



Japan Excellent, Inc.

平成 20 年 7 月 10 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)

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 田村 順一
 問合せ先 経営企画部長 田部井 寛
 TEL.03-5575-3511 (代表)

平成 20 年 6 月期及び平成 20 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 20 年 2 月 18 日付決算短信にて公表いたしました平成 20 年 6 月期(平成 20 年 1 月 1 日から平成 20 年 6 月末日)及び平成 20 年 12 月期(平成 20 年 7 月 1 日から平成 20 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 20 年 6 月期 (平成 20 年 1 月 1 日から平成 20 年 6 月末日)の運用状況の予想の修正

	営業収益	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
前回予想 (A) (平成 20 年 2 月 18 日)	7,810 百万円	2,504 百万円	2,503 百万円	16,200 円	－円
今回修正予想 (B)	7,840 百万円	2,566 百万円	2,565 百万円	16,600 円	－円
増減額 (B)-(A)	30 百万円	62 百万円	62 百万円	400 円	－円
増減率	0.4%	2.5%	2.5%	2.5%	－

(2)平成 20 年 12 月期 (平成 20 年 7 月 1 日から平成 20 年 12 月末日)の運用状況の予想の修正

	営業収益	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
前回予想 (A) (平成 20 年 2 月 18 日)	8,086 百万円	2,520 百万円	2,519 百万円	16,300 円	－円
今回修正予想 (B)	8,507 百万円	3,014 百万円	3,013 百万円	19,500 円	－円
増減額 (B)-(A)	421 百万円	494 百万円	494 百万円	3,200 円	－円
増減率	5.2%	19.6%	19.6%	19.6%	－

【参考】

平成 20 年 6 月期:予想期末発行投資口数 154,550 口

平成 20 年 12 月期:予想期末発行投資口数 154,550 口

【注記】

1. 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



Japan Excellent, Inc.

収益、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、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

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おります。

2. 公表の理由

本投資法人は、本日開催のジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社取締役会において、仙台興和ビルの譲渡を決議いたしました。このほか、平成 20 年 6 月 27 日開催の取締役会において決議した秀和飯田橋ビル譲渡に伴う影響、及び直近の運用状況を集計した結果、平成 20 年 6 月期及び平成 20 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： 兎クラブ、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 20 年 6 月期及び平成 20 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"> 平成 20 年 6 月期運用状況の予想は、本投資法人が平成 20 年 6 月 30 日現在保有する 20 物件を前提としております。 平成 20 年 12 月期運用状況の予想は、本投資法人が平成 20 年 6 月 30 日現在保有する物件から秀和飯田橋ビル（平成 20 年 7 月 4 日付けにて売却・受渡済み）及び仙台興和ビル（本日付で売却決定済みであり、平成 20 年 8 月 29 日受渡予定）が各受渡（予定）日に受渡される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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 平成 20 年 12 月期に、物件売却益（秀和飯田橋ビル 401 百万円、仙台興和ビル 423 百万円、合計 824 百万円）が計上されることを前提としております。 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、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おります。 固定資産税及び都市計画税等の額は平成 20 年 6 月期においては 451 百万円、平成 20 年 12 月期においては 544 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 20 年 6 月期に 267 百万円、平成 20 年 12 月期に 364 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おります（平成 20 年 6 月期 1,033 百万円、平成 20 年 12 月期 1,004 百万円）。 秀和飯田橋ビル及び仙台興和ビルの売却にあたり、平成 20 年 12 月期において 281 百万円の媒介手数料を計上することを前提としております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息は、平成 20 年 6 月期に 686 百万円、平成 20 年 12 月期に 768 百万円を見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 秀和飯田橋ビル及び仙台興和ビルの譲渡に伴い、短期借入金の一部返済を行うことを前提としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 20 年 7 月 10 日現在の 154,550 口を前提としており、平成 20 年 12 月期末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、利益の金額を限度とし、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。