

平成 27 年 6 月 10 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都中央区新川一丁目 17 番 18 号
 日本リート投資法人
 代表者名 執行役員 石川久夫
 (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 石川久夫
 問合せ先 財務企画本部
 業務企画部長 南郷兼寿
 (TEL: 03-3552-8883)

平成 27 年 12 月期の運用状況の予想の修正
及び平成 28 年 6 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 27 年 2 月 19 日付「平成 26 年 12 月期 決算短信（REIT）」において公表しました平成 27 年 12 月期（平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日）における運用状況の予想（以下「前回発表予想（平成 27 年 12 月期）」ということがあります。）を修正するとともに、新たに平成 28 年 6 月期（平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日）における運用状況の予想を算出したので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成 27 年 12 月期における運用状況の予想の修正

	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)	5,045 百万円	2,548 百万円	2,200 百万円	2,199 百万円	7,234 円	—
今回修正予想 (B)	6,638 百万円	3,625 百万円	2,870 百万円	2,869 百万円	7,319 円	—
増減額 (B-A)	1,592 百万円	1,077 百万円	669 百万円	669 百万円	85 円	—
増減率	31.6 %	42.3 %	30.4 %	30.5 %	1.2 %	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 12 月期における運用状況の予想の修正及び平成 28 年 6 月期における運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(参考)

前回発表予想(平成27年12月期)： 予想期末発行済投資口数 304,060口、1口当たり予想当期純利益 7,234円 (予想当期純利益÷予想期末発行済投資口数)

今回修正予想(平成27年12月期)： 予想期末発行済投資口数 392,060口、1口当たり予想当期純利益 7,319円 (予想当期純利益÷予想期末発行済投資口数)

2. 平成28年6月期における運用状況の予想

	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
平成28年6月期 予想	6,676 百万円	3,221 百万円	2,715 百万円	2,714 百万円	6,924円	—

(参考)

平成28年6月期： 予想期末発行済投資口数 392,060口、1口当たり予想当期純利益 6,924円

3. 修正及び公表の理由

本投資法人は本日開催の役員会にて、特定資産の取得等に充当するための資金調達を目的として新投資口発行及び投資口売出しを決議いたしました。これに伴い、前回発表予想(平成27年12月期)の前提条件が変動したことから、予想の修正を行うものです。また、これにあわせて平成28年6月期について、同様の前提条件に基づいた新たな運用状況の予想をお知らせするものです。

なお、平成27年2月19日付で公表した平成27年6月期(平成27年1月1日～平成27年6月30日)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。

(注1) 平成27年12月期及び平成28年6月期における運用状況の予想については、別紙「平成27年12月期及び平成28年6月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しています。したがって、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、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、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)及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。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) 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3) 単位未満の数値は切り捨てて、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

以上

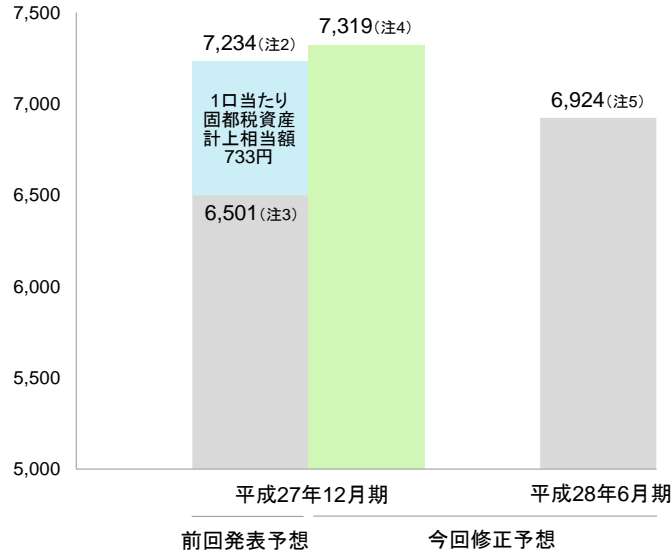
※本資料の配布先： 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成27年12月期における運用状況の予想の修正及び平成28年6月期における運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【ご参考】

<1口当たり予想分配金の推移（注1）>



- (注1) 別紙「平成27年12月期及び平成28年6月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しています。したがって、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、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過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) 前回発表予想（平成27年12月期）は、平成27年1月8日、平成27年2月12日及び平成27年3月12日に取得を完了した合計32物件に係る固定資産税及び都市計画税に相当する額（以下「固都税資産計上相当額」といいます。）223百万円（平成27年2月19日付で公表した平成27年12月期の運用状況の見通しの前提条件をご参照ください。）が取得原価に算入されることによる一時的な収支項目の影響を受けたものとなります。
- (注3) 前回発表予想（平成27年12月期）における、平成27年12月期の1口当たり予想分配金7,234円から、1口当たり固都税資産計上相当額733円を差し引いて算出しています。
- (注4) 本日付で公表した平成27年12月期における運用状況の予想は、平成27年6月期中に取得を完了した合計33物件及び新規取得予定の不動産信託受益権（合計11物件）に係る固都税資産計上相当額が取得原価に算入されることや新投資口の発行に係る費用が発生することなどといった、一時的な収支項目の影響を受けたものとなります。詳細については、別紙「平成27年12月期及び平成28年6月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件をご参照ください。
- (注5) 本日付で公表した平成28年6月期における運用状況の予想は、上記（注4）に記載の平成27年12月期における運用状況の予想に影響を与えた一時的な収支項目の影響を受けていません。詳細については、別紙「平成27年12月期及び平成28年6月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成27年12月期における運用状況の予想の修正及び平成28年6月期における運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【別紙】

