



各位

平成 23 年 8 月 24 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 今西文則  
(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 久我卓也  
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 23 年 8 月期 (第 19 期) 及び平成 24 年 2 月期 (第 20 期) の  
運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

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 23 年 4 月 13 日付「平成 23 年 2 月期 決算短信 (REIT)」で公表しました、平成 23 年 8 月期 (第 19 期:平成 23 年 3 月 1 日~平成 23 年 8 月 31 日) 及び平成 24 年 2 月期 (第 20 期:平成 23 年 9 月 1 日~平成 24 年 2 月 29 日) の各運用状況及び分配金予想について、下記の通り修正いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成 23 年 8 月期 (平成 23 年 3 月 1 日~平成 23 年 8 月 31 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)	21,722	8,382	5,820	5,151	3,050	0
今回修正予想(B)	21,779	8,460	5,921	5,418	3,209	0
増減額(B-A)	57	78	102	268	159	0
増減率	0.3%	0.9%	1.8%	5.2%	5.2%	-

(注1) 期末発行済投資口数は 1,688,198 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) 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。

2. 平成 24 年 2 月期 (平成 23 年 9 月 1 日~平成 24 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)	21,823	8,006	5,556	5,555	3,533	0
今回修正予想(B)	23,518	9,302	6,691	6,691	3,613	0
増減額(B-A)	1,694	1,296	1,136	1,136	80	0
増減率	7.8%	16.2%	20.5%	20.5%	2.3%	-

(注1) 期末発行済投資口数は 1,880,198 口\*としています。

\*本日現在の発行済投資口数 1,688,198 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 187,500 口(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)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 4,500 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) 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。

ご注意: 本報道発表文は本投資法人の平成23年8月期(第19期)及び平成24年2月期(第20期)の各運用状況及び分配金の予想の修正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。



### 3. 修正の理由

平成23年8月期(第19期)については、「平成23年2月期 決算短信(REIT)」にてお知らせの通り、運用状況の予想の前提条件として、震災の影響への対応費用概算額668百万円を特別損失として見込んでいましたが、補修費用等の詳細が確定した結果、当該特別損失は502百万円(当初見込比165百万円減)となる見込みとなりました(平成23年8月11日付「東日本大震災の影響等について(補修費用等の詳細確定のお知らせ)」をご参照ください。)。また、これに加えて、営業収益及び営業費用等を見直した結果、1口当たり分配金が3,050円から3,209円に159円(+5.2%)増加する見込みとなりました。

平成24年2月期(第20期)については、平成23年8月24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。)の取得等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23年4月13日付「平成23年2月期 決算短信(REIT)」にて公表した平成24年2月期(第20期)の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により、運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

