

日本リテールファンド投資法人

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング

日本リテールファンド投資法人
代表者名 執行役員 難波 修一
(コード番号8953)

資産運用会社名
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表者名 代表取締役社長 辻 徹
問合せ先 リテール本部長 荒木 慶太
TEL.03-5293-7081 E-mail:jrf-8953.ir@mc-ubs.com
URL:http://www.jrf-reit.com/

一連のプレスリリースに関する補足説明資料

- 平成27年9月30日付 「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【Gビル心斎橋04】」
平成27年10月14日付 「国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ【イオンモール八千代緑が丘、イオン西大津、イオン上田、イオン大宮、イオンモール香椎浜】」
平成27年12月24日付 「国内不動産の取得に関するお知らせ【Gビル仙台一番町01】」
平成28年1月25日付 「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【Gビル京都河原町01】」
平成28年2月24日付 「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【Gビル銀座中央通り01、Gビル吉祥寺02】」

取得



Gビル京都河原町01
平成28年3月18日取得(予定)

取得



Gビル銀座中央通り01
平成28年3月1日取得(予定)

取得



Gビル吉祥寺02
平成28年2月29日取得(予定)

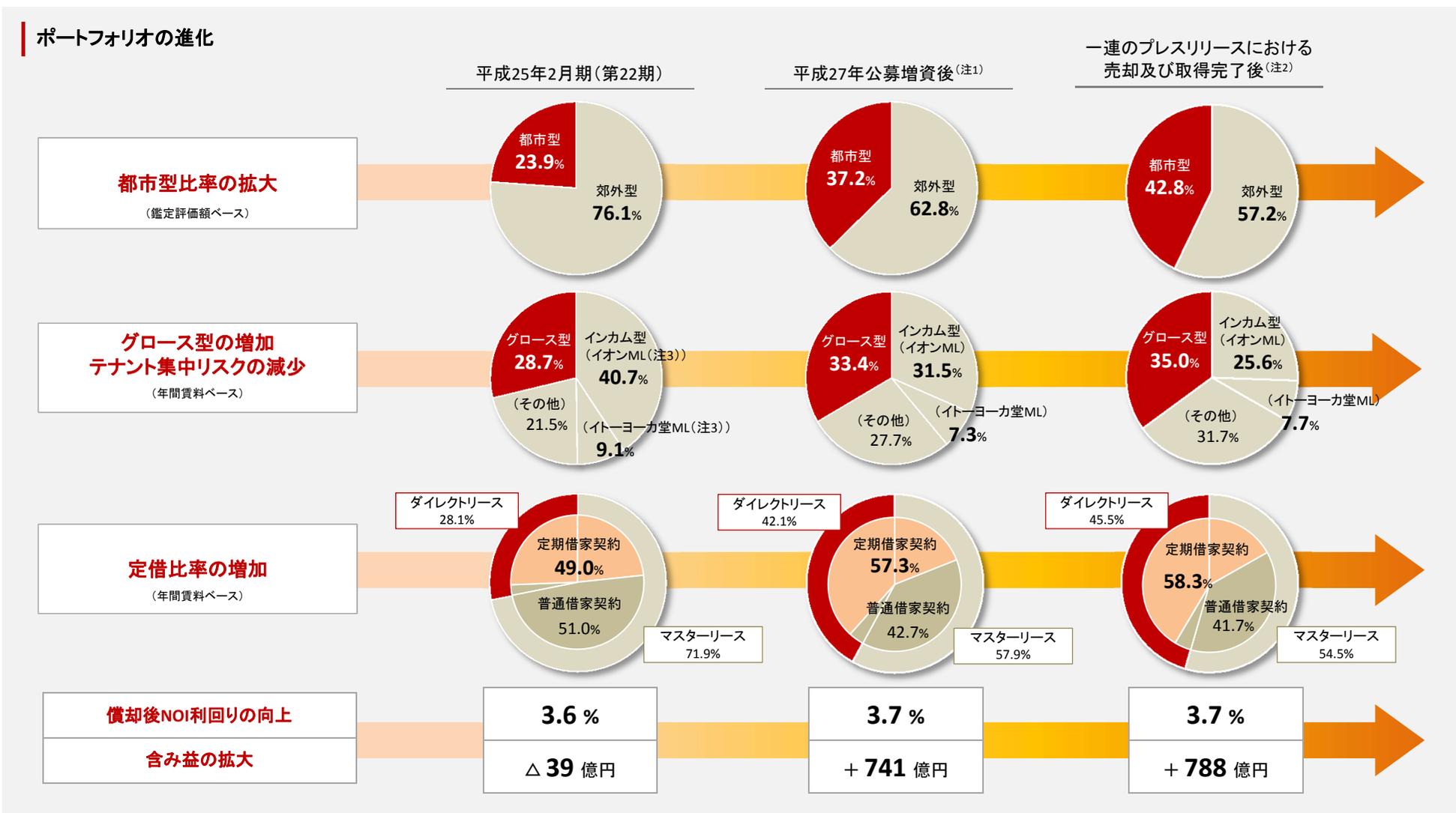
ポートフォリオの質向上のための資産入替えの実行

- Summary**
- 更なるポートフォリオバランスの改善
 - 主要商業エリアにおけるプライム物件の組み入れ
 - 売却益を活用したポートフォリオ・マネジメントによる分配金水準の安定化



