

2021年6月28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 香山 秀一郎  
(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 香山 秀一郎  
問合せ先 経営企画部長 堀川 主計  
TEL.03-5412-7911 (代表)

### 資産運用会社における社内規程(資産運用ガイドライン)の一部改訂に関するお知らせ

ジャパンエクセレント投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社(以下、「本資産運用会社」といいます。)は、本日開催の取締役会において、本資産運用会社の資産運用ガイドラインを一部改訂することを決定しましたので、下記の通りお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 資産運用ガイドラインの改訂理由及び主な改訂内容

本投資法人は、不動産に強みを持つスポンサー企業及び金融に強みを持つスポンサー企業の総合力を活用しながら、優良不動産へ投資し、収益の安定及び着実な運用資産の成長を追求することにより、投資主価値の最大化を目指した運用を行ってまいりました。

かかる方針のもと、本投資法人は、今後も投資主価値の最大化を目指した運用を継続する一方で、市場環境や投資口価格の動向等によっては、自己投資口の取得が、中長期的な投資主価値の向上に資する手段の一つと認識しています。そこで、本投資法人規約第5条第2項に基づき、本資産運用会社の資産運用ガイドラインにおいて、自己の投資口の取得に関する規定を追加することといたしました。なお、かかる規定の追加は、本資産運用会社が本投資法人の資産の運用を行う上での財務方針のうちエクイティ・ファイナンスに係る箇所を一部改訂するものであり、本投資法人において自己投資口の取得に関する具体的な決定がなされているものではありません。

また、併せて、本投資法人は、物件の用途判定を、従来は各用途の賃貸可能面積の比率のみで行っておりましたが、賃貸可能面積の比率を原則としつつ、投資主価値に直結する「各用途の賃料収入等の比率」も考慮の上、用途を判定することといたしました。

#### 2. 資産運用ガイドラインの改訂日

2021年6月28日



3. 今後の見通し

本改訂による本投資法人への業績への影響はありません。

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】

新旧対照表(資産運用ガイドライン)

(下線は変更点を示します)

変更前	変更後												
<p>(1) 投資方針</p> <p>① 基本方針</p> <p>(ロ) 大都市圏のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用</p> <p>A. 用途</p> <p>&lt;用途別投資比率&gt;</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途(注1)</th> <th>ポートフォリオに占める投資比率(注2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>90%以上</td> </tr> <tr> <td>その他(商業施設・住宅等)</td> <td>10%以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 各不動産等及び不動産対応証券全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産等及び不動産対応証券の取得価格の全額をもって、決定された用途別の取得価格に算入するものとします。</p>	用途(注1)	ポートフォリオに占める投資比率(注2)	オフィスビル	90%以上	その他(商業施設・住宅等)	10%以下	<p>(1) 投資方針</p> <p>① 基本方針</p> <p>(ロ) 大都市圏のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用</p> <p>A. 用途</p> <p>&lt;用途別投資比率&gt;</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途(注1)</th> <th>ポートフォリオに占める投資比率(注2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>90%以上</td> </tr> <tr> <td>その他(商業施設・住宅等)</td> <td>10%以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 各不動産等及び不動産対応証券全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づくことを原則とし、賃料収入等の比率も考慮の上、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産等及び不動産対応証券の取得価格の全額をもって、決定された用途別の取得価格に算入するものとします。</p>	用途(注1)	ポートフォリオに占める投資比率(注2)	オフィスビル	90%以上	その他(商業施設・住宅等)	10%以下
用途(注1)	ポートフォリオに占める投資比率(注2)												
オフィスビル	90%以上												
その他(商業施設・住宅等)	10%以下												
用途(注1)	ポートフォリオに占める投資比率(注2)												
オフィスビル	90%以上												
その他(商業施設・住宅等)	10%以下												
<p>(リ) 財務方針</p> <p>C. エクイティ・ファイナンス</p> <p>投資口の追加発行は、金融環境を的確に把握するとともに、投資口の希薄化(新規投資口の追加発行による投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少)、新たに取得する不動産等の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率(ローン・トゥ・バリュウ、以下「LTV」といいます。)に配慮した上で機動的に行います。</p>	<p>(リ) 財務方針</p> <p>C. エクイティ・ファイナンス</p> <p><u>・新規投資口の追加発行</u></p> <p>投資口の追加発行は、金融環境を的確に把握するとともに、投資口の希薄化(新規投資口の追加発行による投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少)、新たに取得する不動産等の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率(ローン・トゥ・バリュウ、以下「LTV」といいます。)に配慮した上で機動的に行います。</p> <p><u>・自己投資口の取得及び消却</u></p> <p>資本効率の向上及び投資主還元のため、財務、資本政策の一環として自己投資口の取得及び消却を行うことを検討します。この場合、中長期的な投資主価値の向上の観点から、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、市場環境等を総合的に勘案した上で実施の可否を決定します。</p>												

※上記の他、軽微な変更を行っています。