#### (ご注意)

平成23年8月期(第19期)及び平成24年2月期(第20期)の予想数値は、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23年8月期(第19期)及び平成24年2月期(第20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23年8月期(第19期)及び平成24年2月期(第20期)の各運用状況及び分配金の予想の修正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23年8月期（第19期）及び平成24年2月期（第20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23年8月期（第19期 平成23年3月1日～平成23年8月31日（184日）） 平成24年2月期（第20期 平成23年9月1日～平成24年2月29日（182日））																			
運用資産	<p>&lt;平成23年8月期（第19期）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年8月24日現在で本投資法人が保有する59物件及び不動産を信託する信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分4件（以下、「既存保有物件」といいます。）を前提としています。</li> </ul> <p>&lt;平成24年2月期（第20期）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存保有物件59物件（ただし、取得予定資産の取得に伴い、償還される予定の不動産を信託する信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分4件は除きます。）に、以下の取得予定資産12物件を加えた71物件を前提としています。また、平成24年2月期（第20期）の期末までに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）がないことを前提としています。取得予定資産の詳細は、本日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照ください。</li> </ul> <p>&lt;取得予定資産&gt;</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得予定資産の名称</th> <th>取得予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>岸和田カンカンベイサイドモール</td> <td rowspan="3">平成23年9月22日</td> </tr> <tr> <td>幕張プラザ</td> </tr> <tr> <td>MrMax 長崎店</td> </tr> <tr> <td>アーバンテラス神宮前</td> <td rowspan="3">平成23年9月26日</td> </tr> <tr> <td>ラウンドワンスタジアム板橋店</td> </tr> <tr> <td>ラウンドワン町田店</td> </tr> <tr> <td>アーカンジェル代官山（底地）</td> <td rowspan="3">平成23年9月27日</td> </tr> <tr> <td>Gビル心齋橋02</td> </tr> <tr> <td>[仮称]ラウンドワン難波千日前店（底地）</td> </tr> <tr> <td>泉佐野松風台（底地）</td> <td rowspan="2">平成23年9月28日</td> </tr> <tr> <td>テックランド寝屋川店（底地）</td> </tr> <tr> <td>mozo ワンダーシティ</td> <td>平成23年10月3日</td> </tr> </tbody> </table>	取得予定資産の名称	取得予定日	岸和田カンカンベイサイドモール	平成23年9月22日	幕張プラザ	MrMax 長崎店	アーバンテラス神宮前	平成23年9月26日	ラウンドワンスタジアム板橋店	ラウンドワン町田店	アーカンジェル代官山（底地）	平成23年9月27日	Gビル心齋橋02	[仮称]ラウンドワン難波千日前店（底地）	泉佐野松風台（底地）	平成23年9月28日	テックランド寝屋川店（底地）	mozo ワンダーシティ	平成23年10月3日
取得予定資産の名称	取得予定日																			
岸和田カンカンベイサイドモール	平成23年9月22日																			
幕張プラザ																				
MrMax 長崎店																				
アーバンテラス神宮前	平成23年9月26日																			
ラウンドワンスタジアム板橋店																				
ラウンドワン町田店																				
アーカンジェル代官山（底地）	平成23年9月27日																			
Gビル心齋橋02																				
[仮称]ラウンドワン難波千日前店（底地）																				
泉佐野松風台（底地）	平成23年9月28日																			
テックランド寝屋川店（底地）																				
mozo ワンダーシティ	平成23年10月3日																			
発行済投資口数	<p>&lt;平成23年8月期（第19期）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>期末発行済投資口数は1,688,198口としています。</li> </ul> <p>&lt;平成24年2月期（第20期）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>期末発行済投資口数は1,880,198口としています。</li> <li>平成23年8月24日現在の発行済投資口数1,688,198口に加え、平成23年8月24日開催の役員会で決定した募集による新投資口の発行（187,500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4,500口）による新規発行予定の投資口数の上限の合計192,000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。</li> </ul>																			