* 各注記は5ページをご覧ください。

継続的な取組みにより、ポートフォリオ指標は着実に改善



* 各注記は5ページをご覧ください。

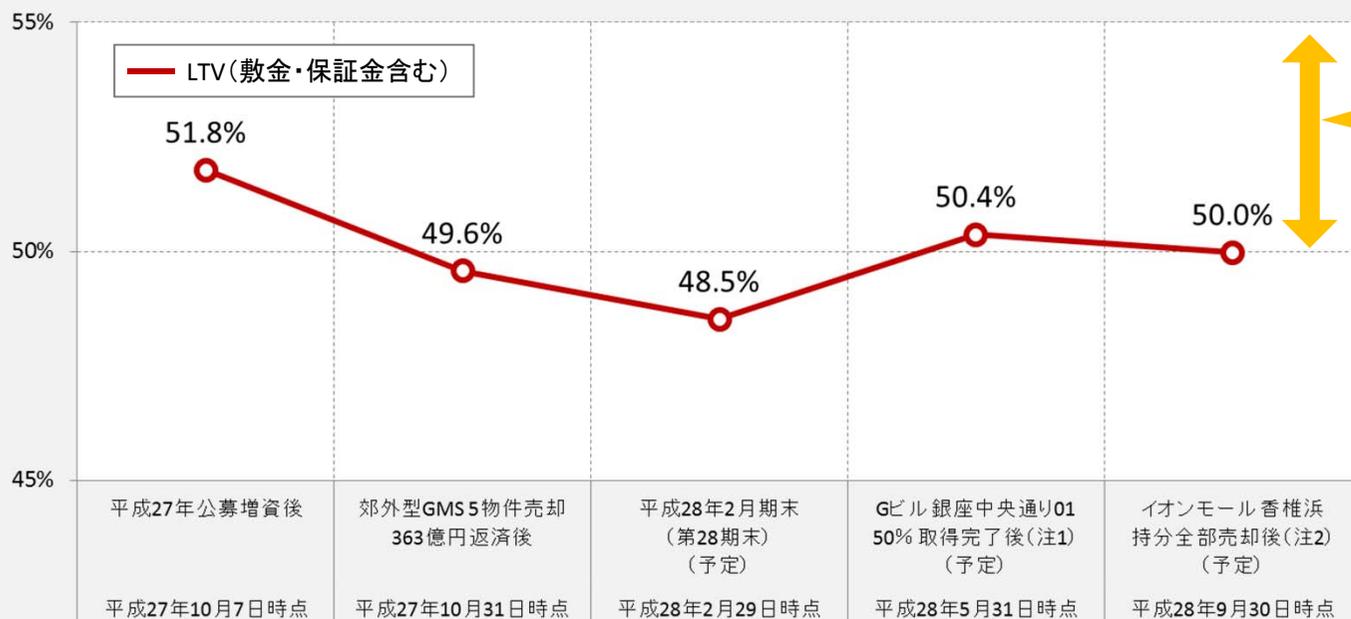
LTVコントロールを行いながら、都市型を中心とした優良物件への厳選投資

中長期的な 財務基本概念

- 機動的なポートフォリオ・マネジメント実施の為の財務柔軟性確保
- 金融環境悪化時においても、安定した経営を継続できる強固な財務基盤の構築
- 高い信用力を維持することによる、競争力のあるコストでの負債調達

LTV推移と取得余力

✓ LTV運用レンジの目安: **45% ~ 55%**



LTV50.0%から
運用レンジ上限目安までの取得余力

LTV55%: 約**950**億円

マーケット環境を捉えながら
引き続き都市型を中心とする
優良資産への厳選投資

取得

取得物件一覧

| 物件名称 | 所在地 | エリア | 取得価格(A) | 取得時点 鑑定評価額(B) | (A) / (B) | NOI利回り | 償却後 NOI利回り | 取得日(予定日) |
|----------------------------|-----------|-----|------------|------------------|-----------|--------|---------------|--|
| Gビル心齋橋04 | 大阪府大阪市中央区 | 都市型 | 2,350 百万円 | 2,480 百万円 | 94.8 % | 3.9 % | 3.7 % | 平成27年10月16日 |
| Gビル仙台一番町01 ^(注1) | 宮城県仙台市青葉区 | 都市型 | 4,320 百万円 | 4,570 百万円 | 94.5 % | 4.4 % | 3.9 % | 底地:平成27年12月25日 建物:平成28年9月30日 |
| Gビル京都河原町01 ^(注2) | 京都府京都市中京区 | 都市型 | 2,180 百万円 | 2,340 百万円 | 93.2 % | 4.4 % | 3.8 % | 平成28年3月18日 |
| Gビル吉祥寺02 | 東京都武蔵野市 | 都市型 | 15,300 百万円 | 15,800 百万円 | 96.8 % | 4.1 % | 3.7 % | 平成28年2月29日 |
| Gビル銀座中央通り01 (準共有持分50%) | 東京都中央区 | 都市型 | 13,000 百万円 | 13,300 百万円 | 97.7 % | 2.8 % | 2.5 % | 27.5%:平成28年3月1日 22.5%:平成28年4月28日又は平成28年5月末日まで |
| 合計 5 物件 | | | 37,150 百万円 | 38,490 百万円 | 96.5 % | 3.7 % | 3.3 % | |

