

平成 28 年 8 月 2 日

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 執行役員リテール本部長 荒木 慶太
TEL. 03-5293-7081 E-mail: jrf-8953.ir@mc-ubs.com
URL: http://www.jrf-reit.com/

平成 28 年 8 月期（第 29 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

本投資法人は、平成 28 年 4 月 14 日付「平成 28 年 2 月期 決算短信 (REIT)」で公表しました、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）の運用状況の予想について、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 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)	31,574	13,142	10,683	10,682	4,250	0
今回修正予想(B)	37,085	13,545	11,098	10,522	4,250	0
増減額(B-A)	5,510	403	414	△160	0	0
増減率	17.5%	3.1%	3.9%	△1.5%	-	-

(注 1) 期末発行済投資口数は 2,552,198 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. 修正の主な理由

本投資法人は、本日公表の「国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ【岸和田カンカンベイサイドモール、イオンモール東浦、寝屋川(底地)】」における資産の譲渡に伴う利益への影響及びその他保有資産の現時点における収支動向を踏まえ、運用状況の予想の見直しを行った結果、営業収益に10%以上の差異が生じる見込みとなったことから、平成28年8月期（第29期）の運用状況の予想の修正を行うものです。

なお、平成28年8月期（第29期）の1口当たり分配金について、前回発表予想においては当期未処分利益10,682百万円に圧縮積立金502百万円から取り崩す163百万円を加算した、総額10,846百万円を分配（1口当たり分配金4,250円）することとしておりましたが、今回修正予想においては当期未処分利益10,522百万円に圧縮積立金502百万円から取り崩す324百万円を加算した、総額10,846百万円を分配（1口当たり分配金4,250円）することとしており、1口当たり分配金に変更はありません。

また、平成 29 年 2 月期（第 30 期：平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日）の運用状況の予想については変更ありません。

(ご注意)

上記は、現時点における運用状況の予想であり、実際の分配金は変動する可能性があります。また、本予想はこれを保証するものではありません。

以 上

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）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・ 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））
保有資産	・ イオンモール東浦、寝屋川（底地）及び岸和田カンカンベイサイドモールの3物件譲渡を考慮した93物件を前提としております。
発行済投資口数	・ 期末発行済投資口数は2,552,198口としております。
有利子負債	・ 本書日付現在の有利子負債は380,391百万円となっており、平成28年8月期末時点においても同様の残高を見込んでおります。内訳は短期借入金3,500百万円、長期借入金339,391百万円、投資法人債37,500百万円となっております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸事業収入は、本書の日付現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しております。 ・ 賃料水準並びに空室部分の見込みについては、当該時点までのテナントとの交渉等を勘案して算出してしております。 ・ テナントによる滞納または不払がないものと想定してしております。 ・ 不動産等売却益については、イオンモール東浦及び寝屋川（底地）の譲渡により5,667百万円を、またイオンモール香椎浜（不動産信託受益権の準共有持分19%）の譲渡により550百万円を見込んでおります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公租公課は、2,811百万円を想定してしております。 ・ 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いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金が発生する場合は、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。 ・ 修繕費は、378百万円を想定してしております。 ・ 減価償却費は、6,022百万円を想定してしております。 ・ 外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は857百万円を、建物管理委託費は1,486百万円を想定してしております。 ・ ならファミリーのリニューアル等に伴う固定資産除却損19百万円を想定してしております。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。 ・ 不動産等売却損失については、岸和田カンカンベイサイドモールの譲渡により、5,325百万円を見込んでおります。
営業外費用	・ 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）は、2,449百万円を想定してしております。
特別損失	・ 大口テナントとの賃料改定に伴う損失として575百万円を見込んでおります。
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しております。 ・ 分配金は当期末処分利益10,522百万円に圧縮積立金502百万円から取り崩す324百万円を加算した、総額10,846百万円を分配（1口当たり分配金4,250円）することを前提としております。
1口当たり利益超過分配金	・ 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	・ 法令、会計基準及び税制等上記予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。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おります。