

平成 19 年 3 月 16 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)

投資信託委託業者名
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 田村 順一
問合せ先 経営企画部長 長谷川 渉
TEL.03-5575-3511 (代表)

平成 19 年 6 月期及び平成 19 年 12 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、平成 19 年 2 月 21 日付決算短信において公表いたしました平成 19 年 6 月期(平成 19 年 1 月 1 日から平成 19 年 6 月末日)及び平成 19 年 12 月期(平成 19 年 7 月 1 日から平成 19 年 12 月末日)の運用状況の見通し(予想数値)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)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)の運用状況の予想の修正

	営業収益	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
前回予想 (A) (平成 19 年 2 月 21 日)	4,644 百万円	1,819 百万円	13,500 円	－円
今回修正予想 (B)	5,371 百万円	2,008 百万円	14,900 円	－円
増減額 (B)-(A)	727 百万円	189 百万円	1,400 円	－円
増減率	15.7%	10.4%	10.4%	－

(2)平成 19 年 12 月期 (平成 19 年 7 月 1 日から平成 19 年 12 月末日)の運用状況の予想の修正

	営業収益	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
前回予想 (A) (平成 19 年 2 月 21 日)	4,730 百万円	1,550 百万円	11,500 円	－円
今回修正予想 (B)	6,117 百万円	1,954 百万円	14,500 円	－円
増減額 (B)-(A)	1,387 百万円	404 百万円	3,000 円	－円
増減率	29.3%	26.1%	26.1%	－

【参考】

平成 19 年 6 月期: 予想期末発行投資口数 134,800 口

平成 19 年 12 月期: 予想期末発行投資口数 134,800 口

【注記】

- 上記は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点における運用状況の予想であり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、その他の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。
- 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おります。



Japan Excellent, Inc.

2. 修正の理由

本投資法人は、本日付「資産の取得に関するお知らせ(赤坂ガーデンシティ・西本町三井ビルディング・海老名プライムタワー)」にて公表いたしましたとおり、赤坂ガーデンシティ、西本町三井ビルディング及び海老名プライムタワーの取得を決定いたしました。これに伴い、平成19年6月期及び平成19年12月期の運用状況の予想の修正を行うものです。

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 19 年 6 月期及び平成 19 年 12 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"> 運用状況の予想にあたっては、平成 19 年 3 月 16 日現在保有している 14 物件に、平成 19 年 3 月 28 日に取得予定の赤坂ガーデンシティ及び西本町三井ビルディング並びに平成 19 年 3 月 29 日に取得予定の海老名プライムタワー（以下「新規取得物件」といいます。）を加えた 17 物件を前提としております。 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	<ul style="list-style-type: none"> 新規取得物件による増収を見込んでおります。 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、以下の各費用以外については、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、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しております。 固定資産税及び都市計画税等の額は平成 19 年 6 月期においては 168 百万円、平成 19 年 12 月期においては 333 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しております（平成 19 年 6 月期に 188 百万円、平成 19 年 12 月期に 398 百万円）。なお、予期せぬ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しております。（平成 19 年 6 月期 661 百万円、平成 19 年 12 月期 729 百万円）
営業外費用	支払利息は、平成 19 年 6 月期に 364 百万円、平成 19 年 12 月期に 507 百万円を見込んでおります。
借入金	新規取得物件の取得を目的として、新たな借入を行うことを前提としております。
発行済投資口数	平成 19 年 3 月 16 日現在の 134,800 口を前提としており、平成 19 年 12 月期までの投資口数に変動がないことを前提としております。
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、利益の全額を限度とし、かつ、配当可能額の 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	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。