

2019年5月29日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

日本リートファンド投資法人 (コード番号 8953)

代表者名 執行役員 難波 修一

URL: <https://www.jrf-reit.com/>

資産運用会社名

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

代表者名 代表取締役社長 岡本 勝治

問合せ先 執行役員リート本部 荒木 慶太

TEL: 03-5293-7081

2019年8月期(第35期)及び2020年2月期(第36期)の運用状況の予想の修正並びに2020年2月期(第36期)の分配金の予想の修正に関するお知らせ

日本リートファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2019年4月15日付「2019年2月期決算短信(REIT)」にて公表いたしました、2019年8月期(第35期:2019年3月1日~2019年8月31日)及び2020年2月期(第36期:2019年9月1日~2020年2月29日)の運用状況の予想について下記の通り修正するとともに、2020年2月期(第36期:2019年9月1日~2020年2月29日)の分配金の予想について下記の通り修正いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 2019年8月期(第35期:2019年3月1日~2019年8月31日)の運用状況の予想の修正内容

| | 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) | 34,323 | 13,706 | 11,794 | 11,793 | 4,430 | 0 |
| 今回修正予想(B) | 35,061 | 14,380 | 12,473 | 12,472 | 4,430 | 0 |
| 増減額(B-A) | +738 | +673 | +679 | +679 | - | - |
| 増減率 (B-A)÷A) | +2.2% | +4.9% | +5.8% | +5.8% | - | - |

(注1) 期末発行済投資口数は2,618,017口としています。

(注2) 単位未満の数値は切捨て、割合については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

(注3) 今回修正予想における分配金については、当期未処分利益12,472百万円に、一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算し、配当積立金繰入額906百万円を控除した、総額11,597百万円を分配(1口当たり分配金4,430円)することを前提としています。

(注4) 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5) 前回発表予想における分配金については、当期未処分利益11,793百万円に、一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算し、配当積立金繰入額227百万円を控除した、総額11,597百万円を分配(1口当たり分配金4,430円)することを前提としています。

2. 2020年2月期（第36期：2019年9月1日～2020年2月29日）の運用状況及び分配金の予想の修正内容

| | 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) | 29,878 | 12,392 | 10,603 | 10,603 | 4,430 | 0 |
| 今回修正予想(B) | 31,740 | 14,203 | 12,412 | 12,411 | 4,500 | 0 |
| 増減額(B-A) | +1,861 | +1,811 | +1,808 | +1,808 | +70 | - |
| 増減率 (B-A)÷A | +6.2% | +14.6% | +17.1% | +17.1% | +1.6% | - |

(注1) 期末発行済投資口数は2,618,017口としています。

(注2) 単位未満の数値は切捨て、割合については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

(注3) 今回修正予想における分配金については、当期末処分利益12,411百万円に、一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算し、配当積立金繰入額662百万円を控除した、総額11,781百万円を分配(1口当たり分配金4,500円)することを前提としています。

(注4) 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5) 前回発表予想における分配金については、当期末処分利益10,603百万円に、配当積立金取崩額15百万円及び一時差異等調整積立金取崩額979百万円を加算した、総額11,597百万円を分配(1口当たり分配金4,430円)することを前提としております。

【参考】1口当たり分配金及び積立金残高の推移並びに今後の目標

| | 2019年2月期 (第34期) 実績 | 2019年8月期 (第35期) 今回修正予想 | 2020年2月期 (第36期) 今回修正予想 | 今後の目標 ^(注1) |
|--------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------|--|
| 1口当たり 分配金 (前期比) | 4,430円 | 4,430円 (-%) | 4,500円 (+1.6%) | 4,500円を下限として 更なる向上を目指す |
| 積立金残高 ^(注2) (前期比) | 4,643百万円 | 5,519百万円 (+18.8%) | 6,149百万円 (+11.4%) | 2020年8月期(第37期)にて 7,000百万円程度まで 積み増し予定 ^(注3) |

