

2018年6月8日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都港区新橋一丁目18番1号  
 日本リート投資法人  
 代表者名 執行役員 杉田俊夫  
 (コード番号: 3296)

資産運用会社名  
 双日リートアドバイザーズ株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 杉田俊夫  
 問合せ先 財務企画本部  
 業務企画部長 石井崇弘  
 (TEL: 03-5501-0080)

### 2018年12月期の運用状況の予想の修正

### 及び2019年6月期の運用状況の予想に関するお知らせ

日本リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2018年2月16日付「2017年12月期決算短信(REIT)」において公表しました2018年12月期(2018年7月1日～2018年12月31日)における運用状況の予想(以下「前回発表予想(2018年12月期)」)ということがあります。)を修正するとともに、新たに2019年6月期(2019年1月1日～2019年6月30日)における運用状況の予想を算出しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 2018年12月期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)	7,183	3,780	3,217	3,216	8,211	—
今回修正予想 (B)	8,371	4,562	3,736	3,735	8,303	—
増減額 (B-A)	1,188	781	519	519	92	—
増減率	16.5%	20.7%	16.1%	16.1%	1.1%	—

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2018年12月期における運用状況の予想の修正及び2019年6月期における運用状況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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(参考)

前回発表予想 (2018年12月期) : 予想期末発行済投資口数 391,760口、1口当たり予想当期純利益 8,211円 (予想当期純利益÷予想期末発行済投資口数)

今回修正予想 (2018年12月期) : 予想期末発行済投資口数 449,930口、1口当たり予想当期純利益 8,303円 (予想当期純利益÷予想期末発行済投資口数)

## 2. 2019年6月期の運用状況の予想

	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)
2019年6月期 予想	8,407	4,451	3,819	3,819	8,488	—

(参考)

2019年6月期 : 予想期末発行済投資口数 449,930口、1口当たり予想当期純利益 8,488円

## 3. 修正及び公表の理由

本投資法人は本日開催の役員会にて、特定資産の取得等に充当するための資金調達を目的として新投資口発行及び投資口売出しを決議いたしました。これに伴い、前回発表予想(2018年12月期)の前提条件が変動し、営業収益が10%以上変動する見込みであることから、予想の修正を行うものです。また、これにあわせて2019年6月期について、同様の前提条件に基づいた新たな運用状況の予想をお知らせするものです。

なお、2018年2月16日付で公表した2018年6月期(2018年1月1日～2018年6月30日)の運用状況の予想については、現時点において変更ありません。

(注1) 2018年12月期及び2019年6月期における運用状況の予想については、別紙「2018年12月期及び2019年6月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しています。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、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、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等により、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、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 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3) 単位未満の数値は切り捨てて、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

以上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.nippon-reit.com/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年12月期における運用状況の予想の修正及び2019年6月期における運用状況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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(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るようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

