

平成25年9月12日

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 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 今西 文則

TEL.03-5293-7081 E-mail:jrf-8953.ir@mc-ubs.com

## 平成25年9月12日付で公表した 各種施策について

8953  
JAPAN RETAIL FUND

	平成25年2月末日 (第22期末)現在		取得予定資産 <sup>(注2)</sup>		取得予定資産取得後
物件数	76 物件	+	8 物件		84 物件
取得(予定)価格の合計	7,200 億円	+	736 億円		7,940 億円 <sup>(注3)</sup>
平均NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.2 %	+	5.5 %		5.2 %
平均償却後NOI利回り <sup>(注1)</sup>	3.6 %	+	4.7 %		3.7 %
稼働率 <sup>(注1)</sup>	99.8 %	+	98.8 %		99.8 %

(注1) 「平均NOI利回り」、「平均償却後NOI利回り」及び「稼働率」の計算式については、次頁以降をご参照下さい。

(注2) 詳細は、本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照下さい。

(注3) 取得予定資産取得後の取得(予定)価格合計は、平成25年4月24日に取得したイオンモール伊丹の底地のうちの借地部分の取得価格(378百万円)を含みます。

# Debt

## 財務基盤の更なる強化

	平成25年2月末日 (第22期末)現在		本募集に合わせた 新規借入 <sup>(注2)</sup>		取得予定資産取得後
LTV <sup>(注1)</sup>	53.8 %		<b>総額：310億円</b> <b>借入期間：</b> <b>J-REIT最長<sup>(注3)</sup></b> <b>15年を含む</b> <b>長期借入</b>		53.0 %
有利子負債比率 <sup>(注1)</sup>	45.1 %			45.0 %	
長期負債比率 <sup>(注1)</sup>	97.1 %			97.3 %	
平均デットコスト <sup>(注1)</sup>	1.50 %			1.42 %	

(注1) 「LTV」、「有利子負債比率」、「長期負債比率」及び「平均デットコスト」の計算式については、次頁以降をご参照下さい。

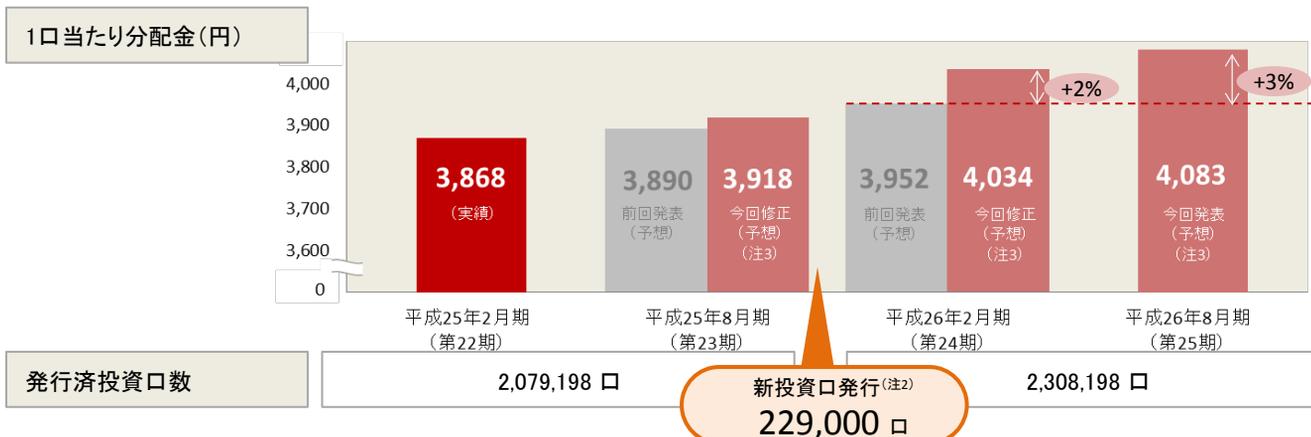
(注2) 詳細は、本日付「資金の借入(新規借入・借換)に関するお知らせ」をご参照下さい。

(注3) 平成25年8月31日現在。各J-REITの公表資料に基づいています。

# Equity

## 投資主価値の向上

	平成25年2月末日 (第22期末)現在		取得予定資産取得後
1口当たりNAV <sup>(注1)</sup>	152,440 円		157,680 円



(注1) 「1口当たりNAV」の計算式については、次頁以降をご参照下さい。

(注2) 詳細は、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。

(注3) 詳細は、本日付「平成25年8月期(第23期)及び平成26年2月期(第24期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成26年8月期(第25期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

