

平成 19 年 7 月 19 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)

投資信託委託業者名
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 皆 川 丈 人
問合せ先 IR・財務部長 沢 田 直 也
TEL.03-5759-8848 (代表)

平成 19 年 9 月期 (第 4 期) 及び平成 20 年 3 月期 (第 5 期) の運用状況の
予想の修正に関するお知らせ

ジョイント・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 19 年 7 月 5 日付「資産の譲渡に関するお知らせ (b 6)」においてお知らせした資産の譲渡による、平成 19 年 5 月 25 日付「決算短信」において公表した平成 19 年 9 月期 (平成 19 年 4 月 1 日 ~ 平成 19 年 9 月末日) 及び平成 20 年 3 月期 (平成 19 年 10 月 1 日 ~ 平成 20 年 3 月末日) における本投資法人の運用状況の予想に対する影響につき精査して参りましたが、本日別途「資産の取得に関するお知らせ」において公表した資産の取得による影響と併せて、上記の運用状況の予想につき、下記のとおり修正することとしましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成 19 年 9 月期の運用状況の予想の修正 (平成 19 年 4 月 1 日 ~ 平成 19 年 9 月 30 日)

	営業収益	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
前回発表予想(A)	百万円 2,879	百万円 1,102	百万円 1,101	円 12,800	円 -
今回修正予想(B)	百万円 2,933	百万円 1,110	百万円 1,110	円 12,900	円 -
増減額(B-A)	百万円 54	百万円 8	百万円 9	円 100	円 -
増減率	% 1.8	% 0.7	% 0.8	% 0.7	% -

(注 1) 期末発行済投資口数 86,000 口

(注 2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

2. 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	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
前回発表予想 (A)	百万円 2,909	百万円 1,085	百万円 1,084	円 12,600	円 -
今回修正予想 (B)	百万円 2,880	百万円 1,089	百万円 1,089	円 12,650	円 -
増減額(B-A)	百万円 29	百万円 4	百万円 5	円 50	円 -
増減率	% 0.9	% 0.3	% 0.4	% 0.3	% -

(注1) 予想期末発行済投資口数 86,000 口

(注2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

3. 修正の理由

平成 19 年 7 月 5 日開催の本投資法人役員会において 1 物件の保有資産の譲渡を決定したこと、及び平成 19 年 7 月 19 日開催の本投資法人役員会において 6 物件の資産の取得を決定したことに伴い、平成 19 年 9 月期及び平成 20 年 3 月期の運用状況の予想を修正するものです。本件については、別紙「第 4 期（平成 19 年 9 月期）及び第 5 期（平成 20 年 3 月期）の運用状況の予想に関する前提条件」に基づいて算出しております。

上記予想数値は現時点において一定の前提条件の下に算出したものであり、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、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、これらの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。

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>

【別紙】

第4期（平成19年9月期）及び第5期（平成20年3月期）の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	第4期：平成19年4月1日～平成19年9月30日（183日） 第5期：平成19年10月1日～平成20年3月31日（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用資産については、平成19年7月19日現在保有している39物件に、平成19年8月1日譲渡予定のb6を除き、平成19年8月21日に取得予定のフィットエル板橋本町及びフィットエル大泉学園並びに平成19年9月28日に取得予定のジェイフラッツ天神東及びジェイフラッツ天神東を加え、その後、第5期末（平成20年3月末日）まで異動（新規物件の取得、取得済物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、平成19年3月末日時点で有効な取得済資産に関する賃貸借契約をもとに、物件の競争力や個々のテナントの状況等を勘案して本日現在で予想される異動を考慮して算出しています。 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、取得済資産については、平成19年3月末日現在の情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。なお、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等精算金相当額として、平成19年9月期 約3百万円、平成20年3月期 なしを想定しています。 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想しがたい要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（平成19年9月期 約451百万円、平成20年3月期 約465百万円）。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等は、平成19年9月期 約319百万円、平成20年3月期 約364百万円を想定しています。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本日現在、45,161百万円の有利子負債残高（うち長期借入金：21,250百万円（1年以内返済予定長期借入金：12,800百万円を含む）、短期借入金：11,550百万円、投資法人債：10,000百万円（3年債：5,000百万円、5年債：5,000百万円）、有利子保証金：2,361百万円）を有しており、有利子負債比率は約52%となっています。

項目	前提条件
	<p>す。資産の譲渡に伴い、長期借入金の一部について返済することを予定しており、平成19年9月期末及び平成20年3月期末の有利子負債比率は概ね51%程度の水準となることを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 本表における有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率 = 有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額) × 100
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の 86,000 口を前提としており、その後、平成 20 年 3 月期末までは投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信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。