

2020年8月25日

各 位

<不動産投資信託証券発行者名>

ジャパンリアルエステイト投資法人

代表者名 執行役員 柳澤 裕

(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 執行役員企画部長 元岡 將

TEL.03-3211-7951

2020年9月期及び2021年3月期の 運用状況の予想の修正に関するお知らせ

当投資法人は、2020年5月15日の2020年3月期決算発表時に公表した2020年9月期(2020年4月1日~2020年9月30日)及び2021年3月期(2020年10月1日~2021年3月31日)の運用状況の予想(以下、前回発表予想といいます。)を下記のとおり修正しました(以下、今回修正予想といいます。)ので、お知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想の修正

2020年9月期の運用状況の予想の修正(2020年4月1日~2020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 35,010	百万円 16,310	百万円 15,330	百万円 15,320	円 10,800	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 34,940	百万円 16,300	百万円 15,350	百万円 15,340	円 11,070	円 0
増減額 (B - A)	百万円 △70	百万円 △10	百万円 20	百万円 20	円 270	円 0
増減率	% △0.2	% △0.1	% 0.1	% 0.1	% 2.5	% -

2021年3月期の運用状況の予想の修正（2020年10月1日～2021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
前回発表予想 (A)	百万円 35,100	百万円 16,230	百万円 15,250	百万円 15,240	円 10,750	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 34,870	百万円 16,240	百万円 15,250	百万円 15,240	円 11,000	円 0
増減額 (B - A)	百万円 △230	百万円 10	百万円 0	百万円 0	円 250	円 0
増減率	% △0.7	% 0.1	% -	% -	% 2.3	% -

(注) 1 前回発表予想は、2020年9月期中に新投資口32,380口の発行を行うことを前提に、発行済投資口の総口数を1,417,590口として算出していましたが、今回修正予想は、本日現在の発行済投資口の総口数1,385,210口を基に算出しています。

上記の他、予想数値は、別紙の「2020年9月期及び2021年3月期の運用状況の予想の修正にあたっての前提条件」に基づき算出した本日時点の予想であり、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。

(注) 2 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います。

2. 修正の理由

当投資法人は、2020年3月、4月に取得した4物件の取得資金の一部に充当するため2020年4月に増資することを計画していましたが、しかしながら、新型コロナウイルス感染拡大の影響を大きく受け、エクイティ市場のボラティリティが高まったため、増資を延期することとしました。引き続き2020年9月期中の増資を企図し、投資口の発行に係る発行登録書を2020年3月25日付けで関東財務局長宛に提出いたしました。そのため、前回発表予想は2020年9月期中に新たな投資口の発行が行われることを前提に算出していましたが、今般、エクイティ市場の現況や当投資法人の投資口価格水準等を勘案し、企図していた増資に関しては実現可能性が低いと判断し、当面は投資口数の増加を見込まない方針に変更したため、当該発行登録書を本日取り下げました。これにより、2020年9月期及び2021年3月期における投資口数の前提が変更となったため、運用状況の予想の修正を行うものです。

なお、今回修正予想につきましては、別紙の「2020年9月期及び2021年3月期の運用状況の予想の修正にあたっての前提条件」に基づき算出しております。

3. オフィスの稼働状況等

オフィスの稼働状況の見通しについては、前回発表時の想定から大きな乖離はありません。オフィス・テナントからの解約は通常の期と同程度に留まっています。一方、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、空室の埋戻しには前期までと比較し時間がかかっています。これにより、2020年9月末、2021年3月末の空室率は前期末よりも上昇しますが、前回発表時

の想定の範囲内に収まるものと現時点では見込んでおります。

また、一部の店舗テナントとは賃料の支払猶予や一時減額を合意しており、今回修正予想にも折り込んでいますが、業績への影響は限定的です。なお、一部のオフィス・テナントとも支払猶予を合意していますが、賃料の一時減額を合意した実績は現時点ではありません。

店舗テナントからの減額要請等は少なくない状況ですが、政府及び社会の要請を踏まえつつ、各テナント個別の状況を精査し、適切に対応して参ります。

以 上

2020年9月期及び2021年3月期の運用状況の予想の修正にあたっての前提条件

計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年9月期：2020年4月1日～2020年9月30日（183日間） ・2021年3月期：2020年10月1日～2021年3月31日（182日間）
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年8月25日現在で保有している73物件から2021年3月期末までの間に保有物件の異動がないこと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、2020年8月25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"> ・2020年8月25日現在の発行済投資口の総口数1,385,210口を前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年8月25日現在の有利子負債残高は4,189億円となっております。 ・2020年9月期については、4月20日付けでリンクスクエア新宿の取得資金の一部に充当するため、短期借入金170億円の借入を行い、4月27日付けで既存短期借入金100億円の期限前弁済資金として100億円の長期借入金の借入を行いました。また、2020年9月期中に返済期限を迎える長期借入金130億円と短期借入金110億円について全額借換えを行いました。なお、投資法人債については2020年9月期に償還期限が到来するものではありません。 ・2021年3月期については、2020年8月25日現在、残額280億円である長期借入金（返済期限2020年10月29日、2020年12月21日、2021年1月15日、2021年1月29日及び2021年3月24日）及び残額190億円である短期借入金（返済期限2020年11月18日、2020年12月28日、2021年3月29日及び2021年3月30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2021年3月期に償還期限が到来するものではありません。
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、2020年8月25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及び稼働率等の変動要素を勘案し算出しております。 ・上記の他、現時点で判明している、新型コロナウイルス感染症拡大による一時的な賃料収入の減少等の影響を一定程度織り込んで算出しております。

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、計算期間の初日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、2020年に取得した物件及び取得予定物件に係る2021年度の固定資産税、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。 シーバンスS棟 42百万円、大手町パークビルディング 72百万円、新宿フロントタワー（追加取得） 47百万円、新宿イーストサイドスクエア（追加取得） 30百万円、リンクスクエア新宿 57百万円 ・公租公課については、2020年9月期 3,290百万円、2021年3月期 3,290百万円を想定しております。 ・減価償却費については、2020年9月期 6,620百万円、2021年3月期 6,510百万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、2020年9月期 1,040百万円、2021年3月期 990百万円を想定しております。
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・買換資産等の減価償却に対応する圧縮積立の戻入益については、2020年9月期 2百万円、2021年3月期 2百万円を分配対象として想定しております。
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おります。 ・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おります。 ・現時点で判明している、新型コロナウイルス感染症拡大による賃料減額等の影響を一定程度織り込んで算出していますが、今後の新型コロナウイルス感染症の推移については不確実性が伴うため変動する可能性があります。 ・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。