# 各種計算式①

- 取得予定資産に係る「NOI利回り」、「償却後NOI利回り」、「平均NOI利回り」及び「平均償却後NOI利回り」は、各数値について、以下の計算式により求めています。

NOI利回り＝取得予定資産に係る{(不動産賃貸事業収入\*－不動産賃貸事業費用\*)＋減価償却費\*}÷取得予定価格  
償却後NOI利回り＝取得予定資産に係る(不動産賃貸事業収入\*－不動産賃貸事業費用\*)÷取得予定価格  
平均NOI利回り＝取得予定資産に係る{(不動産賃貸事業収入\*－不動産賃貸事業費用\*)の合計＋減価償却費\*の合計}÷取得予定価格の合計  
平均償却後NOI利回り＝取得予定資産に係る{(不動産賃貸事業収入\*－不動産賃貸事業費用\*)の合計}÷取得予定価格の合計

\*取得予定資産の不動産賃貸事業収入、不動産賃貸事業費用及び減価償却費は、本投資法人が各取得予定資産の現受受益者又は現所有者から提供を受けた平成25年6月までの実績値のうち、平成24年7月から平成25年6月までの実績値を年額とした上、取得予定日までに予定されている各情報(賃貸借契約、信託契約、PM契約、建物管理業務委託契約及び損害保険契約の内容、発生主義に基づく公租公課、並びに取得予定価格、固定資産台帳及び工事請負契約による償却計算に基づく減価償却費等)を考慮した上で算定した金額を反映することにより計算しています。ただし、「ラウンドワン広島店」及び「ラウンドワン京都河原町店」については、不動産賃貸事業収入は現受受益者が当該2物件を取得した際に締結した賃貸借契約における賃料、不動産賃貸事業費用は現受受益者による運用実績をベースに取得予定日までに予定されている各情報(信託契約、PM契約、損害保険契約の内容、発生主義に基づく公租公課、並びに取得予定価格や固定資産台帳による償却計算に基づく減価償却費等)を考慮した上で算定した金額を反映することにより計算しています。なお、これらは今後の取得予定資産の収入及び費用の状況を予測しようとするものでなく、実際のコストと一致するとは限りません。

- 平成25年2月末日(第22期末)現在の「平均NOI利回り」及び「平均償却後NOI利回り」は、以下の計算式により求めています。

平均NOI利回り＝{(不動産賃貸事業収入\*－不動産賃貸事業費用\*)の合計＋減価償却費\*の合計}÷取得価格の合計  
平均償却後NOI利回り＝{(不動産賃貸事業収入\*－不動産賃貸事業費用\*)の合計}÷取得価格の合計

\*第22期(平成24年9月1日～平成25年2月28日)の不動産賃貸事業収入、不動産賃貸事業費用及び減価償却費の実績値を当該期の営業日数で除し、365日を乗じることにより年換算し計算しています。

- 取得予定資産取得後のポートフォリオに係る「平均NOI利回り」及び「平均償却後NOI利回り」は、各数値について、平成25年2月末日(第22期末)現在の保有資産に係る不動産賃貸事業収入、不動産賃貸事業費用及び減価償却費の実績値を当該期の営業日数で除し、365日を乗じることにより年換算し計算した数値に、平成25年4月24日付のイオンモール伊丹の底地のうちの借地部分の取得を反映した数値(公租公課の増加及び地代の減少)及び取得予定資産に係る数値の合計値を使用して、上記平成25年2月末日(第22期末)現在の「平均NOI利回り」及び「平均償却後NOI利回り」と同じ計算式により求めています。

- 取得予定資産に係る「稼働率」は、以下の計算式により求めています。

稼働率＝平成25年10月7日現在の総賃貸面積÷平成25年10月7日現在の総賃貸可能面積

- 平成25年2月末日(第22期末)現在における「稼働率」、「LTV」、「有利子負債比率」、「長期負債比率」及び「平均デットコスト」は、平成25年2月末日(第22期末)現在の各数値を使用して、以下の計算式により求めています。

