

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 29 年 2 月期 (第 30 期) 及び平成 29 年 8 月期 (第 31 期) の運用状況の予想の修正  
 並びに平成 30 年 2 月期 (第 32 期) の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

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 28 年 10 月 13 日付「平成 28 年 8 月期 決算短信 (REIT)」で公表しました、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) 及び平成 29 年 8 月期 (第 31 期:平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日) の運用状況の予想について下記のとおり修正するとともに、新たに平成 30 年 2 月期 (第 32 期:平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 日) の運用状況及び分配金の予想について下記のとおりお知らせいたします。

## 記

## 1. 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)	31,631	13,710	11,390	11,389	4,250	0
今回修正予想 (B)	31,617	13,733	11,413	11,413	4,250	0
増減額 (B-A)	△14	+23	+23	+23	-	-
増 減 率	△0.0%	+0.2%	+0.2%	+0.2%	-	-

(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) 今回修正予想における分配金については、当期末処分利益 11,413 百万円のうち、566 百万円について、配当積立金 (又は一時差異等調整積立金) として内部留保を行い、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います。

(注 4) 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。

(注 5) 前回発表予想における分配金については、当期末処分利益 11,389 百万円のうち、543 百万円について、配当積立金 (又は一時差異等調整積立金) として内部留保を行い、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います。

## 2. 平成 29 年 8 月期 (第 31 期:平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 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)	30,069	13,051	10,780	10,779	4,250	0
今回修正予想 (B)	31,025	13,508	11,160	11,159	4,250	0
増減額 (B-A)	+956	+456	+380	+380	-	-
増 減 率	+3.2%	+3.5%	+3.5%	+3.5%	-	-

ご注意: 本報道発表文は本投資法人の平成 29 年 2 月期 (第 30 期) 及び平成 29 年 8 月期 (第 31 期) の運用状況の予想の修正並びに平成 30 年 2 月期 (第 32 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。

(注1) 期末発行済投資口数は2,667,198口\*としています。

\*本日現在の発行済投資口数2,552,198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112,500口(上限口数)(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投資口数並びに海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数)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2,500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) 今回修正予想における分配金については、当期末処分利益11,159百万円に、配当積立金(又は一時差異等調整積立金)3,704百万円から取り崩す37百万円及び圧縮積立金476百万円から取り崩す138百万円を加算した、総額11,335百万円を分配(1口当たり分配金4,250円)することを前提としています。

(注4) 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。

(注5) 前回発表予想における分配金については、当期末処分利益10,779百万円に、配当積立金(又は一時差異等調整積立金)3,681百万円から取り崩す36百万円及び圧縮積立金476百万円から取り崩す30百万円を加算した、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います。

### 3. 平成30年2月期(第32期:平成29年9月1日~平成30年2月28日)の運用状況及び分配金の予想

	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)
平成30年2月期	31,297	13,787	11,512	11,511	4,330	0

(注1) 期末発行済投資口数は2,667,198口\*としています。

\*本日現在の発行済投資口数2,552,198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112,500口(上限口数)(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投資口数並びに海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数)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2,500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) 単位未満の数は切り捨て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。

(注4) 平成30年2月期(第32期)の分配金については、当期末処分利益11,511百万円に配当積立金(又は一時差異等調整積立金)3,667百万円から取り崩す37百万円を加算した、総額11,548百万円を分配(1口当たり分配金4,330円)することを前提としています。

### 4. 修正及び開示の理由

本日開催の本投資法人役員会にて、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29年8月期(第31期)については、平成28年10月13日付「平成28年8月期 決算短信(REIT)」にて公表した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から、これらの修正を行うとともに、新たに平成30年2月期(第32期)の運用状況及び分配金の予想をお知らせするものです。

また、これに併せて、平成29年2月期(第30期)につきまして、現在の予想に基づき運用状況の予想の修正を行うものです。

(ご注意)

