

2020年3月25日

各 位

<不動産投資信託証券発行者名>

ジャパンリアルエステイト投資法人

代表者名 執行役員 柳澤 裕

(コード番号 8952)

<資産運用会社名>

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 梅田 直樹

問合せ先 執行役員企画部長 元岡 將

TEL.03-3211-7951

2020年9月期の運用状況の予想の修正及び 2021年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ

当投資法人は、2019年11月15日の2019年9月期決算発表時に公表した2020年9月期（2020年4月1日～2020年9月30日）の運用状況の予想を下記のとおり修正しましたので、お知らせいたします。また、2021年3月期（2020年10月1日～2021年3月31日）における当投資法人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。

なお、2019年11月15日に公表した2020年3月期（2019年10月1日～2020年3月31日）の運用状況の予想については、本日現在変更はありません。

記

1. 2020年9月期の運用状況の予想の修正（2020年4月1日～2020年9月30日）

	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)	百万円 34,130	百万円 15,410	百万円 14,420	百万円 14,410	円 10,400	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 35,440	百万円 16,210	百万円 15,240	百万円 15,230	円 10,750	円 0
増減額 (B - A)	百万円 1,310	百万円 800	百万円 820	百万円 820	円 350	円 0
増減率	% 3.8	% 5.2	% 5.7	% 5.7	% 3.4	% -

(注) 1 本日現在の発行済投資口の総口数 1,385,210 口に、本日付け関東財務局に提出した投資口の発行登録書に記載の発行予定額 200 億円を発行価額の総額とする新投資口の数として 32,380 口を加えた 1,417,590 口を前提としております。よって、予想数値は、2020 年 9 月期中に新たな投資口の発行が行われることを前提としております。しかしながら、この新投資口の発行が行われる保証はなく、また、発行された場合であっても新投資口の数が増加又は減少する場合があります。それらの場合、分配金の額は予想額と異なることが予想されます。

上記の他、予想数値は、別紙の「2020 年 9 月期の運用状況の予想の修正及び 2021 年 3 月期の運用状況の予想にあたっての前提条件」に基づき算出した 2020 年 3 月 25 日現在の予想であり、今後の不動産等の取得又は売却、運用環境の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益又は 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金を保証するものではありません。以下同じです。

(注) 2 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益については、一千万円未満切捨てにて表示しております。以下同じです。

2. 修正の理由

当投資法人は、現在の市況に鑑み、本日、投資口の発行に係る発行登録書を関東財務局長宛て提出いたしました（詳細につきましては本日付けで公表いたしました「投資口の発行に係る発行登録書提出に関するお知らせ」をご参照ください。）。また、2020 年 3 月期中及び 2020 年 9 月期中に、「新宿フロントタワー（追加取得）」、「新宿イーストサイドスクエア（追加取得）」及び「リンクスクエア新宿」をそれぞれ取得することを決定しております（詳細につきましては本日付けで公表いたしました「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照ください。）。

以上により、2019 年 11 月 15 日付け「2019 年 9 月期 決算短信（REIT）」にて公表いたしました 2020 年 9 月期の運用状況の予想につきましては、その算定の前提条件が変動したため、運用状況の予想の修正を行うものです。

3. 2021 年 3 月期の運用状況の予想（2020 年 10 月 1 日～2021 年 3 月 31 日）

	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
2021 年 3 月期	百万円 35,620	百万円 16,370	百万円 15,390	百万円 15,380	円 10,850	円 0

