

平成 21 年 12 月 15 日

各 位

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 20 階
日本リテールファンド投資法人
代表者名 執行役員 近藤 順 茂
(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 久 我 卓 也
問合せ先 リテール本部長 今 西 文 則
TEL. 03-5293-7081

平成 22 年 8 月期（第 17 期）の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ

日本リテールファンド投資法人（以下、「JRF」といいます。）は、下記のとおり、平成 21 年 10 月 14 日付の決算短信で公表いたしました平成 22 年 8 月期（平成 22 年 3 月 1 日～平成 22 年 8 月 31 日）の運用状況の予想及び 1 口当たり分配金予想を修正いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 平成 22 年 8 月期（平成 22 年 3 月 1 日～平成 22 年 8 月 31 日）の運用状況の予想数値の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
前回発表予想 (平成 21 年 10 月 14 日) (A)	20,174 百万円	7,539 百万円	5,179 百万円	5,163 百万円
今回修正予想 (B)	23,747 百万円	9,202 百万円	5,951 百万円	14,586 百万円
増 減 額 (B-A)	3,573 百万円	1,663 百万円	772 百万円	9,423 百万円
増 減 率	+17.71%	+22.06%	+14.91%	+182.51%
(ご参考)平成 21 年 8 月期実績	20,503 百万円	7,773 百万円	5,897 百万円	5,880 百万円

(注1) 今回の予想の修正においては、負ののれんを 8,637 百万円と試算しております。当該負ののれんの処理については、平成 20 年 12 月 26 日改正「企業結合に関する会計基準」の早期適用を前提としており、負ののれんを特別利益として計上し、全額を次期に繰り越す予定です。なお、負ののれんの金額は、平成 22 年 2 月末日の JRF 投資口価格に基づいて算出されるため、上記金額から変動する可能性があります。詳細は別紙「平成 22 年 8 月期（第 17 期 平成 22 年 3 月 1 日～平成 22 年 8 月 31 日）運用状況の予想の前提条件」の「特別利益」をご参照ください。

2. 平成 22 年 8 月期（平成 22 年 3 月 1 日～平成 22 年 8 月 31 日）の分配予想の修正

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
前回発表予想(平成 21 年 10 月 14 日) (A)	13,358 円	—
今回修正予想 (投資口分割考慮前) (注 4) (C)	3,523 円 (14,095 円)	—
投資口分割考慮前増減額 (C-A)	+737 円	—
投資口分割考慮前増減率	+5.52%	—
(ご参考)平成 21 年 8 月期実績	15,216 円	—

(注2) 負ののれんとして計上される金額については、その全額を次期に繰り越すことを想定しており、上記 1 口当たり分配金の算定にあたっては、負ののれんを考慮しておりません。詳細は別紙「平成 22 年 8 月期（第 17 期 平



成 22 年 3 月 1 日～平成 22 年 8 月 31 日) 運用状況の予想の前提条件」の「特別利益」及び「1 口当たり分配金」をご参照ください。

(注3) 本合併時の本投資法人発行済口数 : 1,688,198 口

(注4) 単位未満の数値は切捨て、増減率は小数点第 3 位以下を四捨五入して記載しております。

(注5) 投資口分割については、「3. 修正の理由」をご参照下さい。

3. 修正の理由

JRF は、ラサール ジャパン投資法人 (以下、「LJR」といいます。) と平成 22 年 3 月 1 日を以って合併すること (以下、「本合併」といいます。) について合意し、本日合併契約を締結いたしました。本合併は、JRF を吸収合併存続法人、また LJR を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式によって行い、また本合併にともない、JRF は投資口 1 口につき 4 口の割合による投資口の分割 (以下、「本投資口分割」といいます。) を実施する予定です (本合併の詳細につきましては、本日付「投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」を、本投資口分割の詳細につきましては本日付「投資口の分割に関するお知らせ」をそれぞれご参照下さい。)

他方、JRF が平成 21 年 10 月 14 日付の決算短信で公表いたしました平成 22 年 8 月期の運用状況の予想及び 1 口当たり分配金予想においては、本合併及び本投資口分割の影響を見込んでいなかったことから、合併契約の締結及び投資口分割の決定にともない、運用状況の予想及び 1 口当たり分配金予想の修正を行うことといたしました。

なお、今回の予想の修正は、本合併の効力発生、及び本投資口分割の実施が前提となっております。その他の運用状況の予想の前提条件については、別紙をご参照下さい。

(ご注意)