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成23年8月期（第19期）及び平成24年2月期（第20期）の各運用状況及び分配金の予想の修正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新投資口発行及び投資口売出届出目録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
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年8月24日現在の有利子負債(敷金・保証金を除きます。)は275,351百万円であり、内訳は借入金195,351百万円、投資法人債80,000百万円です。</li> <li>平成23年8月24日開催の役員会で決定した新投資口発行の手取金、平成23年8月24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。</li> <li>平成23年8月期(第19期)及び平成24年2月期(第20期)中に返済・償還期限が到来する有利子負債は長期借入金4,900百万円、短期借入金46,575百万円、投資法人債20,000百万円ですが、一部については、平成23年8月24日付の借入契約に基づく借入金による調達、その他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。詳細は、本日付で公表しました「資金の借入(新規借入・借換)及びコミットメント・ラインの増枠に関するお知らせ」をご参照ください。</li> </ul>
営業収益	<p>&lt;平成23年8月期(第19期)&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存保有物件の59物件を前提としています。</li> </ul> <p>&lt;平成24年2月期(第20期)&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存保有物件の59物件(ただし、取得予定資産の取得に伴い、償還される予定の不動産を信託する信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分4件は除きます。)に取得予定資産12物件を加えた71物件の営業収益を前提としています。</li> <li>既存保有物件の不動産賃貸事業収入は、平成23年5月末日時点で有効な賃貸借契約をもとに予定されるテナントの異動等を考慮のうえ算出しています。</li> <li>取得予定資産の不動産賃貸事業収入は、平成23年5月末の実績及び取得予定日までに予定されている各情報(賃貸借契約等)を考慮したうえで、計算しています。</li> <li>平成24年2月期(第20期)においては、テナントによる滞納または不払がないものと想定しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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23年中に取得する取得予定資産12物件にかかる固定資産税等は平成24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、取得予定資産については、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相当額は97百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費は、平成23年8月期(第19期)5,129百万円、平成24年2月期(第20期)5,344百万円を想定しています。</li> <li>外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は平成23年8月期(第19期)357百万円、平成24年2月期(第20期)451百万円を、建物管理委託費は平成23年8月期(第19期)889百万円、平成24年2月期(第20期)1,041百万円を想定しています。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成23年8月期(第19期)及び平成24年2月期(第20期)の各運用状況及び分配金の予想の修正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
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>今回の新投資口の発行及び売出しにかかる費用は200百万円を想定しています。</li> <li>新投資口の発行及び売出しにかかる費用は、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。</li> <li>営業外費用(支払利息、融資関連費用、投資法人債利息及び新投資口発行費等含む)は、平成23年8月期(第19期)2,547百万円、平成24年2月期(第20期)2,613百万円を想定しています。</li> </ul>
特別損失	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、既存保有物件59物件のうち24物件について内装の破損等が発生しており、補修費用等として平成23年8月期(第19期)に502百万円を計上することを想定しています。</li> </ul>
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>平成23年8月(第19期)及び平成24年2月期(第20期)において、当期純利益の全額(ただし、端数は除きます。)を分配することを前提としています。</li> <li>第17期に計上した負ののれん発生益を原資とする配当積立金からの分配は、平成23年8月(第19期)においては想定しておらず、平成24年2月期(第20期)においては保有物件のリニューアルに伴う固定資産除却損相当分(102百万円)の分配を想定しています。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分 配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