稼働率＝平成25年2月末日(第22期末)現在の総賃貸面積÷平成25年2月末日(第22期末)現在の総賃貸可能面積  
LTV＝平成25年2月末日(第22期末)現在の(短期借入金＋長期借入金\*＋投資法人債＋預り敷金及び保証金)÷平成25年2月末日(第22期末)現在の総資産額(負債総額＋純資産額)  
有利子負債比率＝平成25年2月末日(第22期末)現在の(短期借入金＋長期借入金\*＋投資法人債)÷平成25年2月末日(第22期末)現在の総資産額(負債総額＋純資産額)  
長期負債比率＝平成25年2月末日(第22期末)現在の(長期借入金\*＋投資法人債＋預り敷金及び保証金)÷平成25年2月末日(第22期末)現在の(短期借入金＋長期借入金\*＋投資法人債＋預り敷金及び保証金)  
平均デットコスト＝第22期に発生した(営業外費用－投資口交付費償却)を当該期の営業日数で除し、365日を乗じることにより年換算した数値÷第22期の(短期借入金＋長期借入金\*＋投資法人債＋預り保証金)の平均残高

\*満期弁済日まで1年未満の長期借入金についても長期借入金として計算しています。

- 取得予定資産取得後における「稼働率」、「LTV」、「有利子負債比率」、「長期負債比率」及び「平均デットコスト」は、以下の計算式により求めています。

稼働率＝取得予定資産取得後の総賃貸面積\*÷取得予定資産取得後の総賃貸可能面積\*  
LTV＝{平成25年7月末日現在の(短期借入金＋長期借入金\*\*＋投資法人債＋預り敷金及び保証金)から取得予定資産取得予定日\*\*\*までに約定により分割返済する長期借入金\*\*\*\*及び預り保証金を控除した金額＋本募集と並行して実施予定の新規借入金額\*\*\*\*、及び既存借入金の借換え\*\*\*\*による長期借入金\*\*の増減額、並びに取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金(以下「取得予定資産取得後の有利子負債(預り敷金及び保証金を含む)」といいます。)}÷{(平成25年7月末日現在の短期借入金、長期借入金\*\*、投資法人債、預り敷金及び保証金以外の負債並びに純資産(試算値))＋(取得予定資産取得後の有利子負債(預り敷金及び保証金を含む)＋本募集による出資払込金\*\*\*\*)}  
有利子負債比率＝{平成25年7月末日現在の(短期借入金＋長期借入金\*\*＋投資法人債)から取得予定資産取得予定日\*\*\*までに約定により分割返済する長期借入金\*\*\*\*を控除した額＋本募集と並行して実施予定の新規借入金額\*\*\*\*、及び既存借入金の借換え\*\*\*\*による長期借入金\*\*の増減額}÷(平成25年7月末日現在の短期借入金、長期借入金\*\*、投資法人債、預り敷金及び保証金以外の負債並びに純資産(試算値))＋(取得予定資産取得後の有利子負債(預り敷金及び保証金を含む)＋本募集による出資払込金\*\*\*\*)}  
長期負債比率＝[平成25年7月末日現在の長期借入金\*\*、投資法人債、預り敷金及び保証金の額(取得予定資産取得予定日\*\*\*までに約定により分割返済する長期借入金\*\*\*\*及び預り保証金は控除)＋本募集と並行して実施予定の新規借入金額\*\*\*\*、及び既存借入金の借換え\*\*\*\*による長期借入金\*\*の増減額、並びに取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金(以下「取得予定資産取得後の長期負債」といいます。)]÷(平成25年7月末日現在の短期借入金＋取得予定資産取得後の長期負債)  
平均デットコスト＝(取得予定資産取得予定日\*\*\*現在における借入契約等に基づき算出される短期借入金、長期借入金\*\*、投資法人債及び預り保証金に係る支払利息、融資関連手数料の年換算額等)÷[平成25年7月末日現在の当該借入契約等に基づく借入等の残高(取得予定資産取得予定日\*\*\*までに約定により分割返済する長期借入金\*\*\*\*及び預り保証金は控除)＋本募集と並行して実施予定の新規借入金額\*\*\*\*、既存借入金の借換え\*\*\*\*及び取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り保証金]

