



平成 18 年 6 月 27 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都港区赤坂一丁目9番20号
ジャパンエクセレント投資法人
代表者名

執行役員 田村 順一
(コード番号: 8987)

問合せ先
ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社
経営企画部長 長谷川 渉
TEL. 03-5575-3511 (代表)

平成 18 年 12 月期及び平成 19 年 6 月期の運用状況の予想について

平成 18 年 12 月期 (平成 18 年 2 月 20 日から平成 18 年 12 月末日) 及び平成 19 年 6 月期 (平成 19 年 1 月 1 日から平成 19 年 6 月末日) における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。) の運用状況の見通し (予想数値) は、下記のとおりです。

記

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金	1口当たり利益超過分配金
平成 18 年 12 月期 (第 1 期)	4,678 百万円	1,599 百万円	1,598 百万円	11,857 円	-
平成 19 年 6 月期 (第 2 期)	4,545 百万円	1,624 百万円	1,623 百万円	12,042 円	-

【参考】

平成 18 年 12 月期 : 予想期末発行投資口数 134,800 口
平成 19 年 6 月期 : 予想期末発行投資口数 134,800 口

【注記】

- 上記予想数値は、平成 18 年 6 月 19 日付「平成 18 年 12 月期及び平成 19 年 6 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」と変更ありません。
- かかる予想数値は、別紙「平成 18 年 12 月期及び平成 19 年 6 月期 運用状況の予想の前提条件」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状況の変化等により、実際の営業収益、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。
- 本投資法人における第 1 期営業期間 (平成 18 年 12 月期) は平成 18 年 2 月 20 日から平成 18 年 12 月末日までです。なお、第 2 期以降の各営業期間は、毎年 1 月 1 日から 6 月末日及び 7 月 1 日から 12 月末日までとなります。
- 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

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アドレス : <http://www.excellent-reit.co.jp/>



平成 18 年 12 月期及び平成 19 年 6 月期 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">本投資法人は、不動産を信託財産とする信託の受益権（13 物件）及び不動産（1 物件）（以下「当初取得予定資産」といいます。）を今回募集する投資口の発行により調達した資金及び借入れにより調達した資金をもって取得する予定です。運用状況の予想にあたっては、本投資法人が平成 18 年 6 月 27 日及び平成 18 年 6 月 29 日に当初取得予定資産を取得し、また、平成 19 年 6 月期末までの異動（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おります。実際には運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。平成 18 年 12 月期の実質運用期間は 188 日として算出しております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none">賃貸事業収益については、当初取得予定資産に関して現所有者より提供を受けた情報をもとに、市場環境及び個別物件の特性等を考慮して算出しております。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おります。
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については、各資産の保有者等により提供を受けた資料に基づき、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おります。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、精算金相当分は取得原価に算入されるため、平成 18 年 12 月期には費用計上されません。なお、当初取得予定資産における取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税精算金相当額としては、約 375 百万円を予定しております。また、平成 19 年 6 月期には、固定資産税及び都市計画税等約 188 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おります（平成 18 年 12 月期に 128 百万円、平成 19 年 6 月期に 124 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おります。（平成 18 年 12 月期約 636 百万円、平成 19 年 6 月期約 634 百万円）
営業外費用	<ul style="list-style-type: none">平成 18 年 12 月期の一時的な費用として、投資証券発行関連費用及び上場・公募関連費用として約 184 百万円を見込んでおります。支払利息をはじめとした借入関連費用として、平成 18 年 12 月期に 342 百万円、平成 19 年 6 月期に 317 百万円を見込んでおります。
借入金	平成 18 年 6 月中に証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より 38,500 百万円の借入れ（固定金利及び変動金利を含みます。）を行うこと、並びに平成 19 年 6 月期末まで借入金残高に変動が無いことを前提としております。
投資口の発行	平成 18 年 5 月 26 日現在の 400 口に加え、平成 18 年 5 月 26 日開催の役員会で決議した公募による新投資口の追加発行（128,000 口）及びオーバーアロットメントによる売出しにかかる第三者割当（上限 6,400 口）によって新規に発行される予定の合計 134,400 口がすべて発行されること、並びに平成 19 年 6 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おります。



Japan Excellent, Inc.

項目	前提条件
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全額を分配することを前提として算出しております。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">利益を超える金銭の分配（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おります。
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おります。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おります。