

No.3 日本リテールファンド投資法人

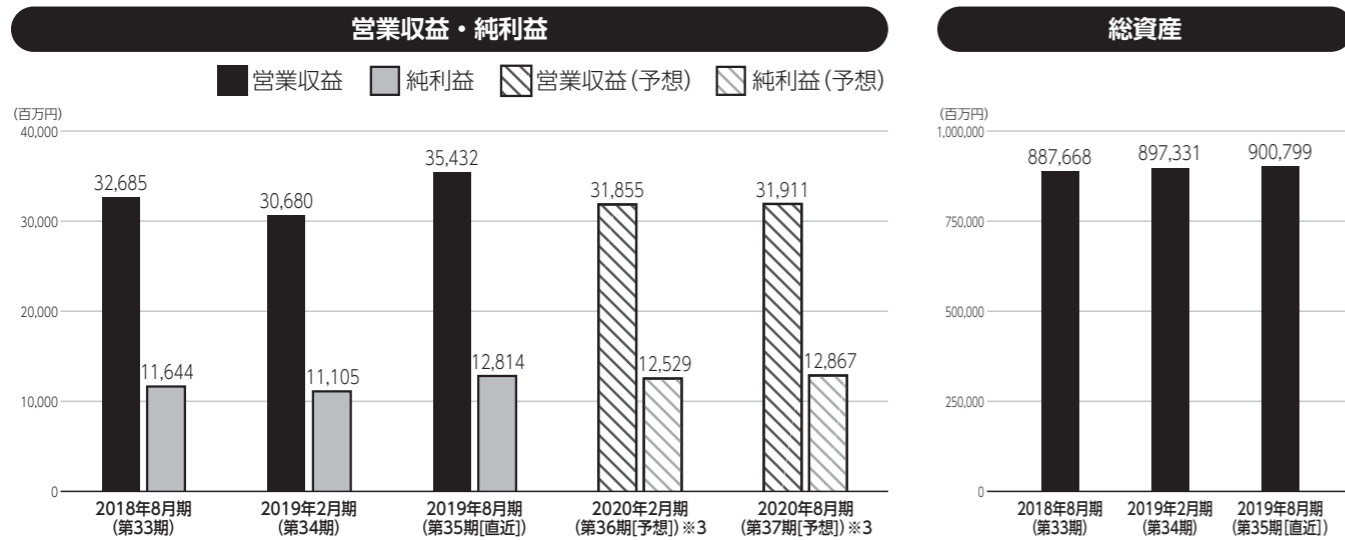
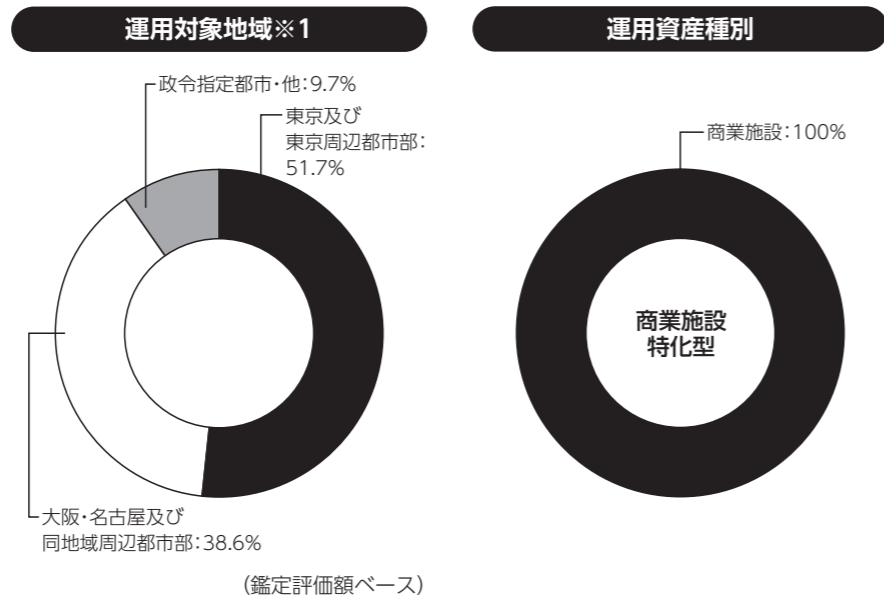
略称(日本リテール / JRF)

ホームページURL : <https://www.jrf-reit.com/>

日本リテールファンド投資法人は、総合商社である三菱商事とスイスの世界最大級の金融グループであるUBS AGをスポンサーとして2002年3月12日に上場した、日本で初の商業施設特化型J-REITです。商業施設特化型としては資産規模最大のJ-REITとして成長し続けています。本投資法人は安定したキャッシュ・フローと三大都市圏の都市型商業施設を中心とした100物件、8,832億円(※1)の安定したポートフォリオ基盤と、高い長期借入比率からなる強固な財務基盤を有しています。これらを背景に、本投資法人の強みであるリテールマネジメント力を活用した保有物件の運用や都市型優良資産取得を通じ、ポートフォリオの収益性及び安定性の更なる向上を目指します。



