


平成 24 年 10 月 12 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**
 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 企画部長 吉田 竜太
 TEL. 03-3211-7921

平成 25 年 3 月期の運用状況の予想の修正及び 平成 25 年 9 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 24 年 5 月 17 日の平成 24 年 3 月期決算発表時に公表した平成 25 年 3 月期（第 23 期：平成 24 年 10 月 1 日～平成 25 年 3 月 31 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 25 年 9 月期（第 24 期：平成 25 年 4 月 1 日～平成 25 年 9 月 30 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 24 年 5 月 17 日に公表した平成 24 年 9 月期（第 22 期：平成 24 年 4 月 1 日～平成 24 年 9 月 30 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 25 年 3 月期の運用状況の予想の修正（平成 24 年 10 月 1 日～平成 25 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 (注) 1.
前回発表予想 (A)	百万円 24,370	百万円 10,240	百万円 8,330	百万円 8,310	円 15,140	円 -	口 549,040
今回修正予想 (B)	百万円 25,250	百万円 10,540	百万円 8,610	百万円 8,730	円 15,140	円 -	口 594,140
増減額 (B-A)	百万円 880	百万円 300	百万円 280	百万円 420	円 0	円 -	口 45,100
増減率	% 3.6	% 2.9	% 3.4	% 5.1	% 0	% -	% 8.2

(注) 今回修正予想における一口当たり分配金の額の算定にあたっては、内部留保を 393 百万円取り崩して分配する前提としております。内部留保の詳細については、【別紙①】平成 25 年 3 月期の運用状況の予想の修正及び平成 25 年 9 月期の運用状況の予想にあたっての前提条件をご参照ください。

ご注意: この文書は、当投資法人の平成 25 年 3 月期の運用状況の予想の修正及び平成 25 年 9 月期の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並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

2. 修正の理由

当投資法人は、本日開催の役員会にて、借入金の返済及び特定資産を取得するための資金調達等を目的として新投資口の発行及び投資口の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 25 年 3 月期中に新たな特定資産として「晴海フロント」及び「東二番丁スクエア」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「国内不動産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。）。

以上により、平成 24 年 5 月 17 日付「平成 24 年 3 月期 決算短信 (REIT)」にて公表した平成 25 年 3 月期(第 23 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 25 年 9 月期の運用状況の予想

	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 25 年 9 月期 (第 24 期)	百万円 26,050	百万円 10,920	百万円 9,070	百万円 9,060	円 15,250	円 -	口 594,140

(注) 1. 本日現在の発行済投資口数 549,040 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 41,000 口及び第三者割当による新投資口の発行口数 4,100 口を加えた 594,140 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 4,100 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①の「平成 25 年 3 月期の運用状況の予想の修正及び平成 25 年 9 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 24 年 10 月 12 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。

なお、今回公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。

ご注意:この文書は、当投資法人の平成25年3月期の運用状況の予想の修正及び平成25年9月期の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並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

**平成 25 年 3 月期の運用状況の予想の修正及び
平成 25 年 9 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 25 年 3 月期：平成 24 年 10 月 1 日～平成 25 年 3 月 31 日（182 日間） 平成 25 年 9 月期：平成 25 年 4 月 1 日～平成 25 年 9 月 30 日（183 日間）
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 平成 24 年 10 月 12 日現在保有している 58 物件に加え、平成 25 年 1 月 7 日（予定）付けにて晴海フロント及び東二番丁スクエアを取得すること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 24 年 10 月 12 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 24 年 10 月 12 日現在の発行済投資口数 549,040 口に、平成 24 年 10 月 12 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 41,000 口及び第三者割当による新投資口の発行口数 4,100 口を加えた 594,140 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 4,100 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 24 年 10 月 12 日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行により調達する資金のうち、155 億円を既存借入金の返済に充当し、その残余を特定資産の取得資金の一部に充当することを前提としています。また、同役員会にて決定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全額を特定資産の取得資金の一部に充当し、特定資産の取得資金の不足部分を新たに長期又は短期借入金の借入れにより調達することを前提としております。この結果、有利子負債の額は約 3,122 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 25 年 3 月期については、残額 135 億円である短期借入金（返済期限平成 24 年 11 月 1 日、平成 25 年 2 月 1 日、平成 25 年 3 月 1 日、平成 25 年 3 月 4 日及び平成 25 年 3 月 26 日）、並びに残額 490 億円である長期借入金（返済期限平成 24 年 10 月 29 日、平成 24 年 12 月 20 日、平成 24 年 12 月 21 日、平成 25 年 1 月 15 日及び平成 25 年 3 月 25 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います。なお、投資法人債については平成 25 年 3 月期に償還期限が到来するものではありません。 平成 25 年 9 月期については、残額 210 億円である長期借入金（返済期限平成 25 年 4 月 24 日及び平成 25 年 9 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 25 年 9 月期に償還期限が到来するものではありません。

