



JEI

Japan Excellent, Inc.

ジャパン エクセレント 投資法人

第30期（2021年6月期）決算説明会資料

2021年8月19日



ホームページのご案内

本投資法人のホームページはこちらです。ぜひご覧ください。



(URL) <https://www.excellent-reit.co.jp>

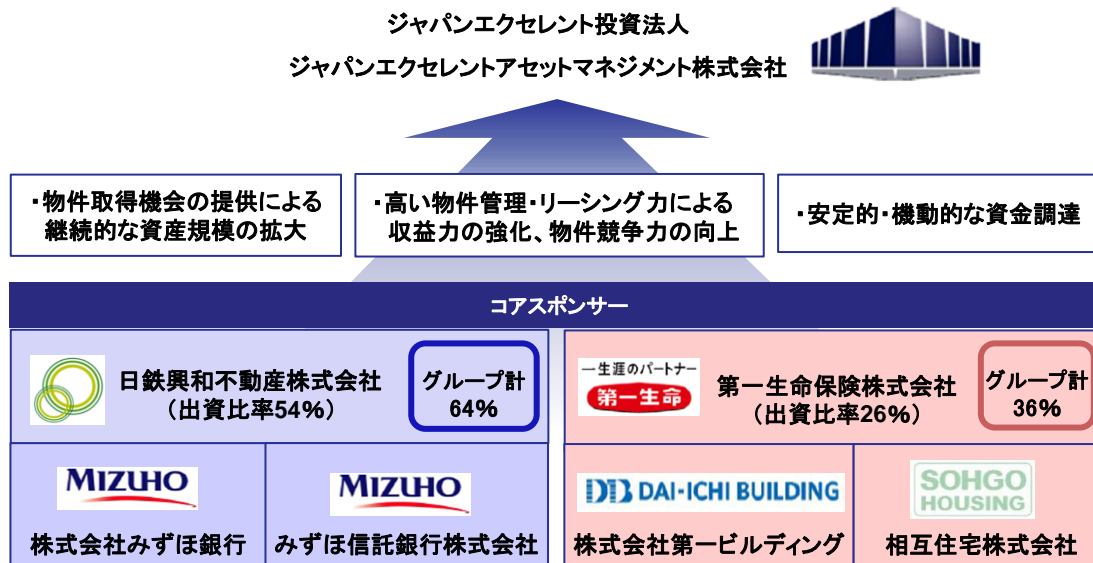
QRコード



- 本資料は、情報提供を目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料の内容には、将来の予想に関する記述が含まれていますが、かかる記述はジャパンエクセレント投資法人の将来の業績、財務内容、経営結果等を保証するものではありません。
- 本資料において提供している情報については、ジャパンエクセレント投資法人およびジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社はその正確性および完全性を保証するものではなく、本資料に記載される情報を更新する責任を負うものではありません。また、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なく、本資料の内容の全部若しくは一部を引用、複製又は転用することを禁止します。

JEIのご紹介：良質な成長を続ける東京圏オフィスREIT	3	IV. 今後の取組について	
I. 第30期(2021年6月期)決算		1. 目指すべき方向感	29
1. 第30期(2021年6月期)の運営の振り返り	5	2. コーポレートアクションの振り返り	30
2. 第30期(2021年6月期)決算の概要	6	3. スポンサーグループとの協働による戦略的なリーシング活動	31
3. 第30期(2021年6月期)の1口当たり分配金・NAVの実績	7	4. ESG関連	
4. 第30期(2021年6月期)決算ハイライト	8	(1) 直近一年間の取組み	32
II. 第31期(2021年12月期)・第32期(2022年6月期)業績予想		(2) 今後の取組みについて	33
1. 第31期(2021年12月期)・第32期(2022年6月期)業績予想の考え方	11	(3) 第30期の取組み(個別の施策(1))	34
2. 第31期(2021年12月期)・第32期(2022年6月期)業績予想の概要	12	(3) 第30期の取組み(個別の施策(2))	35
3. 1口当たり分配金の見通し	13		
III. 運用状況と方針			
1. 外部成長			
(1) 第30期(2021年6月期)取得物件 (BIZCORE神保町)	15		
(2) 『BIZCORE』シリーズ	16		
(3) 資産入替の概要	17		
(4) 外部成長の軌跡と方針・戦略	18		
(5) スポンサーの主な開発事例・保有物件	19		
2. 内部成長			
(1) 賃料の状況① (入居・退去)	20		
(1) 賃料の状況② (賃料改定)	21		
(2) 賃料ギャップの状況	22		
(3) 工事実績推移	23		
(4) CO2排出削減等に向けた設備改修	24		
3. 財務戦略			
(1) ファイナンス実績	25		
(2) 財務運営の状況	26		

1. スポンサー



(注) 上記の各コアスポンサーの出資比率は、本資産運用会社であるジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社に対する出資比率です。

◆ 金融・保険・デベロッパーをコアスポンサーとする連携体制

- スポンサーパイプラインを主軸に都心・ハイスペックの物件を継続的に取得
 - ・ポートフォリオに占めるスポンサーからの取得割合 **80.6 %**
- 多数の物件運営・管理に携わるスポンサーサポートも得て高稼働を維持。賃貸事業収入も安定的に成長
 - ・第30期末稼働率 **96.4 %** (過去5年間の平均稼働率 **99.0 %**)
 - ・第30期賃貸事業収入 **9,845 百万円**
- メガバンクのスポンサーをバックに強固な財務基盤を構築
 - ・格付 **AA-** (JCR) ・ **A3** (Moody's)
 - ・有利子負債平均残存期間 **4.4 年**
 - ・総資産LTV **42.7 %**

2. ポートフォリオ(※)

- 東京圏を中心に高い成長性、安定性を有する

物件数 35

資産規模 2,825億円

オフィスビル比率 100.0%

大型物件比率 67.5%

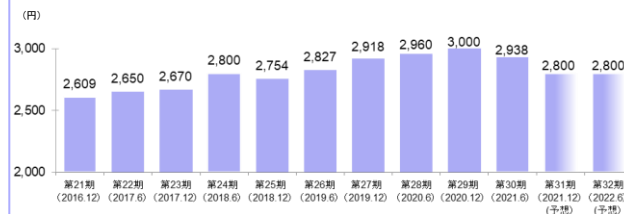
東京圏比率 85.8%

うち都心6区比率 53.4%

(※) 各数値に係る定義等については、P.40の注記をご参照ください

3. 分配金推移

- 安定した分配を目指す運営スタンス



4. ESGへの取組み

- 最重点課題と位置付け取組みを強力に推進中

- ① 環境負荷の低減
- ② ステークホルダーとの連携・協働

GRESB 最上位の「Green Star」・「5star」取得

MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数組入

グリーンビル認証比率 82.7% (面積ベース)

責任投資原則(PRI)へ署名

TCFDへ賛同表明・21世紀金融行動原則へ署名

保有3物件での使用電力切替によるCO2排出量削減

第 I 部

第30期(2021年6月期)決算



1. 第30期(2021年6月期)の運営の振り返り

(単位:百万円)

	第30期	
	21/2予想	実績
営業収益	10,574	10,567
(うち売却益)	-	-
当期純利益	3,896	3,975
圧縮積立金取崩 (分配金相当額)	40 (30円)	-
1口当たり分配金	2,910円	2,938円

	第31期		
	21/2予想	21/5修正	21/8予想
営業収益	10,321	10,686	10,689
(うち売却益)	-	-	-
当期純利益	3,517	3,789	3,788
圧縮積立金取崩 (分配金相当額)	135 (100円)	-	-
1口当たり分配金	2,700円	2,800円	2,800円

	第32期	
	21/8予想	
営業収益	11,046	
(うち売却益)	805	
当期純利益	4,108	
圧縮積立金取崩 (分配金相当額)	▲320 (▲237円)	
1口当たり分配金	2,800円	

第32期末の
圧縮積立金
残高は771百万円
(分配金570円相当)

【2021/2】

保守的な業績予想で
第31期分配金は2,700円水準に低下

- ・厳しいリーシング環境を踏まえた保守的な想定
- 退去につき大口先も含めて幅広く織込み、第31期末の稼働率は95%へ低下

⇒第30期、第31期ともに減配となり、特に第31期は圧縮積立金135百万円(分配金100円相当)を取崩して2,700円に

【2021/5】

新規物件の取得と退去見通しの見直しにより、
第31期分配金を2,800円へ上方修正

- ・BIZCORE神保町を手元資金等にて取得
—コアスポンサーの中期経営計画に連動したスポンサーパイプラインを主軸とする
安定的な外部成長の可能性を示現



- ・退去見通しの見直し(大口先の退去時期の後ズレ等)を反映させて**収益予想を上方修正**

⇒第31期の分配金予想を、圧縮積立金135百万円(分配金100円相当)の取崩しをせずに2,800円へ引上げ

【2021/8】

先行きの分配金安定化を目指し、
2,800円を下限目標とした運営へ

- ・興和白金台ビルのフォワードコミットでの売却(入替予定)

⇒売却益の一部を第32期分配金に活用するとともに、残りを内部留保することで
将来的な分配金安定化に向けた財務余力を確保

2. 第30期(2021年6月期)決算の概要

(単位: 百万円)

	第29期 (20/12期) 実績 A	第30期 (21/6期) 当初予想 B	第30期 (21/6期) 実績 C	第30期実績 前期比 C-A	第30期実績 当初予想比 C-B
営業収益	11,043	10,574	10,567	▲476	▲6
うち賃貸事業収入	9,998	9,847	9,845	▲153	▲2
うち不動産売却益	314	-	-	▲314	-
営業費用	6,119	6,070	5,977	▲141	▲92
うち賃貸事業費用	5,487	5,440	5,355	▲131	▲84
うち販管費	631	629	621	▲10	▲8
営業利益	4,924	4,504	4,590	▲334	+86
経常利益	4,291	3,897	3,976	▲314	+79
当期純利益	4,290	3,896	3,975	▲314	+78
圧縮積立金 (+: 取崩、▲: 繰入)	▲232	+40	-	+232	▲40
分配金総額	4,059	3,937	3,975	▲83	+37
1口当たり分配金(円)	3,000	2,910	2,938	▲62	+28
期末稼働率	98.0%	97.1%	96.4%	▲1.6pt	▲0.7pt

●第29期(2020年12月期)実績との比較(分配原資への影響)

①営業収益の減	▲476百万円
・賃貸事業収入の減(稼働率低下等)	▲153百万円
・不動産売却益の減	▲314百万円
②営業費用の減	+141百万円
・賃貸事業費用の減	+131百万円
(修繕工事費の減 +124百万円等)	
・販管費の減	+10百万円
(運用報酬の減 +15百万円等)	
③営業外費用の減	+19百万円
・アレンジメントフィーの剥落等	
④経常利益・当期純利益の減	▲314百万円
⑤圧縮積立金繰入の剥落	+232百万円
⑥分配金総額の減	▲83百万円

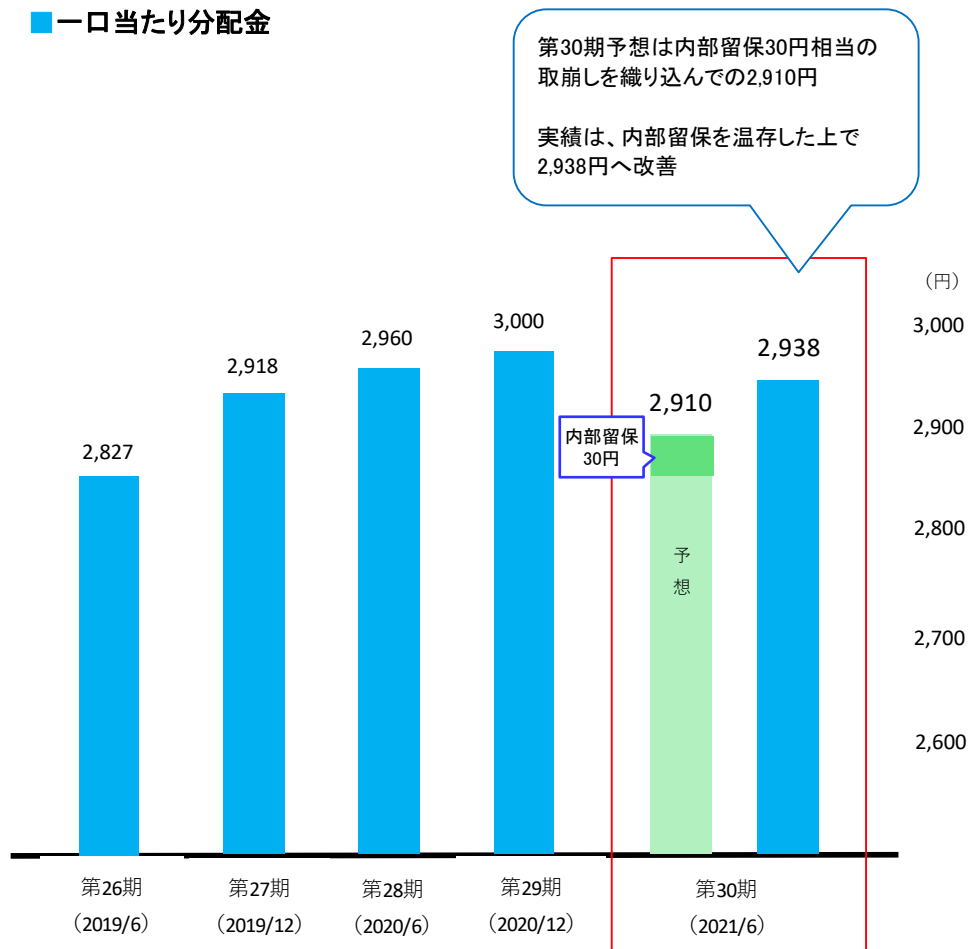
●当初予想との比較(分配原資への影響)

①営業収益の減	▲6百万円
・賃貸事業収入の減	▲2百万円
・水道光熱費収入の減	▲3百万円
②営業費用の減	+92百万円
・賃貸事業費用の減	+84百万円
(修繕工事費の減 +53百万円等)	
③営業外費用の増	▲7百万円
④当期純利益の増	+78百万円
⑤圧縮積立金取崩しの減	▲40百万円
⑥分配金総額の増	+37百万円

3. 第30期(2021年6月期)の1口当たり分配金・NAVの実績

- ◆ コロナ禍による収益影響は当初計画の範囲内。営業費用等の減少により内部留保を温存の上、分配金は計画比上振れ着地
- ◆ 1口当たりNAVの成長も継続

■ 一口当たり分配金



■ 一口当たりNAV



4. 第30期(2021年6月期)決算ハイライト

外部成長

- ◆ スポンサーよりBIZCORE神保町を102億円で取得
巡航ベースの分配金を116円嵩上げる収益効果
- ◆ 築古(築43年)の興和白金台ビルを売却決定
2022年6月期に計上する売却益を分配金の維持・安定化に活用
- ◆ スポンサー・第三者との物件取得交渉の継続

内部成長

- ◆ 退去は想定通りも、テナントの様子見続き入居計画未達
- ◆ 賃料改定については、テナントの業況等を総合的に勘案して柔軟に対応
- ◆ コロナ禍影響による賃料減免・支払猶予は12百万円程度と限定的

財務戦略

- ◆ キャッシュマネジメントによる資産効率の向上
全額手元資金によるBIZCORE神保町の取得、預り敷金リリース
- ◆ バイバックに機動的に対応するため資産運用ガイドラインの改訂
- ◆ 長期借入金40億円の借り換えで長期化・金利引下げを実現

ESG

- ◆ MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数へ組入れ
- ◆ 21世紀金融行動原則へ署名
- ◆ TCFDへ賛同表明
- ◆ グリーンビル認証の取得継続(2物件追加)
- ◆ 保有3物件での使用電力切替によるCO2排出量削減

■ 資産規模

2,825億円(前期比+102億円)

■ 神保町取得の効果 巡航償却後利益+157百万円/期、
上位5物件比率40.7%(前期比▲1.6pt)

■ 含み益

640億円

■ 含み益率

24.2%

■ 期末稼働率 **96.4**% (計画比 ▲0.7pt)

■ 賃料の状況

増額改定割合(面積ベース) **10.5**% 増額改定率 **+6.0**%
(計画比+3.1pt) (計画比 ▲0.2pt)

■ コロナ禍影響 (商業等)

賃料減免9件・▲約12百万円、
支払猶予0件

■ LTV

42.7% (前期比±0.0pt)

■ 内部留保

451百万円(分配金換算330円)

■ 有利子負債平均残存期間 **4.4**年(前期比▲0.2年)

■ 平均有利子負債金利

0.74% (前期比▲0.03pt)

■ GRESBリアルエステイト評価

最上位

Green Star

(6年連続)

5star

(2020年度)

■ MSCI ESG 格付

A格

■ グリーンビル認証比率(面積ベース)

