



平成 20 年 2 月 21 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
REAL ESTATE 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 荒畑 和彦
 問合せ先 企画部長 荒木 治彦
 TEL. 03-3211-7921

平成 20 年 3 月期及び 平成 20 年 9 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 19 年 11 月 14 日の平成 19 年 9 月期決算発表時に公表した平成 20 年 3 月期（第 13 期：平成 19 年 10 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日）及び平成 20 年 9 月期（第 14 期：平成 20 年 4 月 1 日～平成 20 年 9 月 30 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 20 年 3 月期の運用状況の予想の修正（平成 19 年 10 月 1 日～平成 20 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	期末発行済 投資口数
前回発表予想 (A)	百万円 25,430	百万円 13,510	百万円 12,190	百万円 12,190	円 29,730	円 —	口 410,000
今回修正予想 (B)	百万円 25,650	百万円 14,050	百万円 12,730	百万円 12,730	円 28,750	円 —	口 443,000
増減額 (B-A)	百万円 +220	百万円 +540	百万円 +540	百万円 +540	円 ▲980	円 —	口 +33,000
増減率	% +0.9	% +4.0	% +4.4	% +4.4	% ▲3.3	—	% +8.0

(注) %は小数点第二位を四捨五入して表示。

(ご参考) 第 12 期実績	百万円 17,530	百万円 8,739	百万円 7,586	百万円 7,585	円 18,500	円 —	口 410,000
-------------------	---------------	--------------	--------------	--------------	-------------	--------	--------------

(注) 第 12 期実績に係る単位未満の数値は切り捨てして表示。

ご注意：この文書は、平成 20 年 3 月期及び平成 20 年 9 月期の各運用状況の予想の修正について、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。

2. 平成 20 年 9 月期の運用状況の予想の修正（平成 20 年 4 月 1 日～平成 20 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	期末発行済 投資口数
前回発表予想 (A)	百万円 18,050	百万円 8,940	百万円 7,460	百万円 7,460	円 18,210	円 —	口 410,000
今回修正予想 (B)	百万円 19,550	百万円 9,490	百万円 8,090	百万円 8,090	円 18,260	円 —	口 443,000
増減額 (B-A)	百万円 +1,500	百万円 +550	百万円 +630	百万円 +630	円 +50	円 —	口 +33,000
増減率	% +8.3	% +6.2	% +8.4	% +8.4	% +0.3	—	% +8.0

(注) %は小数点第二位を四捨五入して表示。

3. 修正の理由

新たな特定資産の取得及び借入金に対する返済に係る資金調達を目的として、平成 20 年 2 月 21 日開催の役員会にて新投資口の発行を決議したこと、平成 20 年 3 月期及び平成 20 年 9 月期の各運用状況の予想を公表した平成 19 年 11 月 14 日以降、新たに 4 物件の取得（うち、2 物件は既存物件の持分追加取得）を決定したこと及び既存物件の直近の運用状況等を勘案し、平成 20 年 3 月期及び平成 20 年 9 月期の各運用状況の予想の修正を行うもの。

なお、平成 20 年 3 月期及び平成 20 年 9 月期の各運用状況の予想の修正の前提条件については、別紙③の「平成 20 年 3 月期及び平成 20 年 9 月期の各運用状況の予想の修正にあたっての前提条件」に記載のとおり。

以上

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、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。

<参考>

今回発表した各期の運用状況の予想を比較のために一覧表にすると以下のとおり。

	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
平成 20 年 3 月期 予想	百万円 25,650	百万円 14,050	百万円 12,730	百万円 12,730	円 28,750	円 —	口 443,000
平成 20 年 9 月期 予想	百万円 19,550	百万円 9,490	百万円 8,090	百万円 8,090	円 18,260	円 —	口 443,000

なお、今回修正の各期の運用状況の予想の詳細及び当初予想と今回修正予想との比較については、別紙①及び②をご参照ください。

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。

ご注意：この文書は、平成 20 年 3 月期及び平成 20 年 9 月期の各運用状況の予想の修正について、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(今回修正予想)

【別紙①】

(単位:百万円(単位記載項目を除く))

決算期	第12期	→ 増減 →	第13期	→ 増減 →	第14期
	(平成19年9月期)		(平成20年3月期)		(平成20年9月期)
	実績/予想 期末物件数		実績 50棟		修正予想 53棟
営業収益	17,530	+8,119	25,650	△6,100	19,550
賃貸事業収益	17,132	+617	17,750	+1,800	19,550
不動産等譲渡益	397	△397	-	-	-
受取配当金	-	+7,900	7,900	△7,900	-
営業費用	8,791	+2,808	11,600	△1,540	10,060
賃貸事業費用(減価償却費除く)	5,059	+660	5,720	+40	5,760
減価償却費	2,835	+234	3,070	+430	3,500
販売費及び一般管理費	896	+1,913	2,810	△2,020	790
(内、資産運用報酬(*1))	(661)	(+1,828)	(2,490)	(△1,980)	(510)
NOI(*2)	12,073	△43	12,030	+1,760	13,790
賃貸事業損益(*2)	9,237	△277	8,960	+1,320	10,280
営業総利益	9,635	+7,224	16,860	△6,580	10,280
営業利益	8,739	+5,310	14,050	△4,560	9,490
営業外損益	△1,152	△157	△1,310	△80	△1,390
(内、支払利息)	(△1,109)	(△110)	(△1,220)	(△160)	(△1,380)
経常利益	7,586	+5,143	12,730	△4,640	8,090
当期純利益	7,585	+5,144	12,730	△4,640	8,090
発行済投資口数	410,000口	+33,000口	443,000口		443,000口
1口当たり分配金	18,500円	+10,250円	28,750円	△10,490円	18,260円

