

2019年12月6日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区南青山一丁目15番9号
 ジャパンエクセレント投資法人
 代表者名 執行役員 小川 秀彦
 (コード番号: 8987)

資産運用会社名

ジャパンエクセレン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 小川 秀彦
 問合せ先 経営企画部長 堀川 主計
 TEL. 03-5412-7911 (代表)

2019年12月期及び2020年6月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

本投資法人は、2019年8月19日付「2019年6月期 決算短信 (REIT)」にて公表いたしました2019年12月期 (2019年7月1日～2019年12月31日) 及び2020年6月期 (2020年1月1日～2020年6月30日) の運用状況の予想について、下記のとおり修正することといたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 修正の内容

(1) 2019年12月期 (2019年7月1日～2019年12月31日) の運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益 ①	一時差異等 調整引当額 の計上 ②	圧縮積立金 取崩額 ③	分配金 総額 ①+②+③
前回予想 (A)	10,834 百万円	4,390 百万円	3,735 百万円	3,734 百万円	-	-	3,734 百万円
今回修正予想 (B)	10,877 百万円	2,817 百万円	2,168 百万円	2,167 百万円	1,409 百万円	158 百万円	3,734 百万円
増減額 (B)-(A)	43 百万円	△1,573 百万円	△1,567 百万円	△1,567 百万円	1,409 百万円	158 百万円	0 百万円
増減率	0.4%	△35.8%	△42.0%	△42.0%	-	-	0%

	1口当たり分配金 (利益超過分配金を 含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金を 含まない)	うち圧縮積立金 取崩額	1口当たり 利益超過分配金 (一時差異等 調整引当額)
前回予想 (A)	2,860 円	2,860 円	-	-
今回修正予想 (B)	2,860 円	1,781 円	121 円	1,079 円
増減額 (B)-(A)	0 円	△1,079 円	121 円	1,079 円
増減率	0%	△37.7%	-	-

(注1) 圧縮積立金 (158 百万円) を取り崩して分配することを前提としています。

(注2) 2019年12月期: 予想期末発行投資口数 1,305,700 口 (別添記載の前提条件の「発行済投資口数」欄をご参照ください。)

(2)2020年6月期(2020年1月1日～2020年6月30日)の運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益 ①	一時差異等 調整引当額 の戻入れ ②	圧縮積立金 繰入額 ③	分配金 総額 ①-②-③
前回予想 (A)	10,881 百万円	4,429 百万円	3,774 百万円	3,773 百万円	-	-	3,773 百万円
今回修正予想 (B)	12,572 百万円	6,112 百万円	5,467 百万円	5,466 百万円	1,409 百万円	283 百万円	3,773 百万円
増減額 (B)-(A)	1,691 百万円	1,683 百万円	1,693 百万円	1,693 百万円	1,409 百万円	283 百万円	0 百万円
増減率	15.5%	38.0%	44.9%	44.9%	-	-	0%

	1口当たり分配金 (利益超過分配金を 含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金を 含まない)	1口当たり 利益超過分配金 (一時差異等 調整引当額)
前回予想 (A)	2,890 円	2,890 円	-
今回修正予想 (B)	2,890 円	2,890 円	-
増減額 (B)-(A)	0 円	0 円	-
増減率	0%	0%	-

(注1) 売却益の一部(283百万円)を圧縮積立金として内部留保することを前提としています。

(注2) 2020年6月期：予想期末発行投資口数1,305,700口(別紙記載の前提条件の「発行済投資口数」欄をご参照ください。)

2. 修正の理由及び背景

本投資法人は、本日付け「国内不動産信託受益権の譲渡・一部譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ (JEI 西本町ビル、興和川崎西口ビル)」にて公表いたしましたとおり、JEI 西本町ビルの信託受益権の全部及び興和川崎西口ビルの信託受益権の一部について譲渡 (以下「本譲渡」といいます。) を決定いたしました。本譲渡につきましては、譲渡先の要請もありそれぞれ複数回に分けた信託受益権の引渡し及び資金決済となります。

興和川崎西口ビルにつきましては、信託受益権の引渡し及び資金決済を 2019 年 12 月期及び 2020 年 6 月期の 2 期に分けて行うことになりました。本物件の譲渡に際しては、帳簿価格を下回る価格の売却であり、2020 年 6 月期に行う予定の引渡し及び資金決済も 2019 年 12 月期に決定されるため、固定資産の減損に係る会計基準等に従い、売却損失見込額の 1,409 百万円が 2019 年 12 月期の減損損失として計上されます。減損損失の計上に伴い、所得超過税会不一致 (投資法人の計算に関する規則第 2 条第 2 項第 30 号(イ)に定めるものをいいます。以下同じ。) が生じるため、一時差異等調整引当額 (投資法人の計算に関する規則第 2 条第 2 項第 30 号に定めるものをいいます。以下同じ。) 1,409 百万円を一旦計上し分配する予定です。また、当該一時差異等調整引当額の計上には、法令上、圧縮積立金の全額取り崩しが必要なため、圧縮積立金 158 百万円の取り崩しを行うものです。2020 年 6 月期は引渡し及び資金決済が行われることで所得超過税会不一致が解消するため、2019 年 12 月期に一旦計上した一時差異等調整引当額 1,409 百万円の戻入れを行います。

