

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
 日本リテールファンド投資法人
 代表者名 執行役員 難波修一
 (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 辻 徹
 問合せ先 リテール本部長 荒木 慶太
 TEL. 03-5293-7081 E-mail: jrf-8953.ir@mc-ubs.com

平成 27 年 8 月期 (第 27 期) の運用状況の予想の修正、平成 28 年 2 月期 (第 28 期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 28 年 8 月期 (第 29 期) の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

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、平成 27 年 4 月 13 日付「平成 27 年 2 月期 決算短信 (REIT)」で公表しました、平成 27 年 8 月期 (第 27 期: 平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 年 8 月 31 日) の運用状況の予想、並びに平成 28 年 2 月期 (第 28 期: 平成 27 年 9 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 日) の運用状況及び分配金の予想について下記のとおり修正するとともに、新たに平成 28 年 8 月期 (第 29 期: 平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日) の運用状況及び分配金の予想について下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成 27 年 8 月期 (平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 年 8 月 31 日) の運用状況の予想の修正

	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)	30,613	12,539	9,952	9,951	4,180	0
今回修正予想 (B)	30,844	12,682	10,082	10,596	4,180	0
増減額 (B-A)	231	143	130	644	0	0
増減率	0.8%	1.1%	1.3%	6.5%	0%	-

(注 1) 期末発行済投資口数は 2,430,198 口としています。

(注 2) 単位未満の数値は切り捨て、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は、当期末処分利益 10,596 百万円のうち、法人税等調整額 (利益) として計上した 514 百万円から、配当積立金として計上予定の 438 百万円を控除した、総額 10,158 百万円を分配 (1 口当たり分配金 4,180 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 9,951 百万円に圧縮積立金取崩額 206 百万円を加算した総額 10,158 百万円 (1 口当たり分配金 4,180 円) を分配することを前提としています。

2. 平成 28 年 2 月期 (平成 27 年 9 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 日) の運用状況及び分配金の予想の修正

	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)	30,763	12,518	9,977	9,977	4,180	0
今回修正予想 (B)	32,169	13,209	10,601	10,601	4,200	0
増減額 (B-A)	1,406	691	623	623	20	0
増減率	4.6%	5.5%	6.3%	6.3%	0.5%	-

ご注意: 本報道発表文は本投資法人の平成 27 年 8 月期 (第 27 期) の運用状況の予想の修正、平成 28 年 2 月期 (第 28 期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 28 年 8 月期 (第 29 期) の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



(注1) 期末発行済投資口数は2,552,198口*としています。

*本日現在の発行済投資口数2,430,198口に、本日開催の役員会で決定された募集による新投資口の発行口数119,500口(上限口数)(国内一般募集及び海外募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象新投資口数並びに海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数)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によって発行される予定の2,500口(上限口数)を加えた口数です。詳細は、本日付で公表しました「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

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

(注3) 今回修正予想における分配金は、当期末処分利益10,601百万円に圧縮積立金取崩額118百万円を加算した、総額10,719百万円を分配(1口当たり分配金4,200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9,977百万円に圧縮積立金取崩額181百万円を加算した総額10,158百万円(1口当たり分配金4,180円)を分配することを前提としています。

3. 平成28年8月期(平成28年3月1日～平成28年8月31日)の運用状況及び分配金の予想

	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)
平成28年8月期	31,904	12,625	10,058	10,057	4,180	0

(注1) 期末発行済投資口数は2,552,198口*としています。

*本日現在の発行済投資口数2,430,198口に、本日開催の役員会で決定された募集による新投資口の発行口数119,500口(上限口数)(国内一般募集及び海外募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象新投資口数並びに海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数)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によって発行される予定の2,500口(上限口数)を加えた口数です。詳細は、本日付で公表しました「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 単位未満の数值は切り捨てた数值を記載しています。

(注3) 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4) 平成28年8月期(第29期)の分配金については、当期末処分利益10,057百万円に圧縮積立金取崩額384百万円及び配当積立金取崩額226百万円の合計610百万円を加算した、総額10,668百万円を分配(1口当たり分配金4,180円)することを前提としています。

