


平成 27 年 3 月 18 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 寺澤 則忠
 (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 片山 浩
 問合せ先 執行役員企画部長 吉田竜太
 TEL. 03-3211-7921

平成 27 年 9 月期の運用状況の予想の修正及び 平成 28 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、平成 26 年 11 月 17 日の平成 26 年 9 月期決算発表時に公表した平成 27 年 9 月期（第 28 期：平成 27 年 4 月 1 日～平成 27 年 9 月 30 日）の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します。また、平成 28 年 3 月期（第 29 期：平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 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、平成 26 年 11 月 17 日に公表した平成 27 年 3 月期（第 27 期：平成 26 年 10 月 1 日～平成 27 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. 平成 27 年 9 月期の運用状況の予想の修正（平成 27 年 4 月 1 日～平成 27 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 28,440	百万円 11,340	百万円 9,750	百万円 9,740	円 7,780	円 -	口 1,251,530
今回修正予想 (B)	百万円 29,670	百万円 11,890	百万円 10,270	百万円 10,260	円 7,840	円 -	口 1,309,310 (注) 1.
増減額 (B-A)	百万円 1,230	百万円 550	百万円 520	百万円 520	円 60	円 -	口 57,780
増減率	% 4.3	% 4.9	% 5.3	% 5.3	% 0.8	-	% 4.6

(注) 1. 本日現在の発行済投資口数 1,251,530 口に、本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 54,000 口及び第三者割当による新投資口の発行口数 3,780 口を加えた 1,309,310 口を前提としております。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 3,780 口すべてが発行されることを前提としております。

- (注) 2. 上記予想数値は、別紙の「平成 27 年 9 月期の運用状況の予想の修正及び平成 28 年 3 月期の運用状況の予想にあたっての前提条件」に基づき算出した平成 27 年 3 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。
- (注) 3. 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。

2. 修正の理由

当投資法人は、本日開催の役員会にて、当投資法人の中長期に亘る成長に資する特定資産の取得にあたり調達した短期借入金の返済等のための資金調達を目的として、新投資口発行及び投資口売出しを決議いたしました（詳細につきましては本日付で公表いたしました「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。）。また、本日、平成 27 年 3 月期中及び平成 27 年 9 月期に、新たに「尼崎フロントビル」他計 4 物件を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（尼崎フロントビル他 計 4 物件）」をご参照ください。）。

以上により、平成 26 年 11 月 17 日付「平成 26 年 9 月期 決算短信（REIT）」にて公表いたしました平成 27 年 9 月期（第 28 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. 平成 28 年 3 月期の運用状況の予想（平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 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
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	口
平成 28 年 3 月期 (第 29 期)	29,750	11,950	10,390	10,380	7,930	—	1,309,310 (注) 1.

- (注) 1. 本日現在の発行済投資口数 1,251,530 口に、本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 54,000 口及び第三者割当による新投資口の発行口数 3,780 口を加えた 1,309,310 口を前提としております。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 3,780 口すべてが発行されることを前提としております。
- (注) 2. 上記予想数値は、別紙の「平成 27 年 9 月期の運用状況の予想の修正及び平成 28 年 3 月期の運用状況の予想にあたっての前提条件」に基づき算出した平成 27 年 3 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。
- (注) 3. 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 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 27 年 9 月期の運用状況の予想の修正及び
平成 28 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	平成 27 年 9 月期：平成 27 年 4 月 1 日～平成 27 年 9 月 30 日（183 日間） 平成 28 年 3 月期：平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日（183 日間）
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 平成 27 年 3 月 18 日現在保有している 67 物件に加え、平成 27 年 3 月期に取得する尼崎フロントビル及びハーモニータワー（追加取得）、平成 27 年 9 月期に取得する梅田スクエアビルディング及び汐留ビルディング（追加取得）を加えた 69 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、平成 27 年 3 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いたしません。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 27 年 3 月 18 日現在の発行済投資口数 1,251,530 口に、平成 27 年 3 月 18 日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行口数 54,000 口及び第三者割当による新投資口の発行口数 3,780 口を加えた 1,309,310 口を前提としております。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 3,780 口すべてが発行されることを前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 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平常時で 30～40%としております。 平成 27 年 3 月 18 日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行により調達する資金については、短期の借入金の一部返済、投資法人債（平成 27 年 4 月 23 日に償還期限が到来する第 7 回投資法人債 100 億円）の償還資金及び特定資産（本日付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」に記載の汐留ビルディング（追加取得））の取得資金の一部に充当し、また、残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得、又は借入金の返済に充当することを前提としています。公募と同時に役員会で決議した第三者割当による新投資口の発行により調達する資金については、短期の借入金の一部返済に充当する予定ですが、残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得又は借入金の返済に充当することを前提としています。この結果、有利子負債の額は約 3,534 億円となる見込みです。但し、上記新投資口の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。 平成 27 年 9 月期については、平成 27 年 3 月 18 日現在、残額 145 億円である長期借入金（返済期限平成 27 年 5 月 29 日、平成 27 年 6 月 15 日及び平成 27 年 9 月 1 日）及び残額 38 億円である短期借入金（返済期限平成 27 年 9 月 2 日）について、上記公募による新投資口の発行に伴う既存借入金の一部返済を除いては、全額借換えを行うことを前提としております。平成 27 年 4 月 23 日に償還期限が到来する第 7 回投資法人債 100 億円については、上記公募による新投資口の発行により調達する資金にて返済し、平成 27 年 7 月 23 日に償還期限が到来する第 8 回投資法人債 100 億円については、全額投資法人債の発行あるいは借入金等で調達した資金にて返済することを前提としております。 平成 28 年 3 月期については、残額 20 億円である長期借入金（返済期限平成 28 年 1 月 15 日）及び残額 155 億円である短期借入金（返済期限平

	成 27 月 10 月 1 日、平成 28 年 1 月 7 日及び平成 28 年 3 月 2 日) 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平成 28 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、平成 27 年 3 月 18 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、取得予定物件（尼崎フロントビル、ハーモニータワー追加取得持分、梅田スクエアビルディング、汐留ビルディング追加取得持分）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おります。
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おりますが、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ません。なお、取得済み物件及び取得予定物件に係る平成 28 年の固定資産税、都市計画税及び償却資産税の見込額は、それぞれ次の通りです。 クローバー芝公園 13 百万円、銀座一丁目イーストビル 21 百万円、尼崎フロントビル 49 百万円、ハーモニータワー追加取得持分 19 百万円、梅田スクエアビルディング 96 百万円、汐留ビルディング追加取得持分 32 百万円 公租公課については、平成 27 年 9 月期 2,794 百万円、平成 28 年 3 月期 2,790 百万円を想定しております。 減価償却費については、平成 27 年 9 月期 6,302 百万円、平成 28 年 3 月期 6,314 百万円を想定しております。 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、平成 27 年 9 月期 1,660 百万円、平成 28 年 3 月期 1,572 百万円を想定しております。
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、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おります。 平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 月期の分配金の額については、内部留保（*）の取り崩しは行わない前提としております。 <p>* 平成 23 年 4 月 1 日に譲渡した高輪台ビルディングの土地譲渡益を「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の制度により内部留保した金額（圧縮積立金とこれに伴う法人税等調整額の合計 878 百万円）及び繰越利益 30 百万円の合計 909 百万円（平成 24 年 3 月末残高）から、平成 24 年 9 月期及び平成 25 年 3 月期の分配金として 519 百万円を取り崩した後の残高 390 百万円を指します。</p>

<p>その他</p>	<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。 ・法人税等については上記記載の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おります。
------------	---