

ジャパン エクセレント 投資法人



第14期(2013年6月期)決算説明会資料
2013年8月14日

(資産運用会社)

ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社

目次

I. 決算ハイライト

1. トピックス	3
2. 第14期(2013年6月期)決算状況	4

II. 実績と今後の運用方針

1. 環境認識	6
2. 外部成長	
(1)外部成長の軌跡	7
(2)スポンサーサポートの活用	9
【参考】コアスポンサーの主な開発事例・保有物件	10
(3)新規取得物件	11
3. 内部成長	
(1)稼働率の推移	13
(2)賃料単価と賃料収入の推移	14
4. 財務戦略	15
5. 業績予想	17

参考資料

物件別収支	19
期末算定価格	20
損益計算書	21
貸借対照表	22
財務の状況	23
キャッシュフロー計算書／金銭の分配に係る計算書	24
主な財務指標	25
投資主の状況	26
ポートフォリオマップ	27
保有物件の概要	28
本投資法人の特色	30
スポンサー企業の総合力を活用した成長戦略	31
課題物件への対応	32
投資口価格の推移／資産運用会社の概要	33

第 I 部
決算ハイライト



1. トピックス

1. 公募増資を実施、285億円の物件取得により外部成長継続

- 1月の公募増資時の4物件に加え2物件を取得^(※1)。成長性のある都心の物件を中核とした総額285億円の物件取得により外部成長を継続
- 時価総額は1,200億円超となり、流動性も大幅に向上

取得価格総額は3年間で35%増加

	第8期末	第14期末	純増率
取得価格総額	1,810億円	2,455億円	35.6%

時価総額が拡大、流動性も向上

	第10期～第13期	第14期
時価総額 ^(※2)	749億円	1,271億円
1日平均売買代金	190百万円	613百万円

2. ポートフォリオ収益力は安定

- 課題物件の早期埋戻し等により、稼働率は前期末の94.0%より97.1%に大幅に改善
- 既存物件の賃料収入は前期比横ばいとなり、ポートフォリオの収益力は安定

稼働率は着実に改善

	第13期末	14期末	前期末比
稼働率	94.0%	97.1%	+3.1ポイント

既存物件の賃料収入は安定

	第13期	14期	前期比
賃料収入 (百万円)	6,772	6,770	▲2

3. 安定的な財務運営を継続

- 長期金利の上昇リスクに備え、金利の固定化を推進、固定金利比率は90.8%へ
- 総額196億円のリファイナンスを実施、借入コストを抑制しつつ調達期間を長期化

金利の固定化・借入期間の長期化を推進

	第13期末	第14期末
固定金利比率	76.2%	84.4%
平均調達金利	1.32%	1.28%
平均残存期間	2.88年	3.01年

第15期末見込
90.8%

(※1) 取得物件数には持分の追加取得を含む(以下同じです。)

(※2) 時価総額は期中の平均時価総額(以下同じです。)

2. 第14期(2013年6月期)決算状況

(単位:百万円)

	第13期 (2012.12)	第14期 (2013.6)	増減
不動産賃貸事業収入	7,597	8,409	811
賃料収入	6,772	7,519	① 747
水道光熱費収入	595	616	20
その他賃貸事業収入	229	273	43
不動産賃貸事業費用	3,950	4,350	② 399
維持管理費	1,006	1,136	130
水道光熱費	762	804	42
公租公課	613	629	15
修繕工事費	86	109	23
その他賃貸事業費用	197	235	38
減価償却費	1,284	1,433	149
不動産賃貸事業利益	3,647	4,059	411
販管費	476	521	44
匿名組合分配金	1	9	7
営業利益	3,172	3,546	374
営業外収益	7	3	▲ 4
営業外費用	869	960	③ 91
経常利益	2,310	2,589	278
当期純利益	2,309	2,598	288
圧縮積立金繰入額	0	④ ▲ 146	▲ 146
分配金総額	2,309	2,744	434
1口当たり分配金	12,242円	⑤ 12,200円	▲ 42円

対前期比較のポイント

- ① 賃料収入は増加(+11.0%)
 - ・既存物件の賃料収入が下げ止まりほぼ横ばい(▲2百万円)に。
 - ・第14期の取得物件の賃料収入(+749百万円)が上乗せ
- ② 第14期の物件取得による費用増 及び
既存物件のリーシング費用増 等
- ③ 増資関連費用の発生等による増加
- ④ 内部留保の取崩
増資関連費用、増資時取得物件の期中取得による通期末寄与分に充当するため、内部留保を取り崩し
- ⑤ 1口当たり分配金は、期初予想通り 12,200円

期初予想との主な差異

- ・当期純利益、一口当たり分配金はいずれも期初の予想通り
(単位:百万円)

	当初予想	実績	差異
当期純利益	2,594	2,598	4
圧縮積立金取崩	150	146	▲ 4
1口当たり分配金	12,200円	12,200円	0円