4. 修正及び開示の理由

本日開催の本投資法人役員会にて、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。)の取得のための資金調達を目的として新投資口の発行を決議したことに伴い、平成28年2月期(第28期)については、平成27年4月13日付「平成27年2月期 決算短信(REIT)」にて公表した運用状況及び分配金の予想につき、算定の前提条件が変動したことから、これらの修正を行うとともに、新たに平成28年8月期(第29期)の運用状況及び分配金の予想をお知らせするものです。

また、これに併せて、平成27年8月期(第27期)につきまして、現在の予想に基づき運用状況の予想の修正を行うものです。

(ご注意)

平成27年8月期(第27期)、平成28年2月期(第28期)及び平成28年8月期(第29期)の予想数值は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の決算確定作業、不動産等の取得及び売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動並びに実際に決定される新投資口の発行数・発行価額等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は大きく変動する可能性があります。そのため、本予想はこれらを保証するものではありません。

各運用状況の予想の前提条件につきましては、別紙「平成27年8月期(第27期)、平成28年2月期(第28期)及び平成28年8月期(第29期)の各運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成27年8月期(第27期)の運用状況の予想の修正、平成28年2月期(第28期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成28年8月期(第29期)の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



【別紙】

平成27年8月期（第27期）、平成28年2月期（第28期）及び平成28年8月期（第29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	平成27年8月期（第27期 平成27年3月1日～平成27年8月31日（184日）） 平成28年2月期（第28期 平成27年9月1日～平成28年2月29日（182日）） 平成28年8月期（第29期 平成28年3月1日～平成28年8月31日（184日））																				
運用資産	<p><平成27年8月期（第27期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 平成27年8月20日現在で本投資法人が保有する90物件（以下「既存保有物件」といいます。）を前提としています。 <p><平成28年2月期（第28期）、平成28年8月期（第29期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 既存保有物件に、平成26年9月4日付「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」で公表した1物件（既存物件の底地の一部）及び本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」で公表した取得予定資産7物件（1物件はすでに保有している物件の隣接物件を追加取得し、一体運用するものであり、1物件は準共有持分を追加取得するもの）を加えた95物件を前提としています。 <p><平成26年9月4日付「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」で公表した取得予定資産></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得予定資産の名称</th> <th>取得予定日（注）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DFS T ギャラリーア沖縄（底地の一部）</td> <td>平成28年1月15日</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）取得予定日は、今後、変更される可能性があります。</p> <p><本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」で公表した取得予定資産></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得予定資産の名称</th> <th>取得予定日（注1）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gビル南青山01（B館）</td> <td>平成27年10月1日</td> </tr> <tr> <td>高田馬場（底地）</td> <td>平成27年9月15日</td> </tr> <tr> <td>Gビル秋葉原01</td> <td>平成27年9月15日</td> </tr> <tr> <td>Gビル秋葉原02</td> <td>平成27年9月18日</td> </tr> <tr> <td>Gビル梅田01</td> <td>平成27年10月8日</td> </tr> <tr> <td>Gビル阿倍野01</td> <td>平成27年10月1日</td> </tr> <tr> <td>mozo ワンダーシティ （準共有持分20%の追加取得）</td> <td>平成27年9月15日（注2）</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）取得予定日は、今後、変更される可能性があります。 （注2）追加取得する準共有持分20%の取得予定日を記載しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> なお、平成28年8月期（第29期）の期末までに上記取得予定資産の取得以外の運用資産の異動（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います。 	取得予定資産の名称	取得予定日（注）	DFS T ギャラリーア沖縄（底地の一部）	平成28年1月15日	取得予定資産の名称	取得予定日（注1）	Gビル南青山01（B館）	平成27年10月1日	高田馬場（底地）	平成27年9月15日	Gビル秋葉原01	平成27年9月15日	Gビル秋葉原02	平成27年9月18日	Gビル梅田01	平成27年10月8日	Gビル阿倍野01	平成27年10月1日	mozo ワンダーシティ （準共有持分20%の追加取得）	平成27年9月15日（注2）
取得予定資産の名称	取得予定日（注）																				
DFS T ギャラリーア沖縄（底地の一部）	平成28年1月15日																				
取得予定資産の名称	取得予定日（注1）																				
Gビル南青山01（B館）	平成27年10月1日																				
高田馬場（底地）	平成27年9月15日																				
Gビル秋葉原01	平成27年9月15日																				
Gビル秋葉原02	平成27年9月18日																				
Gビル梅田01	平成27年10月8日																				
Gビル阿倍野01	平成27年10月1日																				
mozo ワンダーシティ （準共有持分20%の追加取得）	平成27年9月15日（注2）																				

