



平成 21 年 11 月 18 日

各 位

<不動産投資信託証券発行者名>

**Re ジャパンリアルエステイト投資法人**  
REIT INVESTMENT CORPORATION  
 執行役員 山崎 建人  
 (コード番号 8952)

<資産運用会社名>

ジャパ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 荒畑 和彦  
 問合せ先 企画部長 木村 透  
 TEL. 03-3211-7921

## 平成 22 年 3 月期及び平成 22 年 9 月期の各運用状況の予想に関するお知らせ

平成 22 年 3 月期（第 17 期：平成 21 年 10 月 1 日～平成 22 年 3 月 31 日）及び平成 22 年 9 月期（第 18 期：平成 22 年 4 月 1 日～平成 22 年 9 月 30 日）における当投資法人の各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 22 年 3 月期及び平成 22 年 9 月期の各運用状況の予想

	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	期末発行済 投資口数 (注) 1.
平成 22 年 3 月期 (第 17 期)	百万円 21,640	百万円 10,210	百万円 8,470	百万円 8,470	円 17,320	円 —	口 489,200
平成 22 年 9 月期 (第 18 期)	百万円 21,320	百万円 9,810	百万円 7,940	百万円 7,940	円 16,240	円 —	口 489,200
(ご参考)							
平成 21 年 9 月期 (第 16 期) 実績	百万円 21,524	百万円 10,054	百万円 8,505	百万円 8,504	円 19,198	円 —	口 443,000

(注) 1. 平成 21 年 11 月 18 日現在の発行済投資口数 443,000 口に、平成 21 年 11 月 18 日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数 42,000 口及び第三者割当による新投資口の発行口数 4,200 口を加えた 489,200 口を前提としている。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である 4,200 口すべてが発行されることを前提としている。

(注) 2. 上記予想数値は、別紙①の「平成 22 年 3 月期及び平成 22 年 9 月期の各運用状況の予想にあたっての前提条件」に基づき算出した平成 21 年 11 月 18 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る。また、本予想は実際の業績や分配金を保証するものではない。

(注) 3. 平成 21 年 9 月期（第 16 期）実績に係る単位未満の数値は切り捨てして表示。

以 上

なお、今回発表の各期の運用状況の予想の詳細については、別紙②をご参照ください。

本資料は、兜俱樂部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

ご注意：この文書は、平成 22 年 3 月期及び平成 22 年 9 月期の各運用状況の予想について、一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず当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及び訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

## 平成 22 年 3 月期及び平成 22 年 9 月期の各運用状況の予想にあたっての前提条件

計算期間	平成 22 年 3 月期：平成 21 年 10 月 1 日～平成 22 年 3 月 31 日（182 日間） 平成 22 年 9 月期：平成 22 年 4 月 1 日～平成 22 年 9 月 30 日（183 日間）
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 21 年 11 月 18 日現在保有している 55 物件に加え、平成 22 年 1 月 15 日（予定）付けにて汐留ビルディングを信託財産とする信託受益権の準共有持分（30%）を追加取得（以下、「持分追加取得」と言う。）することを前提とする。なお、実際にはその他の物件の取得、処分により変動する可能性がある。</li> <li>当投資法人において、平成 21 年 11 月 18 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しない。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 21 年 11 月 18 日現在の発行済投資口数 443,000 口に、平成 21 年 11 月 18 日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数 42,000 口及び第三者割当による新投資口の発行口数 4,200 口を加えた 489,200 口を前提。</li> <li>なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である 4,200 口すべてが発行されることを前提。</li> </ul>
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>総資産に占める有利子負債の比率について、当投資法人の運用上の目安は 30% 台である。</li> <li>「保有物件」欄に記載の汐留ビルディングの持分追加取得につき、平成 21 年 11 月 18 日開催の役員会で決定した公募及び第三者割当による新投資口の発行により調達する資金約 31,832 百万円程度のうち、200 億円を汐留ビルディングの持分追加取得の購入資金の一部に充て、またその残額（約 118 億円）と手元資金で既存借入金を返済することを前提。これにより、同物件の持分追加取得後の有利子負債比率は約 38% 程度となる見込み。但し、当該発行を行う投資口の最終的な発行価額及び第三者割当による新投資口発行口数等により、上記有利子負債比率は変動する可能性がある。なお、平成 22 年 3 月 31 日現在及び平成 22 年 9 月 30 日現在の総資産有利子負債比率は、概ね 30% 台の水準となる前提。</li> </ul> <p>&lt;ご参考&gt;</p> <p>上記新投資口の発行を行わず、その結果、汐留ビルディングの持分追加取得に係る取得価格全額を新たな有利子負債で調達し、かつ既存借入金の一部返済も行われないと仮定した場合には、計算上、汐留ビルディングの持分追加取得後の時点における有利子負債比率は約 44% 程度となる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成 22 年 3 月期において、残高 275 億円である短期借入金（返済期限平成 21 年 12 月 21 日及び平成 22 年 3 月 24 日）、並びに残高 120 億円である長期借入金（返済期限平成 21 年 12 月 15 日及び平成 22 年 3 月 24 日）について、上記公募及び第三者割当による新投資口の発行と手元資金による既存短期借入金の一部返済分を除き、全額借換えを行うことを前提。なお、投資法人債については平成 22 年 3 月期に償還期限が到来するものはない。</li> <li>平成 22 年 9 月期については、残高 205 億円である短期借入金（返済期限平成 22 年 6 月 1 日、平成 22 年 9 月 1 日及び平成 22 年 9 月 24 日）、並びに残高 60 億円である長期借入金（返済期限平成 22 年 6 月 14 日及び平成 22 年 6 月 15 日）について、上記公募及び第三者割当による新投資口の発行及び手元資金による既存短期借入金の一部返済分を除き、全額借換えを行うことを前提条件としており、平成 22 年 4 月 30 日に償還期限が到来する投資法人債 100 億円については、全額借入等で調達した資金にて償還することを前提。</li> </ul>

