

2019年2月20日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 日本リテールファンド投資法人 (コード番号 8953)
 代表者名 執行役員 難波 修一
 URL: <http://www.jrf-reit.com/>

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 岡本 勝治
 問合せ先 執行役員リテール本部長 荒木 慶太
 TEL: 03-5293-7081

2019年2月期(第34期)及び2019年8月期(第35期)の
 運用状況の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「本投資法人」といいます。)は、2018年10月15日付「2018年8月期決算短信(REIT)」にて公表いたしました2019年2月期(第34期:2018年9月1日~2019年2月28日)及び2019年8月期(第35期:2019年3月1日~2019年8月31日)の運用状況の予想について、下記の通り修正いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 2019年2月期(第34期:2018年9月1日~2019年2月28日)の運用状況の予想の修正内容

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金 (円)
前回発表予想(A)	30,221	11,807	9,826	9,825	4,430	0
今回修正予想(B)	30,533	12,833	10,813	10,812	4,430	0
増減額(B-A)	312	1,026	987	987	-	-
増減率 (B-A)÷A	+1.0%	+8.7%	+10.0%	+10.0%	-	-

(注1) 期末発行済投資口数は2,618,017口としています。

(注2) 単位未満の数値は切捨て、割合については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

(注3) 今回修正予想における分配金については、当期末処分利益10,812百万円に、圧縮積立金取崩額476百万円及び一時差異等調整積立金取崩額308百万円を加算した、総額11,597百万円を分配(1口当たり分配金4,430円)することを前提としています。

(注4) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注5) 前回発表予想における分配金については、当期末処分利益9,825百万円に、圧縮積立金取崩額476百万円及び一時差異等調整積立金取崩額1,296百万円を加算した、総額11,597百万円を分配(1口当たり分配金4,430円)することを前提としています。

2. 2019年8月期（第35期：2019年3月1日～2019年8月31日）の運用状況の予想の修正内容

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金 (円)
前回発表予想(A)	30,296	11,629	9,770	9,769	4,430	0
今回修正予想(B)	33,224	13,846	11,930	11,929	4,430	0
増減額(B-A)	2,928	2,216	2,160	2,160	-	-
増減率 (B-A)÷A)	+9.7%	+19.1%	+22.1%	+22.1%	-	-

(注1) 期末発行済投資口数は2,618,017口としています。

(注2) 単位未満の数値は切捨て、割合については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

(注3) 今回修正予想における分配金については、当期末処分利益11,929百万円から、363百万円について、配当積立金として内部留保を行い、一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算した、総額11,597百万円を分配(1口当たり分配金4,430円)することを前提としています。

(注4) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注5) 前回発表予想における分配金については、当期末処分利益9,769百万円に、配当積立金取崩額80百万円及び一時差異等調整積立金取崩額1,748百万円を加算した、総額11,597百万円を分配(1口当たり分配金4,430円)することを前提としております。

3. 修正の理由

本投資法人の資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社が、本日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【大阪心齋橋8953ビル】」で公表した大阪心齋橋8953ビルの譲渡及びその他保有資産の現時点における収支動向を踏まえ、運用状況の予想の見直しを行った結果、2019年8月期（第35期）の営業収益に10%程度の差異が生じる見込みとなったため、2019年8月期（第35期）の運用状況の予想の修正を行うものです。

また、2019年2月期（第34期）についても、運用状況の見直しを行いましたので、併せてお知らせいたします。

予想修正の主な要因は、2019年2月期（第34期）は修繕費の減少によるもの、2019年8月期（第35期）は大阪心齋橋8953ビルの譲渡に伴う不動産等売却益及び修繕費の増加によるものです。

なお、1口当たり分配金は、2019年2月期（第34期）については、当期純利益の増加に伴い任意積立金の取崩額を1,772百万円から785百万円に減少させる予定であること、2019年8月期（第35期）については、当期純利益の増加に伴い任意積立金の取崩がなくなり、任意積立金の積立を行う予定であることから、変更はありません。

