

平成 17 年 9 月 5 日

各 位

不動産投信発行者名  
東京都千代田区紀尾井町4番3号  
泉館紀尾井町ビルディング  
日本リテールファンド投資法人  
代表者名 執行役員 廣本 裕一  
(コード番号8953)  
問 合 せ 先  
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
常務執行役員 南 俊一  
TEL. 03-3511-1692

平成 17 年 8 月期及び平成 18 年 2 月期運用状況の予想修正に関するお知らせ

平成 17 年 4 月 14 日の平成 17 年 2 月期決算発表時に公表した、平成 17 年 8 月期(平成 17 年 3 月 1 日～平成 17 年 8 月 31 日)及び平成 18 年 2 月期(平成 17 年 9 月 1 日～平成 18 年 2 月 28 日)の運用状況の予想を下記のとおりに修正することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 平成 17 年 8 月期運用状況の予想の修正

	営業収益	経常利益	当期純利益	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(A)	11,648 百万円	4,073 百万円	4,071 百万円	14,565 円	- 円
今回修正予想(B)	12,155 百万円	4,222 百万円	4,221 百万円	15,101 円	- 円
増減額(B-A)	507 百万円	149 百万円	150 百万円	536 円	- 円
増減率	4.4%	3.7%	3.7%	3.7%	-

期末発行済投資口数 279,502 口

2. 平成 18 年 2 月期運用状況の予想の修正

	営業収益	経常利益	当期純利益	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(A)	11,907 百万円	4,286 百万円	4,284 百万円	15,327 円	- 円
今回修正予想(B)	13,136 百万円	4,643 百万円	4,641 百万円	15,342 円	- 円
増減額(B-A)	1,229 百万円	357 百万円	357 百万円	15 円	- 円
増減率	10.3%	8.3%	8.3%	0.1%	-

(参考) 予想期末発行済投資口数 302,502 口(注1)

(注1) 予想期末発行済投資口数は、別紙記載の前提条件の下に算出しております。

(注2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成17年8月期及び平成18年2月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が発行する発行登録目論見書及び発行登録追補目論見書をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。  
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

### 3. 修正の理由

本投資法人は、短期借入金の返済等を目的として、本投資法人の発行する投資証券に係る総額1,000億円の発行登録に基づく新投資口の発行を、平成17年9月5日開催の役員会において、決議いたしました。これに伴い平成17年4月14日に公表した運用状況の予想の前提条件が変動したことにより、平成18年2月期の運用状況の予想の修正を行い、あわせて、平成17年8月期の運用状況の予想についても修正を行うものであります。

ご注意：平成18年2月期の運用状況の予想については、別紙の「第8期(平成17年9月1日～平成18年2月28日)運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しております。したがって、今後の不動産等の追加取得又は売却、運用環境の変化、実際に決定される新投資口の発行価額等により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成17年8月期及び平成18年2月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が発行する発行登録目論見書及び発行登録追補目論見書をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 第8期(平成17年9月1日～平成18年2月28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17年9月1日～平成18年2月28日(181日)
保有資産	平成17年9月5日現在保有する32物件(以下、「第7期取得済資産」という。)を前提としています。 なお、実際には新規物件の取得、又は既存物件の処分等により変動する可能性があります。
投資口の発行	平成17年9月5日現在の279,502口に加え、平成17年9月5日開催の役員会で追加発行を決定した新投資口23,000口が、1口当たり850,000円の発行(引受)価額で発行されることを前提としております。
営業収益	第7期取得済資産の営業収益に基づいております。
営業費用	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については、賦課決定された税額のうち、当該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が新規取得され、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17年中に取得済の物件にかかる固定資産税等相当額は、平成18年以降において、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いたします。 なお、平成17年9月5日現在、平成17年中に取得済の物件について費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入する固定資産税等の総額は、547百万円と想定しております。 減価償却費は、第8期において2,427百万円を想定しております。
営業外費用	一時的な費用として、平成17年9月5日開催の役員会で決定した投資口の追加発行に係る費用等として、第8期に51百万円程度を見込んでおります。
1口当たり分配金	投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の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、個人投資主が利益を超える分配額に対して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8期においても1口当たり利益超過分配金の支払いは行わないことを前提としております。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成17年8月期及び平成18年2月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が発行する発行登録目論見書及び発行登録追補目論見書をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。  
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。