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成27年8月期（第27期）の運用状況の予想の修正、平成28年2月期（第28期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成28年8月期（第29期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



発行済投資口数	<p><平成 27 年 8 月期（第 27 期）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 期末発行済投資口数は 2,430,198 口としています。 <p><平成 28 年 2 月期（第 28 期）及び平成 28 年 8 月期（第 29 期）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 期末発行済投資口数は 2,552,198 口としています。 ・ 上記口数は、平成 27 年 8 月 31 日時点の発行済投資口数 2,430,198 口に加え、本日開催の役員会で決定された募集による新投資口の発行（上限 119,500 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に係る新投資口の発行（上限 2,500 口）による新規発行予定の投資口数の上限の合計 122,000 口が発行されることを前提としています。詳細は、本日付で公表しました「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。
有利子負債	<p><平成 27 年 8 月期（第 27 期）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 27 年 8 月 31 日時点の有利子負債（敷金・保証金を除きます。）は 380,091 百万円であり、内訳は短期借入金 3,000 百万円、長期借入金 329,591 百万円、投資法人債 47,500 百万円を前提としています。 <p><平成 28 年 2 月期（第 28 期）及び平成 28 年 8 月期（第 29 期）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本日開催の役員会で決定した新投資口発行の手取金、本日付で締結した借入契約に基づく借入金及び自己資金を取得予定資産の購入資金に充当します。詳細は、本日付で公表しました「資金の借入（新規借入）に関するお知らせ」をご参照ください。 ・ 平成 28 年 2 月期（第 28 期）及び平成 28 年 8 月期（第 29 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 3,000 百万円、長期借入金 33,050 百万円、投資法人債 10,000 百万円ですが、その返済の原資については、一部自己資金を充当し、残額については借入金等による調達を前提としています。
営業収益	<p><平成 27 年 8 月期（第 27 期）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 既存保有物件を前提としています。 ・ 平成 27 年 6 月末日までの実績及び本日時点までのテナントとの交渉等を勘案して算出しています。 <p><平成 28 年 2 月期（第 28 期）、平成 28 年 8 月期（第 29 期）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 既存保有物件の 90 物件に取得予定資産 8 物件（1 物件はすでに保有している物件の隣接物件を追加取得し、一体運営するものであり、1 物件は準共有持分を追加取得するものです。また 1 物件は既存物件の底地の一部となります。）を加えた 95 物件の営業収益を前提としています。 ・ 既存保有物件の不動産賃貸事業収入は、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しています。 ・ 賃料水準及び空室部分の見込みについては、本日時点までのテナントとの交渉及び市場動向等を勘案して算出しています。 ・ 取得予定資産の不動産賃貸事業収入は、平成 27 年 6 月末日までの実績及び取得予定日までに予定されている各事象（締結予定の賃貸借契約等）を考慮したうえで、計算しています。 ・ 平成 28 年 2 月期（第 28 期）及び平成 28 年 8 月期（第 29 期）においては、テナントによる滞納又は不払いがないものと想定しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成 27 年 8 月期（第 27 期）の運用状況の予想の修正、平成 28 年 2 月期（第 28 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 28 年 8 月期（第 29 期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