売却

売却物件一覧

| 物件名称 | 所在地 | エリア | 売却価格(A) | 帳簿価格(B) (平成27年8月期末) | (A)-(B) | 期末算定価額(C) (平成27年8月期末) | (C)-(B) | NOI 利回り | 償却後 NOI利回り | 売却日(予定日) |
|--------------|------------|-----|------------|------------------------|------------|--------------------------|------------|------------|---------------|---|
| イオンモール八千代緑が丘 | 千葉県八千代市 | 郊外型 | 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 % | 平成27年10月15日 |
| イオン上田 | 長野県上田市 | 郊外型 | 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 % | 平成27年10月15日 |
| イオン西大津 | 滋賀県大津市 | 郊外型 | 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 % | 平成27年10月15日 |
| イオン大宮 | 埼玉県さいたま市北区 | 郊外型 | 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 % | 平成27年10月15日 |
| イオンモール香椎浜 | 福岡県福岡市東区 | 郊外型 | 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%:平成27年10月15日 19%:平成28年8月末 51%:平成28年9月末 |
| 合計 5 物件 | | | 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 % | |

* 各注記は5ページをご覧ください。

注記

【1ページ】

(注1) 売却資金とは、売却価格から想定売却益(注2)及び売却物件に係る敷金・保証金を差し引いたものです。

(注2) 想定売却益とは、売却価格から各売却日時点の想定帳簿価額及び売却に係る費用を差し引いたものです。

(注3) 償却後NOI利回りは、以下のように算出しています。

償却後NOI利回り=(不動産賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用)÷取得価格 ※小数点第2位を四捨五入しています。

「取得物件」取得時点までに締結している賃貸借契約に基づく、年間収支をベースに計算しています。また減価償却費については取得時点での概算額をベースとしています。
なお、「Gビル京都河原町01」については定常稼働時の想定NOI及び償却後NOIをベースに算出しています。

「売却物件」平成27年8月期(第27期)の実績値を年換算した金額をベースとしています。

【2ページ】

(注1) 平成27年10月14日現在で保有する既存95物件ベース。

(注2) 平成27年10月14日現在で保有する既存95物件に、平成27年10月15日に売買契約を締結したイオン5物件を除き、平成27年10月16日に取得した「Gビル心斎橋04」、平成27年12月25日に売買契約を締結した「Gビル仙台一番町01」、平成28年1月27日に売買契約を締結した「Gビル京都河原町01」、平成28年2月24日に売買契約を締結した「Gビル吉祥寺02」及び平成28年2月25日に売買契約を予定している「Gビル銀座中央通り01」を加えた95物件ベース。
なお、「Gビル京都河原町01」の空室部分については、イオンML及びイトーヨーカ堂ML以外のテナントと定期借家契約で賃貸借契約を締結することを前提として算出しています。

また、含み益については、既存物件は平成27年8月期末(第27期末)時点の鑑定評価額、取得物件については取得時点の鑑定評価額をベースに算出しています。

(注3) 「イオンML」は、インカム型物件にマスターリーステナントとして入居するイオンリテール株式会社、イオンモール株式会社、イオン九州株式会社、イオン琉球株式会社及びイオンタウン株式会社の年間賃料の合計を示しています。
「イトーヨーカ堂ML」は、インカム型物件にマスターリーステナントとして入居する株式会社イトーヨーカ堂の年間賃料の合計を示しています。

【3ページ】

(注1) 「Gビル銀座中央通り01」の準共有持分22.5%は、別途借入金にて取得することを前提としています。

(注2) 「イオンモール香椎浜」の売却資金相当額から、必要資金を差し引いた残額を既存借入金の返済に充当した場合の数値です。

【4ページ】

(注1) 「Gビル仙台一番町01」の鑑定評価額は、平成27年12月25日に取得した底地部分の鑑定評価額と、平成28年9月30日に取得予定の借地権付建物に係る調査価格との合算値を記載しています。(いずれも平成27年12月1日時点)

(注2) 「Gビル京都河原町01」のNOI利回り及び償却後NOI利回りは、定常稼働時の想定NOI及び償却後NOIをベースに算出しています。(取得時点の稼働率36.2%)

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。