

2023年6月29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 香山 秀一郎
(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 香山 秀一郎
問合せ先 経営企画部長 堀川 主計
TEL. 03-5412-7911 (代表)

2023年6月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

本投資法人は、2023年2月16日付「2022年12月期 決算短信 (REIT)」にて公表いたしました2023年6月期(2023年1月1日～2023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。

記

1. 修正の内容

2023年6月期(2023年1月1日～2023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 (利益超過分配金を含まない)	1口当たり 利益超過分配金
前回予想(A)	10,859百万円	4,159百万円	3,559百万円	3,558百万円	2,800円	—
今回修正予想(B)	13,822百万円	4,489百万円	3,895百万円	3,894百万円	2,800円	—
増減額(B)-(A)	2,963百万円	330百万円	335百万円	335百万円	0円	—
増減率	27.3%	7.9%	9.4%	9.4%	0%	—

(注1) 2023年6月期: 予想期末発行済投資口数1,337,598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。)

(注2) 「1口当たり分配金(利益超過分配金を含まない)」については、2023年2月16日付「2022年12月期 決算短信 (REIT)」にて公表した2023年6月期の運用状況の予想においては、圧縮積立金の一部(186百万円)を取り崩して分配することを前提としていましたが、本修正予想では当期純利益から圧縮積立金の繰入額(149百万円)を控除した残額を分配することを前提として計算しています。

2. 修正の理由

本日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ(「BIZCORE 築地」の取得、「興和川崎西口ビル」・「JEI 京橋ビル」の譲渡)」にて公表いたしましたとおり、新たな特定資産の取得及び2物件の特定資産の譲渡(以下、「本取組」といいます。)等により2023年2月16日付「2022年12月期 決算短信 (REIT)」で公表した2023年6月期の営業収益の予想額に10%以上の差異が生じる見込みとなったため修正を行うものです。

なお、2023年12月期については、本取組が与える影響は軽微であるため運用状況の予想の修正は行いません。2023年12月期及び2024年6月期の予想につきましては、2023年8月中旬に公表予定の「2023年6月期 決算短信 (REIT)」において、改めてお知らせいたします。

【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「2023年6月期（2023年1月1日～2023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います。

以上

※ 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.excellent-reit.co.jp/>

別紙

2023年6月期（2023年1月1日～2023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"> 運用状況の予想にあたっては、2023年6月29日現在保有している36物件から、「興和川崎西口ビル」及び「JEI京橋ビル」の信託受益権の譲渡を前提としています。なお、譲渡日（予定）は以下のとおりです（詳細については本日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ（「BIZCORE 築地」の取得、「興和川崎西口ビル」・「JEI京橋ビル」の譲渡）」をご参照ください。）。 <p>【譲渡日（予定）】</p> <p>興和川崎西口ビル：2023年6月30日</p> <p>JEI京橋ビル：2023年6月30日 準共有持分80%</p> <p>2024年1月22日 準共有持分20%</p> <ul style="list-style-type: none"> 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います。 新富町ビル及びJEI京橋ビルの譲渡により2023年6月期において3,687百万円の不動産等売却益が計上される見込みです。
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います。 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います。 維持管理費の額は、1,510百万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1,034百万円が費用計上される見込みです。 建物の修繕費は、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います（136百万円）。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います（1,955百万円）。 興和川崎西口ビルの譲渡により2023年6月期に2,704百万円の不動産等売却損が計上される見込みです。
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、594百万円を見込んでおります。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本資料の日付現在、128,600百万円（借入金90,600百万円、投資法人債38,000百万円）の有利子負債を有しています。 2023年6月期末までに返済期限が到来する短期借入金3,000百万円及び長期借入金5,000百万円については、返済することを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 2023年6月29日現在の1,337,598口を前提としており、2023年6月期末までの投資口数に変動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います。 2023年6月期においては、新富町ビル及びJEI京橋ビルの譲渡による売却益の一部（149百万円）を圧縮積立金の積立として内部留保することを前提としています。 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。



Japan Excellent, Inc.

項目	前提条件
1口当たり 利益超過分配金	・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います。
その他	・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います。 ・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います。