平成29年2月期(第30期)、平成29年8月期(第31期)及び平成30年2月期(第32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、今後の決算確定作業、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29年2月期(第30期)、平成29年8月期(第31期)及び平成30年2月期(第32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29年2月期(第30期)及び平成29年8月期(第31期)の運用状況の予想の修正並びに平成30年2月期(第32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29年2月期（第30期）、平成29年8月期（第31期）及び平成30年2月期（第32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 29 年 2 月 期（第 30 期 平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日（181 日）） 平成 29 年 8 月 期（第 31 期 平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日（184 日）） 平成 30 年 2 月 期（第 32 期 平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 日（181 日））								
運 用 資 産	<p>&lt;平成 29 年 2 月 期（第 30 期）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成 29 年 2 月 27 日現在で本投資法人が保有する 92 物件（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 29 年 8 月 期（第 31 期）、平成 30 年 2 月 期（第 32 期）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存保有物件に、平成 28 年 9 月 28 日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【春日井（底地）】」で公表した取得予定資産 1 物件、平成 29 年 1 月 23 日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【G ビル天神西通り 01】」で公表した取得予定資産 1 物件及び本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」で公表した取得予定資産 4 物件（うち、1 物件はすでに保有している物件の隣接物件を追加取得し、一体運用するもの）を加え、平成 29 年 1 月 26 日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【イトーヨーカドー上福岡東店】」で公表した譲渡予定資産 1 物件を除いた 96 物件を前提としています。</li> </ul> <p>&lt;平成 28 年 9 月 28 日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【春日井（底地）】」で公表した取得予定資産&gt;</p> <table border="1" data-bbox="405 929 1331 1021"> <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>春日井（底地）</td> <td>未定<sup>(注)</sup></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 底地上に賃借人が建築予定の食品スーパー等からなる建物の検査済証が交付された後の取得を予定しています。現時点では、平成 29 年 8 月頃を予定しています。</p> <p>&lt;平成 29 年 1 月 23 日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【G ビル天神西通り 01】」で公表した取得予定資産&gt;</p> <table border="1" data-bbox="405 1182 1331 1274"> <thead> <tr> <th>取得予定資産の名称</th> <th>取得予定日<sup>(注1)</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>G ビル天神西通り 01<sup>(注2)</sup></td> <td>平成 29 年 4 月 5 日</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 取得予定日は、今後、変更される可能性があります。                      (注2) 本日時点での名称はウエストサイド天神ですが、本投資法人が取得後に使用する管理上の名称を記載しています。</p>	取得予定資産の名称	取得予定日	春日井（底地）	未定 <sup>(注)</sup>	取得予定資産の名称	取得予定日 <sup>(注1)</sup>	G ビル天神西通り 01 <sup>(注2)</sup>	平成 29 年 4 月 5 日
取得予定資産の名称	取得予定日								
春日井（底地）	未定 <sup>(注)</sup>								
取得予定資産の名称	取得予定日 <sup>(注1)</sup>								
G ビル天神西通り 01 <sup>(注2)</sup>	平成 29 年 4 月 5 日								

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成 29 年 2 月期（第 30 期）及び平成 29 年 8 月期（第 31 期）の運用状況の予想の修正並びに平成 30 年 2 月期（第 32 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。

運用資産	<p>&lt;本日付「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<sup>(注1)</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gビル御堂筋01<sup>(注2)</sup></td> <td>平成29年3月31日</td> </tr> <tr> <td>Gビル心齋橋03(B館) (隣接物件の追加取得)</td> <td>平成29年3月17日、 平成29年12月末日まで<sup>(注3)</sup></td> </tr> <tr> <td>MARINE &amp; WALK YOKOHAMA</td> <td>平成29年3月24日、 平成29年5月1日<sup>(注4)</sup></td> </tr> <tr> <td>Gビル那覇新都心01</td> <td>平成29年3月17日</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 取得予定日は、今後、変更される可能性があります。  (注2) 本日時点での名称はHHK御堂筋ビルですが、本投資法人が取得後に使用する管理上の名称を記載しています。  (注3) Gビル心齋橋03(B館)は、本館及びその隣地である底地により構成されています。本館については、平成29年3月17日に取得をする予定です。底地については、平成29年12月末日までに取得をする予定ですが、当該底地上に存する第三者所有建物を建替えられると合理的に判断できる場合又は売主及び本投資法人が売買実行期限を延期することが妥当であると判断した場合で売主及び本投資法人が合意した場合には、取得予定日を別途合意する日まで延期することができるものとされています。  (注4) 平成29年3月24日にてMARINE &amp; WALK YOKOHAMAを信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分20%を、平成29年5月1日にて当該不動産信託受益権の準共有持分の80%を取得する予定です。</p> <p>&lt;平成29年1月26日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【イトーヨーカドー上福岡東店】」で公表した譲渡予定資産&gt;</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>譲渡予定資産の名称</th> <th>譲渡予定日<sup>(注)</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>イトーヨーカドー上福岡東店</td> <td>平成29年3月31日</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 譲渡予定日は、今後、変更される可能性があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ なお、平成30年2月期(第32期)の期末までに上記取得予定資産の取得及び上記譲渡予定資産の譲渡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。なお、既存保有物件の建替え等は除きます。)がないことを前提としています。</li> </ul>	取得予定資産の名称	取得予定日 <sup>(注1)</sup>	Gビル御堂筋01 <sup>(注2)</sup>	平成29年3月31日	Gビル心齋橋03(B館) (隣接物件の追加取得)	平成29年3月17日、 平成29年12月末日まで <sup>(注3)</sup>	MARINE & WALK YOKOHAMA	平成29年3月24日、 平成29年5月1日 <sup>(注4)</sup>	Gビル那覇新都心01	平成29年3月17日	譲渡予定資産の名称	譲渡予定日 <sup>(注)</sup>	イトーヨーカドー上福岡東店	平成29年3月31日
	取得予定資産の名称	取得予定日 <sup>(注1)</sup>													
Gビル御堂筋01 <sup>(注2)</sup>	平成29年3月31日														
Gビル心齋橋03(B館) (隣接物件の追加取得)	平成29年3月17日、 平成29年12月末日まで <sup>(注3)</sup>														
MARINE & WALK YOKOHAMA	平成29年3月24日、 平成29年5月1日 <sup>(注4)</sup>														
Gビル那覇新都心01	平成29年3月17日														
譲渡予定資産の名称	譲渡予定日 <sup>(注)</sup>														
イトーヨーカドー上福岡東店	平成29年3月31日														
発行済投資口数	<p>&lt;平成29年2月期(第30期)&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 期末発行済投資口数は2,552,198口としています。</li> </ul> <p>&lt;平成29年8月期(第31期)、平成30年2月期(第32期)&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 期末発行済投資口数は2,667,198口としています。</li> </ul> <p>上記口数は、平成29年2月27日時点の発行済投資口数2,552,198口に加え、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(上限112,500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2,500口)による新規発行予定の投資口数の上限の合計115,000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。</p>														