(注1) 今後の目標であり実現を保証するものではありません。

(注2) いずれも各期の投資法人役員会にて「金銭の分配に係る計算書」承認後の積立金残高です。

(注3) 2020年8月期(第37期)に予定されているイトーヨーカドー錦町店の不動産信託受益権の準共有持分40%の譲渡に伴う譲渡益1,810百万円の一部を積立金積立に活用する予定です。

3. 修正の理由

本投資法人の資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社が、本日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【イトーヨーカドー錦町店】」で公表したイトーヨーカドー錦町店の譲渡に伴い、多額の譲渡益を確保できる見通しであることから、当該譲渡益を活用し、2020年2月期(第36期)の1口当たり分配金の引き上げに伴う分配金の予想の修正を行うものです。

分配金の予想の修正に伴い、2019年8月期(第35期)及び2020年2月期(第36期)の運用状況の予想の修正も併せて行うものです。

予想修正の主な要因は、2019年8月期(第35期)は本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【Gビル神宮前09】」で公表したGビル神宮前09の取得及びイトーヨーカドー錦町店の不動産信託受益権の準共有持分15%の譲渡に伴う不動産等売却益の増加によるもの、2020年2月期(第36期)はGビル神宮前09の通期寄与及びイトーヨーカドー錦町店の不動産信託受益権の準共有持分45%の譲渡に伴う不動産等売却益の増加によるものです。

なお、2019年8月期（第35期）の1口当たり分配金については、当期純利益の増加分を配当積立金に積み立てる予定であることから、変更はございません。

4. 2019年8月期（第35期）及び2020年2月期（第36期）の各運用状況の予想の前提条件

| 項目 | 前提条件 |
|---------|---|
| 計算期間 | 2019年8月期（第35期 2019年3月1日～2019年8月31日（184日）） 2020年2月期（第36期 2019年9月1日～2020年2月29日（182日）） |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> 2019年2月28日時点で本投資法人が所有する101物件に、2019年4月17日付「国内不動産信託受益権の取得予定日の決定に関するお知らせ【m-シティ柏】」及び2019年5月29日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【Gビル神宮前09】」で公表した取得（予定）資産2物件を加え、2019年8月に譲渡予定の大阪心齋橋8953ビル、イオン仙台中山及びなるばーくの譲渡予定資産3物件を除き、2019年5月29日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【イトーヨーカドー錦町店】」で公表した不動産信託受益権の準共有持分の譲渡を考慮した100物件を前提としております。 なお、上記を除き2020年2月期（第36期）の期末までに運用資産の異動（新規物件の取得又は既存保有物件の譲渡等。なお、既存保有物件の建替え等は除きます。）がないことを前提としております。 |
| 発行済投資口数 | <ul style="list-style-type: none"> 当期末発行済投資口数は2,618,017口であり、新投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としております。 |
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> 2019年2月28日現在の有利子負債は404,725百万円であり、内訳は短期借入金8,000百万円、長期借入金359,225百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）37,500百万円ですが、2019年2月22日付で契約を締結し、2019年3月29日に実行した借入金の借り換えにより、本書の日付現在の有利子負債は404,725百万円となっており、内訳は短期借入金5,500百万円、長期借入金361,725百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）37,500百万円となっております。 本書の日付現在の有利子負債のうち、2019年8月期（第35期）及び2020年2月期（第36期）中に返済、償還期限が到来する有利子負債は、短期借入金5,500百万円及び長期借入金35,500百万円ですが、その返済の原資については借入金等による調達を前提としております。 |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> 不動産等売却益については、大阪心齋橋8953ビル、イオン仙台中山及びイトーヨーカドー錦町店（信託受益権の準共有持分15%）の譲渡により2019年8月期（第35期）に4,524百万円の売却益を見込んでいます。また、イトーヨーカドー錦町店（信託受益権の準共有持分45%）の譲渡により2020年2月期（第36期）に2,016百万円の売却益を見込んでいます。 賃貸事業収入は、本書の日付現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しております。 賃料水準並びに空室部分の見込みについては、当該時点までのテナントとの交渉等を勘案して算出しております。 テナントによる滞納又は不払がないものと想定しております。 大規模リニューアル中の川崎ルフロンの賃料水準並びに空室部分の見込みについては、当該時点までのリニューアル計画を勘案して算出しております。 |

