

平成 21 年 2 月 27 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都目黒区目黒二丁目 10 番 11 号
ジョイント・リート投資法人
代表者名 執行役員 三 駄 寛 之
(コード番号：8973)

資産運用会社名
東京都目黒区目黒二丁目 10 番 11 号
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
代表者名 代表取締役 坂 本 光 司
問合せ先 IR・財務部長 沢 田 直 也
TEL. 03-5759-8848 (代表)

今後の運用方針に関するお知らせ

ジョイント・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ（以下「資産運用会社」といいます。）は、「取得予定資産の取得中止に関するお知らせ（(仮称) ジェイフラッツ五条高倉、ジェイフラッツ初台）」において本日別途公表しております取得予定資産の取得中止及びこれに伴う清算金の発生を踏まえ、本投資法人の今後の運用方針について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 今後の運用方針について

(1) フォワード・コミットメントに対する社内ルールの明確化

資産運用会社は、今般の清算金発生を重く受け止め、このような事態を二度と繰り返さないために、フォワード・コミットメント（先日付の物件取得にかかる契約）に関する基準を近日中に設けることを予定しております。

なお、本投資法人は、本日取得中止を公表した（仮称）ジェイフラッツ五条高倉及びジェイフラッツ初台のほかに現時点で取得にかかる契約を締結している物件はございません。また、平成 21 年 3 月期（第 7 期）の方針であった外部成長の一時的な凍結については当面継続し、現在の経済情勢を踏まえ、財務基盤の強化と内部成長を最優先していく所存です。

(2) 金融機関との協調関係

昨今の金融環境の急激な悪化により、金融機関の不動産向け融資姿勢が厳しさを増す中で、本投資法人は、現在取引のある金融機関と良好な関係を維持して、円滑なリファイナンスを実施することを重要な課題として位置づけております。今般の取得予定資産の取得中止により、当面の LTV（総資産に対して有利子負債残高が占める割合）については 50%を下回る水準に抑制できる見込みであり、既存借入先である国内大手金融機関との協調関係をこれまで以上に強固にしていくことにより、財務基盤の安定性を確立し、可能な限り今後のリファイナンスリスクの極小化を図っていく方針です。

平成 21 年 3 月及び 4 月に返済期日が到来する既存極度ローン総額 102 億円のリファイナンスについては、現在、既存借入先と協議を進めており、合意でき次第速やかにお知らせいたします。

(3) 戦略的なリーシング活動

本投資法人の保有物件にかかる平成20年9月末（第6期末）から平成21年1月末までの稼働状況は、以下のとおりとなっています。

[直近の稼働状況]

	平成20年9月末	平成20年10月末	平成20年11月末	平成20年12月末	平成21年1月末
住居	90.9%	91.2%	91.4%	91.7%	92.1%
商業施設	100.0%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%
合計	96.2%	96.3%	96.4%	96.5%	96.7%

平成21年1月末の全体稼働率は平成20年9月末（第6期末）と比較して0.5ポイント上昇しており、全体的な稼働状況は堅調に推移しておりますが、今般の景気低迷の影響により稼働状況が低下傾向にある一部の住居物件については、早急に稼働状況を回復させるべくモデルルームの設置やフリーレントの活用など、プロパティマネジメント会社との協働により戦略的なリーシング活動を実施してまいります。あわせて、保有物件の全般的な運営・管理コストの削減等を実施していくことにより、中長期的なNOI回りの維持・向上を図っていく方針です。

2. 平成21年9月期（第8期）以降の分配金水準について

本投資法人は、今般の取得予定資産の取得中止に伴う清算金の発生を起因として、平成21年3月期（第7期）の運用状況の予想を下方修正いたしました。その影響はあくまで平成21年3月期（第7期）のみにとどまり、平成21年9月期（第8期）以降の運用状況に影響を及ぼすものではありません。平成21年9月期（第8期）以降につきましては、これまでの分配金水準を維持すべく、上記の運用方針に基づき、高い稼働率を維持している既存のポートフォリオの更なる内部成長に重点を置いた運用を行ってまいります。

平成21年9月期（第8期）の運用状況の予想は、平成21年5月中旬に公表予定の平成21年3月期（平成20年10月1日～平成21年3月31日）決算短信にてお知らせする予定です。

以 上

- * 本資料の配布先 : 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページ : <http://www.joint-reit.co.jp/>