82.7% (前期比+4.6pt)

1口当たり分配金

前期 3,000円

当期 **2,938**円

前期比 ▲62円
(▲2.1%)

期初予想比 +28円

1口当たりNAV

前期 158,992円

当期 **159,928**円

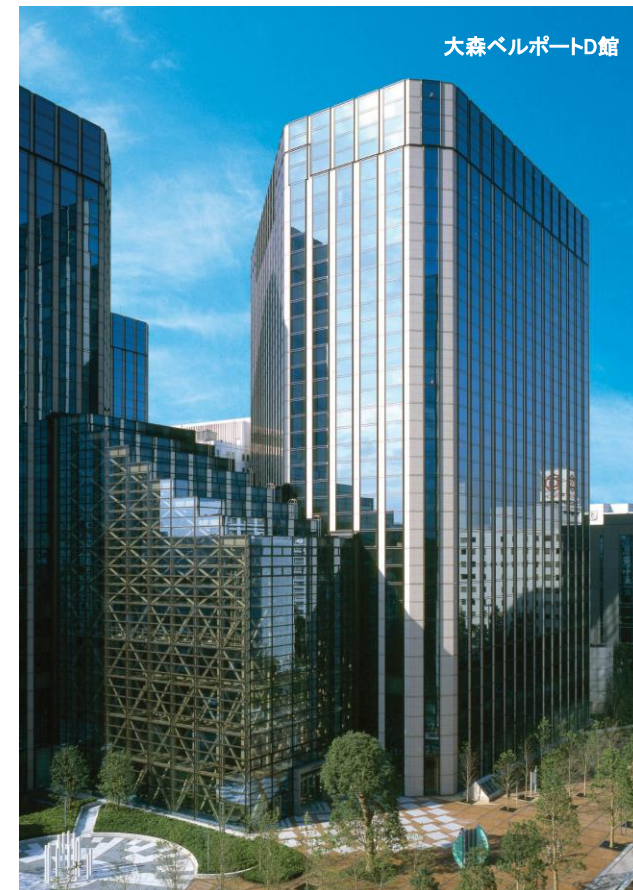
前期比 +936円
(+0.6%)

Memo



第Ⅱ部

第31期(2021年12月期)・第32期(2022年6月期)業績予想



＜オフィス市場の見通し＞

- テナントのコスト削減や効率化・集約化の動き等を受け、足許のオフィス需要がある程度減少するものと思われることから、2023年の新規供給の増加に向けて『空室率は緩やかに上昇し、新規成約賃料は弱含みの展開となる』という従来通りの見方に変更なし
 - 但し、ワクチン接種の進展による経済活動全般の活性化や、オフィスの機能見直しに係る具体的な動きの顕現化等により、年明け以降はテナント側の過度な様子見姿勢が徐々に後退し、オフィスの待機需要が顕現化してくるものと予想
- 斯かる中、オフィス選別が強まり、立地・スペック面等で優れた大型ビルは、使い勝手や出社意欲等の観点からコアオフィスとしての需要を吸引していくものと予想**

＜リーシング活動方針＞

- 足許のリーシング環境を踏まえ、『退去床の早期埋め戻し』と『柔軟な賃料交渉』に継続して注力
 - ・退去床の埋め戻しについては、スポンサーとの連携、物件による難易度等を勘案した弾力的な条件設定等により、早期の埋め戻しに注力
 - ・賃料更改については、増額ターゲット先を相当絞った上で、テナントの業況等を総合的に勘案して柔軟に対応するスタンス(既存テナントの退去防遏を継続)。環境好転時には機動的に増額更改へチャレンジ

＜業績予想の考え方＞

◎年明け以降はある程度のオフィス需要の持ち直しを想定しつつも、退去・埋め戻しについては保守的な想定で計画を策定

- 退去については、前回同様に懸念先を相当程度幅広に積み上げ。また埋め戻しについては、足許のリーシング状況を勘案の上、物件毎の難易度・フロア面積等も踏まえたダウンタイム・フリーレントを設定。
稼働率は第31期をボトムに緩やかな回復を想定

- 契約更改については、賃料増額先を極めて限定的な範囲にするとともに、賃料ギャッププラスの先からの賃料水準引下げ要請もある程度織り込むとともに、収支上減額対応財源を確保

- ワクチン接種の進展による営業活動の回復を想定し、商業系テナント等からの賃料減免要請は前期を下回る水準で織り込み(第31期 ▲約4百万円)

＜期末稼働率＞

第30期	第31期	第32期
96.4%	94.0%	95.4%

⇒ 更なる外部成長、売却益・内部留保の柔軟な活用等により、DPU 2,800円水準を下限目標として運営

2. 第31期(2021年12月期)・第32期(2022年6月期)業績予想の概要

(単位: 百万円)

	第30期 (21/6期) 実績 A	(参考) 第31期 (21/12期) 当初予想	第31期 (21/12期) 予想 B	第31期予想 前期比 B-A	第32期 (22/6期) 予想 C	第32期予想 前期比 C-B
営業収益	10,567	10,321	10,689	+121	11,046	+356
うち賃貸事業収入	9,845	9,560	9,858	+13	9,555	▲303
うち不動産売却益	-	-	-	-	805	+805
営業費用	5,977	6,152	6,260	+282	6,330	+70
うち賃貸事業費用	5,355	5,540	5,620	+265	5,671	+50
うち販管費	621	612	639	+17	659	+20
営業利益	4,590	4,168	4,429	▲161	4,715	+286
経常利益	3,976	3,518	3,789	▲187	4,109	+319
当期純利益	3,975	3,517	3,788	▲187	4,108	+319
圧縮積立金 (+: 取崩、▲: 繰入)	-	+135	-	-	▲320	▲320
分配金総額	3,975	3,653	3,788	▲186	3,788	-
1口当たり分配金(円)	2,938	2,700	2,800	▲138	2,800	-
期末稼働率	96.4%	95.0%	94.0%	▲2.4pt	95.4%	+1.4pt

●第30期実績と第31期予想との比較(分配原資への影響)

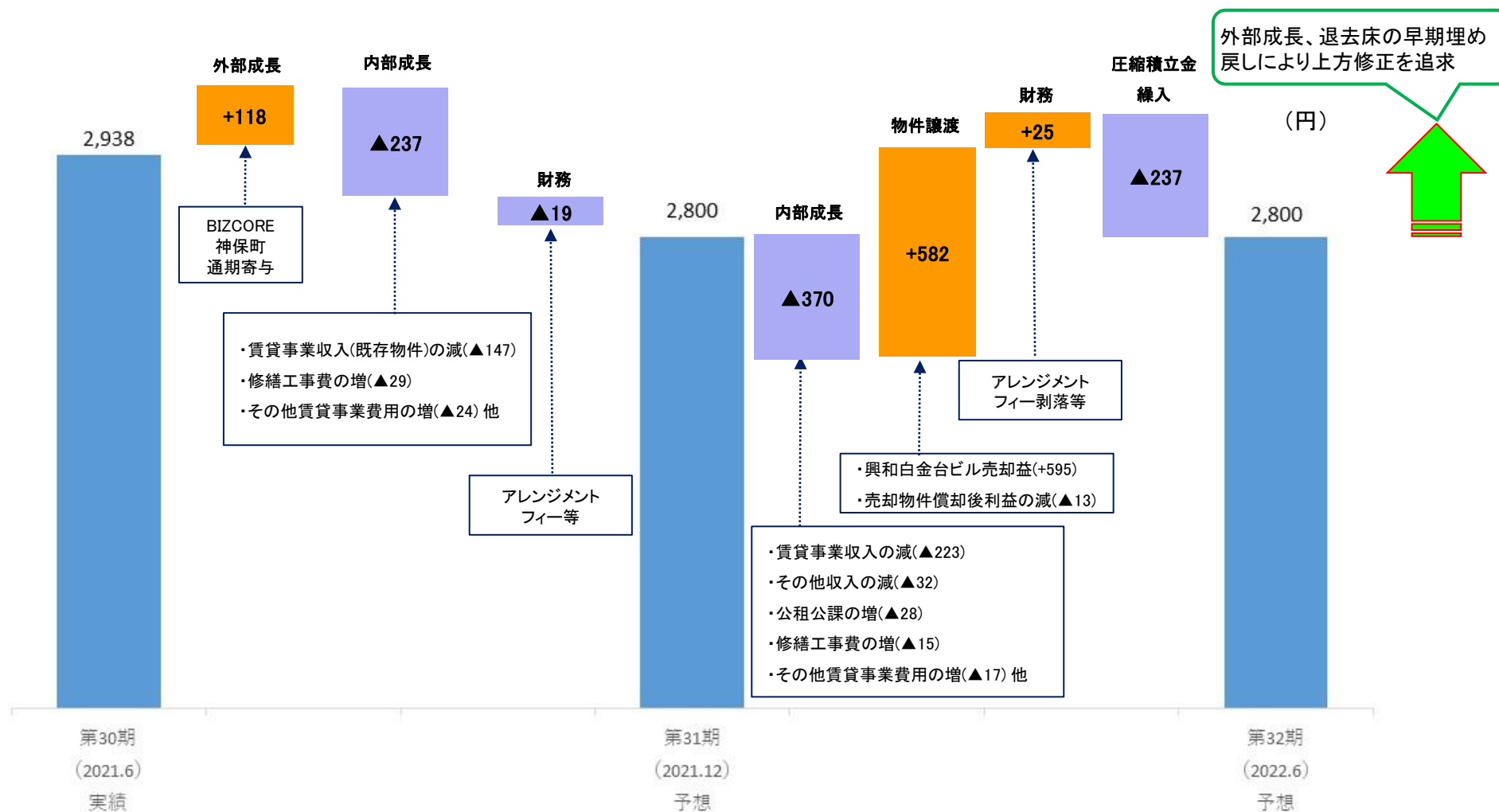
①営業収益の増	+121百万円
・前期取得物件(BIZCORE神保町)通期寄与	+221百万円
・既存物件収入の減	▲100百万円
②営業費用の増	▲282百万円
・水道光熱費用の増	▲109百万円
・修繕工事費の増	▲39百万円
・減価償却費の増	▲37百万円
③営業外費用の増	▲26百万円
・アレンジメントフィー等の増	
④経常利益・当期純利益の減	▲187百万円
⑤分配金総額の減	▲186百万円

●第31期予想と第32期予想との比較(分配原資への影響)

①営業収益の増	+356百万円
・賃貸事業収入の減(FR影響等)	▲303百万円
・水光熱費収入の減	▲101百万円
・不動産売却益の増(興和白金台ビル)	+805百万円
②営業費用の増	▲70百万円
・水道光熱費の減	+77百万円
・公租公課の増(評価替え影響)	▲47百万円
・修繕工事費の増	▲22百万円
・販管費の増(運用報酬等)	▲20百万円
③営業外費用の減	+33百万円
・アレンジメントフィー剥落等	
④経常利益・当期純利益の増	+319百万円
⑤圧縮積立金繰入の増	▲320百万円

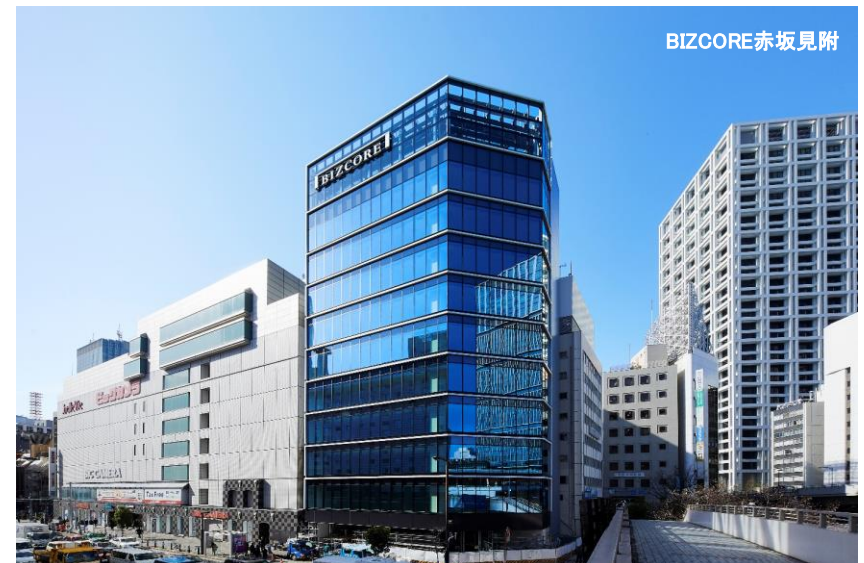
3. 1口当たり分配金の見通し

- ◆ 第31期は、入退去要因により賃貸事業収入は減少も、BIZCORE神保町の通期寄与により、1口当たり分配金は圧縮積立金取崩しなく前回予想比+100円の2,800円
- ◆ 第32期は、入退去要因による賃貸事業収入減を興和白金台ビル売却益で打ち返し、圧縮積立金320百万円繰入の上、1口当たり分配金は前期比±0円の2,800円を予想



第Ⅲ部

運用状況と方針



BIZCORE赤坂見附

1. 外部成長

(1) 第30期(2021年6月期)取得物件 (BIZCORE神保町)

- ◆ コアスポンサーの日鉄興和不動産が開発を進める中規模ハイグレードオフィスビル『BIZCORE(ビズコア)』シリーズから、第二弾としてBIZCORE神保町(83.2%相当)を取得
- ◆ 全額手元資金を充当し資産効率向上。巡航分配金116円嵩上げ

■取得物件・取得の概要

所在地	東京都千代田区神田小川町		
構造	鉄骨造陸屋根8階建		
延床面積	8,217.64㎡		
竣工年月	2017年11月		
取得価格	10,200百万円		
鑑定評価額	10,300百万円		
取得日	2021年6月25日		
NOI利回り(※)	3.6%	償却後NOI利回り(※)	3.0%
稼働率	100.0%(2021年6月25日時点)		

(※) NOI利回り・償却後NOI利回りは、取得年度の特種要因を排除した当初5年間の想定収支を基に算出しています

東京駅、大手町駅へのアクセスが容易な立地

- ・「神保町」駅、「新御茶ノ水」駅、「小川町」駅徒歩4分他計7駅11路線利用可能な高い利便性
- ・近年大規模開発が進み、オフィス街として成熟しつつあるエリアに立地

最新の大型オフィスビル並みのスペック

- ・天井高2,800mm、1フロア約270坪の明るく開放的な整形無柱の貸室
- ・個別空調・自動調光・自動降下式ブラインドの採用
- ・床荷重500kg/㎡、コンセント容量60VA/㎡(75VA/㎡まで増強可能)
- ・ガラス壁を多用した天井高3,500mmのエントランスホール

優れた耐震性能と災害時の高い事業継続性、環境配慮

- ・入居者専用の災害用備蓄品倉庫を設け、3日分の備蓄品を備蓄
- ・災害時、非常用発電機により最大72時間15VA/㎡を専有部内に供給
- ・CASBEE建築評価認証制度「Aランク」取得の環境性能

BIZCORE 神保町



■コアスポンサーの新中期経営計画における本投資法人の役割

コアスポンサーである日鉄興和不動産が2021年4月より新中期経営計画をスタート

- ・オフィス開発・賃貸事業の更なる強化・拡充が重点施策
- ・東京都心を中心にオフィス開発等多数の開発案件を推進

「BIZCORE(ビズコア)シリーズについては、計画期間中に10棟以上の竣工稼働を計画

- ・ブランド展開を維持・推進する観点から、コアスポンサー売却時には出口戦略を担う本投資法人による継続的な取得が期待

コアスポンサーの既存保有物件等についても、パイプライン対象物件として、本投資法人による取得に向け協議

1. 外部成長

(2)『BIZCORE』シリーズ

◆ 神保町を皮切りに4物件竣工。本年10月竣工予定のBIZCORE神田須田町(仮称)に加え、今後5年間で10棟以上の竣工稼働を計画

コンセプト

最新の大規模オフィスビルと同等のスペックを有する、中規模ハイグレードオフィスビル

BIZCORE

背景と優位性

- ・都内の中小規模オフィスのうち築20年以上のビルが約9割、旧耐震基準のビルも数多く存在
- ・東日本大震災以降の事業者の「耐震」「防災」「BCP」を重視する傾向の強まり
- ・日鉄興和不動産の、約80棟を数える都心を中心としたオフィスビルの開発および管理・運営業務で培われたノウハウを生かし、快適性・上質感のある中規模ハイグレードオフィスビルの開発を開始
- ・重点戦略エリアは都心の築古ビルが多く存在する神田、新橋、虎ノ門、赤坂等
- ・日鉄興和不動産が所有・管理する大規模旗艦ビルと連携した遠隔監視や巡回管理サービスを提供

基本スペック

防災・BCP対応

- ・入居者専用の災害用備蓄品倉庫を設け、3日分の備蓄品を用意
- ・新耐震基準の1.25倍の耐力と耐震化された天井
- ・災害時、非常用発電機により専有部内に電力を供給

