

平成 15 年 10 月 1 日

各 位

不動産投信発行者名
ジャパンリアルエステイト投資法人
代表者名 執行役員 馬場 米一郎
(コード番号 8952)
問合せ先(資産運用業務委託先)
ジャパンリアルエステイトマネジメント株式会社
企画部長 山中 拓郎
TEL.03-3211-7921

平成 15 年 9 月期及び 平成 16 年 3 月期の各運用状況の予想の修正に関するお知らせ

当投資法人は、平成 15 年 5 月 20 日の平成 15 年 3 月期決算発表時に公表した平成 15 年 9 月期(第 4 期:平成 15 年 4 月 1 日~平成 15 年 9 月 30 日)及び平成 16 年 3 月期(第 5 期:平成 15 年 10 月 1 日~平成 16 年 3 月 31 日)の各運用状況の予想を、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. 平成 15 年 9 月期の運用状況の予想の修正(平成 15 年 4 月 1 日~平成 15 年 9 月 30 日)

	営業収益	当期利益	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 8,800	百万円 3,300	円 14,500	円 -
今回修正予想 (B)	百万円 8,900	百万円 3,300	円 15,000	円 -
増減額 (B-A)	百万円 100	百万円 0	円 500	円 -
増減率	% 1.1	% 0	% 3.4	% -
(ご参考) 第3期実績	百万円 8,500	百万円 3,258	円 14,455	円 -

(注1) 期末発行済投資口数 225,400 口

(注2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

ご注意: この文書は、平成 15 年 9 月期及び平成 16 年 3 月期の各運用状況の予想の修正について、一般的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届出目論見書及び訂正事項分をご覧いただ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。

2. 平成 16 年 3 月期の運用状況の予想の修正（平成 15 年 10 月 1 日～平成 16 年 3 月 31 日）

	営業収益	当期利益	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 8,400	百万円 3,100	円 14,000	円 -
今回修正予想 (B)	百万円 9,300	百万円 3,600	円 14,000	円 -
増減額 (B - A)	百万円 900	百万円 500	円 0	円 -
増減率	% 10.7	% 16.1	% 0	% -

(参考) 期末予想発行済投資口数 260,400 口

(注1) 期末予想発行済投資口数は、別紙記載の前提条件の下に算出しております。

(注2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

3. 修正の理由

新たな不動産等の取得等に係る資金調達を目的として、平成 15 年 10 月 1 日開催の役員会にて新投資口の追加発行を決議したため、平成 16 年 3 月期の運用状況の予想の修正を行うものであります。あわせて、平成 15 年 9 月期の運用状況の予想についても修正を行うものであります。

なお、平成 16 年 3 月期の運用状況の予想の修正については、添付資料の「平成 16 年 3 月期の運用状況の予想の修正にあたっての前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しております。

また、添付資料の「平成 16 年 3 月期の運用状況の予想の修正にあたっての前提条件」がそのまま推移し、かつ、それ以外に保有物件その他に何らの変更がないもの（但し、(仮称)代々木 1 丁目ビルは平成 16 年 4 月 1 日に取得する）と想定した場合、平成 16 年 9 月期（第 6 期：平成 16 年 4 月 1 日～平成 16 年 9 月 30 日）の運用状況につきましては、営業収益 9,300 百万円、当期利益 3,600 百万円、1 口当たり分配金 14,000 円となると予想されます。

しかしながら、今後の不動産等の追加取得又は売却、運用環境の変化等により、実際の営業収益、当期利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、これらは実際の業績や分配金を保証するものではありません。

以上

本資料は、兜倶楽部、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。

平成 16 年 3 月期の運用状況の予想の修正にあたっての前提条件

計算期間	平成 15 年 10 月 1 日～平成 16 年 3 月 31 日（183 日）
保有物件	平成 15 年 10 月 1 日現在保有している 32 物件に、平成 15 年 10 月 9 日取得予定の「神宮前メディアスクエアビル」を加えた合計 33 物件を前提としております。 平成 15 年 9 月 9 日付けリリースにて発表の通り「(仮称)代々木 1 丁目ビル」は平成 16 年 4 月 1 日にて取得予定であり、第 5 期中の運用には影響ございません。 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ります。
発行済投資口数	平成 15 年 10 月 1 日現在の 225,400 口に、平成 15 年 10 月 1 日開催の役員会で決定した新投資口の追加発行によって新たに発行される 35,000 口を加えた、合計 260,400 口を前提としております。
有利子負債比率	平成 15 年 10 月 1 日開催の役員会で決定した新投資口 35,000 口の追加発行により出資総額が約 21,800 百万円程度増額することを想定し、平成 16 年 3 月 31 日現在の有利子負債比率は 30%程度となる前提としております。 但し、当該追加発行を行う投資口の最終的な発行価額如何により、上記有利子負債比率は変動する可能性があります。
営業費用	保有する不動産等にかかる固定資産税、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いたしますが、計算期間の属する年内に新たに取得する不動産等に関し、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」）が発生する場合には、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入されるため、当該計算期間の費用には計上されません。
分配金の額	利益を超える金銭の分配は行わないことを前提としております。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、且つ、配当可能所得の金額の 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おります。