



JAPAN RETAIL FUND



業績及び分配金の予想 についての補足資料

8953

 日本リテールファンド投資法人

平成27年8月20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

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

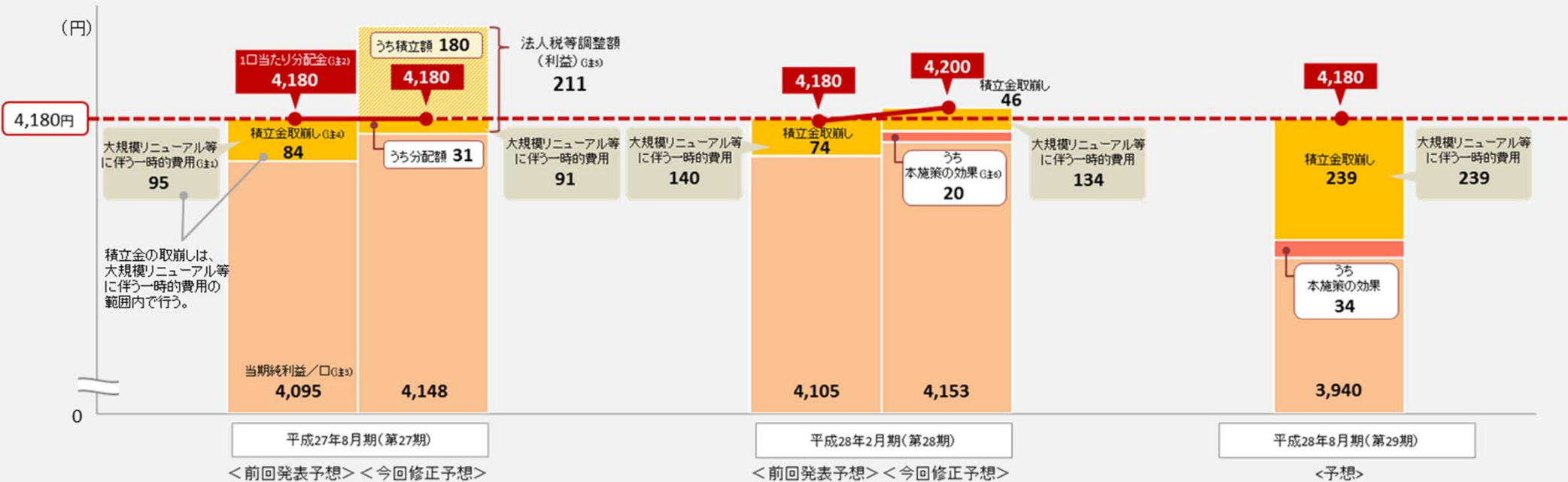
E-mail:jrf-8953.ir@mc-ubs.com

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出目論見書及び訂正事項分(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。

業績及び分配金の予想についての補足資料①

平成27年8月20日付「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」で公表した1口当たり分配金の予想の概要は以下のとおりです。以下の各数値のうち将来に関するものは、一定の仮定、見込みや前提条件のもと、一定の計算方法に基づいて算出されたものであり、実際の数値は大きく乖離する可能性があります。従って、本投資法人は、これら将来の数値について保証するものではありません。

1口当たり分配金予想のイメージ



平成27年8月期(第27期)

今回予想 4,180円
前回予想から **変更なし**

分配金予想のポイント

- 既存物件(注7)の増収等
- Gビル上野01取得による増収
- 平成27年度税制改正に伴い、繰延税金負債の取崩しが可能に
- ➡ 法人税等調整額(利益)の計上
- 前回発表予想で想定していた積立金の取崩しは行わない予定

平成28年2月期(第28期)

今回予想 4,200円
前回予想比 **+20円**

分配金予想修正のポイント

- 既存物件及びGビル上野01の増収等
- 取得予定資産取得による増収
- 本施策の効果に相当する額(1口当たり20円)を上方修正

平成28年8月期(第29期)