上記は、現時点における平成 22 年 8 月期の運用状況の予想及び分配金予想であり、今後の運用環境の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、上記運用状況の予想及び分配予想はこれらを保証するものではありません。

以 上

平成 22 年 8 月期（第 17 期 平成 22 年 3 月 1 日～平成 22 年 8 月 31 日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成 22 年 8 月期（第 17 期 平成 22 年 3 月 1 日～平成 22 年 8 月 31 日（184 日））
保有資産	平成 21 年 12 月 15 日時点で JRF が保有する 50 物件（以下、「JRF 保有物件」といいます。）及び LJR が保有する 21 物件（以下、「LJR 保有物件」といいます。）を前提としております。なお、本合併による資産受入れ時点の、JRF による LJR 保有物件の受入簿価は、21 物件合計で 87,877 百万円と想定しております。 また、新規物件の追加取得又は既存物件の処分等による変動の可能性があります。
投資口の発行	平成 22 年 3 月 1 日実施予定の本投資口分割実施後の投資口総数 1,546,008 口に、本合併により発行する予定の新投資口 142,190 口を加えた、合計 1,688,198 口（注 1）を前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> JRF の平成 21 年 8 月 31 日現在の有利子負債は 254,425 百万円であり、内訳は借入金 154,425 百万円（長期借入金 58,350 百万円、短期借入金 96,075 百万円）、投資法人債 100,000 百万円となっております。 また、LJR の平成 21 年 8 月 31 日現在の有利子負債は 69,700 百万円であり、すべて借入金（長期借入金 54,200 百万円、短期借入金 15,500 百万円）となっております。 上記 JRF、LJR の有利子負債の中で、すでに返済しているもの及び第 17 期末日までに返済期限が到来するものは、合計で長期借入金 1,974 百万円、短期借入金 111,575 百万円、投資法人債 20,000 百万円ですが、これらについて、一部自己資金による返済を行い、残額については借入金等で調達を行うことを前提としております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入は、JRF 保有物件及び LJR 保有物件ともに、本書の日付現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しております。 当該時点まで解約予告を受けているテナントについては、解約日以降第 17 期末日までの期間の空室を見込んでおります。 賃料水準及び現在空室部分の見込みについては、当該時点までのテナントとの交渉や昨今の不動産市況の悪化等を勘案して算出しております。 テナントによる滞納又は不払がないものと想定しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下、「固定資産税等」といいます。）につきましては、賦課決定された税額のうち、各計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたします。なお、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。従って、平成 21 年中において取得した G DINING 札幌及び G ビル南青山 01 にかかる固定資産税等につきましては、第 16 期においては費用に計上されておりませんが、第 17 期以降は費用に計上されます。なお、上記 2 物件に関して、賃貸事業費用として計上すべき固定資産税等の額は、第 17 期において約 11 百万円と想定しております。 公租公課は、2,592 百万円を想定しております。 減価償却費は、5,646 百万円を想定しております。



項目	前提条件
営業外費用	営業外費用（支払利息、融資関連費用、投資法人債利息等）は、3,262百万円を想定しております。
特別利益 （負ののれん） （注2）	本合併では、負ののれんの発生を見込んでおりますが、平成20年12月26日改正「企業結合に関する会計基準」の早期適用を前提としており、負ののれんを特別利益として計上し、その全額を次期に繰り越すことを想定しております。負ののれんとして計上される金額は8,637百万円と試算しておりますが、当該金額は、合併時受入れ資産総額97,456百万円、引受け債務総額74,387百万円、合併の取得原価14,077百万円（取得の対価となるJRFの投資口価格を1口当たり396,000円（注3）として試算）、その他合併に係る諸費用355百万円との想定により試算しております。 また、負ののれんは、平成22年2月末日のJRF投資口価格に基づいて算出されるため、上記金額から変動する可能性があります。
1口当たり分配金	当期未処分利益から負ののれんとして計上される金額を除いた金額のうち、1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することを前提としております。
1口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要である税務の取扱いを踏まえ、現時点では、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。従って、第17期においても利益超過分配は行わない前提としております。
その他	法令、会計基準及び税制に重大な変更がなされないことを前提としております。また、一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

（注1）本合併により、LJRの投資口1口に対して、本投資口分割後のJRFの投資口1.18口を、全てのLJR投資口について、割当交付した場合の口数となります。

（注2）負ののれんの処理については、平成20年12月26日改正「企業結合に関する会計基準」の早期適用を前提しておりますが、これを適用せず現行会計基準を適用した場合、負ののれんは特別利益には計上されません。

（注3）平成21年12月14日終値