快適性

- ・天井高2,800mmの明るく開放的な無柱空間
- ・個別空調、自動調光システム、Low-Eペアガラス等を採用した快適な環境

セキュリティ

- ・メインエントランスから各フロア室内まで多層のセキュリティシステム

今後の展開

- ・神保町、赤坂見附、築地、渋谷の他、2021年以降も10棟以上の竣工稼働を計画中

取得済

BIZCORE神保町

	竣工	2017年11月
交通	東京メトロ「神保町」駅徒歩4分他	
延床面積	8,217.64㎡	
基準階	約890㎡(約270坪)	

BIZCORE赤坂見附

	竣工	2019年3月
交通	東京メトロ「赤坂見附」駅徒歩1分他	
延床面積	3,515.63㎡	
基準階	約265㎡(約80坪)	

BIZCORE築地

	竣工	2019年7月
交通	東京メトロ「築地」駅徒歩3分他	
延床面積	6,757.73㎡	
基準階	約661㎡(約200坪)	

BIZCORE渋谷

	竣工	2020年1月
交通	JR他「渋谷」駅徒歩4分他	
延床面積	3,905.17㎡	
基準階	約349㎡(約105坪)	

(仮称)BIZCORE神田須田町

	竣工	2021年10月(予定)
交通	都営地下鉄「岩本町」駅徒歩1分他	
延床面積	1,988.55㎡	
基準階	約180㎡(約54坪)	

(仮称)BIZCORE東神田

	竣工	2022年11月(予定)
交通	都営地下鉄「岩本町」駅徒歩5分他	
延床面積	2,777.49㎡	
基準階	約249㎡(約76坪)	

1. 外部成長

(3) 資産入替の概要

- ◆ 最も築古の興和白金台ビルにつき、将来的な建替え・再開発を展望したアセットリサイクルの観点から、スポンサーへ売却を決定
- ◆ 将来的な収益性を勘案したポートフォリオの入替という観点に加え、足許の相場水準で売却価格を決定し、想定される売却益を活用することを展望
- ◆ 約8億円の売却益の一部を第32期の分配金に活用し、残額を内部留保することで、将来的な分配金安定化のための財務余力に
- ◆ 本件も入替を想定しており、代り物件については今後、スポンサーと協議予定

■ 譲渡の概要

物件名称	興和白金台ビル
譲渡価格	5,400百万円
鑑定価格 (2021年8月1日時点)	5,010百万円
帳簿価格 (2021年6月期末)	4,638百万円
譲渡損益(注)	805百万円
契約日	2021年8月18日
譲渡予定日	2022年6月29日
譲渡先	日鉄興和不動産株式会社

(注) 帳簿価格が未確定のため、見込金額を記載しています。

■ 譲渡物件の概要

所在地	東京都港区白金台
延床面積	7,374.74㎡
建築時期	1978年3月
取得時期	2010年12月
取得価格	4,705百万円
期末稼働率	92.0%
PML値(注)	6.95%

(注) 想定した予定使用期間(50年間)における発生確率10%を超える地震による被害の程度を、予想損失額の建物再調達価格に対する割合で示したものです。



■ 興和白金台ビルの工事金額推移(中長期修繕計画より)

2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
18百万円	141百万円	324百万円	76百万円	68百万円	66百万円

→ 空調・照明器具更新により2021年以降、工事費増嵩

■ 内部留保の推移

2021年6月期	2021年12月期予想	2022年6月期予想
451百万円	451百万円	771百万円

→ 安定的な分配金支払のために弾力的に活用

1. 外部成長

(4) 外部成長の軌跡と方針・戦略

■ 外部成長の方針と戦略

【方針】 安定的な1口当たり分配金・NAVの成長を目指すべく、コンスタントに良質な取得物件の積み上げを図る方針

【実績】 (2010年12月末～2021年6月末)

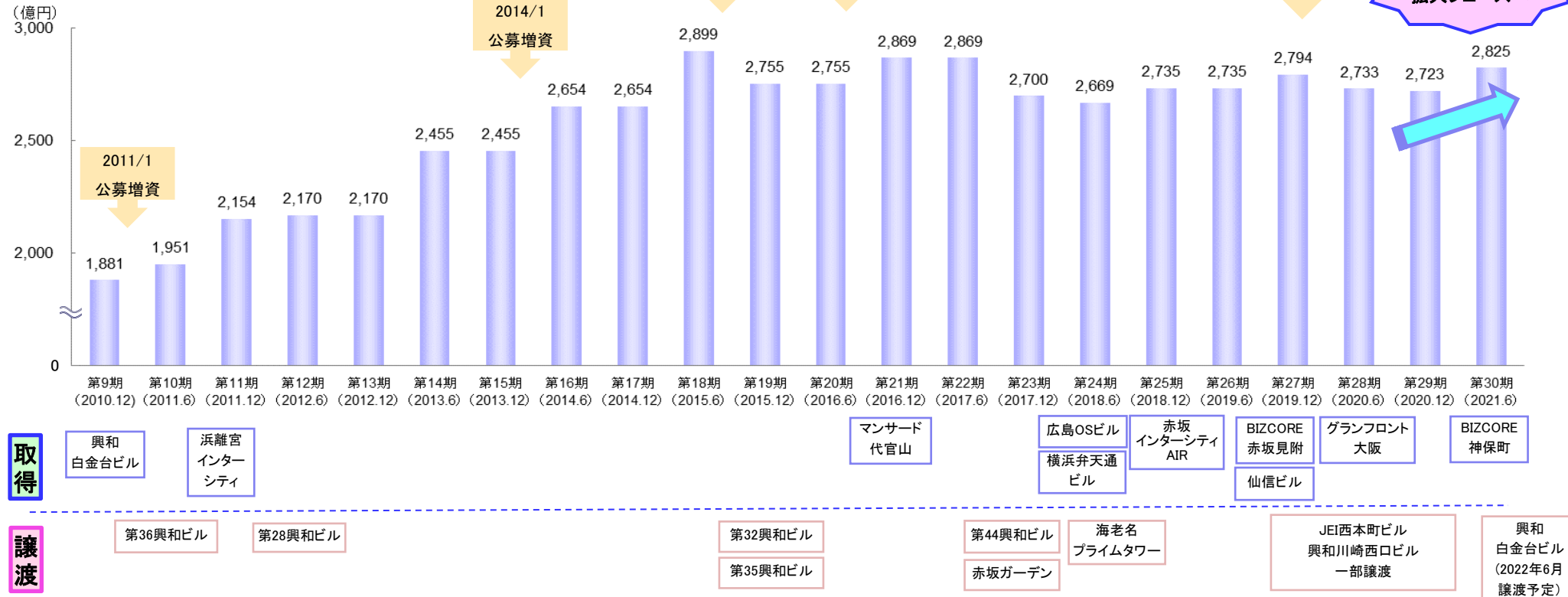
- ◆ 取得：28物件・1,666億円
スポンサーからの取得割合 66.8%
- ◆ 売却：9物件・722億円

【今後の戦略】

- ◆ 厳選投資の下、中期的な資産規模拡大へ
- ◆ コアスポンサーの中期計画と連動した、継続的なパイプライン供給が主軸
- ◆ 入替によるポートフォリオ改善にも継続して取り組み

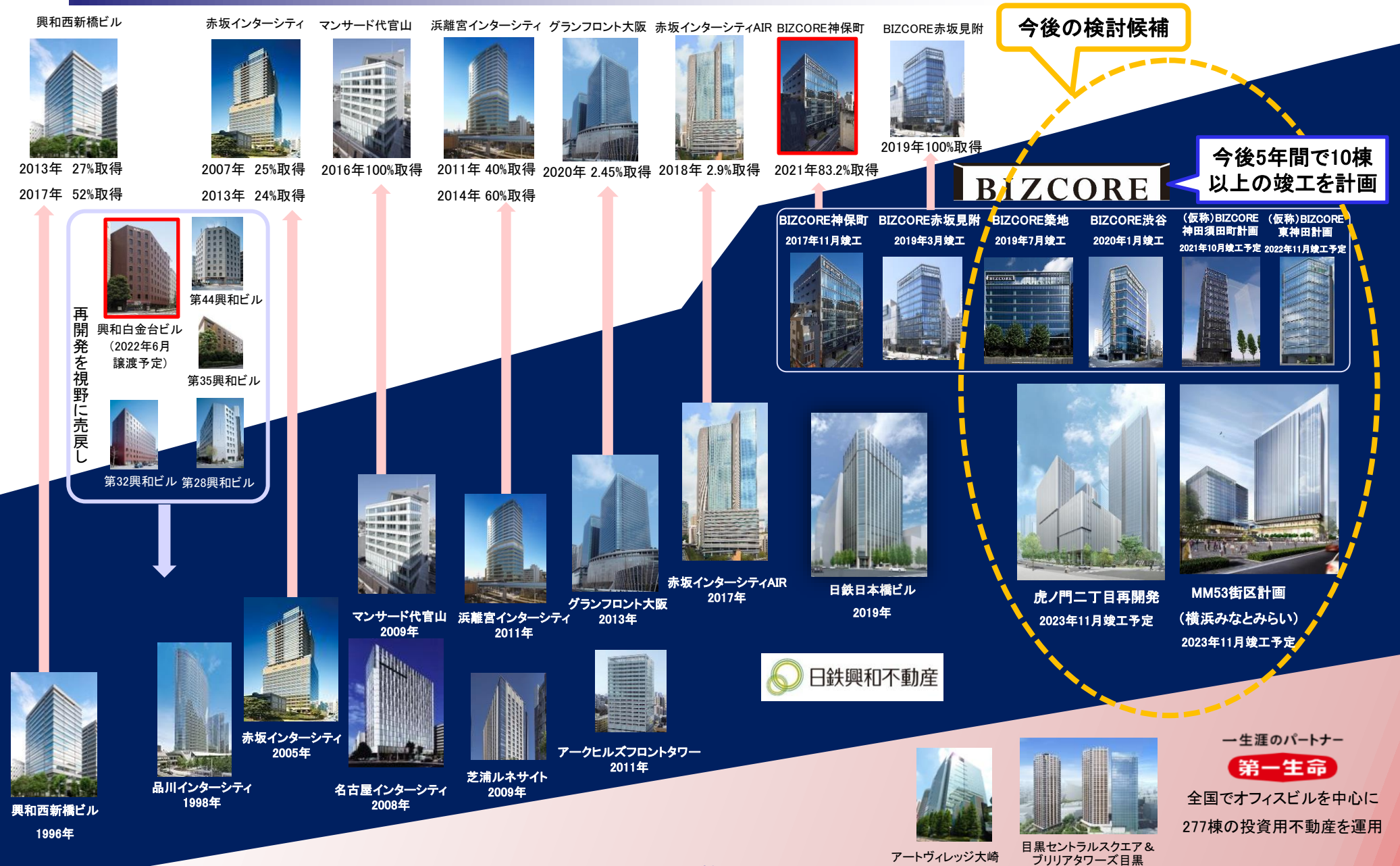
■ 外部成長の軌跡

資産規模(億円)
(取得価格ベース)



1. 外部成長

(5) スポンサーの主な開発事例・保有物件

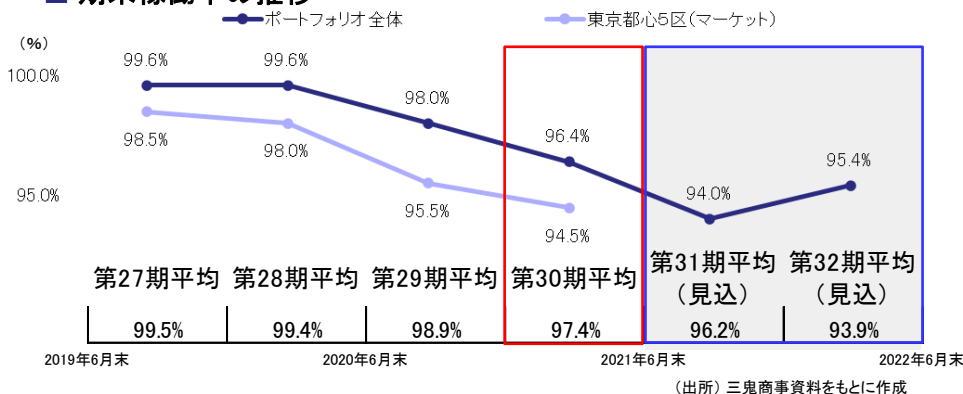


2. 内部成長

(1) 賃料の状況① (入居・退去)

- ◆ 大型床を中心にテナントの様子見姿勢続き、第30期末の稼働率は96.4%で着地(計画比▲0.7pt)
- ◆ オフィス需要の持ち直しを想定し、稼働率は第31期をボトムに緩やかな回復を予想

■ 期末稼働率の推移



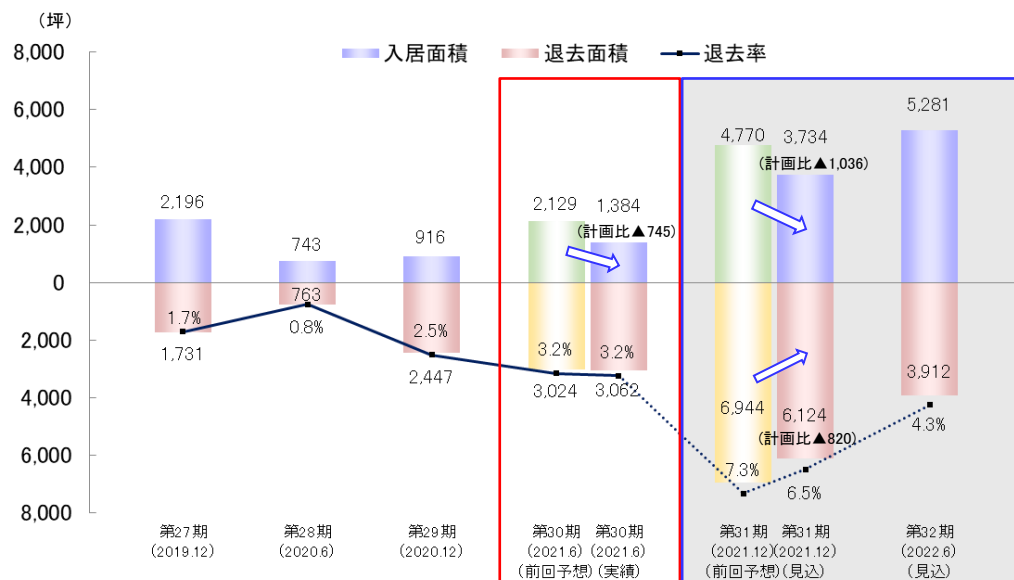
■ 入居理由

第30期		館内増床	拡張移転・分室	経費節減移転	拠点新設	その他
	割合	11%	32%	21%	26%	11%
第30期	件数	2件	6件	4件	5件	2件

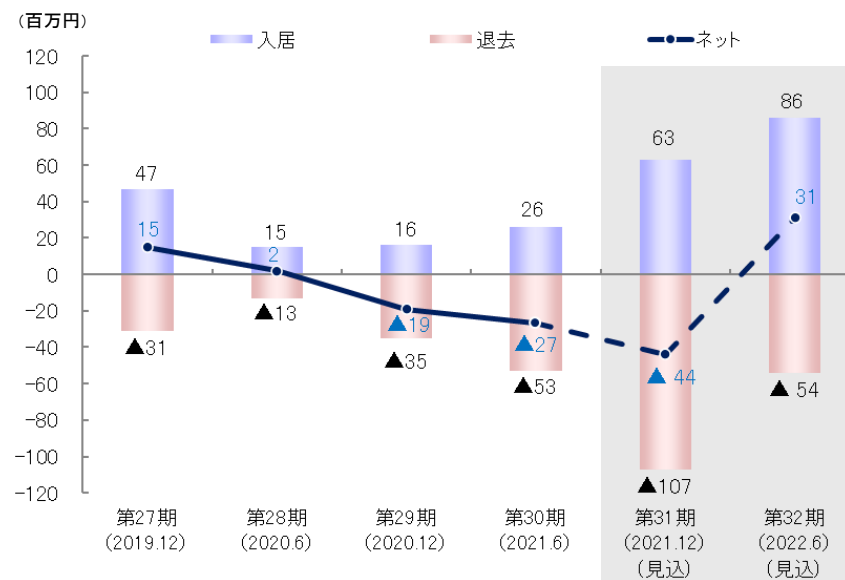
■ 退去・減床理由

第30期		テレワーク影響	業績悪化	拠点集約・コスト削減他
	割合	28%	28%	44%
第30期	件数	7件	7件	11件

■ テナント退去率および入居・退去面積の推移(※)



■ 入居・退去による賃料の増減(月額賃料ベース)



