LAVA
UM-7	チアーズ銀座	東京都中央区	銀座正泰苑、まつじん
UM-8	ジャイル	東京都渋谷区	シャネル、表参道うかい亭
UM-9	Gビル神宮前06	東京都渋谷区	ファミリーマート
UM-10	Gビル神宮前02	東京都渋谷区	アナスタシア
UM-13	Gビル南青山01	東京都港区	A館
			B館
UM-14	ラ・ポルト青山	東京都渋谷区	ブノワ
UM-15	Gビル神宮前03	東京都渋谷区	ホットトイズ JAPAN、RIZAP
UM-16	Gビル南池袋01	東京都豊島区	アディダス、シティバンク銀行
UM-17	アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区	表参道TERRACE
UM-18	Gビル三軒茶屋01	東京都世田谷区	ティップネス
UM-19	Gビル銀座01	東京都中央区	Brioni
UM-20	川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	ヨドバシカメラ、マルイ
UM-21	Gビル表参道02	東京都渋谷区	—
UM-22	Gビル吉祥寺01	東京都武蔵野市	OLD NAVY
UM-23	Cute Cube原宿	東京都渋谷区	MONKI、スピンズ
Urban Single : 都市型単一商業施設			
US-4	ビックカメラ立川店	東京都立川市	ビックカメラ
US-8	Gビル神宮前01	東京都渋谷区	BAPE STORE
US-9	Gビル新宿01	東京都新宿区	ZARA
US-11	アーカンジェル代官山(底地)	東京都目黒区(渋谷区)	アーカンジェル
US-14	ラウンドワン横浜駅西口店	神奈川県横浜市西区	ラウンドワン
US-15	Gビル表参道01	東京都渋谷区	キデイランド
US-19	Gビル代官山01	東京都渋谷区	ファミリーマート
US-20	Gビル渋谷01	東京都渋谷区	ベイクルーズ
US-23	Gビル上野01	東京都台東区	アドアーズ
US-24	Gビル秋葉原01	東京都千代田区	クラブセガ
US-25	高田馬場(底地)	東京都新宿区	成城石井、サイゼリヤ(注1)
US-26	Gビル秋葉原02	東京都千代田区	カラオケ館

物件番号	物件名称	所在地	主要テナント
東京及び東京周辺都市			
Suburban Multi : 郊外型複合商業施設			
SM-2	あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	イトーヨーカドー
SM-5	東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区	西武百貨店、ダイエー
SM-6	イトーヨーカドー川崎店	神奈川県川崎市川崎区	イトーヨーカドー、スポーツデポ
SM-9	幕張プラザ	千葉県千葉市花見川区	ヤマダ電機
SM-13	コリヌ馬事公苑	東京都世田谷区	TSUTAYA
Suburban Single : 郊外型単一商業施設			
SS-5	イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市	イトーヨーカドー
SS-6	イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県ふじみ野市	イトーヨーカドー
SS-7	イトーヨーカドー錦町店	埼玉県蕨市	イトーヨーカドー
SS-11	イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市港北区	イトーヨーカドー
SS-12	イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区	イオン
SS-13	イオンモール大和	神奈川県大和市	イオン
SS-14	西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市	西友
SS-25	イトーヨーカドー四街道店	千葉県四街道市	イトーヨーカドー
SS-30	イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	イオン
SS-36	ラウンドワンスタジアム板橋店	東京都板橋区	ラウンドワン
SS-37	ラウンドワン町田店	東京都町田市	ラウンドワン
SS-41	サミットストア中野南台店	東京都中野区	サミットストア
東京及び東京周辺都市 小計/平均		47 物件	
うち都市型		30 物件	
うち郊外型		17 物件	
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部			
Urban Multi : 都市型複合商業施設			
UM-24	Gビル名古屋01	愛知県名古屋市中区	UNDER ARMOUR
UM-25	Gビル阿倍野01	大阪府大阪市阿倍野区	能開センター、アニメイト
UM-26	Gビル梅田01	大阪府大阪市北区	カフェ ラ・ボエム、ロフトマン
UM-27	Gビル心斎橋04	大阪府大阪市中央区	スーツセレクト、ガスト
Urban Single : 都市型単一商業施設			
US-1	大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市中央区	東急ハンズ
US-6	河原町オーパ	京都府京都市中京区	オーパ
US-10	Gビル心斎橋01	大阪府大阪市中央区	ラオックス
US-12	Gビル心斎橋02	大阪府大阪市中央区	ザ・スーツカンパニー
US-13	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	大阪府大阪市中央区	ラウンドワン(注2)
US-16	ラウンドワン京都河原町店	京都府京都市中京区	ラウンドワン
US-18	Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中央区	ユニクロ
US-22	エディオン京橋店(底地)	大阪府大阪市城東区	エディオン