*1 期間報酬及びインセンティブ報酬

*2 不動産等譲渡益、受取配当金を除く

ご注意: この文書は、平成20年3月期及び平成20年9月期の各運用状況の予想の修正について、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(当初予想と今回修正予想との比較)

【別紙②】

(当初予想:平成19年11月14日付公表)

(単位:百万円(単位記載項目を除く))

決算期	第13期	→ 増減 →	第13期	第14期	→ 増減 →	第14期
	(平成20年3月期)		(平成20年3月期)			(平成20年9月期)
当初予想/修正予想	当初予想		修正予想	当初予想		修正予想
期末物件数	51棟		53棟	51棟		53棟
営業収益	25,430	+220	25,650	18,050	+1,500	19,550
賃貸事業収益	17,630	+120	17,750	18,050	+1,500	19,550
受取配当金	7,800	+100	7,900	-		-
営業費用	11,920	△320	11,600	9,110	+950	10,060
賃貸事業費用(減価償却費除く)	6,070	△350	5,720	5,260	+500	5,760
減価償却費	3,000	+70	3,070	3,090	+410	3,500
販売費及び一般管理費	2,830	△20	2,810	750	+40	790
(内、資産運用報酬(*1))	(2,530)	(△40)	(2,490)	(480)	(+30)	(510)
NOI(*2)	11,560	+470	12,030	12,790	+1,000	13,790
賃貸事業損益(*2)	8,550	+410	8,960	9,690	+590	10,280
営業総利益	16,350	+510	16,860	9,690	+590	10,280
営業利益	13,510	+540	14,050	8,940	+550	9,490
営業外損益	△1,320	+10	△1,310	△1,470	+80	△1,390
(内、支払利息)	(△1,300)	(+80)	(△1,220)	(△1,460)	(+80)	(△1,380)
経常利益	12,190	+540	12,730	7,460	+630	8,090
当期純利益	12,190	+540	12,730	7,460	+630	8,090
発行済投資口数	410,000口	+33,000口	443,000口	410,000口	+33,000口	443,000口
1口当たり分配金	29,730円	△980円	28,750円	18,210円	+50円	18,260円

*1 期間報酬及びインセンティブ報酬

*2 受取配当金を除く

ご注意: この文書は、平成20年3月期及び平成20年9月期の各運用状況の予想の修正について、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 20 年 3 月期及び平成 20 年 9 月期の各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 20 年 3 月期：平成 19 年 10 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日（183 日間） 平成 20 年 9 月期：平成 20 年 4 月 1 日～平成 20 年 9 月 30 日（183 日間）
保有物件	平成 20 年 2 月 21 日現在保有している 51 物件に、平成 20 年 3 月 3 日付けで持分追加取得予定の NHK 広島放送センタービル、平成 20 年 3 月 19 日付けで持分追加取得予定の八王子ファーストスクエア、平成 20 年 3 月 24 日付けで取得予定の MM パークビル及び平成 20 年 3 月 25 日付けで取得予定の武蔵小杉 S T M ビルを加えた全 53 物件を前提とする。 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。
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、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、取得予定物件に係る賃貸事業収益については、各物件の取得予定日における賃貸借契約条件等を元に算出している。 ・平成 20 年 3 月期においては、晴海フロント特定目的会社への優先出資に対する配当金約 79 億円を収益に計上予定。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・既保有物件に係る賃貸事業費用については、過去の実績値を元に、変動要素を勘案し算出しており、取得予定物件に係る賃貸事業費用については、現所有者等より提供を受けたデータに基づき、変動要素を勘案し算出している。 ・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しているが、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ない。
有利子負債比率	<p>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% 台であり、「保有物件」欄に記載の平成 20 年 3 月中取得予定物件を全て新たな有利子負債で購入した場合の同比率は 40% を超えることとなるが、平成 20 年 2 月 21 日開催の役員会で決定した新投資口 33,000 口の発行により調達する資金約 37,600 百万円程度の一部を既存借入金の返済に、残額を新規取得予定物件の購入資金の一部に充てることにより、平成 20 年 3 月 31 日現在の有利子負債の比率は 30% 台半ばとなる見込み。</p> <p>但し、当該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る。</p>
発行済投資口数	平成 20 年 2 月 21 日現在の 410,000 口に、平成 20 年 2 月 21 日開催の役員会で決定した新投資口の発行によって新たに発行される 33,000 口を加えた、合計 443,000 口を前提。
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。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。

ご注意：この文書は、平成 20 年 3 月期及び平成 20 年 9 月期の各運用状況の予想の修正について、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。