

平成 27 年 1 月 19 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 6 月期及び平成 27 年 12 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

平成 27 年 6 月期 (平成 27 年 1 月 1 日 ~ 平成 27 年 6 月 30 日) 及び平成 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

1. 平成 27 年 6 月期及び平成 27 年 12 月期の運用状況の予想

	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 27 年 6 月期 (第 6 期)	4,524 百万円	2,473 百万円	1,997 百万円	1,997 百万円	6,568 円	-
平成 27 年 12 月期 (第 7 期)	5,045 百万円	2,554 百万円	2,215 百万円	2,214 百万円	7,282 円	-

(参考)

平成 27 年 6 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 6,568 円

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 7,282 円

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 6 月期及び平成 27 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。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。

2. 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、平成 27 年 6 月期及び平成 27 年 12 月期の運用状況の予想をお知らせするものです。

なお、平成 26 年 12 月期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 6 月期及び平成 27 年 12 月期の運用状況の予想については、別紙「平成 27 年 6 月期及び平成 27 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、%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 6 月期及び平成 27 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。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。

【別紙】

平成 27 年 6 月期及び平成 27 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"> ○ 平成 27 年 6 月期(第 6 期):(平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 6 月 30 日)(181 日) ○ 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)
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 22 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 31 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 27 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。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 6 月期は 4,518 百万円、平成 27 年 12 月期は 5,045 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 6 月期は 5 百万円を見込んでおり、平成 27 年 12 月期においては受取配当金は見込んでいません。 ○ 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、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 6 月期は 1,184 百万円、平成 27 年 12 月期は 1,349 百万円を見込んでいます。 ○ 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 6 月期は 549 百万円、平成 27 年 12 月期は 596 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 1 月 8 日に取得した JS プログレビル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 6 月期及び平成 27 年 12 月期においては費用計上されません。なお、JS プログレビル及び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 6 月期相当分として 173 百万円、平成 27 年 12 月期相当分として 223 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、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 6 月期及び平成 27 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。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。

	<ul style="list-style-type: none"> ○ 資産運用報酬については、平成 27 年 6 月期は 216 百万円を、平成 26 年 12 月期は 406 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 118 百万円を見込んでおり、平成 27 年 6 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 6 月期に 356 百万円、平成 27 年 12 月期に 339 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 45,720 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せす。)より平成 27 年 2 月に 29,000 百万円、平成 27 年 3 月に 3,500 百万円の借入れを行う予定ですが、下記「投資口」欄に記載の第三者割当により上限の 7,250 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 6 月期に借入金 2,500 百万円を返済することを前提としています。 ○ 平成 27 年 12 月期末までに返済期限が到来する借入金(短期借入金 8,150 百万円)については、50 百万円を手元資金で返済し、残額の 8,100 百万円について借換えを行うことを前提としています。 ○ 平成 27 年 12 月期中に JS プログレビル及び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 27 年 12 月期に借入金 500 百万円を返済することを前提としています。 ○ 平成 27 年 6 月期及び平成 27 年 12 月期の期末時点での LTV はそれぞれ、44.1% 程度、43.9% 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。 $LTV = \text{予想有利子負債総額} \div \text{予想資産総額} \times 100$ ○ 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 151,810 口に、本日開催の役員会で決議した一般募集による新投資口の発行 145,000 口及び第三者割当による新投資口の発行上限 7,250 口を加えた 304,060 口を前提としています。 ○ 上記を除き、平成 27 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。
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、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。 ○ 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 6 月期及び平成 27 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。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。