**【別紙】**

2018年12月期及び2019年6月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 2018年12月期（第13期）：（2018年7月1日～2018年12月31日）（184日）</li> <li>➤ 2019年6月期（第14期）：（2019年1月1日～2019年6月30日）（181日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本日現在保有している不動産信託受益権（合計66物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、新規取得予定の不動産及び不動産信託受益権（合計21物件）（以下「取得予定資産」といいます。）をそれぞれの取得予定日に取得すること、また取得予定資産を除き、2019年6月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。取得予定資産の取得の詳細につきましては、本日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。</li> <li>➤ 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 取得済資産及び取得予定資産の営業収益を前提としています。賃貸事業収益については、取得済資産に関しては過去の実績値をもとに、取得予定資産に関しては各物件の現所有者又は現信託受益者より提供を受けた情報をもとに、それぞれ市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2018年12月期は8,371百万円、2019年6月期は8,407百万円を見込んでいます。</li> <li>➤ 受取配当金については、2018年12月期、2019年6月期ともに見込んでいません。</li> <li>➤ 営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 減価償却費以外の賃貸事業費用は、取得済資産に関しては過去の実績値をもとに、取得予定資産に関しては各物件の現所有者又は現信託受益者より提供を受けた情報をもとに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、2018年12月期は2,099百万円、2019年6月期は2,166百万円を見込んでいます。なお、2018年12月期及び2019年6月期の費用の主な差異の要因は固定資産税及び都市計画税によるものです。</li> <li>➤ 減価償却費については、取得（予定）価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2018年12月期は908百万円、2019年6月期は960百万円を想定しています。</li> <li>➤ 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、費用計上されません。したがって、取得予定資産については、2018年度の固定資産税及び都市計画税は2018年12月期においては費用計上されません。なお、取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税の総額は2018年12月期相当分として74百万円を想定しています。</li> <li>➤ 修繕費に関しては、物件ごとに取得したエンジニアリング・レポートを参考に、資産運用会社（双日リートアドバイザーズ株式会社）が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因による修繕が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等か</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年12月期における運用状況の予想の修正及び2019年6月期における運用状況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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 資産運用報酬については、2018年12月期は559百万円を、2019年6月期は627百万円を見込んでいます。なお、資産運用報酬のうち、取得報酬は取得原価に算入されるため、費用計上されません。そのため、上記金額には取得原価に算入される取得報酬は含めていません。</li> </ul>
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 営業外収益は、2018年12月期、2019年6月期ともに見込んでいません。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本日開催の役員会で決議した新投資口の発行に係る費用の支払総額は132百万円を見込んでおり、2018年12月期に一括費用計上することを想定しています。</li> <li>➤ 支払利息等（融資関連費用、投資法人債利息等を含みます。）として、2018年12月期に693百万円、2019年6月期に631百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本日現在において、本投資法人の有利子負債残高は106,170百万円となっています。</li> <li>➤ 上記に加え、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に定める機関投資家に該当する者に限ります。）より2018年7月に20,000百万円の借入れを行う予定です。</li> <li>➤ 2019年6月期末までに返済期限が到来する借入金（24,370百万円）については、借換え又は投資法人債の発行を行うことにより、有利子負債残高に変動が生じないことを前提としています。</li> <li>➤ 2018年12月期末時点及び2019年6月期末時点でのLTVはそれぞれ、46.8%程度、46.9%程度となる見込みです。</li> <li>➤ LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 LTV = 予想有利子負債総額 ÷ 予想資産総額 × 100</li> <li>➤ 今回発行する新投資口の発行価額によって、LTVは変動する可能性があります。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本日現在発行済みである391,760口に、本日開催の役員会で決議した国内一般募集及び海外募集による新投資口の発行55,400口並びに第三者割当による新投資口の発行上限2,770口を加えた449,930口を前提としています。</li> <li>➤ 上記を除き、2019年6月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
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の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。</li> <li>➤ 1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、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、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後のさらなる新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 利益を超えた金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。</li> <li>➤ なお、金利スワップの繰延ヘッジ損益がマイナスとなる場合には、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額を一時差異等調整引当額として分配する可能性があります。</li> </ul>

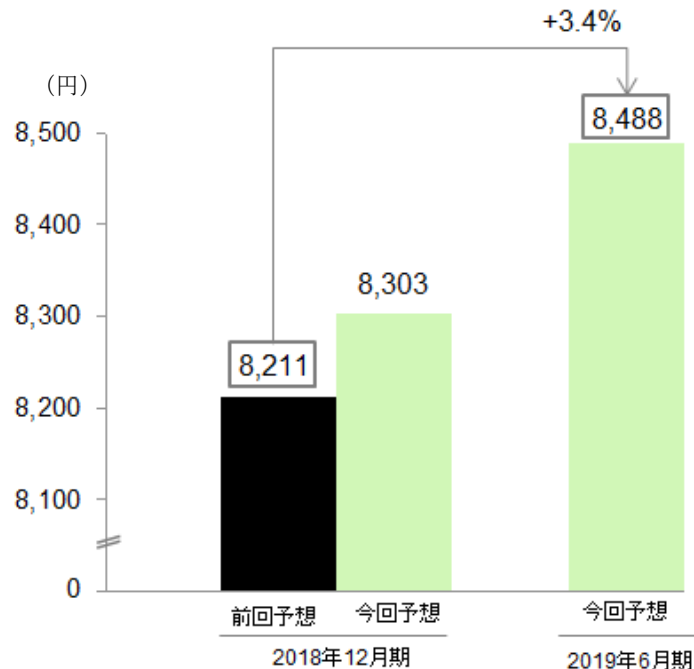
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年12月期における運用状況の予想の修正及び2019年6月期における運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の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。</li> <li>➤ 一般的な経済動向及び不動産市況等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2018年12月期における運用状況の予想の修正及び2019年6月期における運用状況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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（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るようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

**【ご参考】**

&lt;1口当たり分配金の前回予想と今回予想の比較（図示）&gt;



上記の前回予想は、当該期の前期の決算短信（2018年2月16日公表）において公表した当該期の1口当たり分配金の予想金額を指します。今回予想は、別紙「2018年12月期及び2019年6月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した数値になります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年12月期における運用状況の予想の修正及び2019年6月期における運用状況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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分（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るようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。