

2024年9月26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 岩佐 泰志
(コード番号：3296)

資産運用会社名

SBI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 岩佐 泰志
問合せ先 財務企画本部副本部長
兼 業務企画部長 石井 崇弘
(TEL：03-5501-0080)

2024年12月期及び2025年6月期の運用状況及び分配金の 予想の修正に関するお知らせ

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は2024年8月15日付「2024年6月期決算短信（REIT）」において公表した、2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）及び2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）における本投資法人の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 2024年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正

	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)	9,462	5,253	4,472	4,472	8,965	—
今回修正予想(B)	9,859	5,538	4,761	4,761	9,544	—
増減額(B-A)	396	284	289	289	579	—
増減率	+4.2%	+5.4%	+6.5%	+6.5%	+6.5%	—
(参考) 前期実績 2024年6月期	9,865	5,499	4,774	4,773	9,570	—

(参考) 2024年12月期：予想期末発行済投資口数 449,930口

2. 2025年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正

	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) <small>(利益超過分配金 は含まない)</small>	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想(A)	8,714	4,600	3,793	3,793	8,430	—
今回修正予想(B)	10,766	6,704	5,916	5,916	8,922	—
増減額(B-A)	2,052	2,103	2,122	2,122	492	—
増減率	+23.5%	+45.7%	+56.0%	+56.0%	+5.8%	—

(参考) 2025年6月期：予想期末発行済投資口数 449,930口

(注1) 上記の2024年12月期及び2025年6月期の運用状況及び分配金の予想に係る各数値は、後記【別紙】2024年12月期及び2025年6月期の運用状況の見通しの前提条件に基づき算出した現時点における予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び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2) 単位未満の数値は切り捨てて、%は小数第2位を四捨五入して記載しています。

3. 修正及び公表の理由

本日付で公表した「国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に関するお知らせ」に記載のとおり、本投資法人は、本日付で、2024年12月期にフィールドアベニューの譲渡、2025年6月期に FORECAST 新宿 SOUTH（準共有持分50%）の譲渡を行うことをそれぞれ決定しました。

この資産の譲渡に伴い、2024年8月15日に公表した2024年12月期及び2025年6月期における運用状況及び分配金の予想につき、算定の前提条件が変動したことにより、2024年12月期及び2025年6月期の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金の各予想の修正を行うものです。なお、本修正の主な要因は、フィールドアベニューの譲渡による不動産等売却益242百万円の発生、FORECAST 新宿 SOUTH（準共有持分50%）の譲渡による不動産等売却益2,377百万円の発生、2024年8月21日に公表した「運用資産の譲渡に関するお知らせ」に記載の取引による不動産等売却益269百万円の発生をそれぞれ見込んでいることによるものです。

なお、本投資法人は、本日付で「自己投資口の取得に係る事項の決定に関するお知らせ（投資信託及び投資法人に関する法律第80条の5に基づく自己投資口の取得）」を公表していますが、実際に取得することとなる投資口数及び取得した投資口の処分又は消却の時期等は未定のため、本予想の算定の前提条件である予想期末発行済投資口数については変更していません。

