

2020年8月28日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 日本リテールファンド投資法人 (コード番号 8953)  
 代表者名 執行役員 難波 修一  
 URL : <https://www.jrf-reit.com/>

不動産投資信託証券発行者名  
 MCUBS MidCity 投資法人 (コード番号 3227)  
 代表者名 執行役員 土屋 勝裕  
 URL : <https://www.midcity-reit.com/>

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 岡本 勝治  
 問合せ先 執行役員リテール本部長 荒木 慶太  
 TEL : 03-5293-7081  
 執行役員オフィス本部長 松尾 桂  
 TEL : 03-5293-4150

日本リテールファンド投資法人と MCUBS MidCity 投資法人の  
 合併後の 2021 年 8 月期 (第 39 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「JRF」といいます。)とMCUBS MidCity投資法人 (以下「MMI」といいます。)が本日付で公表しました「日本リテールファンド投資法人とMCUBS MidCity投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、JRF及びMMIは、それぞれ、本日開催の各役員会にて、2021年3月1日を合併の効力発生日として、JRFを吸収合併存続法人、MMIを吸収合併消滅法人とする吸収合併 (以下「本合併」といいます。)を行うことについて決定し、本日付にて合併契約を締結いたしました。これに伴い、本合併後の存続法人であるJRF (本合併に伴い、商号を「日本都市ファンド投資法人」に変更予定。以下合併後の存続法人を「JMF」といいます。)の2021年8月期 (第39期：2021年3月1日～2021年8月31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. 2021年8月期 (第39期：2021年3月1日～2021年8月31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)
2021年8月期	39,689	16,663	14,590	59,697	2,286	0

(注1) 予想期末発行済投資口数は6,989,091口です。

(注2) JRFの営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までであり、本合併の前後においてJRFの営業期間に変更はありません。

(注3) 上記予想数値は、別紙「2021年8月期 (第39期)の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件に基づいて算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、その他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

- (注4) 上記予想数値は、本合併に伴い発生する負ののれんを 45,107 百万円と試算しており、当該負ののれんの処理については、特別利益として 2021 年 8 月期（第 39 期）に一括計上する予定です。なお、負ののれんの金額は、上記金額から変動する可能性があります。詳細は、別紙「2021 年 8 月期（第 39 期）の運用状況の予想の前提条件」の「特別利益（負ののれん発生益）」をご参照ください。
- (注5) 分配金については、当期末処分利益 59,697 百万円に一時差異等調整積立金取崩額 31 百万円を加算した金額から、負ののれん発生益 45,107 百万円のうち一時差異等調整積立金に繰り入れる 43,750 百万円（負ののれん発生益に、合併報酬及び合併関連費用等に相当する 1,357 百万円を充当した残額）を控除した、総額 15,977 百万円（1 口当たり分配金 2,286 円）を分配することを前提としています。
- (注6) 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7) 単位未満の数値は切捨てた数値を記載しています。

以 上

※両投資法人のホームページアドレス

日本リートファンド投資法人：<https://www.jrf-reit.com/>

MCUBS MidCity 投資法人：<https://www.midcity-reit.com/>

【別紙】

2021年8月期（第39期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2021年8月期（第39期 2021年3月1日～2021年8月31日（184日）） ※2021年3月1日付で本合併の効力が発生することを前提としています。
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>JRFが本日現在保有する不動産及び不動産信託受益権101物件に、2020年8月26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02】」で公表した取得予定資産1物件を加え、MMIが本日現在保有する不動産信託受益権25物件及び匿名組合出資持分1件を、本合併に伴いJRFが承継することを前提としています。</li> <li>上記を除き2021年8月期（第39期）末までに運用資産の異動（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おります。</li> <li>実際には新規物件取得又は既存保有物件の売却等により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>JRFが、2021年2月28日を分割の基準日、2021年3月1日を効力発生日として実施予定の投資口1口を2口とする投資口分割後のJRFの発行済投資口の総口数5,204,966口に加えて、本合併によりJRFが新投資口1,784,125口を発行し、合計6,989,091口になることを前提としています。かかる投資口分割の詳細につきましては、JRFが本日付で公表いたしました「投資口の分割に関するお知らせ」をご参照ください。</li> <li>本合併によりJRFが発行する新投資口数は現時点において未確定であり、投資口買取請求の有無等により変動します。当該新投資口数については、本合併の効力発生日である2021年3月1日以降に確定次第、速やかにお知らせする予定です。</li> <li>上記の他に、2021年8月期（第39期）末まで新投資口発行等による投資口数の変動がないことを前提としております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在、JRFの有利子負債残高は411,725百万円であり、内訳は短期借入金7,000百万円、長期借入金360,225百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）44,500百万円となっております。</li> <li>上記に加えて、本日現在のMMIの有利子負債残高は126,975百万円であり、内訳は長期借入金118,975百万円、投資法人債8,000百万円となっており、JRFが承継することを前提としております。</li> <li>2021年8月期（第39期）末までに返済期限が到来する有利子負債は、短期借入金7,000百万円、長期借入金68,825百万円及び投資法人債1,500百万円ですが、その返済の原資については、全額借入金等による調達を前提としております。</li> </ul>

