

平成 28 年 8 月 16 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 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 杉田俊夫
 問合せ先 財務企画本部
 業務企画部長 南郷兼寿
 (TEL：03-5501-0080)

平成 28 年 12 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、平成 28 年 2 月 18 日付「平成 27 年 12 月期決算短信（REIT）」において公表した、平成 28 年 12 月期（平成 28 年 7 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 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. 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)	6,680	3,274	2,744	2,743	7,002	—
今回修正予想 (B)	6,775	3,371	2,894	2,893	7,385	—
増減額(B-A)	95	97	149	149	383	—
増減率	1.4%	3.0%	5.5%	5.5%	5.5%	—

(参考)

平成 28 年 12 月期 : 期末発行済投資口数 391,760 口

(注1) 平成 28 年 12 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「平成 28 年 12 月期（平成 28 年 7 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 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。

2. 修正の理由

平成 28 年 2 月 18 日に公表した平成 28 年 12 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、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、下記の通りです。

- (1) 賃貸事業収入の上昇及び賃貸事業費用の低減による賃貸事業損益の増加
- (2) 平成 28 年 6 月期中に行った匿名組合出資による受取配当金の増加
- (3) 平成 28 年 2 月に実施した金利スワップ取引、平成 28 年 4 月及び平成 28 年 8 月のリファイナンスによる営業外費用の減少

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/>

【別紙】

平成28年12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31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"> 平成28年12月期（第9期）（平成28年7月1日～平成28年12月31日）（184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（合計65物件）について、平成28年12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。 実際には新規物件取得、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、6,759百万円を見込んでいます。 受取配当金については、16百万円を見込んでいます。 営業収益については、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、過去の実績値をもとに、費用の変動要素を反映して算出しており、1,937百万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、760百万円を想定しています。 固定資産税及び都市計画税については、499百万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、本資産運用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、517百万円を見込んでいます。
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年6月期に発生した還付消費税等は、発生が見込まれません。そのため営業外収益は見込んでいません。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等その他借入関連費用として、477百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在において、103,570百万円の借入金残高があります。 平成28年12月期末までに返済期限が到来する借入金（10,000百万円）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28年12月期の期末時点でのLTVは、46.0%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。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済みである391,760口を前提とし、平成28年12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。

項目	前提条件
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。 ・平成28年12月期において、評価・換算差額等として金利スワップの繰延ヘッジ損益を平成28年6月期と同額と見込んでおり、金利スワップの時価に変動が無い前提で算出しています。 ・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。