

平成 28 年 6 月 22 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 経営企画部長 堀川 主計  
 TEL. 03-5412-7911 (代表)

平成 28 年 12 月期の運用状況の予想の修正及び  
平成 29 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 28 年 2 月 18 日付「平成 27 年 12 月期 決算短信 (REIT)」にて公表いたしました平成 28 年 12 月期 (平成 28 年 7 月 1 日から平成 28 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 29 年 6 月期 (平成 29 年 1 月 1 日から平成 29 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 28 年 12 月期 (平成 28 年 7 月 1 日から平成 28 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)	10,346 百万円	3,968 百万円	3,141 百万円	3,140 百万円	2,570 円	-
今回修正予想 (B)	10,651 百万円	4,148 百万円	3,356 百万円	3,355 百万円	2,570 円	-
増減額 (B) - (A)	305 百万円	179 百万円	214 百万円	214 百万円	0 円	-
増減率	3.0%	4.5%	6.8%	6.8%	0%	-

※平成 28 年 12 月期: 予想期末発行投資口数 1,305,700 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。)

※「1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)」については、平成 28 年 2 月 18 日付「平成 27 年 12 月期 決算短信 (REIT)」にて公表した平成 28 年 12 月期の運用状況の予想においては、圧縮積立金の一部 (108 百万円) を取り崩して分配することを前提としていましたが、本修正予想では圧縮積立金の取り崩しを前提としていません。

2. 平成 29 年 6 月期 (平成 29 年 1 月 1 日から平成 29 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 29 年 6 月期	10,633 百万円	4,150 百万円	3,422 百万円	3,421 百万円	2,620 円	-

※平成 29 年 6 月期: 予想期末発行投資口数 1,305,700 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 28 年 12 月期の運用状況の予想の修正及び平成 29 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、本日開催の役員会において、本日付公表の「資産の取得に関するお知らせ（マンサード代官山）」に記載の新たな特定資産の取得を決定し、当該特定資産の取得に伴う借入金の返済資金の一部に充当するための資金調達を目的として新投資口発行を決議いたしました。

これに伴い、平成 28 年 2 月 18 日付「平成 27 年 12 月期 決算短信 (REIT)」にて公表した平成 28 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 29 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 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きましては変更ありません。

#### 【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 1 口当たり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 28 年 12 月期（平成 28 年 7 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 日）及び平成 29 年 6 月期（平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 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 28 年 12 月期の運用状況の予想の修正及び平成 29 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 28 年 12 月期（平成 28 年 7 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 日）及び  
平成 29 年 6 月期（平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 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"> <li>平成 27 年 12 月期末現在の保有物件に加え、平成 28 年 7 月 1 日を引渡し日とする「マンサード代官山」の取得（予定）を含む 31 物件を前提としております。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>維持管理費の額は平成 28 年 12 月期においては 1,412 百万円、平成 29 年 6 月期においては 1,441 百万円が費用計上される見込みです。</li> <li>固定資産税及び都市計画税等の額は平成 28 年 12 月期においては 894 百万円、平成 29 年 6 月期においては 915 百万円が費用計上される見込みです。</li> <li>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 28 年 12 月期に 249 百万円、平成 29 年 6 月期に 248 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。</li> <li>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 28 年 12 月期に 1,966 百万円、平成 29 年 6 月期に 1,979 百万円）。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、平成 28 年 12 月期に 793 百万円、平成 29 年 6 月期に 730 百万円を見込んでおります。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 27 年 12 月期末現在、131,900 百万円（借入金 101,900 百万円、投資法人債 30,000 百万円）の有利子負債を有しております。</li> <li>「マンサード代官山」の取得に伴い、平成 28 年 7 月 1 日付で新規借入 11,500 百万円を予定しております。</li> <li>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上記借入金の一部返済に充当することを予定しております。</li> <li>平成 29 年 6 月期末までに返済期限又は償還期限が到来する短期借入金 1,000 百万円、長期借入金 28,760 百万円及び投資法人債 5,000 百万円については、同額にて借換え等を行うことを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 28 年 6 月 22 日現在の 1,264,450 口に、本日開催の役員会で決議した新投資口の数 41,250 口を加えた 1,305,700 口を前提としております。なお、新投資口の数 41,250 口の内訳としては、公募による新投資口の発行口数を 37,500 口、第三者割当による新投資口の発行口数を上限 3,750 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 3,750 口すべての発行が行われることを前提としております。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 28 年 12 月期の運用状況の予想の修正及び平成 29 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
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 28 年 12 月期の運用状況の予想の修正及び平成 29 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。