以 上

2020年9月期の運用状況の予想の修正及び**2021年3月期の運用状況の予想にあたっての前提条件**

計算期間	2020年9月期：2020年4月1日～2020年9月30日（183日間） 2021年3月期：2020年10月1日～2021年3月31日（182日間）
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年3月25日現在保有している73物件に加え、2020年3月期に取得する新宿フロントタワー（追加取得）、新宿イーストサイドスクエア（追加取得）及び2020年9月期に取得するリンクスクエア新宿を加えた73物件を前提としております。なお、実際にはその他の物件の取得、売却により変動する可能性があります。 ・当投資法人において、2020年3月25日現在、金融庁監督指針に記載されたフォワード・コミットメント等は存在いたしません。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年3月25日現在の発行済投資口の総口数1,385,210口に、本日付け関東財務局に提出した投資口の発行登録書に記載の発行予定額（200億円）を発行価額の総額とする新投資口の数として32,380口を加えた1,417,590口を前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・当投資法人は、総資産に占める有利子負債の比率を30～40%を目安に運用することを財務上の基本方針としております。 ・2020年3月25日現在の有利子負債残高は3,869億円であり、新宿フロントタワー（追加取得）、新宿イーストサイドスクエア（追加取得）の取得に際し、短期借入金150億円を新たに借入れる予定です。また、リンクスクエア新宿の取得に際し、短期借入金170億円を新たに借入れる予定です。また、本日付けで提出した投資口の発行登録書に記載の発行予定額（200億円）を発行価額の総額とする新投資口の発行により調達する資金全額を新宿フロントタワー（追加取得）、新宿イーストサイドスクエア（追加取得）の取得に際し借入れた借入金の返済の一部およびリンクスクエア新宿の取得に際し借入れた借入金の返済の一部に充当し、残余が生じた場合は手元資金とし、将来の特定資産の取得、借入金の返済に充当することを前提としております。但し、上記新投資口の発行の有無及び、発行された場合も最終的な発行口数及び発行価額如何により、上記有利子負債の額は変動する可能性があります。 上記の新規物件取得に伴う借入金を除いては、 ・2020年9月期については、2020年3月25日現在、残額130億円である長期借入金（返済期限2020年6月15日及び2020年7月3日）及び残額110億円である短期借入金（返済期限2020年5月18日）について、全額借換えを行うことを前提としております。なお、投資法人債については2020年9月期に償還期限が到来するものではありません。 ・2021年3月期については、2020年3月25日現在、残額280億円である長期借入金（返済期限2020年10月29日、2020年12月21日、2021年1月15日、2021年1月29日及び2021年3月24日）及び残額30億円である短期借入金（返済期限2020年12月28日及び2021年3月30日（2020年3月30日付け実行予定の短期借入金17億円の返済期限））について、全額借換えを行うことを前提としています。なお、投資法人債については2021年3月期に償還期限が到来するものではありません。

営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 既保有物件に係る賃貸事業収益については、2020年3月25日現在において確定している新たな契約の締結又は解約等に加え、昨今のオフィス賃貸市況を考慮した賃料水準への改定及びテナントの入退去による賃料収入の増減リスク等の変動要素を勘案し算出しており、新宿フロントタワー（追加取得）、新宿イーストサイドスクエア（追加取得）及びリンクスクエア新宿に係る賃貸事業収益については、同日現在における取得予定日以降の賃貸借契約条件等の見込みを基に算出してあります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上してありますが、計算期間の初日の属する年内の不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。なお、2020年に取得した物件及び取得予定物件に係る2021年の固定資産税、都市計画税及び償却資産税の見込額は、それぞれ次のとおりです。 シーバンスS棟 41百万円、大手町パークビルディング 72百万円、新宿フロントタワー（追加取得） 46百万円、新宿イーストサイドスクエア（追加取得） 30百万円、リンクスクエア新宿 57百万円 公租公課については、2020年9月期 3,290百万円、2021年3月期 3,290百万円を想定してあります。 減価償却費については、2020年9月期 6,620百万円、2021年3月期 6,510百万円を想定してあります。 修繕費については、決算期による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）につきましては、2020年9月期 1,060百万円、2021年3月期 970百万円を想定してあります。
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配は行わないことを前提としてあります。よって、当投資法人の規約に基づき、利益の金額を限度とし、かつ、配当可能利益の金額の90%に相当する金額を超える額を分配することを前提としてあります。 2020年9月期及び2021年3月期において、買換資産等の減価償却に対応する圧縮積立の戻入益を分配対象として見込んであります。 「発行済投資口数」に記載の通り、2020年9月期中に新たな投資口の発行が行われることを前提としてあります。しかしながら、この新投資口の発行が行われる保証はなく、また、発行された場合であっても新投資口の数が増加又は減少する場合があります。それらの場合、分配金の額は予想額と異なることが推測されます。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投資信託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行われないことを前提としてあります。 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あります。 法人税等については上記圧縮積立に係る法人税等調整額のほか、定期借地権付建物の借地権償却及び資産除去債務に係る法人税等を勘案して算出してあります。