

平成 23 年 1 月 13 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 ジャパンエクセレント投資法人
 代表者名 執行役員 戸田 千史
 (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 戸田 千史
 問合せ先 経営企画部長 佐々木敏彦
 TEL.03-5575-3511 (代表)

平成 23 年 6 月期の運用状況の予想の修正及び平成 23 年 12 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

本投資法人は、平成 22 年 8 月 13 日付決算短信において公表いたしました平成 23 年 6 月期（平成 23 年 1 月 1 日から平成 23 年 6 月 30 日）の運用状況の予想について、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。

また、平成 23 年 12 月期（平成 23 年 7 月 1 日から平成 23 年 12 月 31 日）の運用状況の予想について、併せてお知らせいたします。

記

1. 平成 23 年 6 月期(平成 23 年 1 月 1 日から平成 23 年 6 月 30 日)の運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	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)	6,992 百万円	2,833 百万円	2,010 百万円	2,009 百万円	13,000 円	-
今回修正予想 (B)	7,356 百万円	3,126 百万円	2,264 百万円	2,263 百万円	12,000 円	-
増減額 (B)-(A)	364 百万円	293 百万円	254 百万円	254 百万円	▲1,000 円	-
増減率	5.2%	10.3%	12.6%	12.6%	▲7.7%	-

※平成 23 年 6 月期: 予想期末発行投資口数 188,650 口 (別紙記載の前提条件の「発行済投資口数」欄をご参照下さい。)

2. 平成 23 年 12 月期(平成 23 年 7 月 1 日から平成 23 年 12 月 31 日)の運用状況の予想

	営業収益	営業利益	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
平成 23 年 12 月期 (第 11 期)	7,097 百万円	2,895 百万円	2,114 百万円	2,113 百万円	11,200 円	-

※平成 23 年 12 月期: 予想期末発行投資口数 188,650 口 (別紙記載の前提条件の「発行済投資口数」欄をご参照下さい。)

3. 修正の理由

本投資法人は、本日開催の役員会において、新たな特定資産の取得によるポートフォリオの収益力強化を目的として新投資口の追加発行を決議いたしました。これに合わせて、平成 23 年 6 月期の運用状況の予想の修正を行うものです。また、同様の前提条件の下に算出した平成 23 年 12 月期の運用状況の予想を併せてお知らせするものです。なお、平成 22 年 12 月期（平成 22 年 7 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日）の運用状況の予想につきましては変更ありません。



Japan Excellent, Inc.

【注記】

1. 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、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。前提条件の詳細については、別紙「平成23年6月期及び平成23年12月期運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。
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。

以上

※ 本資料の配布先： 兜倶楽部、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/>

別紙

平成 23 年 6 月期及び平成 23 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 22 年 12 月期末現在保有する 19 物件に加え、平成 23 年 2 月 4 日を受渡期日とする「台場ガーデンシティビル」取得（予定）、平成 23 年 2 月 4 日を受渡期日とする「第 36 興和ビル」譲渡（予定）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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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。 維持管理費の額は平成 23 年 6 月期においては 1,019 百万円、平成 23 年 12 月期においては 997 百万円が費用計上される見込みです。 固定資産税及び都市計画税等の額は平成 23 年 6 月期においては 549 百万円、平成 23 年 12 月期においては 553 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 23 年 6 月期に 128 百万円、平成 23 年 12 月期に 125 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 23 年 6 月期 1,072 百万円、平成 23 年 12 月期 1,086 百万円）
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 一時的な費用として、本日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行に係る費用等を見込んでおります（平成 23 年 6 月期に 40 百万円）。 営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、平成 23 年 6 月期に 863 百万円、平成 23 年 12 月期に 782 百万円を見込んでおります。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成 22 年 12 月期末現在、100,400 百万円（借入金 83,400 百万円、投資法人債 17,000 百万円）の有利子負債を有しております。 本日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行等による手取金により短期借入金（4,900 百万円）の返済を行うことを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 23 年 1 月 13 日現在の 154,550 口に加え、本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（31,000 口）及びグリーンシュエアオプションの行使による第三者に対する割当（上限 3,100 口）によって新規に発行される予定の合計 34,100 口がすべて発行されること（発行済投資口数 188,650 口）、並びに、その後平成 23 年 12 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います。
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、配当可能利益の額の 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。