

2018年3月28日

各位

<不動産投資信託証券発行者名>

JIRE ジャパンリアルエステイト投資法人
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST COMPANY LIMITED
 代表者名 執行役員 中島 洋
 (コード番号 8952)

<資産運用会社名>

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 梅田 直樹
 問合せ先 取締役常務執行役員企画部長
 吉田 竜太

TEL. 03-3211-7951

2018年9月期の運用状況の予想の修正及び 2019年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ

当投資法人は、2017年11月15日の2017年9月期決算発表時に公表した2018年9月期(2018年4月1日～2018年9月30日)の運用状況の予想を下記のとおり修正しましたので、お知らせいたします。また、2019年3月期(2018年10月1日～2019年3月31日)における当投資法人の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

なお、2017年11月15日に公表した2018年3月期(2017年10月1日～2018年3月31日)の運用状況の予想については、本日現在変更はありません。

記

1. 2018年9月期の運用状況の予想の修正(2018年4月1日～2018年9月30日)

	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)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	百万円 31,760	百万円 13,010	百万円 11,790	百万円 11,780	円 9,000	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 32,490	百万円 13,830	百万円 12,620	百万円 12,610	円 9,100	円 0
増減額 (B-A)	百万円 730	百万円 820	百万円 830	百万円 830	円 100	円 0
増減率	% 2.3	% 6.3	% 7.0	% 7.0	% 1.1	% -

(注) 1 本日現在の発行済投資口の総口数 1,309,310 口に、本日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数 69,000 口及び第三者割当による新投資口の発行口数 6,900 口を加えた 1,385,210 口を前提としております。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である 6,900 口すべてが発行されることを前提としております。以下同じです。

(注) 2 予想数値は、別紙の「2018年9月期の運用状況の予想の修正及び2019年3月期の運用状況の予想にあたっての前提条件」に基づき算出した2018年3月28日現在の予想であり、今後の不動産

等の取得又は売却、運用環境の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益又は1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金を保証するものではありません。以下同じです。

(注) 3 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益については、一千万円未満切捨てにて表示しております。以下同じです。

2. 修正の理由

当投資法人は、本日開催の役員会にて、当投資法人の中長期に亘る成長に資する特定資産の取得に関連して必要な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(詳細につきましては本日付けで公表いたしました「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)。また、本日、2018年3月期中及び2018年9月期中に、「新宿イーストサイドスクエア(追加取得)」及び「新宿フロントタワー」(以下、あわせて「取得予定物件」といいます。)をそれぞれ取得することを決定しております(詳細につきましては本日付けで公表いたしました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照ください)。

以上により、2017年11月15日付け「平成29年9月期 決算短信(REIT)」にて公表いたしました2018年9月期の運用状況の予想につきましては、その算定の前提条件が変動したため、運用状況の予想の修正を行うものです。

3. 2019年3月期の運用状況の予想(2018年10月1日~2019年3月31日)

	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)	1口当たり 利益超過 分配金
2019年3月期	百万円 32,630	百万円 14,070	百万円 12,900	百万円 12,880	円 9,300	円 0