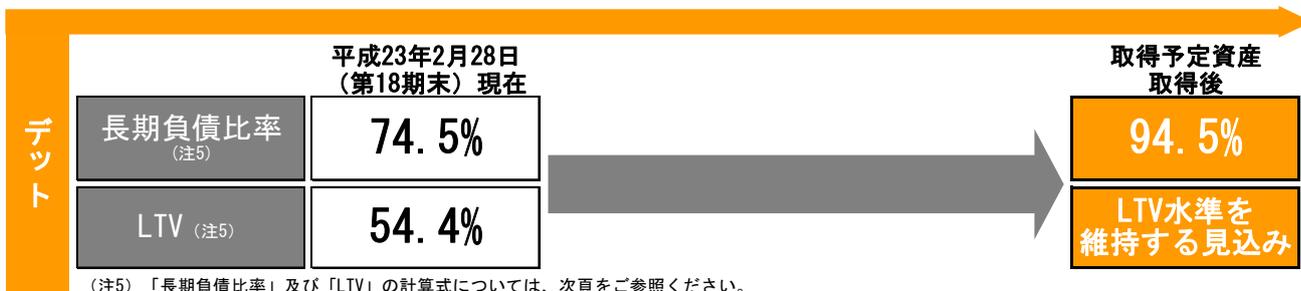
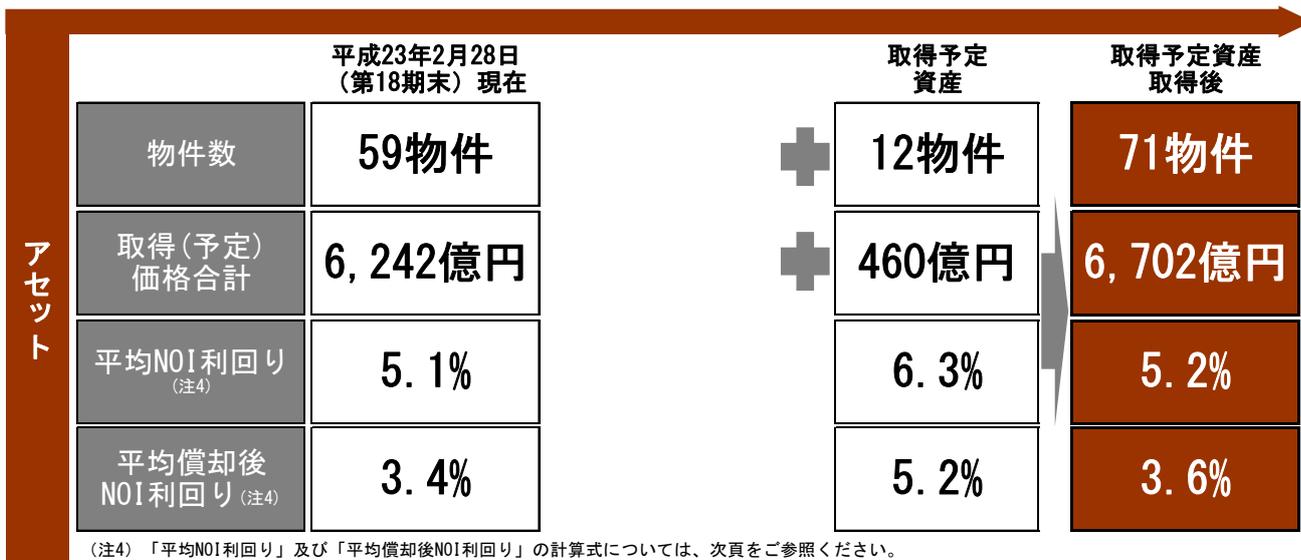
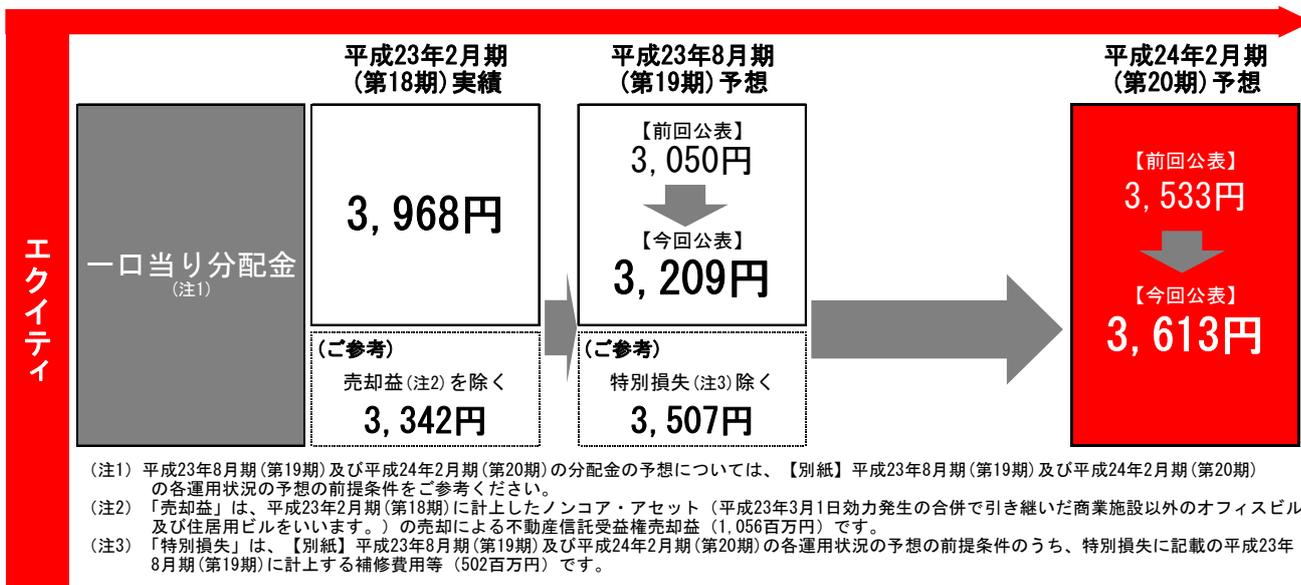
ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成23年8月期(第19期)及び平成24年2月期(第20期)の各運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



(ご参考)

「平成23年8月期(第19期)及び平成24年2月期(第20期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」の参考資料