項目	前提条件
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しますが、計算期間の属する年内に実施する不動産等の新規取得に関し、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27年中に取得する取得予定資産7物件（1物件はすでに保有している物件の隣接物件を追加取得し、一体運用するものであり、1物件は準共有持分を追加取得するものです。）及び平成27年中に取得した3物件（Gビル吉祥寺01（準共有持分50%）、エディオン京橋店（底地）及びGビル上野01）にかかる固定資産税等は平成28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します。また、平成28年中に取得する取得予定資産1物件（既存物件の底地の一部）にかかる固定資産税等は平成29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します。なお、平成27年中に取得した3物件と取得予定資産8物件の取得原価に算入する固定資産税等相当額は61百万円を想定しています。 外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は平成27年8月期（第27期）636百万円、平成28年2月期（第28期）769百万円、平成28年8月期（第29期）887百万円を、建物管理委託費は平成27年8月期（第27期）1,382百万円、平成28年2月期（第28期）1,478百万円、平成28年8月期（第29期）1,467百万円を想定しています。 減価償却費は、平成27年8月期（第27期）6,120百万円、平成28年2月期（第28期）6,273百万円、平成28年8月期（第29期）6,282百万円を想定しています。 平成27年8月期（第27期）には、Gビル自由が丘01（B館）の建替えやmozoワンダーシティのリニューアル等に伴う固定資産除却損201百万円、平成28年2月期（第28期）には、ならファミリー、mozoワンダーシティ及びかみしんプラザのリニューアル等に伴う固定資産除却損205百万円、平成28年8月期（第29期）には、ならファミリー及び岸和田カンカンベイサイドモールのリニューアル等に伴う固定資産除却損170百万円を想定しています。なお、固定資産除却損として記載した上記のうち、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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 本日開催の役員会で決定した新投資口の発行及び投資口売出しにかかる費用は164百万円を想定しています。当該費用は、定額法により3年間で償却することを前提としています。 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を含みます。）は、平成27年8月期（第27期）2,607百万円、平成28年2月期（第28期）2,610百万円、平成28年8月期（第29期）2,568百万円を想定しています。
法人税等調整額	<p><平成27年8月期（第27期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は平成27年度税制改正に伴い、任意積立金を取り崩した後に一時差異等調整引当額により税会不一致による追加的な課税負担を回避する方針とすることから、将来において発生が予想される償却超過や資産除去債務にかかる課税に備えて計上していた繰延税金負債を取り崩し、法人税等調整額（利益）514百万円の計上を想定しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成27年8月期（第27期）の運用状況の予想の修正、平成28年2月期（第28期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成28年8月期（第29期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



1口当たり 分配金	<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。 平成27年8月期（第27期）の分配金は当期末処分利益10,596百万円のうち、法人税等調整額（利益）として計上した514百万円から、配当積立金として計上予定の438百万円を控除した、総額10,158百万円を分配（1口当たり分配金4,180円）することを前提としています。 平成28年2月期（第28期）の分配金は当期末処分利益10,601百万円に圧縮積立金502百万円から取り崩す118百万円を加算した、総額10,719百万円を分配（1口当たり分配金4,200円）することを前提としています。 平成28年8月期（第29期）の分配金は当期末処分利益10,057百万円に圧縮積立金全額を取り崩す384百万円及び配当積立金2,868百万円から取り崩す226百万円の合計610百万円を加算した、総額10,668百万円を分配（1口当たり分配金4,180円）することを前提としています。 なお、圧縮積立金及び配当積立金については、リニューアルに伴う一時的費用（解体費等の修繕費・除却損・移転補償費等。平成27年8月期（第27期）221百万円、平成28年2月期（第28期）343百万円、平成28年8月期（第29期）610百万円）の範囲内で取り崩すことを前提としています。
1口当たり 利益超過 分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成27年8月期（第27期）の運用状況の予想の修正、平成28年2月期（第28期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成28年8月期（第29期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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新投資口発行及び投資口売届届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