今回予想 **4,180円**

分配金予想のポイント

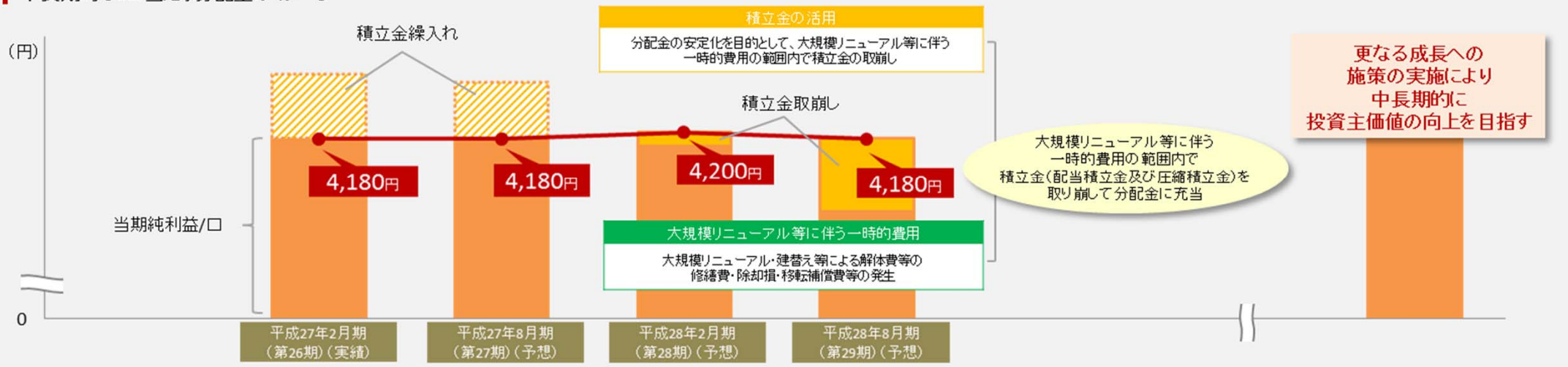
- 取得予定資産の通期寄与
- 大規模リニューアル等に伴うダウンタイムの発生
- 大規模リニューアル等に伴う一時的費用とほぼ同額の積立金を取崩し

業績及び分配金の予想についての補足資料②

分配金の安定化を図りながら、更なる成長への施策の実施により 中長期的に投資主価値の向上を目指す

- 本投資法人は、大規模リニューアル・建替え等を実施中又は実施予定の物件(mozoワンダーシティ、Gビル自由が丘01(B館)、ビックカメラ立川店、ならファミリー、かみしんプラザ、京都ファミリー及び岸和田カンカンベイサイドモールをいいます。)において、大規模リニューアル・建替え等に伴う一時的費用(解体費等の修繕費・除却損・移転補償費等)及びテナント入替え又は店舗の部分的な休業等に伴い収益が低下するダウンタイムの発生を業績予想の中に見込んでいます。
- 大規模リニューアル・建替え等に伴い発生する一時的費用については、積立金(配当積立金及び圧縮積立金)を一部取り崩すことにより分配金の安定化を図ります。

中長期的な1口当たり分配金のイメージ



(ご参考) 大規模リニューアル・建替え等の実施時期と収益のダウンタイム発生が1口当たり分配金に与える影響の試算

- 本投資法人は、業績予想において大規模リニューアル・建替え等に伴い収益が低下するダウンタイムの発生を見込んでいますが、これらの収益減については現時点において積立金の取崩しによる分配金への充当を予定していません。

◆ 大規模リニューアル又は建替えの実施時期

物件名称	時期	大規模リニューアル又は建替えの完了時期
mozoワンダーシティ	平成27年2月期 - 平成27年8月期	平成27年9月予定
Gビル自由が丘01(B館)	平成27年8月期 - 平成28年2月期	平成28年秋予定
ビックカメラ立川店	平成27年8月期 - 平成28年2月期	平成28年末予定
ならファミリー	平成27年8月期 - 平成28年2月期	平成28年秋予定
かみしんプラザ	平成27年8月期 - 平成28年2月期	平成28年春予定
京都ファミリー	平成27年8月期 - 平成28年2月期	検査中
岸和田カンカンベイサイドモール	平成27年8月期 - 平成28年2月期	検査中

◆ ダウンタイムの発生が1口当たり分配金に与える影響の試算(注8)

期	分配金 (円)
平成27年2月期 (第26期)	0
平成27年8月期 (第27期)	Δ 58
平成28年2月期 (第28期)	Δ 9
平成28年8月期 (第29期)	Δ 123
平成29年2月期 (第30期)	Δ 123

今回の業績予想の対象ではないので、記載していません。

(注) 現在、大規模リニューアル・建替え等を実施中又は実施予定のため、本投資法人が予定している時期に大規模リニューアル・建替え等を完了することができなかった場合には、ダウンタイムが長期化する可能性があります。

注記及び計算式

(注1) 大規模リニューアル等に伴う一時的費用

大規模リニューアル等の実施に伴い発生した若しくは発生することが見込まれる解体費等の修繕費・除却損・移転補償費等の合計額(※1)を期末発行済投資口数(※2)で除して計算し、1円未満を切り捨てた数値をいいます。
(※1) 各期の合計額は以下の通りです。

	前回発表予想	(今回修正) 予想
平成27年8月期(第27期)	232 百万円	221 百万円
平成28年2月期(第28期)	340 百万円	343 百万円
平成28年8月期(第29期)	-	610 百万円

(※2) 各期の期末発行済投資口数は以下の通りです(以下同様です。)。<前回発表予想>及び<(今回修正) 予想>における期末投資口発行口数の詳細については、平成27年8月20日付「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」をご参照ください。

	前回発表予想	(今回修正) 予想
平成27年8月期(第27期)	2,430,198 口	2,430,198 口
平成28年2月期(第28期)	2,430,198 口	2,552,198 口
平成28年8月期(第29期)	-	2,552,198 口

(注2) 1口当たり分配金

予想分配金総額(※)を期末発行済投資口数で除して計算し、1円未満を切り捨てた数値をいいます。
(※) 各期の予想分配金総額は以下の通りです。詳細については、平成27年8月20日付「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」をご参照ください。