ジャイル



資産運用会社・その他業務委託先				
資産運用会社	名称	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	資本金	500百万円
	役員	【代表取締役社長】岡本 勝治【代表取締役副社長】鈴木 直樹【取締役】松谷 忠嗣 【取締役(非常勤)】荻久保 直志、下山 洋一、トーマス・ウェルズ、三木 桂一、グラハム・マッキー 【監査役】磯根 周二、向山 民生【監査役(非常勤)】鎌田 吉昭、長嶋 俊夫		
	株主	三菱商事株式会社、ユービーエス・アセットマネジメント・エイ・ジー		
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	
会計事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	
納税事務受託者	PwC税理士法人	投資法人債事務受託者	株式会社三菱UFJ銀行	

2019年9月30日時点の投資口価格	228,600円/1口	2019年8月期(第35期)分配金	4,430円/1口
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月		
直近の決算期	第35期(2019年3月1日~2019年8月31日)		
所在地	〒100-6420	TEL	03-5293-7081
	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	URL	https://www.jrf-reit.com/
役員	【執行役員】難波 修一【監督役員】西田 雅彦、臼杵 政治		
設立年月日	2001年9月14日	登録年月日	2001年10月18日
上場年月日	2002年3月12日		
運用資産種別	〔商業施設特化型〕商業施設:100%		
運用対象地域※1	東京及び東京周辺都市部:51.7% 大阪・名古屋及び同地域周辺都市部:38.6% 政令指定都市・他:9.7% (鑑定評価額ベース)		
運用方針	<p>◆商業施設の立地特性、対象商圏、施設規模等、様々な要素を考慮した、「プライム」(日本を代表する商業地に立地する商業施設)、「ターミナル駅前」(豊富な乗降客数を有する駅周辺に立地する商業施設)、及び「住宅地駅前」(人口密集地の駅周辺に立地する商業施設)からなる「コア資産」を主要投資ターゲットとして設定しています。コア資産比率を向上させ、ポートフォリオの更なる安定性・成長性の向上を図ります。</p> <p>◆投資対象地域は、原則として、東京・名古屋・大阪の3大都市圏を中心としますが、それ以外の地域においても個別の投資資産の施設競争力等の様々な要素を考慮し投資を行うこととします。</p>		
財務方針	◇LTV(敷金・保証金含む)は、45~55%を目安とします。		
上場時発行※2	52,000口	470,000円/口	主幹事
出資総額	411,878百万円	発行済投資口数	2,618,017口
主幹事	SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、UBS証券株式会社		

	2018年8月期(第33期)	2019年2月期(第34期)	2019年8月期(第35期[直近])	2020年2月期(第36期[予想])※3	2020年8月期(第37期[予想])※3
営業収益	32,685百万円	30,680百万円	35,432百万円	31,855百万円	31,911百万円
営業利益	13,871百万円	13,103百万円	14,719百万円	14,299百万円	14,582百万円
経常利益	11,645百万円	11,105百万円	12,815百万円	12,529百万円	12,868百万円
当期純利益	11,644百万円	11,105百万円	12,814百万円	12,529百万円	12,867百万円
短期借入金※4	49,000百万円	63,500百万円	52,300百万円		
長期借入金	306,225百万円	303,725百万円	307,925百万円		
投資法人債	37,500百万円	37,500百万円	44,500百万円		
総資産額	887,668百万円	897,331百万円	900,799百万円		
純資産額	433,229百万円	432,701百万円	433,994百万円		
分配金	4,430円/1口	4,430円/1口	4,430円/1口	4,500円/1口	4,600円/1口

保有物件数※1	100棟	テナント数※1	923	総賃貸面積※1	2,375,691.41㎡
主要テナント※1	イオンモール株式会社、イオンリテール株式会社、株式会社イトーヨーカ堂				
主要物件※1 ※投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率※5	
	mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市	55,480百万円	6.3%	
	東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市	50,500百万円	5.7%	
	ならファミリー	奈良県奈良市	34,875百万円	3.9%	
格付	【Moody's】発行体格付: A3 【S&P】発行体格付: A 【R&I】発行体格付: AA-				

※1 2019年8月31日時点。
 ※2 2010年3月1日に投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行いました。
 ※3 第36期予想、第37期予想は2019年10月15日発表の「2019年8月期決算短信」をベースに作成しています。
 ※4 貸借対照表上定義される「一年以内償還予定の投資法人債」及び「一年以内返済予定の長期借入金」は、短期借入金を含めて計算しています。
 ※5 「投資比率」は取得価格総額に対する比率を記載しています。