(※) 「テナント退去率」は、ポートフォリオ全体における期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値です。なお、期中に物件を追加取得した場合は、期中退去面積を前期末賃貸面積および追加取得物件にかかる賃貸面積の合計で除した数値とし、期中に物件を売却した場合は、売却物件にかかる賃貸面積は前期末賃貸面積から控除せず、期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値とします。

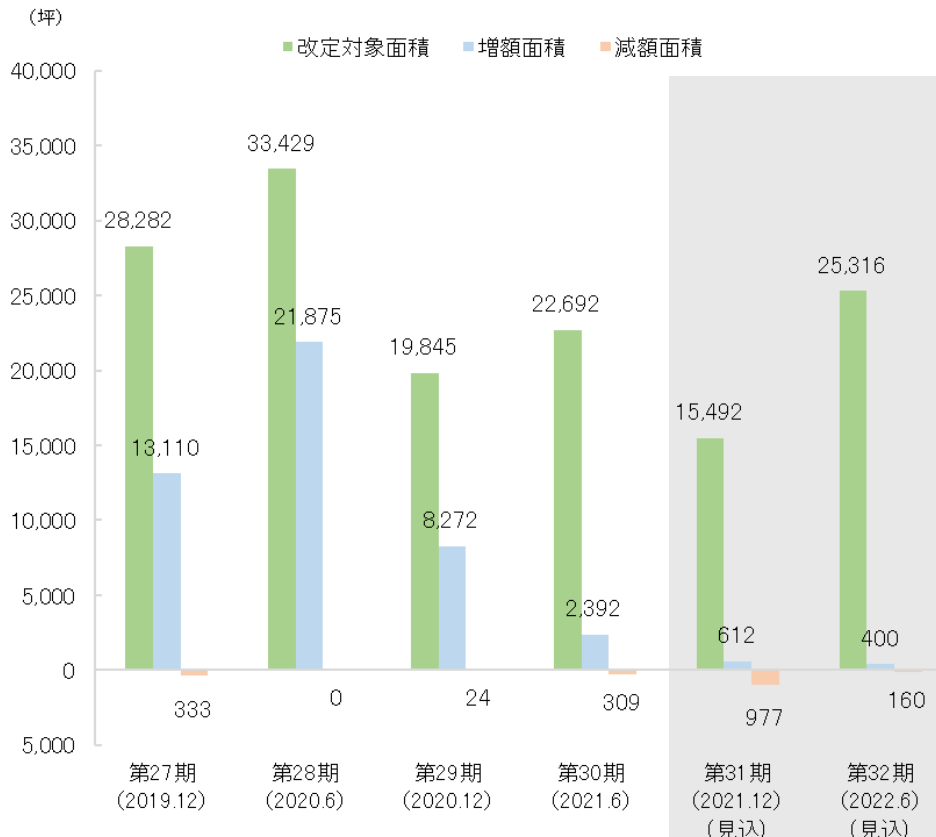
2. 内部成長

(1) 賃料の状況② (賃料改定)

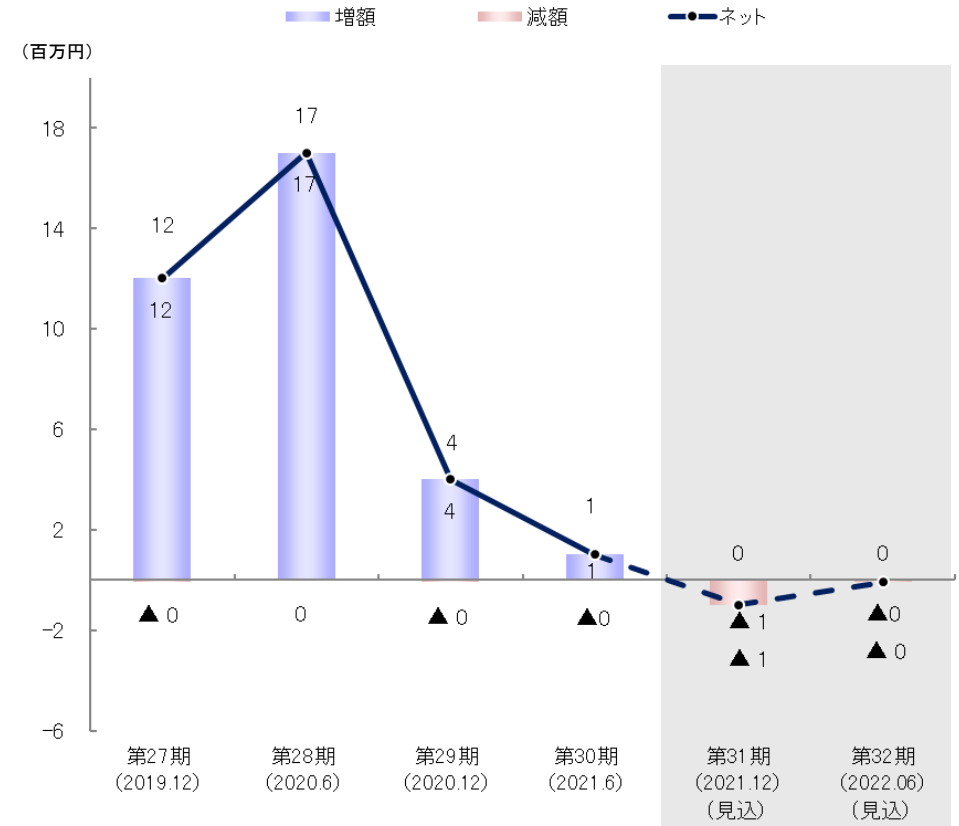
◆ 第30期は改定対象面積の10.5%で+6.0%の増額を実現

◆ 第31期、第32期はリーシングマーケット環境に鑑み、増額ターゲット先を絞り込むとともに、ある程度の減額更改を想定した保守的な計画

■ 賃料改定面積の推移 (※1)(※2)



■ 賃料改定による賃料の増減(月額賃料ベース) (※1)



増額割合 (面積ベース)	46.4%	65.3%	41.7%	10.5%	4.0%	1.6%
-----------------	-------	-------	-------	-------	------	------

増額改定率	7.0%	5.3%	3.5%	6.0%	5.2%	1.9%
減額改定率	1.6%	-	50.0%	6.2%	5.2%	11.8%
賃料改定率(※2)(※3)	3.0%	3.7%	1.3%	0.4%	-0.4%	-0.1%

(※1) 住居については、各項目の数値に算入していません。

(※2) グランフロント大阪を除いた数値です。

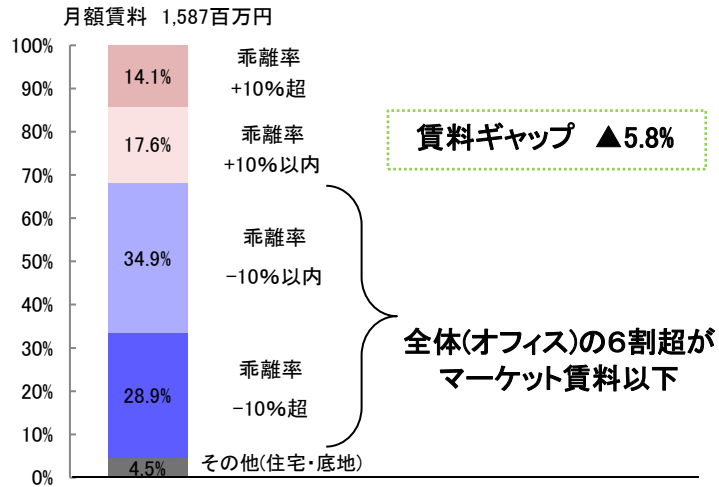
(※3) 同額改定・減額改定も含めた賃料の平均改定率です。

(※4) コロナ禍の影響による期間を限定した賃料減額は除いております。

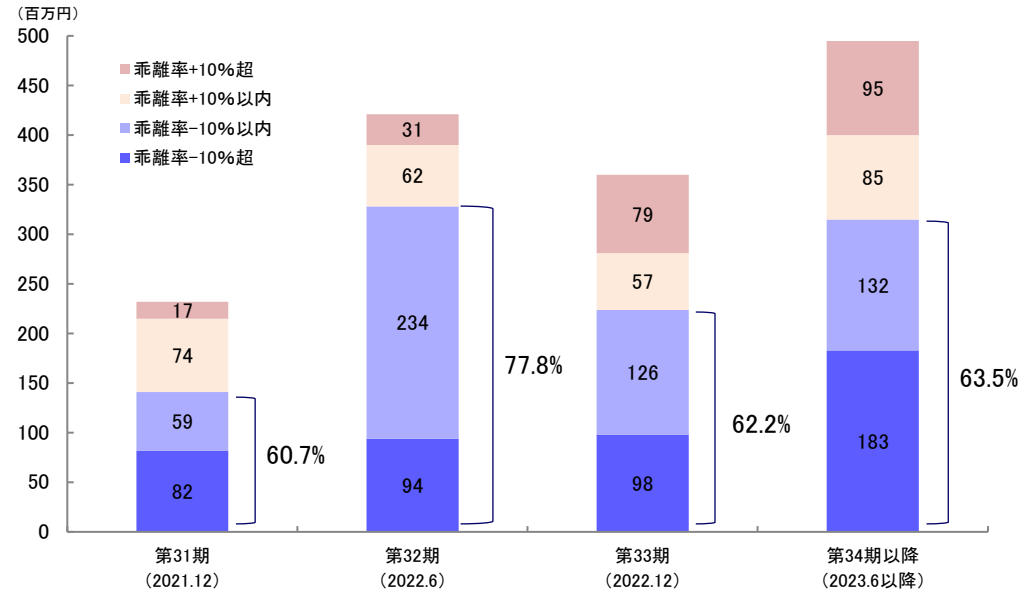
2. 内部成長 (2) 賃料ギャップの状況

◆ 賃料ギャップは▲5.8% (※1)。依然既存契約(オフィス)の6割超がマーケット賃料以下

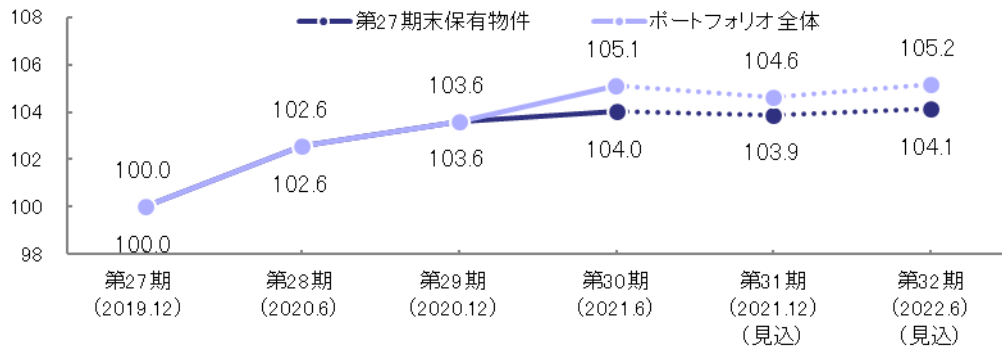
■ 賃料ギャップの状況(第30期末現在) (※2)



■ 更新期別月額賃料 (※2)(※3)



■ 賃料単価の推移 (※2)(※3)(※4)



- ◆ 賃料増額改定、テナント入替時の賃料増額等により、賃料単価は第30期まで着実に上昇
- ◆ 第31期以降は保守的に横ばいを想定

(※1) シービーアールイー株式会社が査定した新規賃料水準をベースに算定しています。

(※2) グランフロント大阪を除いて算出しています。

(※3) 住居を除いて算出しています。

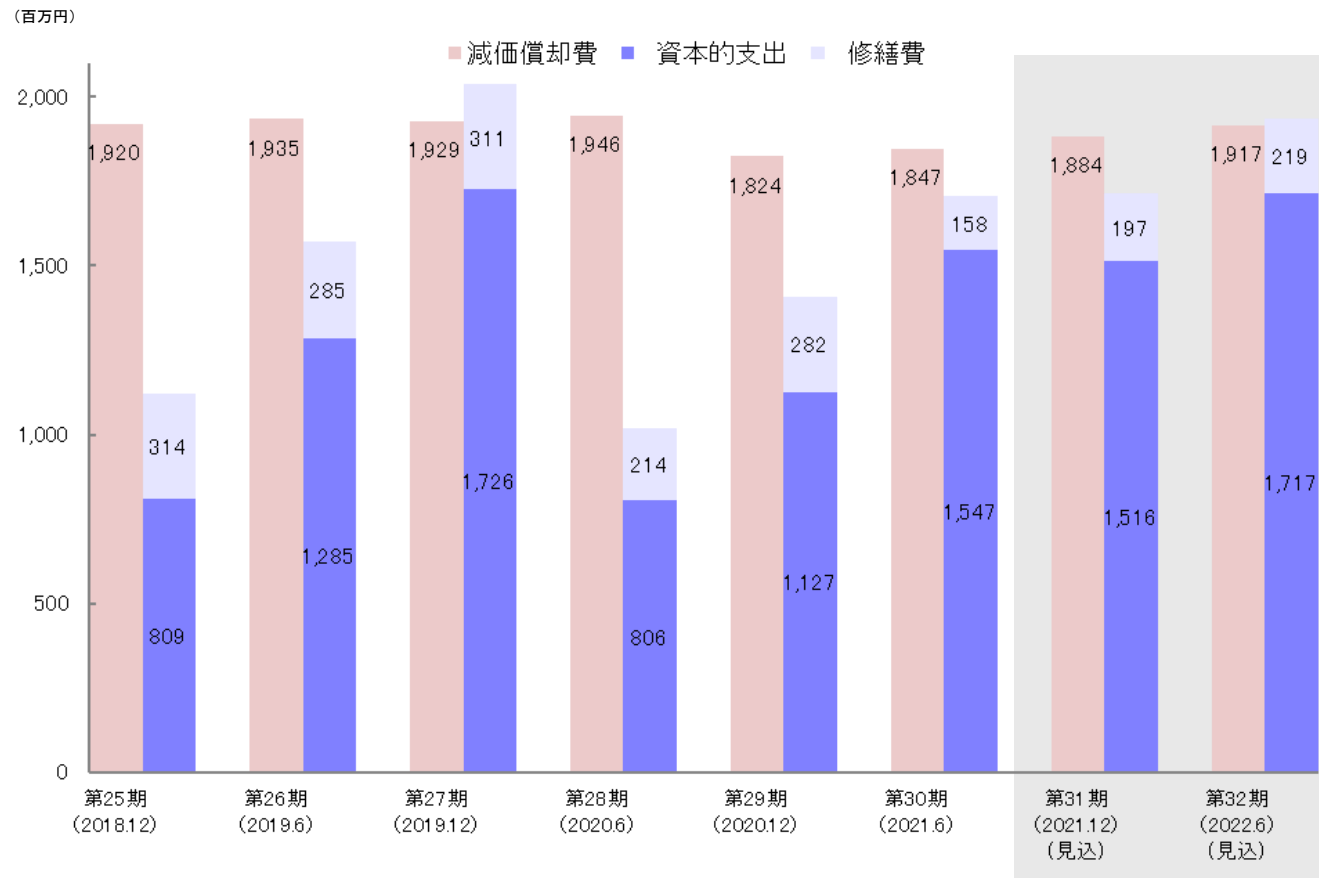
(※4) 第27期末時点の平均賃料単価を100とし指数化。平均賃料単価は契約面積で加重平均。対象はオフィスとしています。第27期末保有物件は第30期末保有物件のうち第27期末より継続保有する物件です。

2. 内部成長

(3) 工事実績推移

- ◆ 中長期的な視点から、各物件の運用状況・競争力を見極めたうえで修繕・リニューアルを計画的に実施し、物件の資産価値を維持・向上
- ◆ 経年に伴う大規模改修にも計画的に取り組み

■ 減価償却費・資本的支出・修繕費の推移



経年に伴う大規模改修(予定) (第31期・第32期)

【興和川崎東口ビル】

外壁打替	134百万円
エレベータ改修	261百万円
ゴンドラ設備更新	81百万円

【JEI両国ビル】

空調更新	198百万円
非常用発電設備更新	64百万円

【JEI広島八丁堀ビル】

空調改修	127百万円
------	--------

【SE札幌ビル】

立体駐車場改修	71百万円
---------	-------

2. 内部成長

(4)CO2排出削減等に向けた設備改修

◆ CO2排出削減及びSDGs(持続可能な開発目標)に向けた運用資産の設備改修を計画的に実行

■ CO2排出削減及びオゾン層破壊抑制等により「目標7:エネルギーをみんなに そしてクリーンに」及び「目標13:気候変動に具体的な対策を」に貢献



■ 興和川崎東口ビル

専有使用部分19フロア及び
各階避難階段に付帯する避難誘導灯を
LED化、CO2排出量を65%削減

計画予算:147百万円

工期:2021年7月～2023年6月



■ JEI広島八丁堀ビル

オゾン層破壊物質として規制対象とされる
R22冷媒を使用した空調設備を
環境にやさしいものへ更新

計画予算:460百万円

工期:2021年4月～2024年6月



■ JEI両国ビル

オゾン層破壊物質として規制対象とされる
R22冷媒を使用した空調設備を
環境にやさしいものへ更新

計画予算:350百万円

工期:2021年1月～2022年3月



3. 財務戦略 (1) ファイナンス実績

- ◆ 長期借入金40億円を固定金利にて借換。長期化・金利引下げを実現
- ◆ 預り敷金リリースによりLTVに影響することなく物件取得余力を拡大

■ 第30期の返済と調達

◇ 長期借入金の借換え (40億円、2021年6月30日)

