

平成 17 年 2 月 15 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  
代表取締役副社長 浅井 秀 則  
TEL. 03-3511-1692

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

平成 16 年 10 月 14 日の平成 16 年 8 月期決算発表時に公表した、平成 17 年 2 月期(平成 16 年 9 月 1 日～平成 17 年 2 月 28 日)及び平成 17 年 8 月期(平成 17 年 3 月 1 日～平成 17 年 8 月 31 日)の運用状況の予想を下記のとおり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 2 月期運用状況の予想の修正

	営業収益	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)	9,104 百万円	3,232 百万円	14,724 円	0 円
今回修正予想(B)	9,396 百万円	3,275 百万円	14,920 円	0 円
増減額(B - A)	292 百万円	43 百万円	196 円	0 円
増減率	3.2%	1.3%	1.3%	0%

(参考) 予想期末発行済投資口数 219,502 口(注 1)

2. 平成 17 年 8 月期運用状況の予想の修正

	営業収益	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)	9,119 百万円	3,022 百万円	13,767 円	0 円
今回修正予想(B)	11,529 百万円	4,044 百万円	14,468 円	0 円
増減額(B - A)	2,410 百万円	1,022 百万円	701 円	0 円
増減率	26.4%	33.8%	5.0%	0%

(参考) 予想期末発行済投資口数 279,502 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。  
(注3) 運用状況の予想にあたっては、本投資法人は今回募集する投資口の払込期日後、平成 17 年 3 月 31 日までに全ての取得予定資産を取得したものとみなして算出しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成17年2月期及び平成17年8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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書(並びに訂正事項分)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タスが用いられます。プロスペクタスは、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

平成 17 年 2 月 15 日開催の役員会にて、新たな特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項における意味を有します。)の取得及び短期借入金の返済等を目的として投資口の追加発行決議をいたしました。これに伴い平成 16 年 10 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、運用状況の予想の修正を行うものです。

ご注意: 平成 17 年 2 月期及び平成 17 年 8 月期の運用状況の予想については、別紙の「第 6 期(平成 16 年 9 月 1 日～平成 17 年 2 月 28 日)及び第 7 期(平成 17 年 3 月 1 日～平成 17 年 8 月 31 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、実際に決定される発行価額等により、実際の営業収益、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 2 月期及び平成 17 年 8 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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書(並びに訂正事項分)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タスが用いられます。プロスペクタスは、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6期(平成16年9月1日～平成17年2月28日)及び  
第7期(平成17年3月1日～平成17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	<p>第6期 平成16年9月1日～平成17年2月28日(181日)</p> <p>第7期 平成17年3月1日～平成17年8月31日(184日)</p>
保有資産	<p>第6期 平成17年2月15日現在保有している既存23物件に平成17年2月17日に取得予定のイオン大和ショッピングセンターを加えた24物件(以下「第6期取得済資産」という。)を前提としております。</p> <p>第7期 第6期取得済資産に加え、平成17年2月1日に公表した同年3月31日に取得予定の自由が丘8953ビル及び平成17年2月15日開催の役員会で決定した投資口の追加発行後に取得予定の新規3物件-西友ひばりヶ丘店、戸畑サティ及びワンダーシティ(以下、自由が丘8953ビルも含め「新規4物件」という。)を加えた計28物件を前提としております。</p> <p>さらに、平成17年3月31日までに新規4物件の取得を完了し、その後、第7期計算期間末(平成17年8月31日)まで保有物件の異動(新規物件の取得、既存物件の売却)がないことを前提としております。</p> <p>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。</p>
投資口の発行	<p>第6期 平成17年2月15日現在の219,502口を前提としております。</p> <p>第7期 平成17年2月15日現在の219,502口に加え、平成17年2月15日開催の役員会で決定した投資口の追加発行(56,000口)及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当(上限4,000口)による新規発行予定口数の上限の合計60,000口が、1口当たり790,000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。</p>
営業収益	<p>第6期 第6期取得済資産の営業収益に基づいています。</p> <p>第7期 第6期取得済資産に新規4物件を加えた計28物件の営業収益に基づいています。</p> <p>なお、賃貸事業収入については、原則として、上記28物件に関する平成16年12月31日時点で有効な賃貸借契約をもとに平成17年2月15日現在において予想される異動を考慮のうえ算出しており、また売上歩合賃料については、原則として、平成16年10月中の売上に基づき算出しております。</p>

ご注意:この文書は、本投資法人の平成17年2月期及び平成17年8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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書(並びに訂正事項分)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。

<p>営業費用</p>	<p>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16年中に取得した既存9物件にかかる固定資産税等相当額は、平成17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。同様に、平成17年中に取得済又は取得予定の北青山8953ビル、イオン大和ショッピングセンター及び新規4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。</p> <p>なお、平成16年中に取得した既存9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422百万円、平成17年中に取得済又は取得予定の北青山8953ビル、イオン大和ショッピングセンター及び新規4物件について同様に取得原価に算入する固定資産税等の総額は382百万円と各々想定しております。</p> <p>減価償却費は、第6期において1,691百万円、第7期において2,111百万円を想定しております。</p>
<p>営業外費用</p>	<p>一時的な費用として、平成17年2月15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6期に132百万円、第7期に103百万円程度を見込んでおります。</p>
<p>1口当たり分配金</p>	<p>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。</p>
<p>1口当たり利益超過分配金</p>	<p>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6期及び第7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。</p>

ご注意:この文書は、本投資法人の平成17年2月期及び平成17年8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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)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。