

2023年12月21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
 業務企画部長 石井崇弘
 (TEL: 03-5501-0080)

2023年12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2023年8月17日付「2023年6月期決算短信(REIT)」において公表した、2023年12月期(2023年7月1日~2023年12月31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. 2023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)	8,579	4,403	3,674	3,674	8,166	—
今回修正予想(B)	8,845	4,680	3,951	3,950	8,780	—
増減額(B-A)	265	277	276	276	614	—
増減率	3.1%	6.3%	7.5%	7.5%	7.5%	—
(参考) 前期実績 2023年6月期	8,865	4,440	3,772	3,771	8,381	—

(参考) 2023年12月期: 予想期末発行済投資口数 449,930口

(注1) 上記数値は、後記【別紙】2023年12月期(2023年7月1日~2023年12月31日)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。

2. 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」に記載の通り、シーム・ドエル筒井の譲渡を行うことを決定しました。資産の譲渡に伴い、2023年8月17日に公表した2023年12月期における運用状況及び分配金の予想につき、算定的前提条件が変動したことにより、2023年12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、本取引による不動産等売却益192百万円の発生によるものです。

なお、2023年8月17日に公表した2024年6月期の運用状況の予想については現時点において変更ありません。

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】

2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）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"> ・2023年12月期（第23期）（2023年7月1日～2023年12月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在保有している不動産信託受益権及び不動産（合計111物件）から、2023年12月27日付でシーム・ドエル筒井を譲渡することを予定しています。 ・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、2023年12月期は8,650百万円を見込んでいます。 ・シーム・ドエル筒井を売却することに伴い、2023年12月期に不動産等売却益として192百万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。 ・受取配当金については、2023年12月期は1百万円を見込んでいます。
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、2023年12月期は2,262百万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、2023年12月期は1,015百万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、2023年12月期は614百万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、2023年3月及び7月に取得した合計7物件に関する2023年度の固定資産税及び都市計画税は2023年12月期においては費用計上されません。なお、当該7物件について取得原価に算入した、又は算入する固定資産税及び都市計画税の総額は2023年12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、物件ごとに取得したエンジニアリング・レポートを参考に、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。 ・資産運用報酬については、2023年12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、2023年12月期に729百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在において、本投資法人の有利子負債残高は132,620百万円となっています。 ・2024年6月期末までに返済期限が到来する借入金（7,750百万円）については、借換え又は投資法人債の発行を行うことにより、有利子負債残高に変動が生じないことを前提としています。

項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年12月期末時点でのLTVは、48.1%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=有利子負債総額÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在発行済みである449,930口を前提とし、2023年12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。
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利益の全額を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。 ・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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・なお、金利スワップの繰延ヘッジ損益がマイナスとなる場合には、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額を一時差異等調整引当額として分配する可能性があります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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。