<p>営業収益</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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おります。</li> <li>・ 賃料水準及び空室部分の見込みについては、本日現在までのテナントとの交渉等を勘案して算出しております。</li> <li>・ 2021年8月期（第39期）までにテナントによる滞納又は不払がないものと想定しております。</li> <li>・ 2021年8月期（第39期）中に新型コロナウイルス感染症の影響による一時的な賃料減額等は発生しないことを前提としています。</li> </ul>
<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公租公課は、3,547百万円を想定しております。</li> <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。</li> <li>・ 修繕費は、946百万円を想定しております。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>・ 減価償却費は、6,502百万円を想定しております。なお、本合併の効力発生日においてJRFがMMIより承継する不動産等の帳簿価額は、本日現在未確定であり、実際の減価償却費は上記想定とは異なる可能性があります。</li> <li>・ 外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は793百万円を、建物管理委託費は2,408百万円を想定しております。</li> <li>・ 各物件の設備更新等に伴う固定資産除却損として21百万円を想定しております。なお、固定資産除却損として記載した上記金額のうち、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> <li>・ 資産運用報酬については、現行のJRFの報酬体系から変更が生じないことを前提としております。</li> <li>・ 本合併に関連して一時的に発生する費用として、資産運用報酬のうち合併報酬1,000百万円と合併関連費用357百万円を想定しております。</li> </ul>
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <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、2,073百万円を想定しておりますが、前受収益の取崩額として、支払利息から42百万円控除されることを前提としております。かかる前受収益は、MMIの金利スワップの時価評価額と同額となり、2020年6月末現在214百万円となっており、この数値を前提としていますが、最終的な計上額は2021年2月末時点の時価となるため、上記金額と大きく異なる可能性があります。</li> </ul>

<p>特別利益 (負ののれん 発生益)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本合併により、負ののれん発生益として計上される金額を 45,107 百万円と試算しており、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第 21 号、平成 31 年 1 月 16 日最終改正）に従い、特別利益として 2021 年 8 月期（第 39 期）に一括計上する予定です。当該金額は、企業結合会計基準上の被取得企業である MMI の受入資産総額 327,575 百万円、引受負債総額 145,520 百万円及び本合併の取得原価 131,579 百万円（取得の対価となる取得企業である JRF の 2020 年 8 月 26 日時点の投資口価格の終値 147,500 円を用いて試算）の前提に基づく試算額です。なお、本合併に係る効力発生日における負ののれんの発生益の金額は未確定であり、上記金額から変動する可能性があります。また、JRF の投資口価格如何ではのれんが発生する可能性もあります。</li> </ul>
<p>1 口当たり 分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 口当たり分配金は、JMF 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>分配金は、当期末処分利益 59,697 百万円に一時差異等調整積立金取崩額 31 百万円を加算した金額から、負ののれん発生益 45,107 百万円のうち一時差異等調整積立金に繰り入れる 43,750 百万円（負ののれん発生益に、合併報酬及び合併関連費用等に相当する 1,357 百万円を充当した残額）を控除した、総額 15,977 百万円（1 口当たり分配金 2,286 円）を分配することを前提としています。</li> <li>JRF の一時差異等調整積立金については、2017 年 8 月期（第 31 期）以降、每期 50 年均等額（31 百万円）以上を取り崩すことを前提としております。</li> <li>特別利益の前提条件に記載されている負ののれんについては、合併報酬及び合併関連費用の発生が 1 口当たり分配金に与える影響を回避するためのものとして当期の分配金に充当した部分を除き、その大部分（導管性要件を満たすために必要な額）を、投資法人の計算に関する規則で規定する一時差異等調整積立金として積み立てる予定です。積み立てた一時差異等調整積立金は 2022 年 2 月期（第 40 期）以降、每期 50 年にわたり均等額（現時点の想定額 437 百万円）以上を取り崩す予定です。</li> <li>2020 年 8 月期（第 37 期）以降、繰越欠損金が消滅するため、会計処理と税務処理との不一致により発生する追加の税負担については一時差異等調整積立金を取り崩すことで回避することを前提としておりましたが、2021 年 8 月期（第 39 期）以降は、本合併に伴い新たに発生する会計処理と税務処理の不一致に伴い、追加の税負担が発生しないことを前提としています。</li> </ul>
<p>1 口当たり 利益超過分配金</p>	<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>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、会計基準及び税制に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おります。</li> </ul>