



平成 27 年 6 月 24 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区南青山一丁目 15 番 9 号
 ジャパンエクセレント投資法人
 代表者名 執行役員 小川 秀彦
 (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 小川 秀彦
 問合せ先 経営企画部 堀川 主計
 TEL. 03-5412-7911 (代表)

平成 27 年 12 月期の運用状況の予想の修正及び
平成 28 年 6 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 27 年 2 月 16 日付「平成 26 年 12 月期 決算短信 (REIT)」(同日付の訂正を含みます。)にて公表いたしました平成 27 年 12 月期 (平成 27 年 7 月 1 日から平成 27 年 12 月 31 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 28 年 6 月期 (平成 28 年 1 月 1 日から平成 28 年 6 月 30 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 27 年 12 月期 (平成 27 年 7 月 1 日から平成 27 年 12 月 31 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)	9,648 百万円	3,853 百万円	2,972 百万円	2,971 百万円	2,450 円	-
今回修正予想 (B)	10,782 百万円	4,108 百万円	3,161 百万円	3,160 百万円	2,500 円	-
増減額 (B) - (A)	1,134 百万円	254 百万円	189 百万円	189 百万円	50 円	-
増減率	11.8%	6.6%	6.4%	6.4%	2.0%	-

※平成 27 年 12 月期：予想期末発行投資口数 1,264,450 口 (別紙記載の前提条件の「発行済投資口数」欄をご参照ください。)

2. 平成 28 年 6 月期 (平成 28 年 1 月 1 日から平成 28 年 6 月 30 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 28 年 6 月期 (第 20 期)	10,682 百万円	4,041 百万円	3,111 百万円	3,110 百万円	2,460 円	-

※平成 28 年 6 月期：予想期末発行投資口数 1,264,450 口 (別紙記載の前提条件の「発行済投資口数」欄をご参照ください。)

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 27 年 12 月期の運用状況の予想の修正及び平成 28 年 6 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

3. 修正の理由

本投資法人は、平成27年3月27日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（日石横浜ビル）」のとおり、特定資産たる日石横浜ビルを取得し、同特定資産の取得に伴う借入金（同日付「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。）の返済に充てるため、同日付で関東財務局長宛に投資口の発行に係る発行登録書を提出しておりました（同日付「投資口の発行に係る発行登録書の提出に関するお知らせ」をご参照ください。）。本投資法人は、本日付「新投資口発行及び投資口売出し並びに投資口の発行に係る発行登録書の取下げに関するお知らせ」にてお知らせのとおり、当該発行登録を取下げ、新たに有価証券届出書を提出するとともに、ポートフォリオの収益力強化を目的とした日石横浜ビルの取得に伴う借入金の返済資金の調達を企図し、本日開催の役員会において新投資口の追加発行を決議いたしました。

これに伴い、平成27年2月16日付「平成26年12月期 決算短信（REIT）」（同日付の訂正を含みます。）にて公表した平成27年12月期の運用状況の予想の前提条件が変動したため、その修正を行い、新たに同様の前提条件の下に算出した平成28年6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27年6月期（平成27年1月1日から平成27年6月30日）の運用状況の予想につきましては、本日現在変更ありません。

なお、平成27年3月27日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（日石横浜ビル）」にて検討中である旨お知らせした保有物件の譲渡^(注)につきましては、引き続き検討を進めておりますが、現段階で譲渡の時期が未定であり、本業績予想の前提とはしておりません。かかる将来の物件譲渡が決定された場合には、その売却代金にて借入金を返済することを予定しております。当該物件譲渡については、ポートフォリオ全体の収益性等を総合的に勘案した上、実施する予定であり、本投資法人は引き続きLTVの水準を適切にコントロールしつつ1口当たり分配金の維持向上に努めていく方針です。

（注）当該物件譲渡については、本書の日付現在決定している事実はなく、将来に亘り実施されない可能性があります。

【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27年12月期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）及び平成28年6月期（平成28年1月1日～平成28年6月30日）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/>

ご注意: この文書は、本投資法人の平成27年12月期の運用状況の予想の修正及び平成28年6月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

別紙

平成 27 年 12 月期（平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日）及び

平成 28 年 6 月期（平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日）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 26 年 12 月期末現在の保有物件に加え、平成 27 年 4 月 1 日に取得した「日石横浜ビル」を含む 31 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 27 年 12 月期においては 1,437 百万円、平成 28 年 6 月期においては 1,476 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 27 年 12 月期においては 821 百万円、平成 28 年 6 月期においては 892 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 27 年 12 月期に 332 百万円、平成 28 年 6 月期に 332 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 27 年 12 月期に 1,902 百万円、平成 28 年 6 月期に 1,901 百万円）。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、平成 27 年 12 月期に 948 百万円、平成 28 年 6 月期に 932 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 26 年 12 月期末現在の有利子負債残高 133,900 百万円（借入金 103,900 百万円、投資法人債 30,000 百万円）に加え、平成 27 年 3 月 31 日付で「日石横浜ビル」の取得に伴う短期借入金 24,500 百万円を新たに借入れております。また、平成 27 年 6 月末に返済期限の到来する長期借入金 3,000 百万円については手元資金での返済を予定しております。かかる借入及び返済後の有利子負債の額は 155,400 百万円になる見込みです。 本日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行により調達する資金を手元資金と合わせて「日石横浜ビル」の取得に伴う短期借入金 24,500 百万円の一部（7,500 百万円）の返済に充当することを予定しております。 平成 28 年 6 月期末までに返済期限が到来する上記の「日石横浜ビル」取得に伴う短期借入金の残余、短期借入金 5,000 百万円及び長期借入金 23,540 百万円については借換え等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 27 年 6 月 24 日現在の 1,212,750 口に、本日開催の役員会で決議した新投資口の数 51,700 口を加えた 1,264,450 口を前提としております。なお、新投資口の数 51,700 口の内訳としては、公募による新投資口の発行口数を 47,000 口、第三者割当による新投資口の発行口数を上限 4,700 口としており、当該第三者割当による新投資口の発行口数は 4,700 口すべての発行が行われる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。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 27 年 12 月期の運用状況の予想の修正及び平成 28 年 6 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

項目	前提条件
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。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成27年12月期の運用状況の予想の修正及び平成28年6月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。