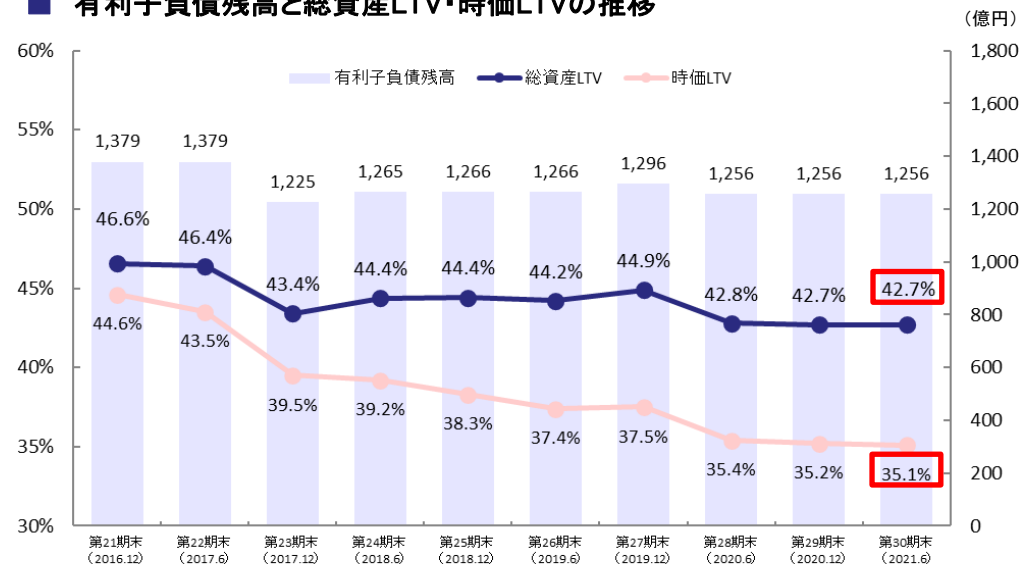
固定金利で支払利息をコントロールしながら、金利引下げ、長期化を実現

金額	期間	金利		金額	期間	金利
20億円	6.9年	0.99%	➡	20億円	9.0年	0.65%
20億円	8.0年	1.61%		20億円	8.5年	0.56%
合計 40億円	7.5年	1.30%		合計 40億円	8.8年	0.60%

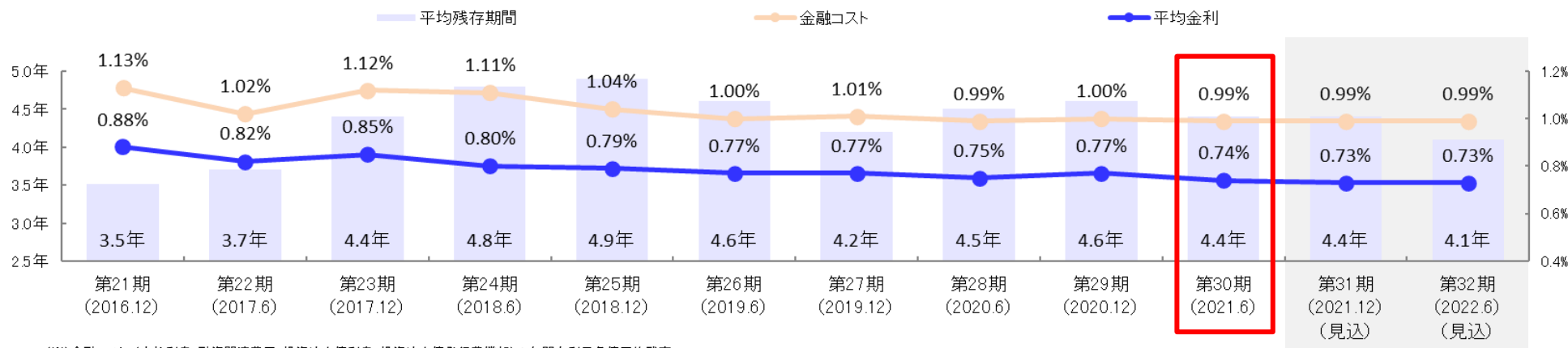
◇ 預り敷金リリース (2021年2月)

テナントからの預り敷金の一部を流動化し、LTVに影響することなく
物件取得余力(最大66億円)を拡大

■ 有利子負債残高と総資産LTV・時価LTVの推移



■ 有利子負債平均残存期間・金融コスト(※)・平均有利子負債金利の推移

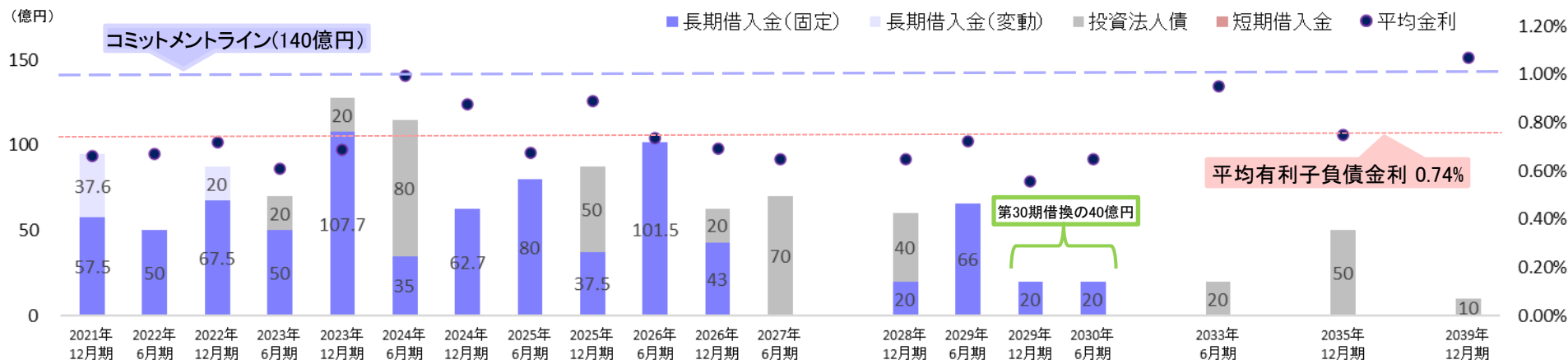


(※) 金融コスト = (支払利息 + 融資関連費用 + 投資法人債利息 + 投資法人債発行費償却) ÷ 年間有利子負債平均残高

3. 財務戦略 (2) 財務運営の状況

◆ 金利の固定化、残存期間の長期化、返済期限の分散化を併進させつつ、売却益を活用し内部留保を積み増し

■ 各期返済金額と平均有利子負債金利 (第30期末時点)



■ 主要財務指標の推移

	第26期末 (2019.6末)	第27期末 (2019.12末)	第28期末 (2020.6末)	第29期末 (2020.12末)	第30期末 (2021.6末)	前期比
有利子負債残高	1,266億円	1,296億円	1,256億円	1,256億円	1,256億円	-
総資産LTV	44.2%	44.9%	42.8%	42.7%	42.7%	-
時価LTV	37.4%	37.5%	35.4%	35.2%	35.1%	▲0.1pt
有利子負債平均残存期間	4.6年	4.2年	4.5年	4.6年	4.4年	▲0.2年
金融コスト	1.00%	1.01%	0.99%	1.00%	0.99%	▲0.01pt
平均有利子負債金利	0.77%	0.77%	0.75%	0.77%	0.74%	▲0.03pt
固定金利比率	89.9%	88.6%	91.4%	95.4%	95.4%	-

■ 圧縮積立金残高

第30期末	451百万円
第32期末(予想)	771百万円

■ 格付の状況

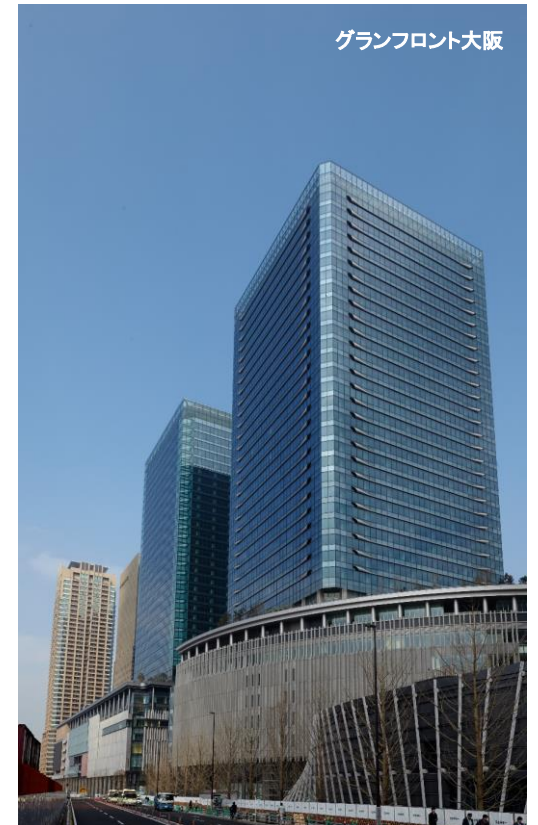
信用格付業者	発行体格付 (アウトルック)
日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 AA- (安定的)
ムーディーズ・ジャパン (Moody's)	発行体格付 A3 (安定的)

Memo

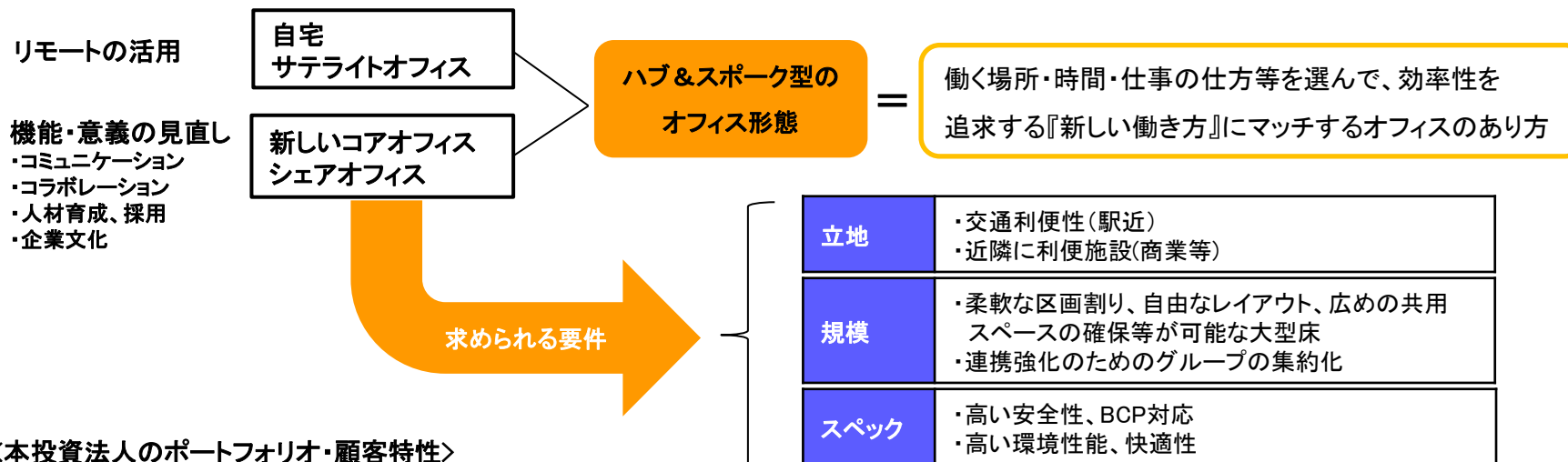


第Ⅳ部

今後の取組について

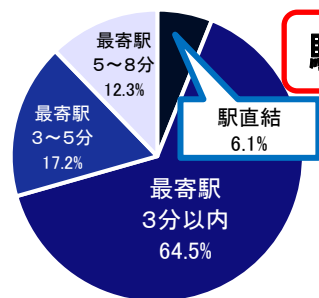


《コロナ後のオフィスに求められる要件》



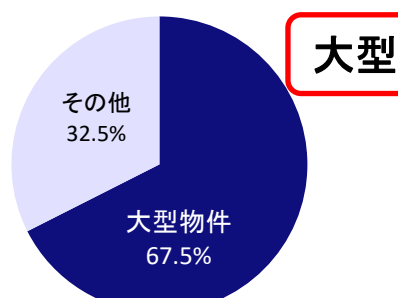
＜本投資法人のポートフォリオ・顧客特性＞

■ 最寄駅徒歩所要時間 (月額賃料ベース)



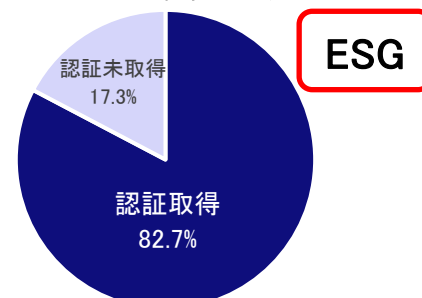
駅直結・徒歩3分以内が約70%
5分以内が約88%

■ 物件規模 (面積ベース)(※1)



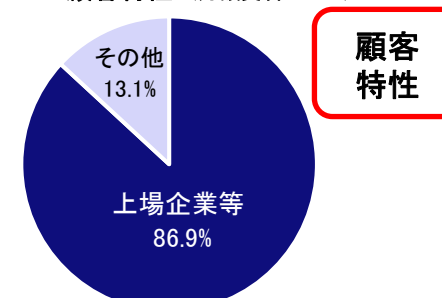
大型物件が主体

■ グリーンビル認証 (面積ベース)(※2)



BCP・環境認証への
取組も着実に実施

■ 顧客特性 (月額賃料ベース)



強固な経営・財務基盤を有する
エンドテナントが太宗

⇒ポートフォリオ・顧客特性を踏まえ、新たなコアオフィスとして『選ばれるオフィス』を目指していく方向感

(※1) 定義等については、P.40の注記をご参照ください。(※2) 定義等については、P.46の注記をご参照ください。

2. コーポレートアクションの振り返り

■ 前回コミットした施策を着実に進め、厳しい環境下、投資主価値最大化に注力

施策		実施・決定済事項	継続検討事項
物件	スポンサーパイプラインを主軸とした新規物件の取得 (NOIの嵩上げ)	・BIZCORE神保町の取得 (2021/6/25)	・更なる物件取得に向けスポンサーと協議予定 ・第三者物件の取得検討
	資産の入替 (NOI改善・売却益の確保)	・興和白金台の売却決定 (売却益約8億円確保)	・追加売却候補物件の検討
賃貸・管理	大規模・高難度の空室をグループの総力を挙げた埋め戻し	・入居(第30期): 計画2,129坪、実績1,384坪 →テナントの様子見姿勢継続、計画比65%の進捗	・スポンサーと連携したテナント候補先への直接営業、柔軟な賃貸条件設定により早期埋め戻しを企図
	既存テナントの退去防遏、柔軟な賃料交渉	・退去(第30期): 計画3,024坪、実績3,062坪 (略計画通り) ・減額(第30期): 計画1,443坪、実績309坪 (一時減免除く)	・増額ターゲット先を絞り込む保守的な計画とするも、環境好転時には、機動的に増額更改へチャレンジ
	PM・BMとの連携による中長期的視点からの物件価値の維持・向上	・中長期修繕計画に基づく工事実施 ・外部コンサルを活用した中長期修繕計画の精緻化 (2021/6期は3物件試行実施)	・取組継続中
財務	資産効率の向上 (預り敷金リリース)	・預り敷金リリース(最大66億円) ・全額手元資金によるBIZCORE神保町の取得	—
	分配金の維持、安定化 (内部留保の機動的活用・パイバック)	・2021/12期分配金予想の引き上げ (2,700円→2,800円) ・2022/6期分配金への白金台売却益の活用 ・パイバックに機動的に対応するため、資産運用ガイドラインを改訂	・分配金安定化のため、売却益・内部留保の活用
	機動的な資金調達、調達手法の多様化によるコスト・リスクのコントロール	—	・長期変動借入の検討
ESG	ESG取組の更なる推進	・MSCIジャパンESGセレクトリーダーズ指数組入れ ・21世紀金融行動原則への署名 ・TCFDへの賛同 ・グリーンビル認証比率の向上 (面積ベース82.7%) ・再生可能エネルギー由来電力への切替 (日石横浜) ・CO2フリー電力への切替 (芝二丁目、大和南森町) ・社員持投資口会制度の導入	・気候関連財務情報開示の充実 ・CO2フリー電力使用の拡大 ・グリーンビル認証の追加取得 (3物件) ・BELS認証の新規取得 ・グリーンファイナンスのフレームワーク整備 ・階層別従業員研修制度の導入