## ポートフォリオの収益性と財務基盤の安定性の向上による 分配金水準の向上・安定化



ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成23年8月期(第19期)及び平成24年2月期(第20期)の各運用状況及び分配金の予想の修正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。



(ご参考)

「平成23年8月期(第19期)及び平成24年2月期(第20期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」の参考資料

前頁の(注4)「平均NOI利回り」及び「平均償却後NOI利回り」に関する計算式は、以下①乃至③のとおりです。

① **平成23年2月28日(第18期末日)現在の保有物件に係る「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」=保有物件に係る{(不動産賃貸事業収入\*ー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」=保有物件に係る{(不動産賃貸事業収入\*ー不動産賃貸事業費用\*)の合計}÷取得価格の合計

\*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、第18期(平成22年9月1日~平成23年2月28日)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。また、平成22年9月3日に売却したノンコア・アセット18物件に関する実績値は除いています。

② **取得予定資産に係る「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」=取得予定資産に係る{(不動産賃貸事業収入\*ー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\*ー不動産賃貸事業費用\*)の合計}÷取得予定価格の合計

\*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益者又は現所有者から提供を受けた平成23年5月の実績及び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契約及び損害保険契約、発生主義に基づく公租公課、並びに取得予定価格とエンジニアリングレポートによる償却計算に基づく減価償却費)を考慮した上で計算した金額を12倍することにより年換算し計算しています。ただし、「ラウンドワンスタジアム板橋店」及び「[仮称]ラウンドワン難波千日前店(底地)」に係る不動産賃貸事業収入は、本投資法人が当該物件を取得する際に締結する予定の賃貸借契約における賃料に基づき計算しています。なお、「[仮称]ラウンドワン難波千日前店(底地)」に係る「NOI利回り」の算出方法の詳細については、次のとおりです。

\*開発期間を含む初年度運営純収益に対する利回り(店舗開業の予定年月は平成24年5月であり、店舗開業前の8か月間(平成23年10月から平成24年5月)の月額賃料を30百万円、店舗開業後の4か月間(平成24年6月から同年9月)の月額賃料を40百万円として計算しています。)を記載しています。なお、店舗開業後における運用純収益に対する利回りは、5.6%となる予定です。

③ **取得予定資産取得後の保有物件に係る「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、第18期末現在の保有物件に係る上記の数値及び取得予定資産に係る上記の数値の合計値を使用して、上記②と同じ計算式により求めています。

前頁の(注5)「長期負債比率」及び「LTV」に関する計算式は、以下④及び⑤のとおりです。

④ **平成23年2月28日(第18期末日)における「長期負債比率」及び「LTV」**は、第18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。

長期負債比率=(長期借入金+投資法人債+預り保証金及び敷金)÷有利子負債総額(預り保証金及び敷金を含みます。以下、同じです。)

LTV=有利子負債総額÷総資産額(負債総額+純資産額)

⑤ **取得予定資産取得後における「長期負債比率」**は、以下の計算式により求めています。

取得予定資産取得後の長期負債比率={本日現在の(長期借入金+投資法人債+預り保証金及び敷金)\*+既存短期借入金の一部長期化による長期借入金増加額\*+実施予定の新規借入金額\*+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及び敷金}÷取得予定資産取得後有利子負債総額(預り保証金及び敷金を含みます。以下、同じです。)\*

\*本日現在の(長期借入金+投資法人債+預り保証金及び敷金)=第18期末現在の(長期借入金+投資法人債+預り保証金及び敷金)+第19期中の(長期借入金+投資法人債+預り保証金)の増減額

\*既存短期借入金の一部長期化による長期借入金増加額は26,575百万円を、また、新規借入金額は25,000百万円を予定しています。

\*取得予定資産取得後有利子負債総額=本リリース前日現在の有利子負債総額+実施予定の新規借入金額+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及び敷金

また、上記の計算式に関しては、本日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」及び「資金の借入(新規借入・借換)及びコミットメント・ラインの増枠に関するお知らせ」も合わせてご参考ください。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成23年8月期(第19期)及び平成24年2月期(第20期)の各運用状況及び分配金の予想の修正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(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。

