

2020年8月5日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都中央区八丁堀二丁目26番9号  
 ヒューリックリート投資法人  
 代表者名 執行役員 時 田 榮 治  
 (コード: 3295)

資産運用会社名  
 ヒューリックリートマネジメント株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 時 田 榮 治  
 問合せ先 取締役副社長 CFO 一寸木 和 朗  
 企画管理本部長 (TEL. 03-6222-7250)

### 2020年8月期の運用状況等の予想の修正について

ヒューリックリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2020年4月14日に公表した2020年8月期(2020年3月1日~2020年8月31日)における本投資法人の運用状況等の予想について、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、2020年4月14日に公表した2021年2月期(2020年9月1日~2021年2月28日)における本投資法人の運用状況等の予想について変更はありません。

#### 記

#### 1. 2020年8月期の運用状況等の予想の修正の内容

	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	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)
前回発表予想 (A)	10,618 百万円	5,732 百万円	5,013 百万円	5,012 百万円	3,580円	2円	3,582円
今回発表予想 (B)	10,580 百万円	5,733 百万円	5,014 百万円	5,013 百万円	3,820円	2円	3,822円
増減額 (B-A)	△38 百万円	0 百万円	0 百万円	0 百万円	240円	－円	240円
増減率	△0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	6.7%	－	6.7%

(参考)

A: 予想期末発行済投資口数 1,400,000口 1口当たり予想当期純利益 3,580円  
 B: 予想期末発行済投資口数 1,312,000口 1口当たり予想当期純利益 3,820円

(注記)

- かかる予想数値は、別紙「2020年8月期の運用状況等の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより、実際の営業収益、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及び1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)は変動する可能性があり、本予想はこれらを保証するものではありません。
- 上記1口当たり予想当期純利益は、当期純利益を予想期末発行済投資口数で除することにより算定しています。

3. 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。
4. 単位未満の数値は、金額は切り捨て、比率は四捨五入して表示しています。以下同じです。

## 2. 運用状況等の予想の修正の理由

本投資法人は、最近の J-REIT マーケットの市況及び本投資法人の投資口価格の水準等に鑑み、2020年4月14日付で公表した2020年8月期の運用状況等の予想の前提である、2020年3月24日付で関東財務局長宛に提出した投資口の発行に係る発行登録書（発行予定額16,000百万円）に記載の発行予定額の新投資口（88,000口）を2020年8月期に発行すること（以下「2020年8月期における本新投資口発行」といいます。）を見送ることを決定しました。

また、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）（以下「本感染症」といいます。）の拡大及び政府の緊急事態宣言に基づく休業要請等で大きな影響を受けたテナントから申し出を受けた賃料の一時的な減額（注1）又は支払猶予（注2）等の協議の状況等を踏まえ、現時点での2020年8月期における賃貸事業収入の一時的な減少等の影響が概ね判明しました。今回、一時的な賃料の減額又は支払猶予等を実施したテナントについては、引き続き業績等を注視し、必要な協議又は対応を続けていきます。なお、現時点における本感染症拡大を契機とした本投資法人の保有物件のテナントとの賃料の一時的な減額又は支払猶予等の協議の状況については、後記「（ご参考情報①）本感染症拡大の影響に伴う足元のテナント状況」をご参照ください。

これらの理由等により2020年8月期の1口当たり分配金の予想値に5%以上の差異が生じる見込みとなったため、運用状況等の予想の修正を行うものです。詳細は別紙「2020年8月期の運用状況等の予想の前提条件」をご参照ください。