■ スポンサーグループとの連携により、『新しいオフィスの在り方』に合わせた提案型のリーシング活動を推進

『ニューノーマルを想定したオフィス』に関する提案営業

・ハブ＆スポーク型のオフィス構築のサポート

ーコアオフィスと、スポンサーが展開するシェアオフィス「WAW」や スペースシェアリングサービス「TIME WORK」とのセット提案

<WAW> <https://work-and-wonder.com> <TIME WORK> <https://portal.timework.co.jp>

・新しいオフィスコンセプト&オフィスレイアウトのサポート

「執務する」場所⇒「働き方の多様化に応えられる」場所へのコンセプトチェンジ

レイアウトツールをフックとした、顧客接点の増加と強化

ーコロナ禍におけるパーソナルスペースの確保

ー出社率の変化に耐えられる柔軟なレイアウト

ーWEB会議用スペース創出

・レイアウト提案
・簡易レイアウト作成
・コンサルティング

新オフィスの考え方

Concept 求められるオフィスの役割

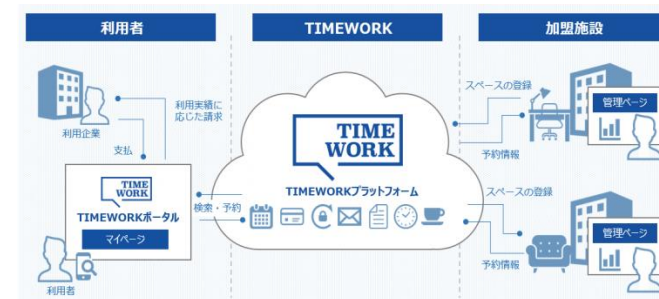


<WAW一覧>

・日本橋
・赤坂
・神田

<TIME WORK加盟店情報(2021年8月現在)>

一都三県(東京・神奈川・千葉・埼玉)を中心に178施設が加盟。
大阪、名古屋、他の政令指定都市をはじめ、地方都市にも設置。



出典:「日鉄興和不動産が考える新しいオフィスのあり方×レイアウト」より

4. ESG関連

(1) 直近一年間の取り組み

第29期
(2020年12月期)

方針 **マテリアリティ設定・開示**
SDGsへの貢献と本投資法人の
中長期的な成長の実現を目指す

開示 **ESGレポート発行**
投資法人及び資産運用会社のESG配慮への取り組みや
方針等について取りまとめ

財務 **初の超長期(15年)グリーンボンド発行**
2回目のグリーンボンドをターゲットディールで発行

財務 **サステナビリティ・ファイナンス
J-REIT初の導入**
グリーンローンに社会性を加味した進化系

外部評価 **MSCI ESG格付「A」に格上げ**
「BB」から2年連続の格上げ

外部評価 **GRESBリアルエステイト評価**
「Green Star」及び最上位「5star」獲得

第30期
(2021年6月期)

方針 **①TCFDへ賛同**
気候関連の情報開示を進めるべく賛同

方針 **②21世紀金融行動原則へ署名**
持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則

物件 **③保有3物件での使用電力切替によるCO2排出量削減**
日石横浜ビルにて再生可能電力の使用開始、芝二丁目ビル・大和南森町ビルにてCO2フリー電力への切替により、
当該物件の使用電力由来のCO2排出量をゼロに

物件 **④興和川崎東口ビルLED化決定**
年間CO2排出量を65%削減

物件 **⑤グリーンビル認証**
全21物件 82.7%で取得(面積ベース)

社会 **⑥社員持投資口制度導入**
運用会社社員の福利厚生への増進

社会 **⑦食料寄贈**
飢餓・貧困対策として、入替で不要となる
災害用備蓄食料を認定NPO法人へ寄贈

外部評価 **⑧MSCI ジャパンESGセレクト・リーダーズ指数組入れ**
ESG評価に優れた企業を選別して構成される
「MSCI ジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」に組入れ

(2) 今後の取組みについて

- ◆ 足許の1年間でESGに関する取組みの幅が広がり、ある程度の基盤は整ったとの認識
- ◆ 今後は、従前の取組みを着実に遂行していくことに加え、**新たなテーマに向けてチャレンジ**する
ESG第2ステージへ踏み込むことで、更なる進化・深化を図るべく努力

新たなテーマ

カーボン ニュートラル

- ・保有物件のCO2フリー電力へ切替の推進
- ・LED化等、環境性能を改善させる改修工事
- ・スポンサーグループによる開発段階からの取組みの推進

TCFD

- ・TCFDへの賛同に基づく開示推奨項目に対応した開示内容の検討
—リスクと機会の整理、シナリオ分析、戦略策定の実施
- ・将来的には、指標・目標の設定を展望

継続的な取組み

- ・グリーンビル認証の追加取得(第31期 3物件追加取得予定)
- ・グリーンボンドフレームワークの拡張
(グリーンファイナンスフレームワークへ)
- ・従業員研修制度の拡充(階層別従業員研修制度の導入等)

4. ESG関連

(3) 第30期の取組み(個別の施策(1))

- ◆ ジャパンエクセレント投資法人及び資産運用会社は、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携・協働に注力
- ◆ ESGへの取組を経営の最重要課題と改めて認識し、更なる進化・深化に向けて前向きに取り組んでいく方針

① TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)へ賛同(2021年6月)

- ◆ 気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するため設立された「TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)」へ賛同
加えて、国内の賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に加入
今後、気候変動リスクについて分析・開示を推進



② 21世紀金融行動原則へ署名(2021年6月)

- ◆ 持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える
金融機関の行動指針「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則
(21世紀金融行動原則)」へ署名



③ 保有3物件での使用電力切替によるCO2排出量削減

- ◆ 再生可能エネルギー由来電力の100%使用開始により、
日石横浜ビルにおける使用電力由来のCO2排出量をゼロに(2021年1月)
- ◆ 化石燃料を使用せず、CO2を排出しない、クリーンな電力「CO2フリー電力」
の100%使用開始により、芝二丁目ビルディング・大和南森町ビルにおける
使用電力由来のCO2排出量をゼロに(2021年6月)

本取組みにより、SDGsの目標7「エネルギーをみんなに そしてクリーンに」
及び目標13「気候変動に具体的な対策を」に貢献



4. ESG関連

(3) 第30期の取組み(個別の施策(2))

④ 興和川崎東口ビル照明のLED化決定 (2021年6月)

- ◆ 興和川崎東口ビル専有部の照明器具を2021年7月から2023年6月にかけてLED化する工事を決定。年間CO2排出量を65%削減見込み

⑦ 入替災害用備蓄食料をフードバンクへ寄贈 (2021年3月)

- ◆ 入替で不要となる災害用備蓄食料を、児童養護・母子支援・障害者支援等の福祉施設や生活困窮者などに食品の提供を行う認定NPO法人セカンドハーベスト・ジャパン へ寄贈



⑤ グリーンビル認証の取得(2021年3月)

- ◆ グリーンビル認証を2物件において取得

新たに2物件が、グリーンビル認証を取得

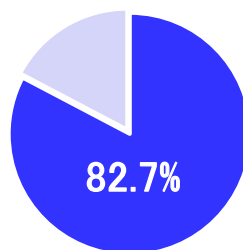
この結果、取得割合(面積ベース)は2020年12月末の78.1%から2021年6月末現在 **82.7%** へ、物件数ベースでは同55.9%から**60.0%**へと上昇

(今次認証取得物件)

「NHK名古屋放送センタービル」: ★★★

「広島第一生命OSビルディング」: ★

認証割合



⑥ 社員持投資口制度の導入(2021年6月)

- ◆ 投資法人の投資主と資産運用会社の社員との利害の一致の促進による中長期的な投資主価値の向上と資産運用会社の社員の福利厚生への増進を図るため、2021年6月に制度導入・設立、同年9月より買付開始予定

⑧ MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数へ 組入れ(2021年5月)

- ◆ MSCIジャパンIMIトップ700指数構成銘柄の中から、ESG評価に優れた企業を選別して構成される「MSCI ジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」に組入れ

2021 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

(注) 本投資法人のMSCI指数へ組入れや本説明資料における本投資法人によるMSCI社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI指数はMSCI社に独占権があり、MSCI社及びMSCI指数並びにそのロゴは、MSCI社及びその関連会社の商標・サービスマークです。

参考資料 ジャパンエクセレント投資法人の特色



参考資料 ジャパンエクセレント投資法人の特色

1. スポンサー	38
2. トラックレコード	39
3. ポートフォリオ	
(1) 用途・投資エリア・大型物件・上位5物件比率	40
(2) テナント業種分布・上位10テナント	41
4. ESGへの取組	
(1) 方針・推進体制	42
(2) 環境	43
(3) 社会	44
(4) ガバナンス	45
(5) 外部評価	46
5. 投資法人の仕組み／資産運用会社の概要	47

物件の供給・管理・リーシング能力に強みを持つスポンサー

優良なスポンサーによる強固な物件パイプライン



ジャパン エクセレント 投資法人
ジャパン エクセレント アセットマネジメント株式会社

物件取得機会の提供による
継続的な資産規模の拡大

高い物件管理・リーシング能力による
収益力の強化及び安定化・物件競争力の向上

安定的・機動的な資金調達

コアスポンサー



日鉄興和不動産株式会社

都心部を中心としたオフィスビル事業と住宅事業を両輪に
バランスのとれた事業を展開する不動産会社
興和不動産と新日鉄都市開発が統合し発足

物件

仲介

人材

管理

一生涯のパートナー

第一生命保険株式会社

第一生命

わが国トップクラスの生命保険会社であり、
2021年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に
277棟の投資用不動産を運用

物件

融資

人材

MIZUHO

株式会社みずほ銀行

融資

人材

MIZUHO

みずほ信託銀行株式会社

融資

仲介

人材

DAI-ICHI BUILDING

株式会社第一ビルディング

仲介

人材

管理

SOHGO HOUSING

相互住宅株式会社

管理

サポート実績:

物件

物件提供

融資

融資

仲介

第三者物件の仲介

人材

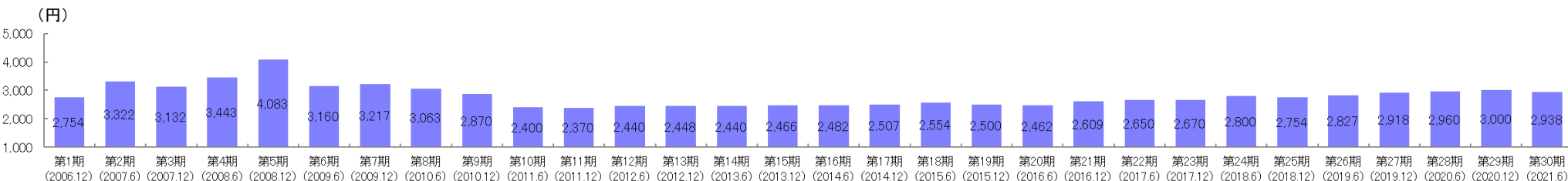
人材提供

管理

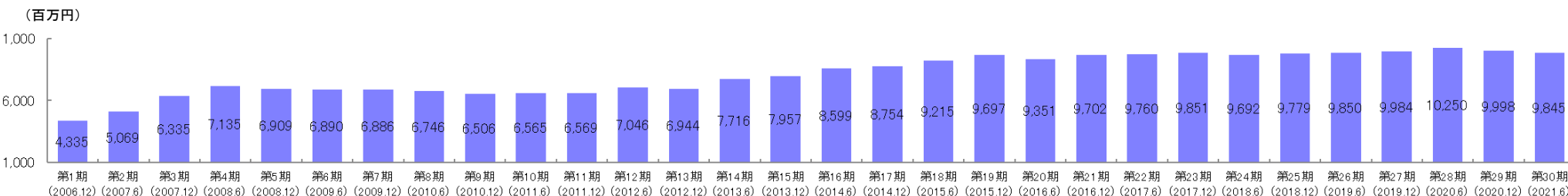
投資法人の保有物件の管理

2. トラックレコード

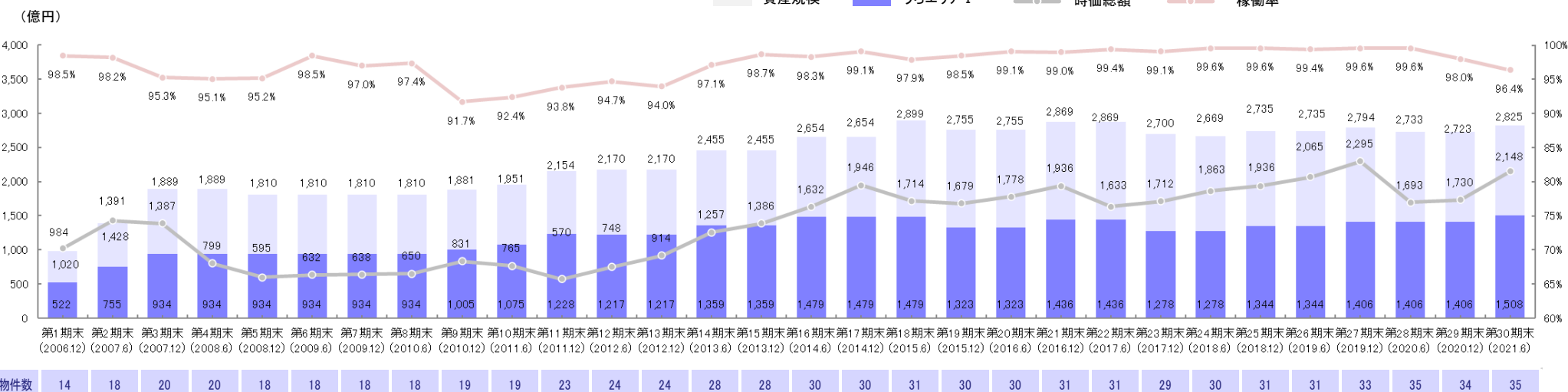
■1口当たり分配金(※1)



■賃貸事業収入



■資産規模・時価総額(※2)・稼働率



(※1) 2014年1月1日をもって投資口の5分割を実施しています。1口当たり分配金は、当該分割を考慮し、第15期以前の実績については、5で除した数値を記載しています。また、小数点以下は切り捨てています。(※2) 時価総額は各期末日時点の時価総額を記載しています。

3. ポートフォリオ (1) 用途・投資エリア・大型物件・上位5物件比率

■ 用途

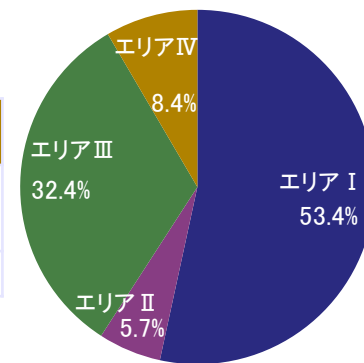
(投資方針)

用途(※1)	ポートフォリオに占める 投資比率(※2)
オフィスビル	90%以上
その他	10%以下



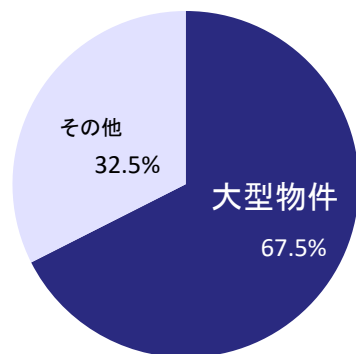
■ 投資エリア

エリア	エリア I	エリア II	エリア III	エリア IV
取得価格 総額	1,508億円	162億円	916億円	238億円
物件数	13物件	4物件	10物件	8物件

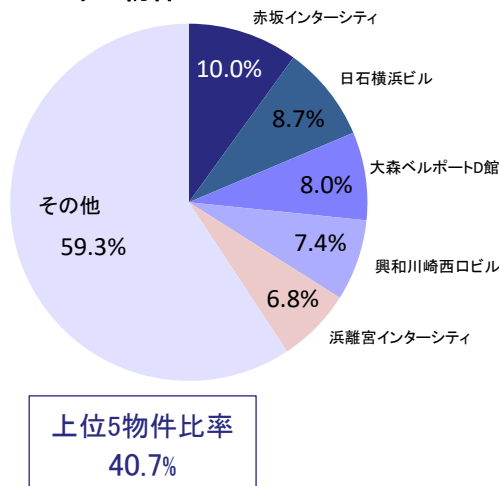


東京圏(※4)への投資比率
85.8%

■ 大型物件 (※3)