(注1) 高田馬場(底地)における「主要テナント」は、底地上の建物のテナントとなります。

(注2) ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)における「主要テナント」は、底地上の建物のテナントとなります。

3. 参考資料

ポートフォリオ一覧② (2015年12月31日現在 93物件ベース)

物件 番号	物件名称		所在地	主要テナント
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部				
Suburban Multi：郊外型複合商業施設				
SM-1	ならファミリー		奈良県奈良市	近鉄百貨店、イオン
SM-4	京都ファミリー		京都府京都市右京区	イオン、エディオン
SM-7	なるばーく		愛知県名古屋市長区	平和堂、ジョーシン
SM-8	岸和田カンカンベイサイドモール		大阪府岸和田市	イズミヤ、ユナイテッド・シネマ
SM-10	泉佐野松風台（底地）		大阪府泉佐野市	ケーヨーデイツー、オークワ
SM-11	mozoワンダーシティ		愛知県名古屋市長区	イオン、フラクサス
SM-12	pivo和泉中央	pivo棟	大阪府和泉市	ヤマダ電機、三井住友銀行
		テックランド棟		
SM-14	かみしんプラザ		大阪府大阪市東淀川区	KOHO、三菱東京UFJ銀行
Suburban Single：郊外型単一商業施設				
SS-8	イオンモール東浦		愛知県知多郡東浦町	イオン
SS-16	イオン高槻		大阪府高槻市	イオン
SS-17	イオン八事		愛知県名古屋市長区	イオン
SS-23	イオンモール鶴見緑地		大阪府大阪市鶴見区	イオン
SS-24	イオンモール伊丹		兵庫県伊丹市	イオン
SS-29	アリオ鳳		大阪府堺市長区	イトーヨーカドー
SS-31	イオンモール神戸北		兵庫県神戸市長区	イオン
SS-32	ライフ太平寺店（底地）		大阪府東大阪市	ライフ
SS-33	ライフ下寺店（底地）		大阪府大阪市浪速区	ライフ
SS-34	ライフ岸部店（底地）		大阪府吹田市	ライフ
SS-38	寝屋川（底地）		大阪府寝屋川市	ー
SS-39	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店		大阪府堺市長区	ラウンドワン
SS-42	ラウンドワンスタジアム高槻店		大阪府高槻市	ラウンドワン
SS-43	m-シティ豊中		大阪府豊中市	エディオン
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部 小計／平均			34 物件	
うち都市型			12 物件	
うち郊外型			22 物件	
政令指定都市・その他				
Urban Single：都市型単一商業施設				
US-17	ラウンドワン広島店		広島県広島市長区	ラウンドワン
US-21	DFS T ギャラリー沖縄		沖縄県那覇市	沖縄ディーエフエス
US-27	Gビル仙台一番町01		宮城県仙台市長区	NKプランニング仙台
Suburban Multi：郊外型複合商業施設				
SM-15	おやまゆうえんハーヴェストウォーク		栃木県小山市	ヨークベニマル、スーパービバホーム