なお、本投資法人は、今後の J-REIT マーケットの動向と投資主価値に配慮しつつ、新投資口の発行により資金調達を行うことで、安定的かつ健全な財務運営を維持・推進していくことが、中長期的な投資主価値向上に資すると考えています。したがって、2021年2月期の運用状況等の予想については、上記の発行登録書に基づき、2020年8月期における本投資口発行と同口数の新投資口を2021年2月期に発行すること（以下「2021年2月期における本新投資口発行」といいます。）を前提としています。また、2021年2月期の運用状況等の予想については、2020年8月期に予定していた修繕工事の一部が本感染症拡大の影響により予定通り実施されず、それらの一部が2021年2月期に計上される等の減益要因、2020年8月期に賃料の一時的な減額等を行ったテナントの賃料の一部が2021年2月期に計上される等の増益要因及び上記以外の本感染症拡大の影響並びに現時点において判明しているその他ポートフォリオ全体の運用状況等を考慮した場合でも、これらの2021年2月期の運用状況等への影響は軽微であると考えています。以上のことから、2021年2月期の予想数値について、2020年4月14日付で公表した内容から現時点では変更はありません。但し、本感染症の今後の更なる拡大や政府により再度緊急事態宣言が発出されることなどにより、テナントへの影響が悪化又は長期化する場合には、これらの予想が変動する可能性があります。

また、2021年2月期における本新投資口発行が行われるとの保証はありません。2021年2月期における本新投資口発行が想定どおり行われる場合であっても、実際の発行口数は、その時点における本投資法人の投資口価格を踏まえて決定される予定であるため、発行予定口数から増加又は減少することがあり、そのため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及び1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）は変動する可能性があります。

（注1）「賃料の一時的な減額」とは、一定期間の賃料の減免、又は賃料を一定期間減額した後一定期間経過後に当該減額相当額を賃料に上乗せして回収することをいいます。以下同じです。

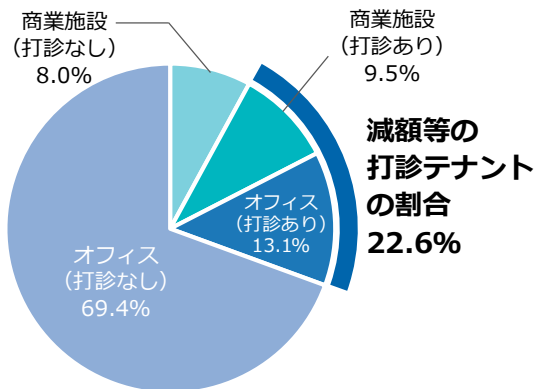
(注2) 「支払猶予」とは、賃料の支払いを一定期間猶予した後、一定期間経過後に当該猶予相当額を賃料に上乘せして回収することをいいます。以下同じです。