JEI 西本町ビルの譲渡につきましては、信託受益権の引渡し及び資金決済が 2019 年 12 月期、2020 年 6 月期及び 2020 年 12 月期の 3 期に分かれ、各期に売却益が発生いたしますが、2020 年 6 月期及び 2020 年 12 月期におきましては、物件売却益の一部を圧縮積立金として内部留保する予定です。

以上により、2019 年 8 月 19 日付「2019 年 6 月期 決算短信 (REIT)」にて公表いたしました 2019 年 12 月期及び 2020 年 6 月期の運用状況の予想の前提条件が変動したため、その修正を行い、新たな前提条件の下に算出した 2019 年 12 月期及び 2020 年 6 月期の運用状況の予想を併せてお知らせするものです。なおそれぞれの期の 1 口当たり分配金の変更はありません。

【損益計算書並びに金銭の分配に関する計算書（予想）のハイライト】

< 損益計算書 >

単位：百万円

	2019年12月期	2020年6月期
営業収益	10,877	12,572
売却益	0	1,729
営業費用	8,059	6,459
売却損	122	0
減損損失	1,409	0
営業利益	2,817	6,112
経常利益	2,168	5,467
税引前当期純利益	2,168	5,467
法人税等	1	1
税引後当期純利益	2,167	5,466

< 金銭の分配に関する計算書 >

当期末処分利益	2,167	5,466
一時差異等調整引当額の計上	1,409	-
一時差異等調整引当額の戻入	-	1,409
圧縮積立金取崩額	158	-
圧縮積立金繰入額	-	283
分配金総額	3,734	3,773
（投資口1口当たり分配金の額）	（2,860円）	（2,890円）

【注記】

1. 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は1口当たり分配金の額を保証するものではありません。前提条件の詳細については、別紙「2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）及び2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。
2. 記載未満の数値について、金額は切り捨て、増減率は四捨五入により記載しています。

以上

※ 本投資法人のホームページアドレス : <https://www.excellent-reit.co.jp/>

【別紙】

2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）及び
2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件															
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、2019年12月6日現在保有している33物件に加え本譲渡を前提としています。なお、本譲渡の譲渡日（予定）は以下のとおりです（本譲渡の詳細については本日付「国内不動産信託受益権の譲渡・一部譲渡及び賃借の解消に関するお知らせ（JEI 西本町ビル、興和川崎西口ビル）」をご参照ください。）。 <p>【本譲渡の譲渡日（予定）】</p> <table> <tr> <td>JEI 西本町ビル：</td> <td>2019年12月20日</td> <td>準共有持分5%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2020年3月27日</td> <td>準共有持分80%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2020年7月3日</td> <td>準共有持分15%</td> </tr> <tr> <td>興和川崎西口ビル：</td> <td>2019年12月20日</td> <td>準共有持分5%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2020年6月26日</td> <td>準共有持分30%</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> 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。 	JEI 西本町ビル：	2019年12月20日	準共有持分5%		2020年3月27日	準共有持分80%		2020年7月3日	準共有持分15%	興和川崎西口ビル：	2019年12月20日	準共有持分5%		2020年6月26日	準共有持分30%
JEI 西本町ビル：	2019年12月20日	準共有持分5%														
	2020年3月27日	準共有持分80%														
	2020年7月3日	準共有持分15%														
興和川崎西口ビル：	2019年12月20日	準共有持分5%														
	2020年6月26日	準共有持分30%														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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。 本譲渡により2020年6月期において1,729百万円の不動産等売却益が収益計上される見込みです。 															
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については、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または譲渡先と期間按分による計算を行い、取得時または譲渡時に精算しますが、本投資法人においては精算金相当分を取得原価に算入しています。 維持管理費の額は2019年12月期においては1,448百万円、2020年6月期においては1,414百万円が費用計上される見込みです。 固定資産税及び都市計画税等の額は2019年12月期においては945百万円、2020年6月期においては974百万円が費用計上される見込みです。 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せん（2019年12月期に344百万円、2020年6月期に261百万円）。なお、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、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（2019年12月期に1,927百万円、2020年6月期に1,943百万円）。 本譲渡により2019年12月期においては122百万円の不動産等売却損及び1,409百万円の減損損失が費用計上される見込みです。 															
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、2019年12月期に649百万円、2020年6月期に646百万円を見込んでいます。 															



有利子負債	<ul style="list-style-type: none">・本資料の日付現在、129,600百万円（借入金96,600百万円、投資法人債33,000百万円）の有利子負債を有しています。・2020年6月期末までに返済期限が到来する短期借入金5,000百万円及び長期借入金9,600百万円については、借換え等を行うことを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none">・2019年12月6日現在の1,305,700口を前提としており、2020年6月期末までの投資口数に変動がないことを前提としています。
一時差異等調整引当額の戻入	<ul style="list-style-type: none">・2020年6月期においては2019年12月期に行った一時差異等調整引当額1,409百万円について引当額の戻入を行うことを見込んでいます。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none">・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、利益の金額を限度とし、かつ、配当可能利益の額の90%に相当する金額を超えて分配することを前提として算出しています。・2019年12月期においては、圧縮積立金の取り崩し（158百万円）を前提としています。・2020年6月期においては、圧縮積立金の繰り入れ（283百万円）を前提としています。・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、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により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">・2019年12月期においては、一時差異等調整引当額1,409百万円の利益超過分配を行うことを前提としています。・2020年6月期においては、利益超過分配（1口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としています。
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。