| | |
|---------------------------|--|
| <p>営業費用</p> | <ul style="list-style-type: none"> 不動産等売却損については、なるば一くの譲渡により 2019 年 8 月期（第 35 期）に 1,039 百万円の売却損の発生を見込んでいます。 公租公課は、2019 年 8 月期（第 35 期）2,771 百万円、2020 年 2 月期（第 36 期）2,627 百万円を想定しております。 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下「固定資産税等」といいます。）につきましては、賦課決定された税額のうち、各計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に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。従って、2019 年中に取得した m-シティ柏及び取得予定の G ビル神宮前 09 に係る固定資産税等は 2020 年以降において当該計算期間に対応する賦課決定税額を賃貸事業費用に計上します。なお、取得（予定）資産 2 物件の取得原価に算入する固定資産税等相当額は 34 百万円を想定しております。 修繕費は、2019 年 8 月期（第 35 期）2,307 百万円、2020 年 2 月期（第 36 期）794 百万円を想定しております。また、修繕費のうち、2019 年 8 月期（第 35 期）においては大規模リニューアル中の川崎ルフロンにおいて 2019 年 8 月期（第 35 期）に 1,721 百万円、2020 年 2 月期（第 36 期）414 百万円を想定しております。 減価償却費は、2019 年 8 月期（第 35 期）5,553 百万円、2020 年 2 月期（第 36 期）5,413 百万円を想定しております。 外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は 2019 年 8 月期（第 35 期）701 百万円、2020 年 2 月期（第 36 期）715 百万円を、建物管理委託費は 2019 年 8 月期（第 35 期）1,573 百万円、2020 年 2 月期（第 36 期）1,588 百万円を想定しております。 2019 年 8 月期（第 35 期）には、川崎ルフロンの大規模リニューアル等に伴う固定資産除却損 210 百万円、2020 年 2 月期（第 36 期）には、mozo ワンダーシティのシステム更新等に伴う固定資産除却損 56 百万円を想定しております。なお、固定資産除却損として記載した上記金額のうち、会計上の見積りの変更として固定資産の耐用年数の見直しを行うべきと判断されるものについては、勘定科目を減価償却費として計上することとなります。 |
| <p>営業外費用</p> | <ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、融資関連費用、投資法人債利息、投資口交付費償却等）は、2019 年 8 月期（第 35 期）1,906 百万円、2020 年 2 月期（第 36 期）1,791 百万円を想定しております。 |
| <p>1 口当たり 分配金</p> | <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方針を前提として算出しています。 2019 年 8 月期（第 35 期）の分配金は当期末処分利益 12,472 百万円に一時差異等調整積立金取崩額 31 百万円を加算し、配当積立金繰入額 906 百万円を控除した、総額 11,597 百万円を分配（1 口当たり分配金 4,430 円）することを前提としております。 2020 年 2 月期（第 36 期）の分配金は当期末処分利益 12,411 百万円に、一時差異等調整積立金取崩額 31 百万円を加算し、配当積立金繰入額 662 百万円を控除した、総額 11,781 百万円を分配（1 口当たり分配金 4,500 円）することを前提としております。 一時差異等調整積立金については、2017 年 8 月期（第 31 期）以降、每期 50 年均等額（31 百万円）以上を取り崩すことを前提としております。 |
| <p>1 口当たり 利益超過分配金</p> | <ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。 |

| | |
|-----|--|
| その他 | <ul style="list-style-type: none">・ 消費税率及び地方消費税率の標準税率は2019年10月1日より10%となることを前提としています。・ 法令、会計基準及び税制に重大な変更がなされないことを前提としています。また、一般的な経済動向及び不動産市況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。 |
|-----|--|

以 上