(ご参考情報①) 本感染症拡大の影響に伴う足元のテナント状況

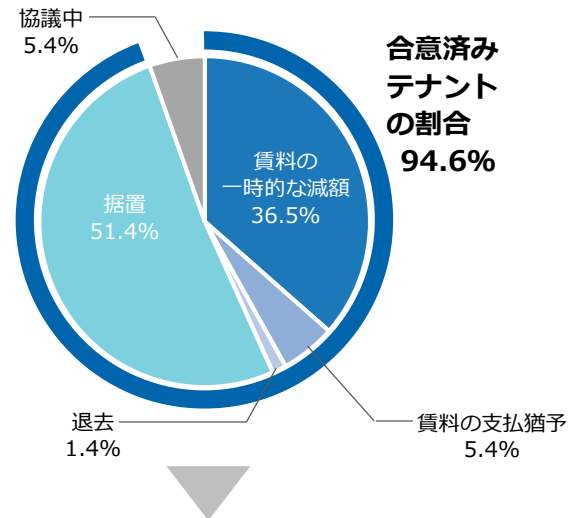
(1) 東京コマースナル・プロパティ

- ・ 総テナント数 327 社 (オフィス (注1) 270 社、商業施設 57 社) のうち、賃料の一時的な減額又は支払猶予等の打診を受けたテナント (以下「減額等の打診テナント」といいます。) 数は 74 件 (オフィス 43 社、商業施設 31 社) です。
- ・ 減額等の打診テナントのうち合意件数は 70 件 (オフィス 40 件、商業施設 30 件) であり、内訳は賃料の一時的な減額が 27 件、賃料の支払猶予が 4 件、退去が 1 件、据置 (特段の対応無し) が 38 件です。
- ・ オフィスにおいて賃料の一時的な減額又は支払猶予の対応を行ったテナントは、大半がオフィス物件に付随する店舗区画に入居するテナントです。
- ・ 現在、対応方法を協議中のテナントは 4 件であり、今後も個別の状況を見て引き続き協議を行う方針です。
- ・ なお、2020 年 8 月期において、賃料の一時的な減額にて合意したテナントに係る賃貸事業収入の減少額の合計が東京コマースナル・プロパティの賃貸事業収入に占める割合は 0.5% (注2) です。

・ 総テナントに占める減額等の打診テナントの比率 (件数ベース)



・ 減額等の打診テナントの状況 (件数ベース)



「賃料の一時的な減額」にて合意したテナントに係る賃貸事業収入の減少額の合計が東京コマースナル・プロパティの賃貸事業収入に占める割合は 0.5%

(注1) 「オフィス」には、オフィス物件に付随する店舗区画を含みます。以下同じです。

(注2) 賃料の一時的な減額にて合意した東京コマースナル・プロパティのテナントに係る 2020 年 8 月期の賃貸事業収入の減少額の合計を、2020 年 4 月 14 日付で公表した 2020 年 8 月期の運用状況等の予想における東京コマースナル・プロパティの賃貸事業収入で除した比率を記載しています。以下同じです。

(2) 次世代アセット・プラス

- ・ 現時点において、特段の対応を行う予定のテナントはありません。

以上

\*本資料の配布先 : 兜倶楽部、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 : <https://www.hulic-reit.co.jp/>

