

2020年8月7日

各位

不動産投資信託証券発行者名

日本リートファンド投資法人 (コード番号 8953)

代表者名 執行役員 難波 修一

URL: <https://www.jrf-reit.com/>

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 執行役員リート本部 荒木 慶太

TEL: 03-5293-7081

## 2020年8月期(第37期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

日本リートファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2020年4月13日付「2020年2月期決算短信(REIT)」にて公表いたしました2020年8月期(第37期:2020年3月1日~2020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. 2020年8月期(第37期:2020年3月1日~2020年8月31日)の運用状況の予想の修正内容

	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)	31,600	13,959	12,254	12,253	4,500	—
今回修正予想(B)	30,617	13,661	11,945	11,944	4,500	—
増減額(B-A)	△983	△297	△308	△308	—	—
増減率 (B-A)÷A	△3.1%	△2.1%	△2.5%	△2.5%	—	—

(注1) 期末発行済投資口数は2,602,483\*口としています。

\* 本日現在の発行済投資口数 2,618,017 口より、本日開催の本投資法人役員会で決定された自己投資口の消却口数 15,534 口を差し引いた口数です。詳細は、本日付で公表しました「自己投資口の消却に係る事項の決定に関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 単位未満の数値は切捨て、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 11,944 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、圧縮積立金繰入額 265 百万円を控除した、総額 11,711 百万円を分配(1口当たり分配金 4,500 円)することを前提としております。

(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 12,253 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、圧縮積立金繰入額 503 百万円を控除した、総額 11,781 百万円を分配(1口当たり分配金 4,500 円)することを前提としております。

## 2. 修正の理由

本投資法人が2020年4月13日付「2020年2月期 決算短信 (REIT)」にて公表いたしました2020年8月期(第37期)の運用状況並びに分配金の予想につきましては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う緊急事態宣言発令の影響を加味しない一定の減収リスクを見込んでおりました。その後、緊急事態宣言が発令されていた4月及び5月を中心に多数のテナントが休業措置対応を行い、一部テナントからは一時的な賃料減額要請があり、交渉を継続してまいりました。

今般、新型コロナウイルス感染症の影響に伴うテナントとの賃料交渉も目途が立ち、緊急事態宣言発令の影響を加味した2020年8月期(第37期)の運用状況の合理的な算出が可能となったこと、加えて、本日付「自己投資口の消却に係る事項の決定に関するお知らせ」で公表をした通り、消却する投資口の総数が確定したことに伴う影響を加味し、2020年8月期(第37期)の運用状況の予想の修正を行うものです。

予想修正の主な要因は、新型コロナウイルス感染症の影響による賃貸事業収入の減少によるものです。

なお、1口当たり分配金については、当期純利益の減少に対し、圧縮積立金への繰入額を503百万円から265百万円に減少させる予定であることから、変更はございません。

また、2021年2月期(第38期)の運用状況の予想については、変更はございません。

## 3. 2020年8月期(第37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	2020年8月期(第37期 2020年3月1日～2020年8月31日(184日))
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年2月29日時点で本投資法人が所有する100物件に、2019年5月29日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【イトーヨーカドー錦町店】」で公表した不動産信託受益権の準共有持分の譲渡、2020年1月16日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【マチノマ大森】」及び2020年3月27日付「国内不動産信託受益権の取得及び国内不動産信託受益権の一部の譲渡に関するお知らせ」を考慮した101物件を前提としております。</li> <li>なお、上記を除き2020年8月期(第37期)の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> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年8月期(第37期)の期末発行済投資口数は2,602,483口としています。上記口数は、本日現在の発行済投資口数2,618,017口より、本日開催の本投資法人役員会で決定された自己投資口の消却口数15,534口を差し引いた口数であり、新投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としております。詳細は、本日付で公表しました「自己投資口の消却に係る事項の決定に関するお知らせ」をご参照ください。</li> </ul>

<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年2月29日現在の有利子負債は404,725百万円であり、内訳は長期借入金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が、2020年2月28日付で契約を締結し、2020年3月4日に実行した短期借入金の新規借入、2020年3月16日付で契約を締結し、2020年3月19日ならびに4月2日に実行した借入金の借り換え、2020年3月27日付で契約を締結し、2020年4月2日ならびに4月7日に実行した借入金の借り換え、2020年4月24日付で契約を締結し、2020年4月30日に実行した借入金の借り換え、及び2020年7月27日付で契約を締結し、2020年7月31日に実行した借入金の借り換えにより、本書の日付現在の有利子負債は411,725百万円となっております。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>本書の日付現在の有利子負債のうち、2020年8月期（第37期）中に返済、償還期限が到来する有利子負債はありません。</li> </ul>
<p>営業収益</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産等売却益については、2020年8月期（第37期）において「イトーヨーカドー錦町店（不動産信託受益権の準共有持分40%）」の譲渡により1,787百万円を見込んでおります。</li> <li>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しております。</li> <li>賃料水準並びに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しております。</li> <li>テナントによる滞納又は不払がないものと想定してしております。</li> </ul>
<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公租公課は、2020年8月期（第37期）2,671百万円を想定してしております。</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。従って、2020年中に取得する取得資産（マチノマ大森、Gビル代官山02）に係る固定資産税等は2021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、マチノマ大森及びGビル代官山02の取得原価に算入する固定資産税相当額は62百万円を想定してしております。</li> <li>修繕費は、2020年8月期（第37期）500百万円を想定してしております。また、修繕費のうち、大規模リニューアルを実施した川崎ルフロンにおいては、2020年8月期（第37期）に131百万円を想定してしております。</li> <li>減価償却費は、2020年8月期（第37期）5,455百万円を想定してしております。</li> <li>外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は2020年8月期（第37期）581百万円を、建物管理委託費は2020年8月期（第37期）1,586百万円を想定してしております。</li> <li>各物件の設備更新等に伴う固定資産除却損として2020年8月期（第37期）43百万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> </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、投資法人債利息等）は、2020年8月期（第37期）1,716百万円を想定してしております。</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、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おります。</li> <li>・ 2020年8月期（第37期）の分配金は当期末処分利益 11,944百万円に一時差異等調整積立金取崩額 31百万円を加算し、圧縮積立金繰入額 265百万円を控除した、総額 11,711百万円を分配（1口当たり分配金 4,500円）することを前提としております。</li> <li>・ 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>・ 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、会計基準及び税制等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います。</li> </ul>

以上