

平成 22 年 3 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)

資産運用会社名
東京都目黒区目黒二丁目 10 番 11 号
積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役 坂 本 光 司
問合せ先 IR・財務部長 佐 藤 信 義
TEL. 03-5759-8848 (代表)

平成 22 年 9 月期（第 10 期）の運用状況の予想に関するお知らせ

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 22 年 2 月 19 日付プレスリリース「第三者割当による投資口発行に関するお知らせ」（以下「平成 22 年 2 月 19 日付プレスリリース」といいます。）にて公表した第三者割当による投資口の発行に伴い、平成 22 年 9 月期（平成 22 年 4 月 1 日～平成 22 年 9 月 30 日）の運用状況の見通しについて、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成 22 年 9 月期の運用状況の予想（平成 22 年 4 月 1 日～平成 22 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
22 年 9 月期	百万円 3,296	百万円 1,572	百万円 924	百万円 921	円 8,010	円 0

【参考】

平成 22 年 9 月期：予想期末発行投資口数 115,070 口（注） 1 口当たり予想当期純利益 8,010 円

（注）予想期末発行投資口数は、別紙「平成 22 年 9 月期（第 10 期）の運用状況の予想に関する前提条件」の「投資口の発行」欄記載の前提条件の下に算出しています。

【注記】

- 平成 22 年 3 月期（平成 21 年 10 月 1 日～平成 22 年 3 月 31 日）における運用状況の予想につきましては、変更ありません。なお、平成 22 年 3 月期（平成 21 年 10 月 1 日～平成 22 年 3 月 31 日）における運用状況の予想の詳細につきましては、平成 21 年 11 月 16 日付で公表いたしました「平成 21 年 9 月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。
- かかる予想数値は別紙「平成 22 年 9 月期（第 10 期）の運用状況の予想に関する前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び 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の額を保証するものではありません。
- 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

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/>

【別 紙】

平成 22 年 9 月期（第 10 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10期：平成22年4月 1 日～平成22年9月30日（183日）
運用資産	・ 本日現在保有している 53 物件から保有物件の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 ・ 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	・ 賃貸事業収益につきましては、取得済物件は平成 22 年 1 月末現在における有効な賃貸借契約に基づき、物件の競争力等を勘案して本日現在で予想される異動も考慮の上で算出しています。なお、本投資法人の主要物件の 1 つである浜松プラザについて、本日現在において空区画が生じていること、及び平成 21 年 11 月 30 日付プレスリリースで公表した「主要テナントの異動に関するお知らせ」に記載のとおり株式会社ニトリが平成 22 年 5 月 31 日付で解約予定であることから、早期入居に向けたリーシング活動を活発に行っておりますが、当該後継テナントとの現時点における交渉状況、昨今の経済情勢を踏まえ、第 10 期において保守的に一定程度の未入居期間を見込んでおり、これらを主な要因として営業収益の減収を想定しています。 ・ 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	・ 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、平成 22 年 1 月末現在における情報に基づき、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。 ・ 管理業務費は、約 315 百万円を想定しています。 ・ 保有する不動産等にかかる固定資産税及び都市計画税等については、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として費用処理する方法を採用しています。第 10 期において賃貸事業費用とされる固定資産税及び都市計画税等は、約 204 百万円を想定しています。なお、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。第 10 期において不動産等の取得原価に算入を見込んでいる固定資産税及び都市計画税等はありません。 ・ 建物の修繕費は、当該計算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、予想し難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、当該計算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ください。 ・ 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（約 611 百万円）。
営業外費用	・ 支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用は、約 636 百万円を想定しています。 ・ 平成 22 年 2 月 19 日付プレスリリース記載の本第三者割当増資による新投資口の追加発行にかかる費用として約 9 百万円を想定しています。
有利子負債比率	・ 本投資法人は、本日現在、51,281 百万円の有利子負債残高（長期借入金：26,974 百万円（うち 1 年内返済予定：14,087 百万円）、短期借入金：17,702 百万円、投資法人債：5,000 百万円、有利子保証金：1,605 百万円）を有しています。 ・ 本日現在の有利子負債残高のうち、本日から第 9 期末までに返済期限が到来する借入金



JOINT REIT

ジョイント・リート投資法人

項 目	前 提 条 件
	は、1年内返済予定の長期借入金が600百万円ありますが、当該返済期日に手元資金により元本の一部を返済し、その後、第10期末まで借入残高に異動がないことを前提としております。 ・ 本日現在の有利子負債残高のうち、第10期に返済期限が到来する借入金は、短期借入金9,380百万円、長期借入金6,587百万円ありますが、平成22年2月19日付プレスリリース記載の本第三者割当増資による調達資金の一部（1,800百万円）及び手元資金を当該短期借入金の返済資金の一部に充当し、残額については借り換えることを前提としています。 ・ なお、上記の他、新たな借入れを行わない予定です。これにより、有利子負債比率は49.3%程度を維持する見込みです。 ・ 有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用し、小数点第2位を四捨五入しています。有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100 (注)平成22年2月23日付プレスリリース「資金の借入れに関するお知らせ」にてお知らせした借入金9,702百万円は、借入期間が1年を数日超えている借入金5,148百万円分を含めて短期借入金に含めております。なお、当該5,148百万円の借入金については、平成22年3月期における貸借対照表上は1年内返済予定の長期借入金として取扱われます。
投資口の発行	・ 本日現在の発行済投資口数104,670口に、平成22年2月19日付プレスリリース記載の本第三者割当増資による新投資口発行口数10,400口を加えた115,070口を前提としています。その後、第10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	・ 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	・ 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	・ 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。