

2024年3月7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 加藤 譲  
 (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 小島 正二郎  
 問合せ先 執行役員企画部長 元岡 将  
 TEL.03-3211-7951

## 2024年9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、2023年11月15日付「2023年9月期 決算短信 (REIT)」にて公表した2024年9月期 (2024年4月1日～2024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。

なお、同日付で公表した2024年3月期 (2023年10月1日～2024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. 2024年9月期の運用状況の予想の修正 (2024年4月1日～2024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 34,980	百万円 14,280	百万円 13,180	百万円 14,170	円 11,300	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 42,190	百万円 20,330	百万円 19,130	百万円 18,460	円 12,100	円 0
増減額 (B - A)	百万円 7,210	百万円 6,050	百万円 5,950	百万円 4,290	円 800	円 0
増減率	% 20.6	% 42.4	% 45.1	% 30.3	% 7.1	% -

(注) 1 予想数値は、別紙の「2024年9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。

(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おります。

## 2. 修正の理由

当投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である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は、本日、資産の取得及び譲渡を決定しました（詳細につきましては本日付で公表した「国内不動産の取得及び国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。）。

これに伴い、2023年11月15日付「2023年9月期 決算短信 (REIT)」にて公表した2024年9月期の運用状況の予想の修正を行うものです。

以 上

## 2024年9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"> <li>2024年9月期：2024年4月1日～2024年9月30日（183日間）</li> </ul>
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在保有している76物件に、2024年3月8日付の3rd MINAMI AOYAMAの取得、及び、2024年4月1日付のJRE堂島タワーの持分51%の譲渡を勘案した77物件を前提としております。</li> <li>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。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口の総口数1,422,864口を前提としております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日取得を決定した3rd MINAMI AOYAMAの取得資金については、短期借入金及び長期借入金を新たに借り入れる予定であり、当該短期借入金の一部についてはJRE堂島タワー第1回目譲渡の手取金による2024年4月1日付での弁済を予定しております。この結果、有利子負債残高は4,681億円となる見込みです。</li> <li>本日現在、残額263億円である長期借入金（返済期限2024年5月29日、2024年6月17日、2024年9月2日、2024年9月26日）及び残額150億円である短期借入金（返済期限2024年4月22日、2024年5月20日、2024年7月10日）について、全額借換えを行うことを前提としております。なお、投資法人債については2024年9月期に償還期限が到来するものではありません。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>既保有物件に係る賃貸事業収益については、本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場を考慮した賃料水準への改定及び入居率等の変動要素を勘案し算出しており、3rd MINAMI AOYAMA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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>既保有物件に係る固定資産税、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、2024年に取得済及び取得予定の物件に係る2025年9月期の固定資産税、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。  豊洲フォレシア（追加取得） 48百万円  3rd MINAMI AOYAMA 71百万円</li> <li>公租公課については、3,820百万円を想定しております。</li> <li>減価償却費については、6,020百万円を想定しております。</li> <li>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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）につきましては、1,210百万円を想定しております。</li> </ul>

分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ J R E 堂島タワーの第 1 回目譲渡にかかる譲渡益については、2024 年 9 月期 6,670 百万円を想定しています。譲渡益 6,670 百万円については、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、一部圧縮積立等を行うことを想定しております。</li> <li>・ 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、圧縮積立金を含む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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</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おります。</li> <li>・ 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。</li> </ul>