平成 27 年 12 月期及び平成 28 年 6 月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 平成 27 年 12 月期（第 7 期）：（平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日）（184 日） ➤ 平成 28 年 6 月期（第 8 期）：（平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日）（182 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在で本投資法人が保有している不動産信託受益権（合計 54 物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、新規取得予定の不動産信託受益権（合計 11 物件）（以下「取得予定資産」といいます。）をそれぞれの取得予定日に取得すること、また取得予定資産を除き、平成 28 年 6 月期末までの間に変動（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。取得予定資産の取得の詳細につきましては、本日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。 ➤ 実際には取得予定資産以外の新規物件取得、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"> ➤ 取得済資産及び取得予定資産の営業収益を前提としています。賃貸事業収益については、取得済資産に関しては過去の実績値をもとに、取得予定資産に関しては各物件の現所有者又は現信託受益者より提供を受けた情報をもとに、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、平成 27 年 12 月期は 6,633 百万円、平成 28 年 6 月期は 6,676 百万円を見込んでいます。 ➤ 受取配当金については、平成 27 年 12 月期のみ 4 百万円を見込んでいます。 ➤ 営業収益については、借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、取得済資産に関しては過去の実績値をもとに、取得予定資産に関しては各物件の現所有者又は現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、平成 27 年 12 月期は 1,684 百万円、平成 28 年 6 月期は 2,037 百万円を見込んでいます。なお、平成 27 年 12 月期及び平成 28 年 6 月期の費用の主な差異の要因は固定資産税及び都市計画税によるものです。 ➤ 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、平成 27 年 12 月期は 733 百万円、平成 28 年 6 月期は 753 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現所有者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、平成 27 年 6 月期中に取得した計 33 物件及び取得予定資産については、平成 27 年度の固定資産税及び都市計画税は平成 27 年 12 月期においては費用計上されません。なお、上記 33 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平成 27 年 12 月期相当分として 227 百万円を想定しています。また、取得予定資産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平成 27 年 12 月期相当分として 125 百万円を想定しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 12 月期における運用状況の予想の修正及び平成 28 年 6 月期における運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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、平成 27 年 12 月期は 440 百万円を、平成 28 年 6 月期は 503 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、費用計上されません。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日開催の役員会で決議した新投資口の発行に係る費用の支払総額は 182 百万円を見込んでおり、平成 27 年 12 月期に一括費用計上することを想定しています。 ➤ 支払利息等その他借入関連費用として、平成 27 年 12 月期に 583 百万円、平成 28 年 6 月期に 505 百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在、本投資法人の有利子負債残高は 79,670 百万円となっています。 ➤ 上記に加え、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第 67 条の 15 に定める機関投資家に該当する者に限ります。）より平成 27 年 7 月に 23,800 百万円の借入れを行う予定です。 ➤ 下記「投資口」欄に記載の第三者割当により上限の 4,000 口の新投資口が発行される場合、その手取金を原資として、平成 27 年 12 月期に借入金 1,300 百万円を返済することを前提としています。 ➤ 平成 27 年 6 月期中に実施した物件取得に伴う消費税の還付が、平成 27 年 12 月中になされることが見込まれることから、当該還付金を原資として、平成 27 年 12 月期に借入金 600 百万円を返済することを前提としています。 ➤ 取得予定資産の取得に伴う消費税の還付が、平成 28 年 6 月期になされることが見込まれることから、当該還付金を原資として、平成 28 年 6 月期に借入金 700 百万円を返済することを前提としています。 ➤ 上記借入金の返済の後に平成 28 年 6 月期末までに返済期限が到来する借入金（8,500 百万円）については、全額借換えを行うことを前提としています。 ➤ 平成 27 年 12 月期及び平成 28 年 6 月期の期末時点での LTV はそれぞれ、45.0%程度、44.8%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 = 予想有利子負債総額 ÷ 予想資産総額 × 100 ➤ 今回発行する新投資口の発行価額によって、LTV は変動する可能性があります。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在発行済みである 304,060 口に、本日開催の役員会で決議した国内一般募集及び海外募集による新投資口の発行 84,000 口並びに第三者割当による新投資口の発行上限 4,000 口を加えた 392,060 口を前提としています。 ➤ 上記を除き、平成 28 年 6 月期末まで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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 12 月期における運用状況の予想の修正及び平成 28 年 6 月期における運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる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。
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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成27年12月期における運用状況の予想の修正及び平成28年6月期における運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。