なお、平均デットコストの算定にあたっては、変動金利の場合、期間に応じて、平成25年8月28日(水)時点の1か月TIBOR及び3か月TIBOR等に基づいた試算を行っています。また、金利スワップ契約を締結して金利を固定化するものについては、東短ICAP株式会社が平成25年8月28日(水)午前10時(東京時間)に発表した6か月LIBORベースの円/円スワップレート(スワップ契約の期間に対応して、期間6年、7年、8年、9年、10年及び15年物のASKサイド)に基づいた試算を行っています。このように上記平均デットコストは現時点における試算値に過ぎず、実際の平均デットコストは、金利水準等により変動し、上記試算値と一致するとは限りません。

# 各種計算式②

- \* 保有資産については平成25年6月末日現在の、取得予定資産については取得予定資産取得予定日\*\*\*現在の総貸付面積及び総貸付可能面積を用いて計算しています。
- \*\* 満期弁済日まで1年未満の長期借入金についても長期借入金として計算しています。
- \*\*\* 取得予定資産取得予定日は平成25年10月7日として算出しています。実際には変更される可能性があります。
- \*\*\*\* 本募集と並行して実施予定の新規借入金額は310億円を予定しています。また、既存借入金の借換えは30億円を、約定による分割返済に基づく長期借入金の減少額は4億円を予定しています。
- \*\*\*\*\* 本募集による出資払込金の算出については、本募集における発行価額の総額38,594,000,000円(平成25年8月28日(水)現在の東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額)を前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合は、実際の本募集による出資払込金も、変動することがあります。すなわち、実際の本募集における発行価額の総額が、前記見込額よりも少額となった場合には、その分、実際のLTV及び有利子負債比率が表記載の数値よりも高くなる場合があります。また、実際の本募集における発行価額の総額が、前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際のLTV及び有利子負債比率は表記載の数値よりも低くなる場合があります。

■平成25年2月末日(第22期末)現在及び取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」は以下の計算式により求めています。

「1口当たりNAV」とは、本投資法人の各決算期に係る貸借対照表記載の純資産額に、当該決算期時点でのポートフォリオ全体の含み損益を加算又は減算し、当該決算期時点の発行済投資口総数で除した金額を指しており、会計上の1口当たり純資産額とは異なります。

「含み益」とは、鑑定評価額(又は調査価格)と取得(予定)価格との差額をいいます。なお、差額が負の場合には「含み損」といいます。必ずこの含み益が現実化されることが保証されているわけではないことにご留意下さい。

「ポートフォリオ全体の含み損益」は、各決算期末現在の保有資産における鑑定評価額(又は調査価格)合計と各決算期末現在のポートフォリオ全体の帳簿価格の差額として求めています。必ずこの含み益が現実化されることが保証されているわけではないことにご留意ください。

<平成25年2月末日(第22期末)現在>

1口当たりNAV = (平成25年2月末日(第22期末)現在の純資産額 ± 平成25年2月末日(第22期末)現在のポートフォリオ全体の含み損益) ÷ (平成25年2月末日(第22期末)現在の発行済投資口数)

<取得予定資産取得後>

1口当たりNAV = (平成25年2月末日(第22期末)現在の純資産額 + 本募集による出資払込金 ± 平成25年2月末日(第22期末)現在のポートフォリオ全体の含み損益 + 平成25年4月24日に取得したイオンモール伊丹の底地のうちの借地部分の取得により当該底地併合後の一体不動産として試算された収益価格 - 平成25年2月末日(第22期末)現在の当該物件の鑑定評価額 - 当該底地の取得価格 + 取得予定資産の含み益) ÷ (取得予定資産取得後の発行済投資口数)

- \* 本募集による出資払込金の算出については、本募集における発行価額の総額38,594,000,000円(平成25年8月28日(水)現在の東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額)を前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合は、実際の本募集による出資払込金も、変動することがあります。すなわち、実際の本募集における発行価額の総額が、前記見込額よりも少額となった場合には、その分、実際の1口当たりNAVが表記載の数値よりも小さくなる場合があります。また、実際の本募集における発行価額の総額が、前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際の1口当たりNAVは表記載の数値よりも大きくなる場合があります。

■予想分配金についての留意事項

平成25年8月期(第23期)、平成26年2月期(第24期)及び平成26年8月期(第25期)の予想分配金は、一定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。

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の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、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第403号、一般社団法人投資信託協会会員)