**【別紙】**
**2020年8月期の運用状況等の予想の前提条件**

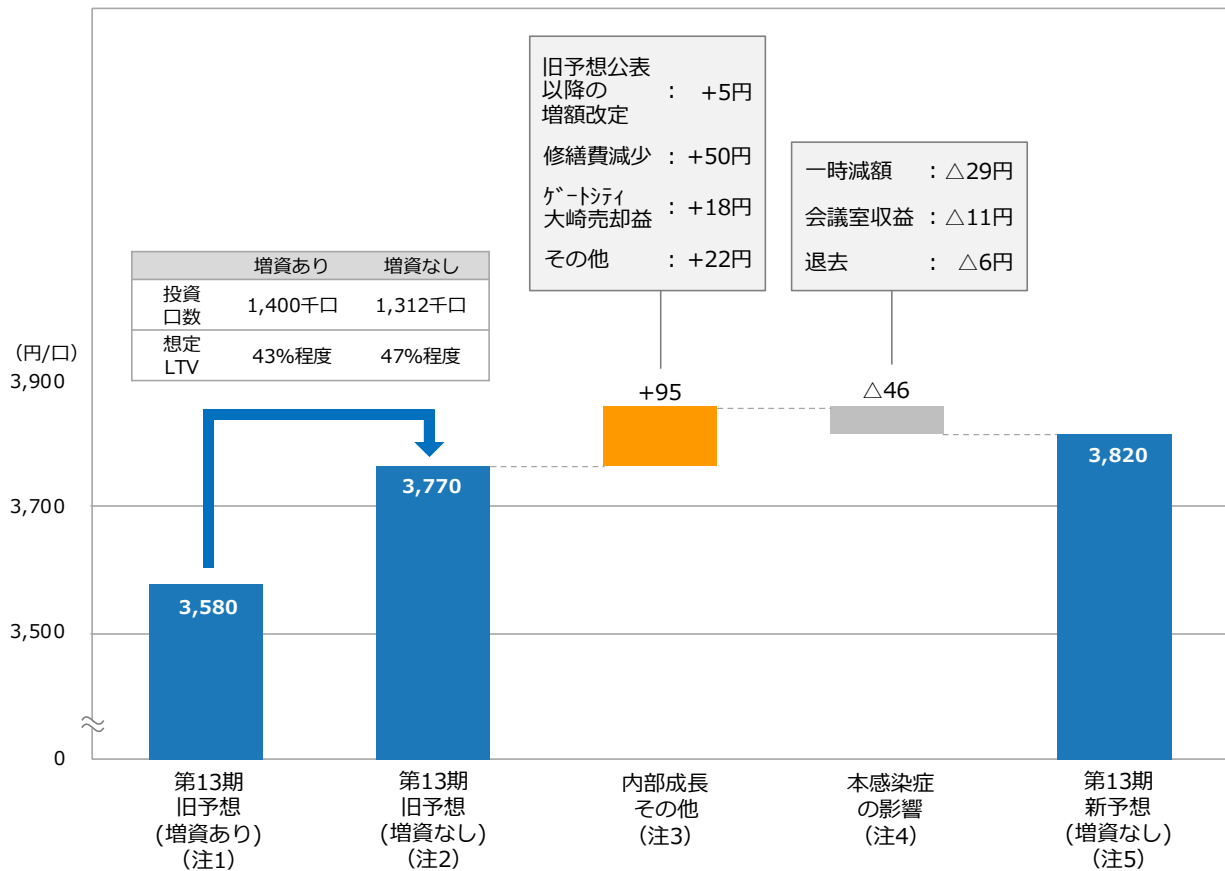
項 目	前提条件
計算期間	2020年8月期（第13期）：2020年3月1日～2020年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本投資法人が本日現在保有している58物件（以下「保有資産」といいます。）を前提としています。</li> <li>● 運用状況等の予想にあたっては、2020年8月期末（第13期末）まで運用資産の異動（新規物件の取得、保有資産の譲渡等）がないことを前提としています。</li> <li>● 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約を前提に、市場動向等を勘案し算出しています。なお、2020年8月期末の稼働率は99.8%を想定していますが、新たなテナント退去等が発生した場合には変動する可能性があります。</li> <li>● 営業収益については、テナント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。</li> <li>● 本感染症拡大の影響につき、現時点におけるテナントとの賃料の一時的な減額又は支払猶予等を加味し、37百万円の減収を見込んでいますが、実際には変動する可能性があります。</li> <li>● 2020年3月6日付で譲渡したゲートシティ大崎の譲渡に伴う譲渡益の見込額を計上しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、2020年2月期（第12期）及び2020年3月に取得した資産（但し、ヒューリック銀座7丁目ビルの追加取得を除きます。）以外の保有資産に係る減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。また、2020年2月期（第12期）及び2020年3月に取得した資産（但し、ヒューリック銀座7丁目ビルの追加取得を除きます。）については、各物件の譲渡人等より提供を受けた情報及び過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>● 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2020年8月期（第13期）には1,218百万円を想定しています。</li> <li>● 一般的に、取得又は譲渡する資産の固定資産税及び都市計画税等については、譲渡人又は譲受人と期間按分による計算を行い取得時又は譲渡時に精算しており、取得資産に関し、本投資法人においては、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得時には費用計上されません。固定資産税及び都市計画税等については、2020年8月期（第13期）には791百万円を想定しています。</li> <li>● 建物の修繕費に関しては、物件ごとに資産運用会社（ヒューリックリートマネジメント株式会社）が策定した修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に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</li> </ul>