■ 上位5物件



(投資方針)

投資対象地域		ポートフォリオに占める 投資比率(※2)
コアエリア		80%以上
■ エリア I	東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区および渋谷区)	コアエリアの50%以上
■ エリア II	大阪市中心部(梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等) 名古屋市中心部(名駅、伏見、栄地区等) 福岡市中心部(天神、博多駅前地区等)	コアエリアの50%以下
■ エリア III	エリア I を除く東京都および東京周辺地域(神奈川県、埼玉県および千葉県)	コアエリアの50%以下
■ エリア IV	エリア II を除く大阪市、名古屋市および福岡市並びにその他の政令指定都市等	20%以下

(※1) 各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づくことを原則とし、資料収入等の比率も考慮の上、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額をもって、決定された用途別の取得価格に算入するものとし。

(※2) ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれの用途又は地域に属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。

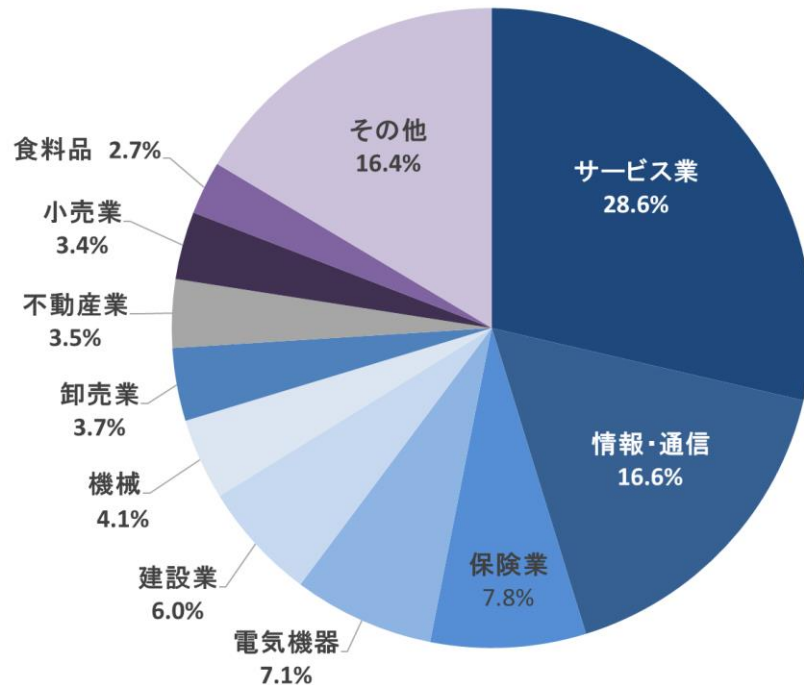
(※3) 東京23区においては延床面積10,000坪以上、東京23区外においては4,000坪以上の物件をいいます。

(※4) 東京都および東京都周辺地域(神奈川県、埼玉県および千葉県)を指します(エリア I、II)。

(※5) 上記の各数値は2021年6月30日時点の数値です。比率は取得価格ベースの比率で小数第2位を四捨五入しています。

3. ポートフォリオ (2)テナント業種分布・上位10テナント

■ テナント業種分布 (※1)



■ 上位10テナント

エンドテナント名	物件名称	賃貸面積(㎡)	面積比率 (%)
東芝情報システム株式会社	興和川崎東口ビル	18,612.72	5.7%
全国共済農業協同組合連合会	興和川崎西口ビル	14,009.96	4.3%
(※3)	(※3)	12,799.74	3.9%
株式会社日立リアルエステートパートナーズ	大森ベルポートD館 JEI広島八丁堀ビル SE札幌ビル 横浜弁天通第一生命ビルディング	10,449.47	3.2%
株式会社長谷工コーポレーション	芝二丁目ビルディング	9,284.18	2.9%
(※3)	(※3)	8,372.71	2.6%
(※3)	(※3)	6,572.84	2.0%
(※3)	日石横浜ビル	5,663.41	1.7%
日立造船株式会社	大森ベルポートD館	5,383.97	1.7%
(※3)	(※3)	4,768.18	1.5%
主要なエンドテナントの合計		95,917.18	29.6%
ポートフォリオの合計		324,231.23	100.0%

(※1) 業種分類は、「東証33業種」に準じ資産運用会社が分類・作成しています。

(※2) 上記の比率は第30期末時点の賃貸面積ベースの比率で小数第2位を四捨五入しています。

(※3) エンドテナントからエンドテナント名および物件名称の開示の同意等が得られていないため記載していません。

(※4) 上記の数値は第30期末時点の数値を記載しています。

4. ESGへの取組

(1)方針・推進体制

● サステナビリティ方針

ジャパンエクセレント投資法人および資産運用会社は、不動産投資運用事業における環境、社会、ガバナンス(ESG)配慮の重要性を認識するとともに、企業の社会的責任として、持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減およびステークホルダーとの連携・協働に努めます

■ 環境負荷の低減

◆ 省エネルギーとCO2排出抑制

運用する不動産において
エネルギー効率を高める運用改善や、
省エネルギーに資する設備の導入などを推進し
省エネルギーとCO2排出抑制に貢献します

◆ 資源の有効活用

節水に係る取組みや、廃棄物削減のための3R
(リデュース、リユース、リサイクル)の推進により
循環型社会の実現への貢献に努めます

■ ステークホルダーとの連携・協働

◆ 従業員の教育・啓発

サステナビリティに係る取組みを推進するため
ESG研修などの教育・啓発活動の実施により
環境等に関する意識の高い従業員の育成に努めます

◆ 社外関係者との連携

テナントやプロパティ・マネジメント会社などと連携し
環境負荷の低減に取り組むと共に
地域コミュニティとの交流の促進に努めます

◆ 情報開示

投資主、テナント、取引先等の様々な関係者に対し、
サステナビリティに係る方針や取組状況の積極的な開示に努めます

● PRIへ署名

資産運用会社は、ESGの視点を投資プロセスに組み込むことで受益者の長期的パフォーマンスを向上させ、受託者責任を更に果たすことを目指す考え方に賛同し、2020年6月にPRIに署名しました

● TCFDへ賛同

資産運用会社は、2021年6月に気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するため設立された「TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)」へ賛同しました。

今後、気候変動リスクについて分析・開示を推進していきます

● 21世紀金融行動原則へ署名

資産運用会社は、2021年6月に持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則(21世紀金融行動原則)」に署名しました

● 推進体制

社長・本部長をはじめとする主要メンバーで構成するサステナビリティ会議を設置し、
目標の設定や取組状況のモニタリングを四半期毎に行う社内体制を構築しています

4. ESGへの取組

(2)環境

■ 基本的な考え方

- ◆ 本投資法人では、省エネ・節水・廃棄物排出低減のような「グリーンビル」的性能を備えた建物が持つ、「機会・可能性」を捉えることが中長期的には投資法人の利益につながると考えています

■ 目標

- ◆ エネルギー消費原単位、CO2排出原単位及び水使用量原単位を、各年度において前年度比1%、中長期的には2020年度から2024年度の原単位平均を、2015年度から2019年度の原単位平均比で5%以上減少させることを目標としています

■ 具体的な取組

- ◆ エネルギー使用量、CO2排出量、水使用量、廃棄物量を定期的に把握し継続的にモニタリングしています

- ◆ 7物件において、ビル内の雑用水用途に再生水・雨水を利用しています

- ◆ 3物件において、「再生可能エネルギー」由来電力または「CO2フリー電力」を100% 使用しています

- ◆ ESG活動の推進と、ESG投資に積極的な投資家層の拡大による、資金調達手段の拡充を目指しグリーンボンドの発行、グリーンローン・サステナビリティローンの借入れを行っています

<グリーンボンド>

ESG評価会社サステナリティクスより
セカンドパーティ・オピニオンを取得



SUSTAINALYTICS

オフィス系Jリート初

<グリーンローン>

株式会社日本格付研究所(JCR)より
「グリーンローン原則」への適合性について
最高位の「Green1」の総合評価を取得



Jリート初

<サステナビリティローン>

株式会社日本格付研究所(JCR)より
「サステナビリティローン原則」への適合性について
最高位の「SU1」の総合評価を取得



Jリート初

- ◆ 共用部照明器具の更新の際には、エネルギー削減効果を確認の上LEDを採用し、エネルギー消費量の削減を図っています

- ◆ PM会社選定の際には、サステナビリティに関する取組調査を行い、投資法人のサステナビリティ方針等についての説明を行った上で協力への合意を取り付けております。また、年次でも同内容について調査を行うことで、PM会社の遵守をモニタリングしています

4. ESGへの取組

(3)社会

■ 基本的な考え方

- ◆ 本投資法人では、テナントやプロパティ・マネジメント会社の方々、物件の所在する地域や社会全体、また、本投資法人を運営する資産運用会社の従業員が、重要なステークホルダーであると考えています

■ 具体的な取組

テナントの安全・安心

地震被災度判定システムの導入(赤坂インターシティ・興和西新橋ビル)
エレベーター内の防災キャビネットの設置
災害時にテナントに提供する簡易トイレ・ランタン等の備蓄

エコキャップ運動

資産運用会社ではペットボトルキャップの回収活動を実施し、NPO法人「キャップの貯金箱推進ネットワーク」に提供しています。キャップの「再資源化」「CO2の削減」を図ると同時に、キャップの再資源化で得た売却益を使い発展途上国の子どもたちにワクチンを送っています

地域への貢献

オフィスビル共用部におけるコンサートの定期開催や各種イベント開催にスペースを提供することで地域の活動を支援しています
(2021年については新型コロナウイルス感染拡大防止のため見送り)

「風と緑のシェアガーデンフラワーバレンタイン」



赤坂インターシティAIR

コンサート



赤坂インターシティAIR



NHK名古屋放送センタービル

従業員からの意見受付

資産運用会社ではハラスメントなど従業員の職場に関する苦情などを匿名で受け付ける相談窓口を設置しています

例えばセクシュアルハラスメントに関する相談窓口担当者は、コンプライアンス・オフィサー、担当部部長及び社外の法律事務所とし、社内に周知しています。また、被害者に限らず、すべての就業者は、相談窓口担当者に相談及び苦情を申し出ることができ、担当者が該当すると判断した事例は代表取締役社長に報告されます

年次の従業員満足度調査

資産運用会社では年に1回、全社員を対象に従業員満足度調査を実施し、従業員の満足度をモニタリングしております。調査結果の活用に関しては、シニアマネジメントへのフィードバック、各部(長)へのフィードバックを実施するとともに、改善要望があったものについてはアクションプランの策定・実行を行っています

女性の活躍支援

資産運用会社では従業員一人ひとりが個性・能力を最大限に発揮できる職場環境を目指しており、育児休暇制度を導入するとともに、柔軟な時短勤務や有給休暇の積極的な取得により女性にとって働きやすい職場環境の整備に取り組んでいます

4. ESGへの取組

(4)ガバナンス

■ スポンサーによるセイムポート出資

コアスポンサー2社で本投資法人の投資口を6.8%保有(2021年6月末現在)
投資主の利益とスポンサーの利益が一致しています

■ スポンサー構成における利益相反防止体制

2社のコアスポンサー間の相互牽制により
特定のスポンサーの意向に左右されない運用体制を構築しています



一生涯のパートナー

第一生命

■ 運用報酬体系

収益に連動する運用報酬体系を導入しています

	算定方法
資産運用報酬Ⅰ	<p>3ヵ月毎に、本投資法人の運用資産額に以下の料率を乗じた金額×(当該期間の実日数÷365)</p> <p>料率:0.25%(運用資産額~1,000億円)・0.15%(同1,000億円~2,000億円)・0.05%(同2,000億円~)</p>
資産運用報酬Ⅱ	(資産運用報酬Ⅱ 控除前経常利益+減価償却費)×4.0%

■ 本投資法人の役員会

執行役員1名
(運用会社社長兼任)

<

監督役員3名
(社外)

■ コンプライアンス・オフィサー(CO)および外部専門家の出席が必要な意思決定システム

COおよび外部専門家の出席および賛成が
決議成立の必須要件

コンプライアンス委員会

本投資法人の利害関係者取引の意思決定に関与

COの出席が
決議成立の必須要件

投資委員会

本投資法人の資産運用・投資・財務の意思決定に関与

4. ESGへの取組

(5) 外部評価

■ GRESBリアルエステイト評価 (※1)



2020年GRESBリアルエステイト評価において
6年連続で「Green Star」の評価を取得

総合スコアの順位により5段階で評価される「GRESB Rating」
において、最高位「5 star」を獲得

■ MSCI ESG格付



CCC B BB BBB A AA AAA

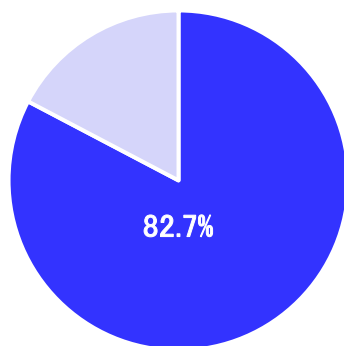
MSCI ESG格付はAクラスの評価を取得

「MSCI ジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」に組入れ

■ グリーンビル認証

◆ DBJ Green Building認証 (※2)

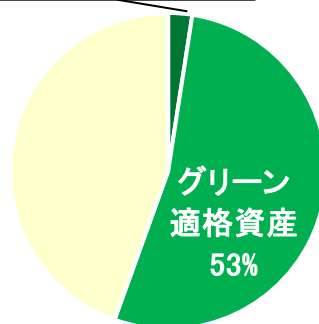
全21物件 82.7%(面積ベース)で取得



◆ グリーン適格資産・

サステナビリティ適格資産 (※3)

サステナビリティ適格資産 2%



◆ BELS評価 (※4)



この建物用途のエネルギー消費量2%削減
2020年4月20日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

日石横浜ビルにて星2つ取得

◆ CASBEE 不動産評価認証・建築評価認証 (※5)



興和西新橋ビル・
BIZCORE赤坂見附がAランク認定

◆ CASBEE スマートウェルネスオフィス認証 (※6)



赤坂インターシティAIRが
第1号認証取得物件としてSランク認定

◆ 優良特定地球温暖化対策事業所 (※7)

赤坂インターシティ(準トップレベル事業所認定)

- (※1) 「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用しています。
「Green Star」は、2つの評価軸(「マネジメントと方針」と「実行と計測」)の双方において、得点率が50%を超える高評価の場合に付与されます。また、「GRESB Rating」は総合スコアのグローバル順位による格付であり、「5 star」は上位20%の参加者に付与されます。
- (※2) 「DBJ Green Building認証」は、ビル環境性能に加え、防犯、防災および不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産の普及促進を目的に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。
円グラフは賃貸可能面積ベースでの認証物件の割合です。(2021年6月末日現在)
- (※3) 「グリーン適格資産」は、資金調達日から過去2年以内に①DBJ Green Building 認証:5つ星、4つ星もしくは3つ星の評価②CASBEE 不動産評価認証:Sランク、AランクもしくはB+ランクの評価のいずれかの認証を取得済又は将来取得予定のもので、資産運用会社のサステナビリティ会議にて選定されたものを指します。
「サステナビリティ適格資産」は、資金調達日から過去3年以内に上記①②のいずれかの認証を取得済又は将来取得予定のもので、資産運用会社のサステナビリティ会議にて選定されたものを指します。円グラフは2021年6月末の簿価を用いて算出した適格物件の割合です。
- (※4) 「建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)」とは、2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」が国土交通省において制定されたことを受け、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された制度であり、評価は5段階(★～★★★★★)で表示されます。
- (※5) 「CASBEE 不動産評価認証・建築評価認証」は、一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構が認証する、環境性能が高く、良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産・建築を適正に認識・評価することを目的に創設された制度です。
- (※6) 「CASBEE スマートウェルネスオフィス認証」は、一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構が2019年春から認証を開始した、建物利用者の健康性・快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能および取り組みを評価するツールです。
- (※7) 地球温暖化対策が特に優れている事業所を「優良特定地球温暖化対策事業所」として東京都が認定します。

