

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(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

平成22年3月19日

国内資産の譲渡・取得に関するお知らせ に関する補足説明資料



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。



資産入替プロジェクト

中期運用基本方針で発表した「ポートフォリオの質の強化と収益性の向上」を実現するため、保有資産の入替を行います。

売却



さいたま浦和8953ビル
(埼玉県さいたま市)

JRFポートフォリオにおいて**償却後NOI利回りの向上**をはかるため、相対的に償却後NOI利回りの低かった「さいたま浦和8953ビル」を**鑑定評価額を上回る価格**にて売却

JRF初となる**底地**の取得及び

交通量が多く、都心で繁华性の極めて高い**優良立地**の資産取得により、ポートフォリオの質及び償却後NOI利回りの向上を実現

取得



Gビル新宿01
(東京都新宿区)



Gビル神宮前03
(東京都渋谷区)



Gビル南池袋01
(東京都豊島区)



Gビル心斎橋01
(大阪府大阪市)



ライフ太平寺店 (底地)
(大阪府東大阪市)



ライフ下寺店 (底地)
(大阪府大阪市)



ライフ岸部店 (底地)
(大阪府吹田市)

	売却・取得価格	年間NOI	年間償却後NOI
売却資産	26,100百万円	1,323百万円	656百万円
取得資産合計	24,377百万円	1,043百万円 ^(注2)	934百万円 ^(注2)

入替による
償却後NOI利回り

2.5% (売却資産)

3.7%^(注3, 4)
(取得資産合計)

入替による
償却後NOIの純増額

2010年8月期(17期)
2011年2月期(18期)合計 **約277百万円**^(注2, 4) の増加

投資口分割後1口当たり償却後NOIは、17期は+47円、18期は+116円

* 当面の安定稼働時には年間償却後NOIは約446百万円の増加、償却後利回りは4.4%となる見込みです。

なお、資産売却により発生した売却損は、今回の入替による償却後NOI増加分で換算すると約6ヶ月相当であり、この償却後NOIの増加や他の要因により、ほぼ手当てが出来る見込みです。

減価償却とは？

長期間にわたって使用される固定資産の取得(建物や設備投資)に要した支出金額を、その資産が使用できる期間(耐用年数)にわたって費用配分する手続きを言い、この配分された費用を「減価償却費」と言います。「底地」の場合、建物を保有しないことから、減価償却は発生しません。

償却後NOIとは？

NOIとは (Net Operating Income) 年間収入から年間費用を控除した純収益を言い、このNOIから減価償却費を引いたものを**償却後NOI**と言います。分配金は、償却後NOIを原資としているため、償却後NOIの増減により影響を受けます。建物部分を保有すると減価償却費が発生するため、NOIと償却後NOIに差が生じますが、「底地」の場合は、減価償却費が発生しないためNOIと償却後NOIは同額となります。

(注1) Gビル神宮前03の賃料収入は、徐々に稼働率が上昇することを見込んだ想定値です。また、ライフ岸部店(底地)は竣工前のため、契約に基づき工事期間は月額賃料の50%、開業時(2010年9月)から満額賃料となることを想定した予想値です。
(注2) 年間数値は、2010年8月期(第17期)および2011年2月期(第18期)の想定合計値になります。なお、期中取得のため第17期については、実際の運用日数分で算出しております。
(注3) 17期、18期の償却後NOI利回り=(年間NOI-減価償却費)÷予想簿価
(注4) 入替による償却後NOIの増加分は17期は+80百万円、18期は+197百万円、また公租公課の影響を勘案した2011年8月期(19期)は+179百万円を想定しています。