物件番号	物件名称	所在地	主要テナント
政令指定都市・その他			
Suburban Single : 郊外型単一商業施設			
SS-1	イオン仙台中山	宮城県仙台市泉区	イオン
SS-9	イオンモール香椎浜(注)	福岡県福岡市東区	イオン
SS-10	イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区	イオン
SS-15	イオン戸畑ショッピングセンター	福岡県北九州市戸畑区	イオン
SS-18	イオン那覇ショッピングセンター	沖縄県那覇市	イオン
SS-28	イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	イオン
SS-35	MrMax 長崎店	長崎県長崎市	MrMax
SS-40	テックランド福岡志免本店	福岡県糟屋郡志免町	ヤマダ電機
政令指定都市・その他 小計/平均		12 物件	
うち都市型		3 物件	
うち郊外型		9 物件	
ポートフォリオ 合計/平均			
うち都市型		45 物件	
うち郊外型		48 物件	



Gビル新宿01



Gビル銀座01



コリーヌ馬事公苑



京都ファミリー

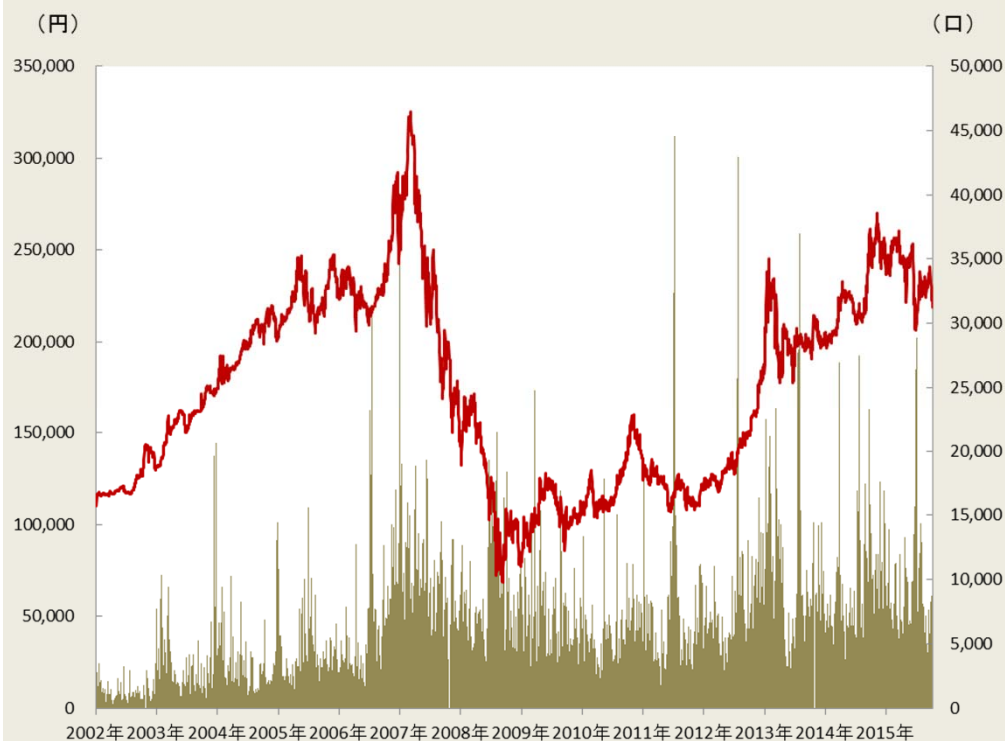


かみしんプラザ

(注) イオンモール香椎浜は、2015年10月15日に不動産信託受益権の準共有持分30%を譲渡しました。

上場来投資口価格及び出来高推移

(2002年3月12日～2016年2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

(2013年9月2日～2016年2月2日)



(注1) 終値ベース
(注2) 2013年9月2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）