ご注意：この文書は、平成 22 年 3 月期及び平成 22 年 9 月期の各運用状況の予想について、一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず当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及び訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

<p>営業収益</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既保有物件に係る賃貸事業収益については、本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、返室による減収リスク等の変動要素を勘案し算出しており、取得予定物件（汐留ビルディングの持分追加取得分）に係る賃貸事業収益については、取得予定日における賃貸借契約条件等を基に算出している。</li> <li>・平成 22 年 3 月期においては、神宮前メディアスクエアビルの敷地一部に係る譲渡益約 8.8 億円を営業収益に計上予定。</li> </ul> <p>&lt;ご参考&gt; 平成 21 年 9 月期実績の営業収益には、三菱UFJ信託銀行本店ビル未利用容積移転に伴う容積利用権譲渡益 728 百万円が含まれる。</p>
<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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いるが、計算期間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ない。</li> <li>・公租公課については、平成 22 年 3 月期 1,770 百万円、平成 22 年 9 月期 1,840 百万円を想定。</li> <li>・減価償却費については、平成 22 年 3 月期 3,890 百万円、平成 22 年 9 月期 3,970 百万円を想定。</li> <li>・管理業務費については、過去の実績等を勘案の上想定。</li> <li>・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る。</li> </ul>
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）については、平成 22 年 3 月期 1,760 百万円、平成 22 年 9 月期 1,890 百万円と想定。</li> <li>・なお、平成 22 年 3 月期の一時的費用として、今回の新投資口発行にかかる費用 70 百万円を含む。</li> </ul>
<p>分配金の額</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益を超える金銭の分配は行わないことを前提。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。</li> </ul>

ご注意：この文書は、平成 22 年 3 月期及び平成 22 年 9 月期の各運用状況の予想について、一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず当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及び訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

## 運用状況の予想

【別紙②】

(単位:百万円(単位記載項目を除く))

決算期	第16期		第17期		第18期	
	('09/09月期)		('10/03月期)		('10/09月期)	
実績/予想	実績	→ 増減 →	予想	→ 増減 →	予想	
期末物件数	55棟		55棟		55棟	
運用日数	183日		182日		183日	
営業収益	21,524	+115	21,640	△320	21,320	
賃貸事業収益	20,795	△45	20,750	+570	21,320	
容積利用権譲渡益	728	△728	-		-	
不動産等譲渡益	-	+880	880	△880	-	
営業費用	11,469	△49	11,420	+90	11,510	
賃貸事業費用(減価償却費除く)	6,845	△155	6,690	+20	6,710	
減価償却費	3,801	+88	3,890	+80	3,970	
販売費及び一般管理費	823	+16	840	△20	820	
(内、資産運用報酬(*1))	(540)		(540)	(△20)	(520)	
NOI(*2)	13,950	+109	14,060	+550	14,610	
賃貸事業損益(*2)	10,149	+20	10,170	+460	10,630	
営業総利益	10,878	+171	11,050	△420	10,630	
営業利益	10,054	+155	10,210	△400	9,810	
営業外損益	△1,549	△190	△1,740	△120	△1,860	
(内、支払利息)	(△1,541)	(△108)	(△1,650)	(△210)	(△1,860)	
経常利益	8,505	△35	8,470	△530	7,940	
当期純利益	8,504	△34	8,470	△530	7,940	
発行済投資口数	443,000口	+46,200口	489,200口		489,200口	
1口当たり分配金	19,198円	△1,878円	17,320円	△1,080円	16,240円	

\*1 期間報酬及びインセンティブ報酬

\*2 容積利用権譲渡益及び不動産等譲渡損益を除く