以 上

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

**2018年9月期の運用状況の予想の修正及び
2019年3月期の運用状況の予想にあたっての前提条件**

計算期間	2018年9月期：2018年4月1日～2018年9月30日（183日間） 2019年3月期：2018年10月1日～2019年3月31日（182日間）
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年3月28日現在保有している70物件に加え、2018年3月期に取得する新宿イーストサイドスクエア（追加取得）及び2018年9月期に取得する新宿フロントタワーを加えた71物件を前提としております。なお、実際にはその他の物件の取得、売却により変動する可能性があります。 ・当投資法人において、2018年3月28日現在、金融庁監督指針に記載されたフォワード・コミットメント等は存在いたしません。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年3月28日現在の発行済投資口の総口数1,309,310口に、2018年3月28日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行口数69,000口及び第三者割当による新投資口の発行口数6,900口を加えた1,385,210口を前提としております。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である6,900口すべてが発行されることを前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・当投資法人は、総資産に占める有利子負債の比率を30～40%を目安に運用することを財務上の基本方針としております。 ・2018年3月28日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行により調達する資金については、発行価格等決定日が2018年4月9日（月）又は2018年4月10日（火）の場合には新宿フロントタワーの取得資金及び短期の借入金の一部返済に充当し、また、発行価格等決定日が2018年4月11日（水）又は2018年4月12日（木）の場合には借入金（この場合、新宿フロントタワーは2018年4月17日付けで実行する借入金により取得し、一般募集における手取金を当該借入金を含む借入金の一部返済に充当します。）の一部返済に充当し、また、残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得又は借入金の返済に充当することを前提としています。公募と同時に役員会で決議した第三者割当による新投資口の発行により調達する資金については、短期の借入金の一部返済に充当する予定ですが、残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得又は借入金の返済に充当することを前提としています。この結果、有利子負債の額は約3,880億円となる見込みです。但し、上記新投資口の最終的な発行口数及び発行価額如何により、上記有利子負債の額は変動する可能性があります。 ・2018年9月期については、2018年3月28日現在、残額180億円である長期借入金（返済期限2018年4月24日、2018年6月1日及び2018年8月31日）及び残額100億円である短期借入金（返済期限2018年4月3日、2018年6月15日及び2018年9月3日）について、上記公募による新投資口の発行に伴う既存借入金の一部返済を除いては、全額借換えを行うことを前提としております。2018年8月30日に償還期限が到来する第9回投資法人債100億円については、全額投資法人債の発行あるいは借入金等で調達した資金にて返済することを前提としております。 ・2019年3月期については、2018年3月28日現在、残額95億円である長期借入金（返済期限2018年11月15日、2019年3月1日及び2019年

	<p>3月25日)及び残額43億円である短期借入金(返済期限2018年12月26日及び2019年3月26日)について、全額借換えを行うことを前提としています。なお、投資法人債については2019年3月期に償還期限が到来するものではありません。</p>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 既保有物件に係る賃貸事業収益については、2018年3月28日現在において確定している新たな契約の締結又は解約等に加え、昨今のオフィス賃貸市況を考慮した賃料水準への改定及びテナントの入退去による賃料収入の増減リスク等の変動要素を勘案し算出しており、取得予定物件(新宿イーストサイドスクエア(追加取得)、新宿フロントタワー)に係る賃貸事業収益については、同日現在における取得予定日以降の賃貸借契約条件等の見込みを基に算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しておりますが、計算期間の属する年内の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(いわゆる「固定資産税相当額」)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。なお、2018年に取得した物件及び取得予定物件に係る2019年の固定資産税、都市計画税及び償却資産税の見込額は、それぞれ次のとおりです。 フロントプレイス日本橋 82百万円、新宿イーストサイドスクエア追加取得分 98百万円、新宿フロントタワー 112百万円 公租公課については、2018年9月期3,040百万円、2019年3月期3,040百万円を想定しております。 減価償却費については、2018年9月期6,440百万円、2019年3月期6,370百万円を想定しております。 修繕費については、決算期による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用(支払利息、投資法人債利息等)につきましては、2018年9月期1,220百万円、2019年3月期1,180百万円を想定しております。
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> 租税特別措置法第65条の7「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し、2018年3月期における渋谷クロスタワーの建物譲渡益130百万円(見込)のうち約100百万円を圧縮積立することを想定しています。(同圧縮積立後の内部留保残高見込660百万円) 利益を超える金銭の分配は行わないことを前提としております。よって、当投資法人の規約に基づき、利益の金額を限度とし、かつ、配当可能利益の金額の90%に相当する金額を超える額を分配することを前提としております。 2018年9月期及び2019年3月期の分配金の額については、内部留保の取り崩しは行わない前提としております。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投資信託協会規則等において、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。 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。 法人税等については上記圧縮積立に係る法人税等調整額のほか、定期借地権付建物の借地権償却及び資産除去債務に係る法人税等を勘案して算出しております。