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成29年2月期(第30期)及び平成29年8月期(第31期)の運用状況の予想の修正並びに平成30年2月期(第32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。

有利子負債	<p>&lt;平成 29 年 2 月期（第 30 期）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成 29 年 2 月 28 日時点の有利子負債（敷金・保証金を除きます。）は、379,991 百万円であり、内訳は長期借入金 342,491 百万円、投資法人債 37,500 百万円を前提としています。</li> </ul> <p>&lt;平成 29 年 8 月期（第 31 期）、平成 30 年 2 月期（第 32 期）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本日開催の役員会で決定した新投資口発行の手取金、本日付で締結した借入契約に基づく借入金（以下「新規借入」といいます。）及び自己資金を取得予定資産の購入資金に充当します。詳細は、本日付で公表しました「資金の借入（新規借入）」に関するお知らせをご参照ください。</li> <li>新規借入のうち、6,500 百万円については春日井（底地）の取得資金の一部等に充当する予定であり、現時点では平成 29 年 8 月 1 日に借入実行を行う予定としていますが、当該物件の取得予定日の変更となる場合は、当該借入の借入実行日も変更される可能性があります。</li> <li>平成 29 年 8 月期（第 31 期）及び平成 30 年 2 月期（第 32 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 37,800 百万円、投資法人債 15,000 百万円ですが、その返済の原資については、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。</li> </ul>
営業収益	<p>&lt;平成 29 年 2 月期（第 30 期）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存保有物件を前提としています。</li> <li>平成 28 年 11 月末日までの実績及び本日時点までのテナントとの交渉等を勘案して算出しています。</li> <li>不動産等売却益については、「イオンモール香椎浜（不動産信託受益権の準共有持分 51%）」の譲渡により、1,387 百万円を見込んでいます。</li> </ul> <p>&lt;平成 29 年 8 月期（第 31 期）、平成 30 年 2 月期（第 32 期）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存保有物件の 92 物件に取得予定資産 6 物件（うち、1 物件はすでに保有している物件の隣接物件を追加取得し、一体運営するものです。）を加え、譲渡予定資産 1 物件を除いた 96 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、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しています。</li> <li>賃料水準及び空室部分の見込みについては、本日時点までのテナントとの交渉及び市場動向等を勘案して算出しています。</li> <li>取得予定資産の不動産賃貸事業収入は、平成 28 年 11 月末日までの実績及び取得予定日までに予定されている各事象（締結予定の賃貸借契約等）を考慮したうえで、計算しています。</li> <li>「春日井（底地）」については、底地上に賃借人が建築予定の食品スーパー等からなる建物の検査済証が交付された後の取得を予定しています。本予想上においては、平成 29 年 8 月 1 日を取得予定日として、当該物件の営業収益を算出しています。</li> <li>「G ビル心斎橋 03（B 館）」については、G ビル心斎橋 03（B 館）の（底地）につき、当該底地上に存する第三者所有建物を建替えられると合理的に判断できる場合又は売主及び本投資法人が売買実行期限を延期することが妥当であると判断した場合で売主及び本投資法人が合意した場合には、取得予定日を別途合意する日まで延期することができるものとされていますが、本予想においては、平成 29 年 12 月末日を取得予定日として、当該物件の営業収益を算出しています。</li> <li>平成 29 年 8 月期（第 31 期）及び平成 30 年 2 月期（第 32 期）においては、テナントによる滞納又は不払いがないものと想定しています。</li> <li>平成 29 年 8 月期（第 31 期）に譲渡予定のイトーヨーカドー上福岡東店については、不動産等売却損益の発生は見込んでいません。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成 29 年 2 月期（第 30 期）及び平成 29 年 8 月期（第 31 期）の運用状況の予想の修正並びに平成 30 年 2 月期（第 32 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。

