

2020年8月28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

## 2021年2月期(第38期)の運用状況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、2020年4月13日付「2020年2月期決算短信(REIT)」にて公表いたしました2021年2月期(第38期:2020年9月1日~2021年2月28日)の運用状況の予想について、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. 2021年2月期(第38期:2020年9月1日~2021年2月28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)	30,476	12,912	11,259	11,258	4,500	0
今回修正予想(B)	29,823	12,348	10,699	10,698	4,500	0
増減額(B-A)	△652	△563	△559	△559	-	-
増減率 (B-A)÷A)	△2.1%	△4.4%	△5.0%	△5.0%	-	-

(注1) 期末発行済投資口数は2,602,483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10,698百万円に、一時差異等調整積立金取崩額930百万円及び圧縮積立金取崩額81百万円を加算した、総額11,711百万円を分配(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11,258百万円に、一時差異等調整積立金取崩額42百万円及び圧縮積立金取崩額480百万円を加算した、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。

## 2. 修正の理由

本投資法人及び MCUBS MidCity 投資法人（以下「MMI」といいます。）が本日付で公表した「日本リテールファンド投資法人と MCUBS MidCity 投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、本投資法人及び MMI は、それぞれ、本日開催の各役員会にて、2021 年 3 月 1 日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、MMI を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、本日付で合併契約を締結しました。

これに伴い合併関連費用 73 百万円が新たに計上される見込みであること、及び、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた本投資法人の保有資産の現時点における収支動向を踏まえ、2021 年 2 月期（第 38 期）の運用状況の予想について修正を行うものです。

なお、1 口当たり分配金は、当期純利益の減少分に対し、一時差異等調整積立金及び圧縮積立金を取り崩す予定であることから、変更はございません。

また、本合併による 2020 年 8 月期（第 37 期）への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はございません。

2021年2月期（第38期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2021年2月期（第38期 2020年9月1日～2021年2月28日（181日））
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2020年2月29日時点で本投資法人が所有する100物件から、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】」で公表した譲渡資産のうち譲渡日を2020年3月2日とする譲渡資産及び2020年3月27日付「国内不動産信託受益権の取得及び国内不動産信託受益権の一部の譲渡に関するお知らせ」で公表した譲渡資産を除き、2020年1月16日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【マチノマ大森】」で公表した取得資産及び2020年3月27日付「国内不動産信託受益権の取得及び国内不動産信託受益権の一部の譲渡に関するお知らせ」で公表した取得資産を加えたうえで、2020年8月26日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【Gビル天神西通り02】」で公表した取得予定資産1物件（2020年8月31日取得予定）を加えた102物件を前提としております。</li> <li>・ なお、上記を除き2021年2月期（第38期）未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売却等。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。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2020年8月期（第37期）末発行済投資口数は2,602,483口であり、2021年2月期（第38期）未までに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。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2020年2月29日時点の有利子負債は404,725百万円であり、内訳は長期借入金360,225百万円、投資法人債（グリーンボンドを含みます。）44,500百万円となっておりますが、2020年2月28日付で契約を締結し、2020年3月4日に実行した短期借入金の新規借入、2020年3月16日付で契約を締結し、2020年3月19日及び4月2日に実行した借入金の借り換え、2020年3月27日付で契約を締結し、2020年4月2日及び4月7日に実行した借入金の借り換え、2020年4月24日付で契約を締結し、2020年4月30日に実行した借入金の借り換え並びに2020年7月27日付で契約を締結し、2020年7月31日に実行した借入金の借り換えにより、本日現在の有利子負債は411,725百万円となっており、内訳は短期借入金7,000百万円、長期借入金360,225百万円、投資法人債（グリーンボンドを含みます。）44,500百万円となっております</li> <li>・ 本日現在の有利子負債のうち、2021年2月期（第38期）中に返済又は償還期限が到来する有利子負債は、短期借入金7,000百万円及び長期借入金28,075百万円ですが、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。</li> </ul>

<p>営業収益</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸事業収入は、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しております。</li> <li>・ 賃料水準及び空室見込みについては、本日現在までのテナントとの交渉状況等を勘案して算出しております。</li> <li>・ 2021年2月期（第38期）末までに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。</li> <li>・ 新型コロナウイルス感染症の影響については、本日現在までのテナントとの交渉状況等を加味し、一定の減収リスクを想定しております。</li> </ul>
<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公租公課は、2,670百万円を想定しております。</li> <li>・ 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、2020年中に取得したまたは取得予定の資産（マチノマ大森、Gビル代官山02及びGビル天神西通り02）に係る固定資産税等は2021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、マチノマ大森、Gビル代官山02及びGビル天神西通り02の取得原価に算入する固定資産税相当額は69百万円を想定しております。</li> <li>・ 修繕費は、585百万円を想定しております。</li> <li>・ 減価償却費は、5,439百万円を想定しております。</li> <li>・ 外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は795百万円を、建物管理委託費は1,603百万円を想定しております。</li> <li>・ 各物件の設備更新等に伴う固定資産除却損として59百万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。</li> <li>・ 本合併に関連して一時的に発生する費用として、合併関連費用73百万円を想定しております。</li> </ul>
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、1,648百万円を想定しております。</li> </ul>
<p>1口当たり分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 分配金は当期未処分利益10,698百万円に一時差異等調整積立金取崩額930百万円及び圧縮積立金取崩額81百万円を加算した、総額11,711百万円を分配（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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 2020年8月期（第37期）以降、繰越欠損金が消滅するため、会計処理と税務処理との不一致により発生する追加の税負担については、一時差異等調整積立金を取り崩すことで回避することを前提としております。</li> </ul>
<p>1口当たり利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>

その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 法令、会計基準及び税制に上記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。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おります。</li></ul>
-----	--

以 上