4. 2019年2月期（第34期）及び2019年8月期（第35期）の各運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2019年2月期（第34期 2018年9月1日～2019年2月28日（181日）） 2019年8月期（第35期 2019年3月1日～2019年8月31日（184日））
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2018年8月31日時点で本投資法人が所有する98物件（以下「既存保有物件」と言います。）に加えて、2019年2月期（第34期）は2018年10月25日に取得したGビル南青山03、2018年12月21日に取得したGビル神宮前08、2018年12月25日に取得したラウンドワンスタジアム川崎大師店を加えた101物件、2019年8月期（第35期）は2019年3月20日または2019年3月29日に取得予定のm-シティ柏を加え、2019年2月20日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【大阪心齋橋8953ビル】」で公表した譲渡予定資産1物件を除いた101物件を前提としております。 なお、上記を除き2019年8月期（第35期）の期末までに運用資産の異動（新規物件の取得又は既存保有物件の売却等。なお、既存保有物件の建替え等は除きます。）がないことを前提としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 2019年2月期（第34期）及び2019年8月期（第35期）の期末発行済投資口数は2,618,017口であり、新投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2018年8月31日時点の有利子負債は392,725百万円であり、内訳は長期借入金355,225百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）37,500百万円ですが、2018年9月14日付で契約を締結し、2018年9月28日に実行した借入金20,500百万円、2018年10月25日付で契約を締結し、2018年10月30日に実行した借入金12,000百万円、2018年12月14日付で契約を締結し、2018年12月28日に実行した借入金1,500百万円、2018年9月1日から本日時点までに返済期限の到来した借入金22,000百万円の返済により、本日時点の有利子負債は404,725百万円となっており、内訳は短期借入金15,500百万円、長期借入金351,725百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）37,500百万円となっております。 本日現在の有利子負債のうち、2019年2月期（第34期）及び2019年8月期（第35期）中に返済、償還期限が到来する有利子負債は、短期借入金15,500百万円及び長期借入金27,000百万円ですが、その返済の原資については借入金等による調達を前提としております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 不動産等売却益については、「大阪心齋橋8953ビル」の譲渡により、2019年8月期（第35期）に2,742百万円を見込んでいます。 賃貸事業収入は、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しております。 賃料水準並びに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。 大規模リニューアル中の川崎ルフロンの賃料水準並びに空室部分の見込みについては、当該時点までのリニューアル計画を勘案して算出しています。

<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公租公課は、2019年2月期（第34期）2,670百万円、2019年8月期（第35期）2,749百万円を想定しております。 ・ 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が、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、2018年中に取得した取得資産3物件にかかる固定資産税等は2019年以降に、また、2019年3月取得予定のm-シティ柏に係る固定資産税等は2020年以降に、当該計算期間に対応する賦課決定税額を賃貸事業費用に計上します。なお、取得（予定）資産4物件の取得原価に算入する固定資産税等相当額は21百万円を想定しております。 ・ 修繕費は、2019年2月期（第34期）823百万円、2019年8月期（第35期）2,206百万円を想定しております。また、修繕費のうち、震災対応費用として2019年2月期（第34期）に355百万円を想定しており、大規模リニューアル中の川崎ルフロンにおいては、2019年2月期（第34期）に69百万円、2019年8月期（第35期）に1,766百万円を想定しております。 ・ 減価償却費は、2019年2月期（第34期）5,571百万円、2019年8月期（第35期）5,590百万円を想定しております。 ・ 外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は2019年2月期（第34期）766百万円、2019年8月期（第35期）636百万円を、建物管理委託費は2019年2月期（第34期）1,530百万円、2019年8月期（第35期）1,610百万円を想定しております。 ・ 2019年2月期（第34期）には、ジャイルのテナント入替え等に伴う固定資産除却損69百万円、2019年8月期（第35期）には、川崎ルフロンの大規模リニューアル等に伴う固定資産除却損132百万円を想定しております。なお、固定資産除却損として記載した上記金額のうち、会計上の見積りの変更として固定資産の耐用年数の見直しを行うべきと判断されるものについては、勘定科目を減価償却費として計上することとなります。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業外費用（支払利息、融資関連費用、投資法人債利息、投資口交付費償却等）は、2019年2月期（第34期）2,022百万円、2019年8月期（第35期）1,916百万円を想定しています。
<p>1口当たり 分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。 ・ 2019年2月期（第34期）の分配金は当期末処分利益10,812百万円に、圧縮積立金476百万円及び一時差異等調整積立金取崩額308百万円を加算した、総額11,597百万円を分配（1口当たり分配金4,430円）することを前提としております。 ・ 2019年8月期（第35期）の分配金は当期末処分利益11,929百万円から、363百万円について、配当積立金として内部留保を行い、一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算した、総額11,597百万円を分配（1口当たり分配金4,430円）することを前提としております。 ・ 一時差異等調整積立金については、2017年8月期（第31期）以降、每期50年均等額（31百万円）以上を取り崩す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ついては、現時点では行う予定はありません。
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います。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います。

以 上