

2024年6月25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 岩佐 泰志
(コード番号：3296)

資産運用会社名

SBI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 岩佐 泰志
問合せ先 財務企画本部副本部長
兼 業務企画部長 石井 崇弘
(TEL：03-5501-0080)2024年6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2024年2月19日付「2023年12月期 決算短信（REIT）」において公表した、2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30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. 2024年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正

	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)	8,894	4,700	3,964	3,964	8,810	—
今回修正予想(B)	9,742	5,497	4,770	4,769	9,541	—
増減額(B-A)	847	796	805	805	731	—
増減率	+9.5%	+16.9%	+20.3%	+20.3%	+8.3%	—
(参考) 前期実績 2023年12月期	8,828	4,705	3,984	3,983	8,854	—

(参考) 2024年6月期：予想期末発行済投資口数 449,930口

(注1) 上記数値は、後記【別紙】2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）の運用状況の見通しの前提条件に基づき算出した現時点における予想であり、実際の営業収益、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) 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. 修正及び公表の理由

本日付で公表した「運用資産の譲渡に関するお知らせ」に記載の通り、2物件（日本橋プラヤビル準共有持分50%、是空弁天）の譲渡を行うことを決定しました。資産の譲渡に伴い、2024年2月19日に公表した2024年6月期における運用状況及び分配金の予想につき、算定的前提条件が変動したことにより、2024年6月期の営業収益、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、本取引による不動産等売却損益663百万円、2024年2月27日に公表した「運用資産の譲渡に関するお知らせ（八丁堀リバーゲート）」に記載の取引による不動産等売却益2百万円及び2024年3月22日に公表した「国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に関するお知らせ」に記載の2物件（MK 麴町ビル、マリオン城西）の譲渡による不動産等売却損益143百万円の発生によるものです。

なお、2024年2月19日付「2023年12月期決算短信(REIT)」にて公表した2024年12月期の運用状況及び分配金の予想については、資産の譲渡により発生する利益の一部を繰越利益として留保することとした結果、1口当たり分配金等の金額の変更の範囲が軽微に留まることとなったため、現時点において変更ありません。

以上

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

【別紙】

2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30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"> 2024年6月期（第24期）（2024年1月1日～2024年6月30日）（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 決算短信で公表した2024年6月期に係る運用状況の予想の前提条件としていた不動産信託受益権及び不動産（合計112物件）から、2024年3月27日付MK麴町ビル、八丁堀リバーゲート及びマリオン城西の譲渡及び2024年6月28日付日本橋プラヤビル準共有持分50%及び是空弁天を譲渡することを前提としています。加えて、2024年3月29日付でFORECAST博多呉服町を取得したことを前提としています。 実際には新規物件の取得、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、8,700百万円を見込んでいます。 三宮ファーストビルを売却することに伴い、不動産等売却益として232百万円を見込んでいます。 八丁堀リバーゲートの不動産等売却益として2百万円を見込んでいます。 MK麴町ビル及びマリオン城西の不動産等売却損益として143百万円を見込んでいます。 日本橋プラヤビル準共有持分50%及び是空弁天の不動産等売却損益として663百万円を見込んでいます。 賃貸事業収益については、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、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、2,329百万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、988百万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、634百万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売主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、2024年1月に取得した3物件及び3月に取得した2物件の合計5物件に関する2024年度の固定資産税及び都市計画税は2024年6月期及び2024年12月期においては費用計上されません。なお、当該5物件について取得原価に算入した、又は算入する固定資産税及び都市計画税の総額は2024年6月期相当分として9百万円を想定しています。 修繕費に関しては、物件毎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、639百万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、上記金額には含めていません。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等（融資関連費用、投資法人債利息等を含みます。）として、736百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在において、本投資法人の有利子負債残高は134,120百万円となっています。

項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> ・2024年12月期末までに返済期限が到来する借入金(9,850百万円)については、借換え又は投資法人債の発行を行うことにより、有利子負債残高に変動が生じないことを前提としています。 ・2024年6月期末時点のLTVは48.3%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=有利子負債総額÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在発行済みである449,930口を前提とし、2024年6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。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、当期末処分利益4,876百万円から繰越利益106百万円を留保した上で、「日本橋プレイブル準共有持分50%」の譲渡による不動産等売却益のうち、租税特別措置法第65条の7に定める圧縮積立金繰入額477百万円を内部留保した後の4,292百万円について、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。内部留保については、今後の運用において、一時的な又は想定と異なる収入の減少や費用発生時に負の影響を緩和し、1口当たり分配金水準の安定性を確保することに活用します。 ・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、金利の変動又は今後の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。