

2019年2月18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 杉田俊夫
(コード番号：3296)

資産運用会社名
双日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 杉田俊夫
問合せ先 財務企画本部
業務企画部長 石井崇弘
(TEL：03-5501-0080)

2019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2018年8月16日付「2018年6月期 決算短信（REIT）」において公表した、2019年6月期（2019年1月1日～2019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. 修正及び公表の理由

2019年1月31日付で公表の「資産の取得完了に関するお知らせ」に記載の不動産信託受益権の取得、本日付で公表の「運用資産の譲渡及び取得並びにそれらに伴う運用資産の貸借の解消及び貸借の開始に関するお知らせ」に記載の不動産信託受益権の譲渡及び取得（以下「本取引」といいます。）の決定に伴い、2018年8月16日に公表した2019年6月期における運用状況及び分配金の予想につき、算定的前提条件が変動したこと、また2019年6月期の1口当たり予想分配金に5%以上の差異が生じる見込みとなったことにより、2019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、本取引による不動産等売却益492百万円の発生によるものです。

2. 2019年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正

(1) 2019年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正の内容

	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)	8,434	4,481	3,850	3,850	8,556	—
今回修正予想(B)	8,983	4,903	4,268	4,268	9,486	—
増減額(B-A)	548	422	418	418	930	—
増減率	6.5%	9.4%	10.9%	10.9%	10.9%	—

(参考) 2019年6月期 : 予想期末発行済投資口数 449,930口

(注1) 2019年6月期の運用状況及び分配金の予想の前提については、別紙「2019年6月期(2019年1月1日～2019年6月30日)の運用状況の見通しの前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想数値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。

以上

※本資料の配布先：兜俱樂部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

【別紙】

2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30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"> 2019年6月期（第14期）（2019年1月1日～2019年6月30日）（181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88物件）から、2019年2月26日付でマイアトリア名駅を、2019年2月27日付でFORECAST飯田橋を、それぞれ譲渡する（以下「本譲渡」といいます。）ことを前提としています。また、同日付で天翔御茶ノ水ビル及び亀戸アイマークビルを、2019年2月28日付でラピュタ九条及びイマザキマンションエヌ・ワンを、それぞれ取得する（以下「本取得」といい、本譲渡及び本取得を併せて「本取引」といいます。）ことを前提としており、本取引後、保有不動産信託受益権及び不動産は合計90物件となる予定です。本取引以降、2019年6月期末までの間に、運用資産に関するその他の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 実際には本取引以外の新規物件取得、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、2019年6月期は8,490百万円を見込んでいます。 FORECAST飯田橋及びマイアトリア名駅を売却することに伴い、2019年6月期に不動産等売却益として492百万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、過去の実績値及び前所有者又は前信託受益者より提供を受けた情報をもとに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、2019年6月期は2,265百万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、2019年6月期は951百万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、2019年1月に取得した1物件及び2月に取得予定の4物件に関する2019年度の固定資産税及び都市計画税は2019年6月期においては費用計上されません。なお2019年1月に取得した1物件及び2019年2月に取得予定の4物件について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税の総額は2019年6月期相当分として10百万円、2019年12月期相当分として15百万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（双日リートアドバイザーズ株式会社）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、2019年6月期は620百万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、処分報酬は売却益から控除されるため、上記金額には含めていません。

項目	前提条件
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外収益は、2019年6月期に見込んでいません。
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、2019年6月期に634百万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126,170百万円となっています。 ・ラピュタ九条及びイマザキマンション エヌ・ワンの取得資金及びこれらの関連費用の支払の一部に充当するため、2019年2月28日付で700百万円の借入れを行うことを前提としています。 ・上記借入後、2019年6月期末までに返済期限が到来する借入金（10,970百万円）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。 ・2019年6月期末時点でのLTVは、47.0%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、2019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。
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。 ・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。