

(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



Japan Excellent, Inc.

# ジャパンエクセレント投資法人

第15期(2013年12月期)決算説明会資料

2014年2月18日

(証券コード: 8987)



# 目次

## I. 決算ハイライト

- 1. トピックス 3
- 2. 第15期(2013年12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) 公募増資ハイライト 7
  - (2) 外部成長の軌跡 8
  - (3) 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
  - (4) 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 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. 3年で3度目の公募増資を実施、185億円の物件取得により外部成長継続

- 100億円規模の公募増資を実施し、スポンサーから取得した都心の築浅・大型物件(浜離宮インターシティ)を中核に3物件・185億円の物件を取得
- 約3年で17物件(※1)・900億円の継続的な物件取得により資産規模は45.9%拡大
- テナント・物件の分散化を進めつつ、東京都心部への投資比率を高め、成長性のあるポートフォリオを構築

### 取得価格総額は約3年で46%増加

	第8期末	本件取引後(※2)	純増率
取得価格総額	1,810億円	2,640億円	45.9%

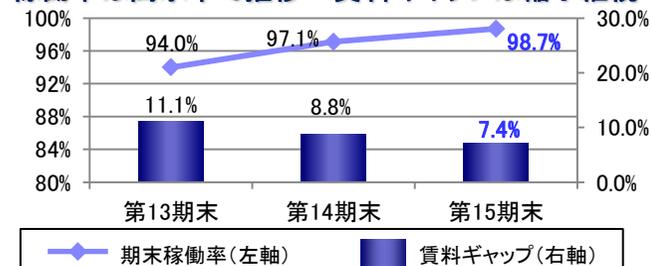
### 都心6区への投資比率が向上

	第8期末	本件取引後(※2)
都心6区比率	51.6%	56.0%

## 2. ポートフォリオの収益力は安定

- 退去率の低下に加えリーシングが進展し稼働率は前期末の97.1%より更に改善、第15期末は98.7%の高水準に
- 賃料ギャップの縮小が継続。賃料収入は安定的な増収基調に

### 稼働率は高水準で推移・賃料ギャップは縮小継続



## 3. 健全な財務運営を継続

- 投資法人債50億円の発行を含め総額80億円のリファイナンスを実施
- 長期金利の上昇に備え、借入コストを抑えつつ金利固定化を推進、固定金利比率は90.8%に

### 借入コストを抑えつつ金利の固定化を推進

	第13期末	第14期末	第15期末
固定金利比率	76.2%	84.4%	90.8%
平均調達金利	1.32%	1.28%	1.26%

## 2014年1月1日に投資口の分割(5分割)を実施

- NISAの導入を踏まえ、投資家が投資しやすい環境を整備
- 投資家層の拡大と流動性の向上に寄与するものと判断

投資口分割前の発行済み投資口数	224,950口
投資口分割後の発行済み投資口数	1,124,750口
新投資口発行後の投資口数(※3)	1,212,750口

(※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)「本件取引後」とは、浜離宮インターシティ(持分追加取得)・青葉通プラザ・大和南森町ビルの取得が全て完了した時点を示します(以下同じです)。

(※3)第三者割当による新投資口が全て発行された場合を想定しています。

## 2. 第15期(2013年12月期)決算状況

(単位:百万円)

	第14期 (2013.6)	第15期 (2013.12)	増減
不動産賃貸事業収入	8,409	8,848	438
賃料収入	7,519	7,753	① 233
水道光熱費収入	616	793	177
その他賃貸事業収入	273	301	27
不動産賃貸事業費用	4,350	4,605	254
維持管理費	1,136	1,110	② ▲ 26
水道光熱費	804	1,005	200
公租公課	629	632	3
修繕工事費	109	121	11
その他賃貸事業費用	235	231	▲ 4
減価償却費	1,433	1,504	③ 70
不動産賃貸事業利益	4,059	4,243	183
販管費	521	535	13
匿名組合分配金	9	2	▲ 7
営業利益	3,546	3,709	162
営業外収益	3	5	2
営業外費用	960	939	④ ▲ 21
経常利益	2,589	2,775	186
当期純利益	2,598	2,774	176
圧縮積立金繰入額	▲ 146	-	146
分配金総額	2,744	2,774	30
1口当たり分配金	(2,440円) 12,200円	(2,466円) 12,334円	(26円) 134円

### 増減要因等

- 第14期取得物件の通期寄与により増収増益、1口当たり分配金は前期比134円増の12,334円に
  - ① 第14期取得物件 +290百万円  
既存物件 ▲57百万円
  - ② 第14期取得物件 +31百万円  
既存物件 ▲57百万円(前期のリーシングマネジメントフィー増の反動減 等)
  - ③ 第14期取得物件 +53百万円  
既存物件 +17百万円
  - ④ 前期増資関連費用の剥落 ▲45百万円  
その他 +24百万円

### 期初予想との比較

- 当期純利益は期初予想通り
- 1口当たり分配金は期初予想を34円上回る12,334円

(単位:百万円)

	当初予想	実績	差異
不動産賃貸事業収入	8,802	8,848	46
不動産賃貸事業費用	4,560	4,605	45
当期純利益	2,766	2,774	8
1口当たり分配金	(2,460円) 12,300円	(2,466円) 12,334円	(6円) 34円

(※)2014年1月1日をもって投資口の5分割を実施しております。一口当たり分配金は、当該分割を考慮し、括弧書きにて5分の1の数値を記載しております。また、小数点以下は切り捨てています。