

平成 26 年 4 月 24 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 26 年 6 月期及び平成 26 年 12 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

平成 26 年 6 月期 (平成 25 年 7 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日) 及び平成 26 年 12 月期 (平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日) における日本リート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) 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。

記

	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 26 年 6 月期 (第 4 期)	1,873 百万円	956 百万円	102 百万円	101 百万円	666 円	-
平成 26 年 12 月期 (第 5 期)	2,368 百万円	1,208 百万円	1,042 百万円	1,041 百万円	7,062 円	-

(参考)

平成 26 年 6 月期 : 予想期末発行済投資口数 151,810 口、1口当たり予想当期純利益 666 円

平成 26 年 12 月期 : 予想期末発行済投資口数 151,810 口、1口当たり予想当期純利益 6,861 円

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の平成 26 年 6 月期及び平成 26 年 12 月期の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。

- (注1) 平成 26 年 12 月期の分配金については、内部留保 (30 百万円) を取り崩すことを前提としています。
- (注2) 平成 26 年 6 月期及び平成 26 年 12 月期の運用状況の予想については、別紙「平成 26 年 6 月期及び平成 26 年 12 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。
- (注4) 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。

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 26 年 6 月期及び平成 26 年 12 月期の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。

**【別紙】**

平成 26 年 6 月期及び平成 26 年 12 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"> <li>➤ 平成 26 年 6 月期（第 4 期）：（平成 25 年 7 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日）（365 日） 上場日以降：（平成 26 年 4 月 24 日～平成 26 年 6 月 30 日）（68 日）</li> <li>➤ 平成 26 年 12 月期（第 5 期）：（平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日）（184 日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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 4 物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、今回の新投資口の追加発行により調達した資金及び借入れにより調達した資金をもって、本日付で不動産信託受益権（合計 16 物件）（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定であり、取得予定資産を本日取得すること、また平成 26 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。</li> <li>➤ 実際には取得予定資産以外の新規物件取得、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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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 26 年 6 月期は 1,873 百万円、平成 26 年 12 月期は 2,368 百万円を見込んでいます。</li> <li>➤ 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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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 26 年 6 月期は 432 百万円、平成 26 年 12 月期は 531 百万円を見込んでいます。</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、平成 26 年 6 月期は 396 百万円、平成 26 年 12 月期は 381 百万円を想定しています。</li> <li>➤ 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、取得予定資産については、平成 26 年度の固定資産税及び都市計画税は平成 26 年 6 月期及び平成 26 年 12 月期においては費用計上されません。なお、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 154 百万円（252 日分に相当）を想定しています。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 26 年 6 月期及び平成 26 年 12 月期の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。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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。</li> <li>➤ 資産運用報酬については、平成 26 年 6 月期（平成 25 年 7 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日）は 57 百万円を、平成 26 年 12 月期は 179 百万円を見込んでいます。なお、資産運用報酬のうち運用報酬 1(注 1)について、平成 26 年 1 月 1 日から平成 26 年 6 月末日までの期間の適用料率を年率 0% とすることを前提としています。また、平成 26 年 7 月 1 日以降の資産運用報酬について、本投資法人と資産運用会社との合意に基づく資産運用報酬体系の変更が適用されることを前提としています(注 2)。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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 平成 26 年 3 月 20 日開催の役員会で決定した新投資口の発行及び投資口の上場・公募に係る費用の支払総額は 112 百万円を見込んでおり、平成 26 年 6 月期に一括償却することを想定しています。</li> <li>➤ 支払利息等その他借入関連費用として、平成 26 年 6 月期に 700 百万円、平成 26 年 12 月期に 150 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本投資法人は、本日現在、18,213 百万円の借入残高がありますが、本日、下記の「投資口」欄に記載の新投資口の発行等による手取金により、当該借入金全額を返済し、また、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。）より総額 38,800 百万円の借入れを行い、その後、下記「投資口」欄に記載の第三者割当により上限の 7,210 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 26 年 6 月期に借入金 1,750 百万円を返済することを前提としています。</li> <li>➤ 平成 26 年 12 月期中に取得予定資産の取得に伴う消費税の還付が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 26 年 12 月期に借入金 730 百万円を返済することを前提としています。</li> <li>➤ 平成 26 年 6 月期及び平成 26 年 12 月期の期末時点での LTV はそれぞれ、48.4%、47.2%程度となる見込みです。</li> <li>➤ LTV の算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 LTV = 有利子負債総額 ÷ 資産総額 × 100</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 平成 26 年 3 月 20 日開催の役員会で決定した第三者割当による新投資口の発行によって新規に発行される予定の投資口数の上限である 7,210 口が全て発行されることを前提としています。</li> <li>➤ 上記を除き、平成 26 年 12 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。</li> <li>➤ 平成 26 年 6 月期及び平成 26 年 12 月期の 1 口当たり分配金は、本日現在発行済みである 144,600 口に、上記第三者割当による新投資口の発行によって新規に発行される予定の投資口数の上限である 7,210 口を加えた、平成 26 年 6 月期及び平成 26 年 12 月期の予想期末発行済投資口数 151,810 口により算出しています。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 26 年 6 月期及び平成 26 年 12 月期の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。