以上

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

【別紙】
2024年12月期及び2025年6月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2024年12月期（第25期）（2024年7月1日～2024年12月31日）（184日） ・2025年6月期（第26期）（2025年1月1日～2025年6月30日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2024年8月15日付「2024年6月期 決算短信（REIT）」で公表した2024年6月期に係る運用状況の予想の前提条件としていた不動産信託受益権及び不動産（合計109物件）から、2024年9月20日付で小松原山元マンション、2024年9月27日付でベレーサ金山、2024年10月31日付でフィールドアベニュー、2024年12月23日付でShinto GINZA EAST及び2025年3月27日付でFORECAST新宿SOUTH（準共有持分50%）を譲渡することを前提としています。加えて、2025年3月27日付で浦和ガーデンビル（準共有持分20%）及び（仮称）品川港南PJを取得することを前提としています。 ・実際には新規物件の取得、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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益については、過去の実績値をもとに、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、2024年12月期は8,627百万円、2025年6月期には8,386百万円を見込んでいます。 ・日本橋プラヤビル（準共有持分50%）、フィールドアベニュー及びShinto GINZA EASTを譲渡することに伴い、2024年12月期は不動産等売却益として1,232百万円を見込んでいます。 ・小松原山元マンション及びベレーサ金山を譲渡することに伴い、2024年12月期は不動産等売却損として118百万円を見込んでいます。 ・FORECAST新宿SOUTH（準共有持分50%）を譲渡することに伴い、2025年6月期は不動産等売却益として2,377百万円を見込んでいます。 ・賃貸事業収益については、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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値をもとに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、2024年12月期は2,319百万円、2025年6月期は2,101百万円を見込んでいます。 ・減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2024年12月期は989百万円、2025年6月期は1,001百万円を想定しています。 ・固定資産税及び都市計画税については、2024年12月期は620百万円、2025年6月期は636百万円を想定しています。 ・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売主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、2024年1月及び3月に取得した合計5物件に関する2024年度の固定資産税及び都市計画税は2024年12月期においては費用計上されません。なお、当該5物件について取得原価に算入した固定資産税及び都市計画税の総額は2024年12月期相当分として14百万円を想定しています。また、2025年3月に取得予定の合計2物件に関する2025年度の固定資産税及び都市計画税は2025年6月期においては費用計上されません。なお、当該2物件について取得原価に算入した固定資産税及び都市計画税の総額は2025年6月期相当分として9百万円を想定しています。 ・修繕費に関しては、物件毎に取得したエンジニアリング・レポートを参考に、本資産運用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

項目	前提条件
	<p>ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> 資産運用報酬については、2024年12月期は635百万円を、2025年6月期は645百万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、上記金額には含めていません。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 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、2024年12月期に776百万円、2025年6月期に787百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在において、本投資法人の有利子負債残高は134,120百万円となっています。 2025年6月期末までに返済期限が到来する借入金（9,550百万円）及び投資法人債（1,000百万円）については、一部借入金（1,500百万円）は2024年12月期中に手元資金にて期限前返済を行い、他の借入金及び投資法人債については借換え又は投資法人債の発行を行うことを前提としています。 2024年12月期末時点での有利子負債残高は132,620百万円及び2025年6月期末時点での有利子負債残高は132,620百万円を想定しています。 2024年12月期末時点及び2025年6月期末時点でのLTVはそれぞれ、47.9%程度、47.6%程度となる見込みです。 LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済みである449,930口を前提とし、2025年6月期末までに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。 実際には2025年6月期末までに新投資口の発行、自己投資口の取得及び処分又は消却等を行うことにより変動が生ずる可能性があります。 なお、本投資法人は、本日付で「自己投資口の取得に係る事項の決定に関するお知らせ（投資信託及び投資法人に関する法律第80条の5に基づく自己投資口の取得）」を公表していますが、実際に取得することとなる投資口数及び取得した投資口の処分又は消却の時期等は未定のため、自己投資口の取得及び処分又は消却による変動は前提に含めていません。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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分配することを前提として算出しています。内部留保については、今後の運用において、一時的な又は想定と異なる収入の減少や費用発生時に負の影響を緩和し、1口当たり分配金水準の安定性を確保することに活用します。 2024年12月期については、期中に発生する見込みの「日本橋プラヤビル」の準共有持分（50%）の譲渡による譲渡益の一部について「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度を適用して内部留保する前提としており、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額（466百万円）を控除した残額を分配することを想定しています。なお、圧縮積立金繰入額は、運用状況により変更となる可能性があります。 2025年6月期については、期中に発生する見込みの「FORECAST新宿SOUTH」の準共有持分（50%）の譲渡による譲渡益の一部について「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度を適用して内部留保する前提としており、当期末処分利益から買換特例圧縮積立金繰入額（1,901百万円）を控除した残額を分配することを想定しています。なお、買換特例圧縮積立金繰入額は、運用状況により変更となる可能性があります。 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、金利の変動又は今後の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。

項目	前提条件
1口当たり 利益超過分配金	・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。
その他	・法令、税制、会計基準、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。 ・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。