

平成27年1月27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

## 一連のプレスリリースに関する補足説明資料

- |              |   |
|--------------|---|
| 平成26年12月1日付  | 「国内不動産信託受益権の一部譲渡に関するお知らせ【イオンモール神戸北】」    |
| 平成26年12月1日付  | 「賃料減額訴訟における和解成立のお知らせ【大阪心齋橋8953ビル】」      |
| 平成26年12月25日付 | 「国内不動産の取得に関するお知らせ【Gビル名古屋栄01】」           |
| 平成27年1月27日付  | 「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(追加取得)【Gビル吉祥寺01】」 |



イオンモール神戸北  
平成26年12月5日 一部(30%)譲渡済み



Gビル名古屋栄01  
平成26年12月26日 取得済み



Gビル吉祥寺01  
平成27年1月30日 追加(50%)取得予定

# 投資主価値の持続的成長のための適切なポートフォリオマネジメントの実行

- Summary**
- 更なるポートフォリオ分散と収益性向上のための資産入替え
  - 契約の安定化と商業施設としての運用柔軟性確保のための、訴訟の早期解決
  - 売却益の活用による分配金水準の安定化

## 資産入替え

### 都市型優良資産 2物件の取得



Gビル名古屋栄01

Gビル吉祥寺01 (50%準共有持分)<sup>(注1)</sup>

物件数	取得価格	償却後NOI利回り <sup>(注4)</sup>
2物件	3,660百万円	4.0%

#### Gビル名古屋栄01

- ✓ 中京圏を代表する商業集積エリア、名古屋栄に位置する物件
- ✓ 米国を代表するスポーツブランドが入居

#### Gビル吉祥寺01

- ✓ 都内有数の商業立地である吉祥寺の物件を追加取得
- ✓ 運用会社のリーシング力を活かした、米国最大級のアパレルブランドとの長期賃貸借契約<sup>(注2)</sup>

## 売却益の活用

### イオンモール神戸北の 一部(30%)の売却



イオンモール神戸北 (30%準共有持分)

売却益  
784百万円<sup>(注3)</sup>

物件数	売却価格	償却後NOI利回り <sup>(注4)</sup>
1物件	4,950百万円	3.2%

#### 売却理由

- ✓ 特定テナントへの依存度引下げ
- ✓ 利益貢献度  
(償却後NOI利回り<sup>(注4)</sup> 3.2% < ポートフォリオ平均<sup>(注4)</sup> 3.7%)
- ✓ 好調な不動産マーケットを背景とした含み益の実現

### 損益予想に影響を与えない形での 賃料減額訴訟の解決



大阪心齋橋8953ビル

解決金の支払い  
438百万円

#### 和解理由

- ✓ 契約安定化による将来リスクの排除
- ✓ 心齋橋エリアにおける都市型物件の運用柔軟性の確保

#### 損益へのインパクト

- ✓ 売却益を活用した解決金の支払い
  - 平成27年2月期の特別損失として△375百万円<sup>(注5)</sup>を計上予定
  - なお、この損はイオンモール神戸北の売却益の一部で吸収
  - 上記特別損失差引後の売却益の残余部分は、将来のポートフォリオ安定化のための施策等に充当予定
- ✓ 賃料減額に伴う収益減は、業績予想に織り込み済み

## 【注記】

(注1) 本資産の不動産信託受益権の準共有持分50%を既に取得しており、今回準共有持分50%を追加取得することにより完全所有となります。

(注2) 追加取得日(平成27年1月30日)時点での稼働率は0%となりますが、既に平成26年12月29日付で新たな賃貸借契約を締結しており、平成27年3月中旬からの稼働率は100%となります。

(注3) 譲渡価格と帳簿価格との差額788百万円から譲渡諸経費等概算額4百万円を差し引いた金額を記載しています。

(注4) 償却後NOI利回り以下のように算出しています。

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)÷取得価格 ※小数点第2位を四捨五入しています。

「新規取得物件」 本日時点までに締結している賃貸借契約に基づく、年間収支をベースに計算しています。また減価償却費については取得時点での概算額をベースとしています。

「イオンモール神戸北」 平成26年2月期(第24期)及び平成26年8月期(第25期)の不動産賃貸事業利益の実績の合計をベースに計算しています。

「ポートフォリオ全体」 平成26年8月期(第25期)の不動産賃貸事業利益の実績をベースに計算しています。

(注5) 原契約において定める賃料改定条項に基づき、全国消費者物価指数の変動率等を勘案し、賃料の一部を収益計上せず仮受金として計上しており平成27年2月期末(第26期末)で63百万円見込んでいます。このため、今回の解決金438百万円については、本仮受金分を控除した375百万円を特別損失として計上する予定です。

## ディスクレーマー

- 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)