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実施する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 29 年中に取得する取得予定資産 6 物件（うち、1 物件はすでに保有している物件の隣接物件を追加取得し、一体運用するものです。）にかかる固定資産税等は平成 30 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 6 物件の取得原価に算入する固定資産税等相当額は 128 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 29 年 2 月期（第 30 期）878 百万円、平成 29 年 8 月期（第 31 期）800 百万円、平成 30 年 2 月期（第 32 期）864 百万円を、建物管理委託費は平成 29 年 2 月期（第 30 期）1,374 百万円、平成 29 年 8 月期（第 31 期）1,429 百万円、平成 30 年 2 月期（第 32 期）1,430 百万円を想定しています。</li> <li>修繕費は、平成 29 年 2 月期（第 30 期）974 百万円、平成 29 年 8 月期（第 31 期）303 百万円、平成 30 年 2 月期（第 32 期）275 百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費は、平成 29 年 2 月期（第 30 期）5,634 百万円、平成 29 年 8 月期（第 31 期）5,754 百万円、平成 30 年 2 月期（第 32 期）5,823 百万円を想定しています。</li> <li>平成 29 年 2 月期（第 30 期）には、なるばーくのリニューアルや G ビル吉祥寺 01 のテナント入替え等に伴う固定資産除却損 87 百万円、平成 29 年 8 月期（第 31 期）には、おやまゆうえんハーヴェストウオークのリニューアルや mozo ワンダーシティのシステム更新等に伴う固定資産除却損 53 百万円、平成 30 年 2 月期（第 32 期）には、ならファミリーのシステム更新等に伴う固定資産除却損 9 百万円を想定しています。 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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日開催の役員会で決定した新投資口の発行及び投資口売出しにかかる費用は 160 百万円を想定しています。当該費用は、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、投資口交付費償却等）は、平成 29 年 2 月期（第 30 期）2,323 百万円、平成 29 年 8 月期（第 31 期）2,347 百万円、平成 30 年 2 月期（第 32 期）2,275 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 29 年 2 月期（第 30 期）及び平成 29 年 8 月期（第 31 期）の運用状況の予想の修正並びに平成 30 年 2 月期（第 32 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。

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 29 年 2 月期（第 30 期）の分配金は当期末処分利益 11,413 百万円のうち、566 百万円について、配当積立金（又は一時差異等調整積立金）として内部留保を行い、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います。</li> <li>平成 29 年 8 月期（第 31 期）の分配金は当期末処分利益 11,159 百万円に、配当積立金（又は一時差異等調整積立金）3,704 百万円から取り崩す 37 百万円及び圧縮積立金 476 百万円から取り崩す 138 百万円を加算した、総額 11,335 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います。</li> <li>平成 30 年 2 月期（第 32 期）の分配金は当期末処分利益 11,511 百万円に、配当積立金（又は一時差異等調整積立金）3,667 百万円から取り崩す 37 百万円を加算した、総額 11,548 百万円を分配（1 口当たり分配金 4,330 円）することを前提としています。</li> <li>なお、圧縮積立金及び配当積立金（又は一時差異等調整積立金）については、リニューアル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。平成 29 年 2 月期（第 30 期）891 百万円、平成 29 年 8 月期（第 31 期）174 百万円、平成 30 年 2 月期（第 32 期）21 百万円）、及び新投資口発行に伴う分配金の希薄化の範囲内で取り崩すことを前提としています。 但し、平成 29 年 8 月期（第 31 期）以降については、配当積立金を一時差異等調整積立金に振り替え、かつ、振替え後は 50 年以内に每期均等額以上を取り崩し、一定期間内に全額を取り崩す必要があるため、平成 29 年 2 月期（第 30 期）「金銭の分配にかかる計算書」承認時点で想定される配当積立金を 50 年（100 期）にて均等償却することを前提としています。</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 29 年 2 月期（第 30 期）及び平成 29 年 8 月期（第 31 期）の運用状況の予想の修正並びに平成 30 年 2 月期（第 32 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並びに訂正事項分（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。