1口当たり 分配金	<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。なお、平成26年12月期の分配金の算定に当たっては、内部留保全額の30百万円(注3)を取り崩して分配する前提としています。ただし、経済環境や不動産市況等及び本投資法人の業績、財務状況等を勘案し、内部留保金を取り崩さない可能性があります。</li> <li>➤ 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。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<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、税制、会計基準、上場規則、投信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施行さ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>

(注1) 毎年3月末日、6月末日、9月末日及び12月末日を計算期日として、各計算期日の翌日からその後に最初に到来する計算期日までの期間を計算期間とし、各計算期間の末日の不動産等及び不動産関連資産の合計額に対して年率0.75%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社で合意する料率を乗じて算出する報酬をいいます。

(注2) 平成26年7月1日以降の資産運用報酬体系は、以下のとおりです。

運用報酬1	営業期間毎に、当該営業期間初日の直前の決算期における貸借対照表(投信法第131条第2項の承認を受けたものに限り)に記載された総資産額に年率0.35%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社で合意する料率を乗じた額(1年を365日とする各営業期間の実日数による日割計算。1円未満は切捨てとします。)とします。
運用報酬2	<p>営業期間毎に、以下の計算式により算出した金額の合計額とします。</p> <p>当該営業期間の運用報酬2の額=NOI(※1) × 運用報酬2に係る料率(※2)</p> <p>(※1) 「NOI」とは、当該営業期間に係る本投資法人の不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいいます。</p> <p>(※2) 「運用報酬2に係る料率」は、基本料率(2.5%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社で合意する料率。以下同じです。)にDPU変動率(※3)を乗じて算出するものとし、その上限を5.0%とします。ただし、DPU変動率は、平成27年6月末日が属する営業期間より適用するものとし、それ以前の営業期間については、運用報酬2に係る料率は基本料率とします。</p> <p>(※3) 「DPU変動率」は、以下の算式により算定した数値とします。</p> $\text{DPU変動率} = (\text{当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額(※4)} - \text{前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額}) \div \text{前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額} + 1$ <p>ただし、前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額が0の場合、DPU変動率は1とみなします。また、前営業期間に係るDPU変動率が0.75以下であった場合において上記の算式に従い算出した当該営業期間のDPU変動率が1を超えた場合には、DPU変動率は1とみなします。</p> <p>(※4) 「調整後1口当たり分配金額」とは、対象となる営業期間の報酬等控除前分配可能金額(※5)を当該営業期間に係る決算期における発行済投資口総数で除した金額(1円未満切捨て)をいいます。</p> <p>(※5) 「報酬等控除前分配可能金額」とは、我が国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い算出される対象となる営業期間の税引前当期純利益の金額(ただし、運用報酬2及び特定資産の売却損益を加除前の金額とします。)をいいます。</p>
取得報酬	本投資法人が特定資産を取得した場合において、その取得価額(ただし、消費税等並びに取得費用を除きます。)に対して、1.0%(ただし、本資産運用会社の利害関係者からの取得については0.5%)を上限として別途本投資法人と本資産運用会社で合意する料率を乗じた額とします。
処分報酬	本投資法人が特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価額(ただし、消費税等並びに譲渡費用を除きます。)に対して、1.0%(ただし、本資産運用会社の利害関係者への譲渡については0.5%)を上限として別途本投資法人と本資産運用会社で合意する料率を乗じた額とします。なお、処分報酬は、特定資産の譲渡に際し、譲渡益が発生した場合のみ支払われるものとします。

(注3) 平成25年6月期までは金銭の分配を行っていなかったため発生した平成25年6月期末における当期末処分利益30百万円を指します。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成26年6月期及び平成26年12月期の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。