	前回発表予想	(今回修正) 予想
平成27年8月期(第27期)	10,158 百万円	10,158 百万円
平成28年2月期(第28期)	10,158 百万円	10,719 百万円
平成28年8月期(第29期)	-	10,668 百万円

(注3) 当期純利益/口

予想当期純利益(※)を期末発行済投資口数で除して計算し、1円未満を切り捨てた数値をいいます。
(※) 各期の予想当期純利益は以下の通りです。但し、平成27年8月期(第27期)<(今回修正) 予想>においては、予想当期純利益(10,596百万円)から法人税等調整額(利益)(514百万円)を控除した金額(10,082百万円)を記載しています。詳細については、平成27年8月20日付「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」をご参照ください。

	前回発表予想	(今回修正) 予想
平成27年8月期(第27期)	9,951 百万円	10,082 百万円
平成28年2月期(第28期)	9,977 百万円	10,601 百万円
平成28年8月期(第29期)	-	10,057 百万円

(注4) 積立金取崩し

圧縮積立金及び配当積立金の取崩し予定合計額(※)を期末発行済投資口数で除して計算し、1円未満を切り捨てた数値をいいます。
(※) 各期における圧縮積立金及び配当積立金の取崩し予定合計額は以下の通りです。

	前回発表予想			(今回修正) 予想		
	圧縮積立金	配当積立金	合計額	圧縮積立金	配当積立金	合計額
平成27年8月期(第27期)	206 百万円	0 百万円	206 百万円	0 百万円	0 百万円	0 百万円
平成28年2月期(第28期)	181 百万円	0 百万円	181 百万円	118 百万円	0 百万円	118 百万円
平成28年8月期(第29期)	-	-	-	384 百万円	226 百万円	610 百万円

(注5) 法人税等調整額(利益)

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(514百万円)を取り崩した結果、平成27年8月期(第27期)に計上予定の法人税等調整額(利益)(514百万円)を、期末発行済投資口数で除して計算し、1円未満を切り捨てた数値をいいます。

(注6) 本施策の効果

本施策の効果とは、平成27年8月20日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」で公表した新投資口発行、新規資産取得(※1)及び新規資産取得のための借入れ(※2)の効果を総称していいます。

(※1) 平成27年8月20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7物件及び平成27年7月28日に取得したGビル上野01の取得を指します。
(※2) 平成27年8月20日付「資金の借入(新規借入)に関するお知らせ」で公表した165億円の借入れ及び平成27年7月28日付で実行し、Gビル上野01の取得資金の一部に充当した30億円の借入れを総称していいます。

平成28年2月期(第28期)における本施策の効果は以下の式により算出しています。

a	本施策未実施の場合の予想分配金総額	10,158 百万円
b	新投資口発行前の期末発行済投資口数	2,430,198 口
c	本施策による増益効果(※3)	562 百万円
d	新投資口発行口数	122,000 口
{(a+c)÷(b+d)}-(a÷b)	本施策の効果	20 円

平成28年8月期(第29期)における本施策の効果は以下の式により算出しております。

a	本施策未実施の場合の予想分配金総額	10,073 百万円
b	新投資口発行前の期末発行済投資口数	2,430,198 口
c	本施策による増益効果(※3)	594 百万円
d	新投資口発行口数	122,000 口
{(a+c)÷(b+d)}-(a÷b)	本施策の効果	34 円

(※3) 新規取得資産から生じる不動産賃貸事業利益から、本施策の実施に伴い増加する販売費・一般管理費及び営業外費用を控除した数値をいいます。

(注7) 既存物件

既存物件とは、平成27年2月末日(第26期末)現在の保有資産に平成27年3月30日に取得したエディオン京橋店(底地)を加えたものをいいます。

(注8) ダウンタイムの発生が1口当たり分配金に与える影響の試算

大規模リニューアル又は建替えを実施中又は実施予定の物件において、Gビル自由が丘01(B館)、ピッコカメラ立川店、ならファミリー、かみしんプラザ、京都ファミリー及び岸和田カンカンベイサイドモールについては平成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)の各期予想NOIからリニューアルに伴う一時的費用を除いた額と平成27年2月期(第26期)NOIとの差額を、mozoワンダーシティについては、平成27年8月期(第27期)は平成27年8月期(第27期)の予想NOIから一時的費用を除いた額と平成27年2月期(第26期)NOIとの差額を、平成28年2月期(第28期)及び平成28年8月期(第29期)は、各期予想NOIから一時的費用を除いた額と平成27年2月期(第26期)NOI(但し、新規資産取得として準共有持分20%を追加取得することで、100%保有となることから、平成27年2月期(第26期)において100%保有していたと仮定した場合の換算値を用いています。)との差額を、各期末発行済投資口で除して計算し、1円未満を切り捨てた数値になります。

- 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、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出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
- 本資料に記載された各種予想数値の前提等については、本投資法人が平成27年8月20日付で公表した「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」をご参照ください。

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)