	<p>る金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。なお、2020年8月期（第13期）は一部修繕工事を前倒し実施することに伴い229百万円を計上することを想定しています。</p>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息等その他借入関連費用として2020年8月期（第13期）には694百万円を見込んでいます。</li> <li>投資法人債及び新投資口の発行等に係る投資法人債発行費償却（償還までの期間にわたり定額法により償却）及び投資口交付費償却（3年間で定額法により償却）は、2020年8月期（第13期）には26百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在における本投資法人の有利子負債残高は 172,785 百万円（短期借入金 26,160 百万円、1 年内返済予定の長期借入金 12,109 百万円、長期借入金 122,516 百万円、投資法人債 12,000 百万円）です。</li> <li>2020 年 8 月期末（第 13 期末）までに返済期限が到来する短期借入金 3,960 百万円及び 1 年内返済予定の長期借入金 3,559 百万円については、返済期限に全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>物件の取得資金として 2019 年 12 月 20 日付で借入れた短期借入金の未返済額 3,000 百万円については、2020 年 8 月期（第 13 期）中を目途に借換えを行うことを前提としています。</li> <li>上記の結果、2020 年 8 月期末（第 13 期末）時点の有利子負債残高は 172,785 百万円を想定しています。</li> <li>2020 年 8 月期末（第 13 期末）の LTV（想定値）は約 47%程度を見込んでいます。</li> <li>上記 LTV（想定値）の算出にあたっては、次の算式を使用しています。  <math display="block">\text{LTV（想定値）} = \text{有利子負債残高（想定額）} \div \text{総資産残高（見込額）} \times 100</math> <math display="block">\text{総資産残高（見込額）} = \text{2020年2月期末（第12期末）における貸借対照表上の総資産の金額（349,732百万円）に} \\ \text{2020年3月に取得した物件の取得価格の合計（23,672百万円）を加算し、譲渡した物件の帳簿価額（4,446百万円）を減算した金額}</math> </li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口の総口数1,312,000口を前提とし、2020年8月期末（第13期末）までに投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致に対して、一時差異等調整引当額として2020年8月期（第13期）に2百万円を計上することを見込んでいます。</li> <li>利益超過分配の実施に関し、本投資法人は、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過分配の実施を行うこととしており、2020年8月期（第13期）に1口当たり2円の利益超過分配を行うことを想定しています。</li> </ul>

その他	<ul style="list-style-type: none"><li>● 本感染症の拡大による悪影響が更に拡大することがないことを前提としています。したがって、本感染症が今後も拡大した場合や長期化した場合における運用状況への悪影響は考慮に入れていません。</li><li>● 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人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います。</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います。</li></ul>
-----	--

(ご参考情報②)

2020年8月期（第13期）の1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の新旧予想値の比較



- (注1) 「第13期旧予想 (増資あり)」は、2020年4月14日付で公表した「2020年2月期 決算短信 (REIT)」に記載の2020年8月期 (第13期)に係る1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)の予想数値を記載しています。
- (注2) 「第13期旧予想 (増資なし)」は、2020年4月14日付で公表した「2020年2月期 決算短信 (REIT)」に記載の2020年8月期における本新投資口発行が行われなかった場合の1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)の予想数値を記載しています。
- (注3) 「内部成長その他」は、2020年4月14日付で公表した「2020年2月期 決算短信 (REIT)」に記載の2020年8月期 (第13期)の予想の前提条件と比較し、現時点において本投資法人が見込んでいた2020年8月期 (第13期)における当期純利益の増加分から、本感染症の影響を受けて生じた賃料の一時的な減額、会議室収益の減少及び入居テナントの退去到伴う営業利益の減少分の合計を減算した金額を2020年8月期末 (第13期末)の予想発行済投資口数 (1,312,000口)で除した数値を記載しています。
- (注4) 「本感染症の影響」は、本感染症の影響を受けて生じた賃料の一時的な減額、会議室収益の減少及び入居テナントの退去到伴う営業利益の減少分を2020年8月期末 (第13期末)の予想発行済投資口数 (1,312,000口)で除した数値を記載しています。
- (注5) 「第13期新予想 (増資なし)」は、本「2020年8月期の運用状況等の予想の修正について」に記載の2020年8月期 (第13期)に係る1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)の予想数値を記載しています。なお、かかる1口当たり分配金は、別紙「2020年8月期の運用状況等の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより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6) 上記以外の前提条件につきましては、別紙「2020年8月期の運用状況等の予想の前提条件」をご参照ください。