ご注意：この文書は、当投資法人の平成25年3月期の運用状況の予想の修正及び平成25年9月期の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並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

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24年10月12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減額及び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（東二番丁スクエア及び晴海フロント）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、東二番丁スクエアの平成24年の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は83百万円、晴海フロントの平成25年の固定資産税、都市計画税及び償却資産税の想定額は211百万円です。 公租公課については、平成25年3月期2,300百万円、平成25年9月期2,350百万円を想定しております。 減価償却費については、平成25年3月期5,230百万円、平成25年9月期5,460百万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、平成25年3月期1,940百万円、平成25年9月期1,870百万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25年3月期の分配金の額の算定にあたっては、内部留保（*）を393百万円取り崩して分配する前提としております。なお、圧縮積立金を取り崩して分配する際にはあわせて繰延税金負債が減少し、当該減少分が当期純利益の増加要因（法人税等調整額）となります。 平成25年9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なっております。 <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）のうち、平成24年9月期の分配金として一部を取り崩した後の残高を指します。</p>
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。

ご注意:この文書は、当投資法人の平成25年3月期の運用状況の予想の修正及び平成25年9月期の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並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

運用状況の予想

(単位:百万円(単位記載項目を除く))

決算期 当初予想/(修正)予想 期末物件数 運用日数	第23期 ('13/03月期)	→ 増減 →	第23期 ('13/03月期)	→ 増減 →	第24期 ('13/09月期)
	当初予想 58棟 182日		修正予想 60棟 182日		予想 60棟 183日
営業収益	24,370	+880	25,250	+800	26,050
営業費用	14,120	+580	14,700	+420	15,120
賃貸事業費用(減価償却費除く)	8,260	+290	8,550	+180	8,730
減価償却費	4,940	+280	5,220	+240	5,460
販売費及び一般管理費	910	+10	920	+10	930
(内、資産運用報酬(*1))	(570)	+10	(580)	+30	(610)
NOI	16,100	+590	16,690	+620	17,310
賃貸事業損益	11,160	+300	11,460	+390	11,850
営業総利益	11,160	+300	11,460	+390	11,850
営業利益	10,240	+300	10,540	+380	10,920
営業外損益	△1,910	△20	△1,930	+90	△1,840
(内、支払利息)	(△1,880)	+40	(△1,840)	+10	(△1,830)
経常利益	8,330	+280	8,610	+460	9,070
当期純利益	8,310	+420	8,730	+330	9,060
発行済投資口数	549,040口	+45,100	594,140口	-	594,140口
分配金総額(*2)	8,310	+680	8,990	+70	9,060
1口当たり分配金(*2)	15,140円	-	15,140円	+110	15,250円

*1 期間報酬及びインセンティブ報酬

*2 第23期修正予想における分配金については、内部留保を393百万円取崩す前提

*3 数値は一千万円未満切捨てにて表示(単位記載項目を除く)

ご注意:この文書は、当投資法人の平成25年3月期の運用状況の予想の修正及び平成25年9月期の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並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。