

2023年3月28日

各位

〈不動産投資信託証券発行者名〉
 ジャパンリアルエステイト投資法人
 代表者名 執行役員 加藤 譲
 (コード番号 8952)

〈資産運用会社名〉
 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 小島 正二郎
 問合せ先 執行役員企画部長 元岡 将
 TEL.03-3211-7951

2023年9月期の運用状況の予想の修正及び 2024年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ

当投資法人は、2022年11月15日付「2022年9月期 決算短信 (REIT)」にて公表した2023年9月期(2023年4月1日～2023年9月30日)の運用状況の予想を下記のとおり修正しましたので、お知らせいたします。また、2024年3月期(2023年10月1日～2024年3月31日)における当投資法人の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

なお、2022年11月15日に公表した2023年3月期(2022年10月1日～2023年3月31日)の運用状況の予想については、本日現在変更はありません。

記

1. 2023年9月期の運用状況の予想の修正 (2023年4月1日～2023年9月30日)

	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
前回発表予想 (A)	百万円 37,180	百万円 16,570	百万円 15,670	百万円 15,660	円 11,300	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 38,380	百万円 17,360	百万円 16,380	百万円 16,370	円 11,500	円 0
増減額 (B - A)	百万円 1,200	百万円 790	百万円 710	百万円 710	円 200	円 0
増減率	% 3.2	% 4.8	% 4.5	% 4.5	% 1.8	% -

(注) 1 本日現在の発行済投資口の総口数 1,385,210 口に、本日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数 35,200 口及び第三者割当による新投資口の発行口数 2,464 口を加えた

1,422,874口を前提としております。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である2,464口すべてが発行されることを前提としております。以下同じです。

(注) 2 予想数値は、別紙の「2023年9月期の運用状況の予想の修正及び2024年3月期の運用状況の予想にあたっての前提条件」に基づき算出した本日現在の予想であり、今後の不動産等の取得又は売却、運用環境の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益又は1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金を保証するものではありません。以下同じです。

(注) 3 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益については、一千万円未満切捨てにて表示しております。以下同じです。

2. 修正の理由

当投資法人は、本日開催の役員会にて、新投資口発行及び投資口売出しを決議いたしました（詳細につきましては本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。）。また、2023年3月期中に、「the ARGYLE aoyama」、「豊洲フォレシア」、「新宿イーストサイドスクエア（追加取得）」及び「CIRCLES 平河町」をそれぞれ取得することを決定しております（詳細につきましては2023年2月16日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」と、本日付で公表した「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照ください。）。

以上により、2022年11月15日付「2022年9月期 決算短信(REIT)」にて公表した2023年9月期の運用状況の予想につきましては、その算定の前提条件が変動したため、運用状況の予想の修正を行うものです。

3. 2024年3月期の運用状況の予想（2023年10月1日～2024年3月31日）

	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
2024年3月期	百万円 40,770	百万円 19,270	百万円 18,260	百万円 17,620	円 11,550	円 0

以 上

**2023年9月期の運用状況の予想の修正及び
2024年3月期の運用状況の予想にあたっての前提条件**

計算期間	2023年9月期：2023年4月1日～2023年9月30日（183日間） 2024年3月期：2023年10月1日～2024年3月31日（183日間）
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年9月期については、本日現在保有している75物件に、2023年3月30日付の新宿イーストサイドスクエアの追加取得、同日付のCIRCLES平河町の取得、及び、2023年4月3日付の晴海フロントの持分30%の譲渡を勘案した76物件を前提としております。 ・2024年3月期において、2024年1月12日付で晴海フロントの残る持分45%を譲渡し、75物件となることを前提としております。 ・実際にはその他の物件の取得、売却により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口の総口数1,385,210口に、本日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行口数35,200口及び第三者割当による新投資口の発行口数2,464口を加えた1,422,874口を前提としております。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である2,464口すべてが発行されることを前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日開催の役員会で決議した公募及び第三者割当による新投資口の発行により調達する資金については、the ARGYLE aoyama 及び豊洲フォレシアの取得に際し借り入れた短期借入金の借換資金の返済の一部に充当することを前提としております。また、新宿イーストサイドスクエア（追加取得）及びCIRCLES平河町の取得資金については、短期借入金及び長期借入金を新たに借り入れる予定であり、当該短期借入金については晴海フロント第2回目譲渡の手取金及び手元資金による2023年4月6日付での弁済を予定しております。この結果、有利子負債残高は4,321億円となる見込みです。但し、上記新投資口の最終的な発行口数及び発行価額如何により、上記有利子負債の額は変動する可能性があります。 ・2023年9月期について、上記の物件取得に係る借入のほか、本日現在、残額235億円である長期借入金（返済期限2023年5月29日、2023年6月1日、2023年6月15日）及び残額150億円である短期借入金（返済期限2023年4月20日、2023年5月18日、2023年7月10日）について、全額借換えを行うことを前提としております。なお、投資法人債については2023年9月期に償還期限が到来するものではありません。 ・2024年3月期について、本日現在、残額160億円である長期借入金（返済期限2023年12月19日、2024年3月26日）について、全額借換えを行うことを前提としております。なお、2023年11月1日に償還期限が到来する第12回投資法人債100億円については、全額投資法人債の発行あるいは借入金等で調達した資金にて償還することを前提としております。

営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 既保有物件に係る賃貸事業収益については、本日現在において確定している新たな契約の締結又は解約等に加え、昨今のオフィス賃貸市況を考慮した賃料水準への改定及び入居率等の変動要素を勘案し算出しており、新宿イーストサイドスクエア（追加取得）及び CIRCLES 平河町に係る賃貸事業収益については、同日現在における取得予定日以降の賃貸借契約条件等の見込みを基に算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 既保有物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しておりますが、計算期間の初日の属する年内の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（いわゆる「固定資産税相当額」）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。なお、2023年に取得済み及び取得予定の物件（合計4物件）に係る2024年の固定資産税、都市計画税及び償却資産税の見込額は、それぞれ次のとおりです。 the ARGYLE aoyama 118 百万円、豊洲フォレシア 38 百万円、新宿イーストサイドスクエア（追加取得） 30 百万円、CIRCLES 平河町 7 百万円 公租公課については、2023年9月期 3,640 百万円、2024年3月期 3,650 百万円を想定しております。 減価償却費については、2023年9月期 6,210 百万円、2024年3月期 6,050 百万円を想定しております。 修繕費については、決算期による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）につきましては、2023年9月期 990 百万円、2024年3月期 1,000 百万円を想定しております。
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> 晴海フロントの分割譲渡にかかる譲渡益については、2023年9月期 4,120 百万円、2024年3月期 6,470 百万円を想定しています。2024年3月期における晴海フロントの譲渡にかかる譲渡益 6,470 百万円については、租税特別措置法第65条の7「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し、一部圧縮積立等を行うことを想定しております。 利益を超える金銭の分配は行わないことを前提としております。よって、当投資法人の規約に基づき、圧縮積立金を含む利益の金額を限度とし、かつ、配当可能利益の金額の90%に相当する金額を超える額を分配することを前提としております。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、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おります。 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おります。 法人税等については上記圧縮積立に係る法人税等調整額のほか、定期借地権付建物の借地権償却及び資産除去債務に係る法人税等を勘案して算出しております。