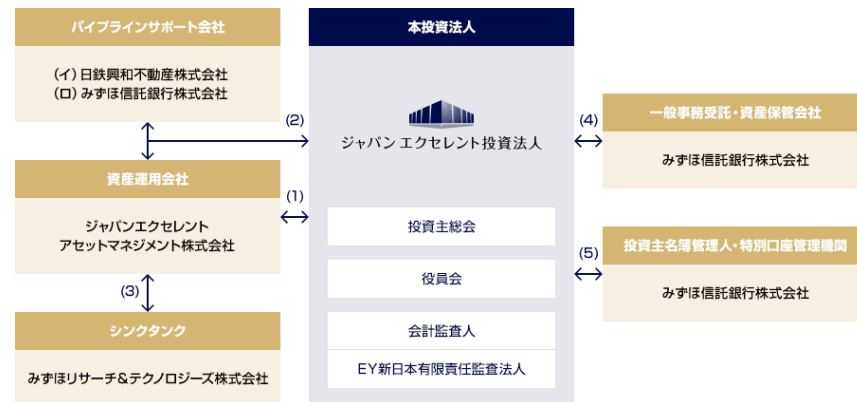
5. 投資法人の仕組み/資産運用会社の概要

■ 投資口価格と東証REIT指数の推移



(※1) 2013年12月25日以前の投資口価格は、5で除した数値を記載しています。

■ 投資法人の仕組み図



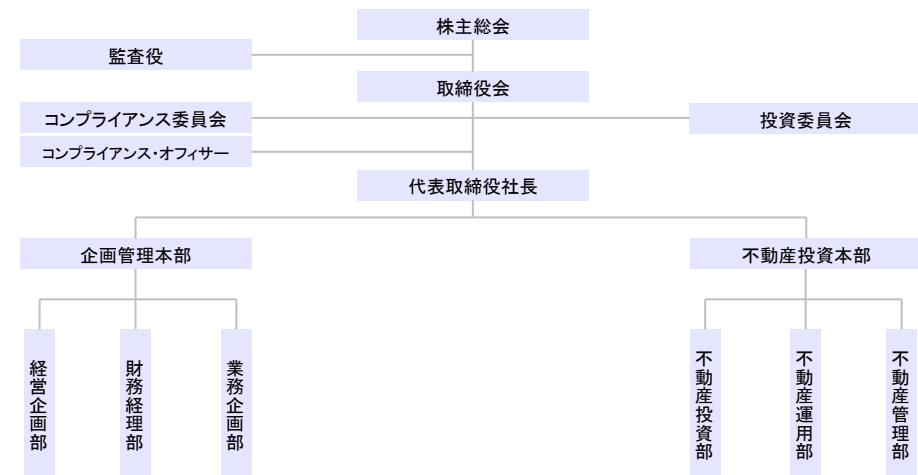
- (1) 資産運用委託契約
- (2) (イ) 日鉄興和不動産サポート契約、(ロ) みずほ信託サポート契約
- (3) 市場情報等提供契約
- (4) 一般事務委託契約および資産保管業務委託契約
- (5) 投資口事務委託契約および特別口座管理契約

■ 資産運用会社の概要

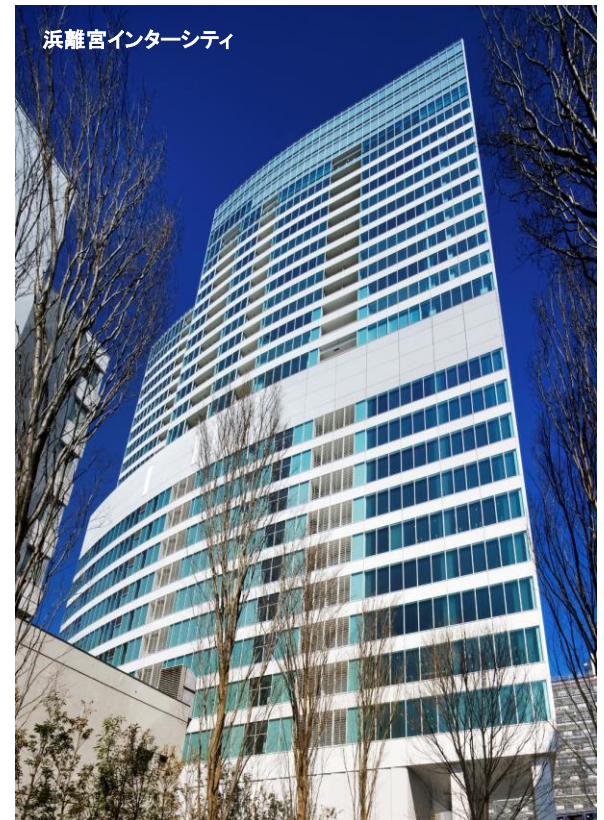
本店	東京都港区南青山一丁目15番9号	
設立時期	2005年4月14日	
資本金	4億5千万円	
株主(※2)	日鉄興和不動産株式会社	54.0%
	第一生命保険株式会社	26.0%
	株式会社第一ビルディング	5.0%
	相互住宅株式会社	5.0%
	株式会社みずほ銀行	5.0%
	みずほ信託銀行株式会社	5.0%
業務内容	金融商品取引業者：登録番号 関東財務局長(金商)第331号 (投資運用業)	
	宅地建物取引業：免許証番号 東京都知事(4)第84511号	
	取引一任代理等：認可番号 国土交通大臣認可第44号	

(※2) 上表中における比率は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

■ 資産運用会社の組織図



参考資料 Appendix



参考資料 Appendix

第30期(2021年6月期)決算状況	
(1)前期比較	50
(2)予想比較	51
業績予想	
(1)第31期(2021年12月期)	52
(2)第32期(2022年6月期)	53
環境認識	54
期末鑑定評価の概要	55
期末鑑定評価額	56
物件別収支	57
工事実績	58
損益計算書	59
貸借対照表	60
キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	61
主な財務指標	62
有利子負債の状況	63
投資主の状況	64
ポートフォリオマップ	65
保有物件の概要(1)～(4)	66

第30期(2021年6月期)決算状況

(1)前期比較

◆ 入退去要因による賃貸事業収入の減少と、前期売却益の剥落により、1口当たり分配金は前期比▲62円の2,938円

	第29期 2020.12 実績	第30期 2021.6 実績	増減
営業収益	11,043	10,567	▲ 476
賃貸事業収入	9,998	9,845	▲ 153
水道光熱費収入	654	582	▲ 72
その他収入	76	140	64
不動産等売却益	314	0	▲ 314
営業費用	6,119	5,977	▲ 141
賃貸事業費用	5,487	5,355	▲ 131
維持管理費	1,371	1,393	21
水道光熱費	831	759	▲ 71
公租公課	919	934	15
修繕工事費	282	158	▲ 124
その他賃貸事業費用	258	262	4
(NOI)	7,066	7,059	▲ 7
減価償却費	1,824	1,847	22
販管費	631	621	▲ 10
営業利益	4,924	4,590	▲ 334
営業外費用	634	614	▲ 19
経常利益	4,291	3,976	▲ 314
当期純利益	4,290	3,975	▲ 314
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲ 232	0	232
分配金総額	4,059	3,975	▲ 83
1口当たり分配金 (円)	3,000	2,938	▲ 62

(単位: 百万円)

要因	収支	DPU換算	主な要因
■外部成長 (新規取得物件)	0	0円	BIZCORE神保町
当期取得物件償却後利益の増	0		
■内部成長 (既存物件)	▲ 23	▲ 18円	
賃貸事業収入の減	▲ 161		入退去 ▲196 (入居 97、退去 ▲293) 賃料改定 15 (増額 17、減額 ▲1) その他 20
その他収入の増	64		
賃貸事業費用の減	62		
維持管理費の増	▲ 23		赤坂IC 解約違約金 50
公租公課の増	▲ 17		
修繕工事費の減	124		台場 パススルー化に伴う費用増 ▲20 浜離宮IC LMフィー (更新) ▲11
減価償却費の増	▲ 19		
その他賃貸事業費用の増	▲ 1		
販管費の減	10		28期から29期への繰越分剥落 40 浜離宮IC、代官山、川崎東口 前期大型工事剥落 47
■財務	19	15円	
融資関連手数料の減	22		
その他財務費用の増	▲ 2		アレンジメントフィーの減少 20
■物件譲渡	▲ 310	▲ 230円	
前期譲渡物件の収支の剥落	3		
売却益の剥落	▲ 314		西本町売却
■圧縮積立金	232	172円	
圧縮積立金繰入の剥落	232		
計	▲ 83	▲ 62円	

FFO	5,800	5,823	22
-----	-------	-------	----

第30期(2021年6月期)決算状況

(2) 予想比較

◆ 修繕工事費等費用の減少等により、1口当たり分配金は予想比+28円の2,938円

	第30期 2021.6 予想	第30期 2021.6 実績	増減
営業収益	10,574	10,567	▲ 6
賃貸事業収入	9,847	9,845	▲ 2
水道光熱費収入	585	582	▲ 3
その他収入	140	140	0
営業費用	6,070	5,977	▲ 92
賃貸事業費用	5,440	5,355	▲ 84
維持管理費	1,420	1,393	▲ 26
水道光熱費	770	759	▲ 10
公租公課	937	934	▲ 2
修繕工事費	211	158	▲ 53
その他賃貸事業費用	260	262	1
(NOI)	6,973	7,059	86
減価償却費	1,839	1,847	7
販管費	629	621	▲ 8
営業利益	4,504	4,590	86
営業外費用	607	614	7
経常利益	3,897	3,976	79
当期純利益	3,896	3,975	78
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	40	0	▲ 40
分配金総額	3,937	3,975	37
1口当たり分配金	2,910	2,938	28

FFO	5,736	5,823	86
-----	-------	-------	----

(単位：百万円)			主な要因
要因	収支	DPU換算	
■外部成長（新規取得物件）	0	0円	
当期取得物件償却後利益の増	0		
■内部成長（既存物件）	85	63円	
賃貸事業収入の減	▲ 10		
水道光熱費収支の増	6		
賃貸事業費用の減	82		
維持管理費の減	27		
公租公課の減	2		
修繕工事費の減	53		
減価償却費の増	▲ 3		
その他賃貸事業費用の減	1		
販管費の減	8		
■財務	▲ 7	▲ 5円	
その他財務費用の増	▲ 7		
■圧縮積立金	▲ 40	▲ 30円	
圧縮積立金取崩の減	▲ 40		
計	38	28円	

BIZCORE神保町

入退去 ▲11（入居 12、退去 ▲23）
賃料改定 4（増額 1、減額 3）
その他 ▲3

台場パススルー化に伴う費用減 21

査定による減額 27
Capexへ振替 13

業績予想

(1)第31期(2021年12月期)

- ◆ 入退去要因により賃貸事業収入は減少も、BIZCORE神保町の通期寄与により、
1口当たり分配金は圧縮積立金取崩しなく前回予想比+100円の2,800円

	第30期 2021.6 実績	第31期 2021.12 予想	増減
営業収益	10,567	10,689	121
賃貸事業収入	9,845	9,858	13
水道光熱費収入	582	702	120
その他収入	140	128	▲ 11
営業費用	5,977	6,260	282
賃貸事業費用	5,355	5,620	265
維持管理費	1,393	1,406	13
水道光熱費	759	869	109
公租公課	934	946	11
修繕工事費	158	197	39
その他賃貸事業費用	262	315	53
(NOI)	7,059	6,953	▲ 106
減価償却費	1,847	1,884	37
販管費	621	639	17
営業利益	4,590	4,429	▲ 161
営業外費用	614	640	26
経常利益	3,976	3,789	▲ 187
当期純利益	3,975	3,788	▲ 187
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	0	0	0
分配金総額	3,975	3,788	▲ 186
1口当たり分配金	2,938	2,800	▲ 138

FFO	5,823	5,673	▲ 149
-----	-------	-------	-------

(単位：百万円)

要因	収支	DPU換算	主な要因
■外部成長（新規取得物件）	159	118円	
前期取得物件償却後利益の増	159		BIZCORE神保町 通期寄与
■内部成長（既存物件）	▲ 320	▲ 237円	
賃貸事業収入の減	▲ 199		入退去 ▲200（入居 164、退去 ▲363） 賃料改定 ▲10（増額 6、減額 ▲17） その他 9
水道光熱費収支の増	10		
その他収入の減	▲ 13		
賃貸事業費用の増	▲ 100		
維持管理費の増	▲ 2		
公租公課の増	▲ 11		
修繕工事費の増	▲ 39		芝二ハイツ 外壁補修 他
減価償却費の増	▲ 13		
その他賃貸事業費用の増	▲ 33		
販管費の増	▲ 17		
■財務	▲ 26	▲ 19円	
支払利息の減	4		
融資関連手数料の増	▲ 37		アレンジメントフィー ▲29
その他財務費用の減	6		
計	▲ 187	▲ 138円	

- ◆ 入退去要因による賃貸事業収入減を興和白金台ビル売却益で打ち返し、圧縮積立金320百万円繰入の上、1口当たり分配金は前期比±0円の2,800円を予想

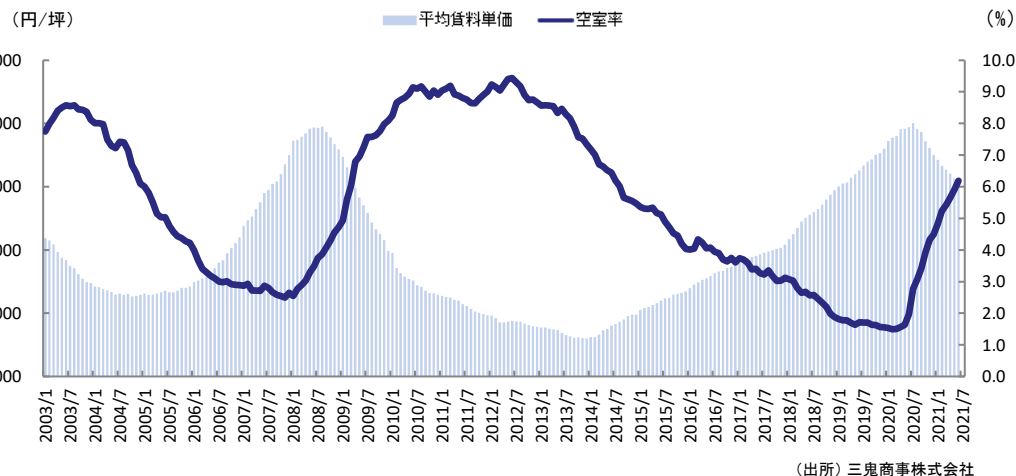
	第31期 2021.12 予想	第32期 2022.6 予想	増減
営業収益	10,689	11,046	356
賃貸事業収入	9,858	9,555	▲ 303
水道光熱費収入	702	600	▲ 101
その他収入	128	84	▲ 43
不動産等売却益	0	805	805
営業費用	6,260	6,330	70
賃貸事業費用	5,620	5,671	50
維持管理費	1,406	1,408	1
水道光熱費	869	792	▲ 77
公租公課	946	993	47
修繕工事費	197	219	22
その他賃貸事業費用	315	338	23
(NOI)	6,953	6,487	▲ 465
減価償却費	1,884	1,917	33
販管費	639	659	20
営業利益	4,429	4,715	286
営業外費用	640	606	▲ 33
経常利益	3,789	4,109	319
当期純利益	3,788	4,108	319
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	0	▲ 320	▲ 320
分配金総額	3,788	3,788	0
1口当たり分配金	2,800	2,800	0

(単位：百万円)

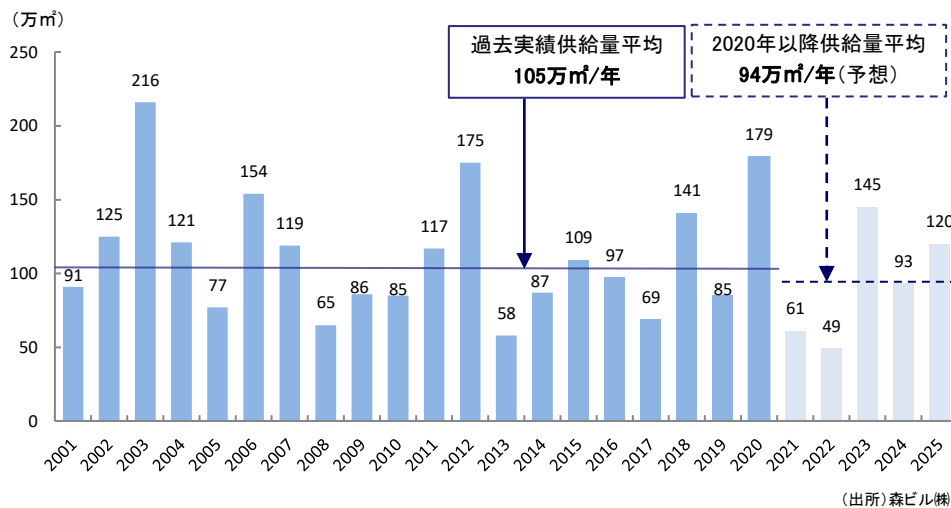
要因	収支	DPU換算	主な要因
■内部成長（既存物件）	▲ 500	▲ 370円	
賃貸事業収入の減	▲ 301		入退去 ▲312（入居 286、退去 ▲599） 賃料改定 ▲2（増額 1、減額 ▲3） その他 13
水道光熱費収支の減	▲ 19		
その他収入の減	▲ 43		
賃貸事業費用の増	▲ 115		赤坂インターシティ 解約違約金・原状回復費 剥落 ▲44
維持管理費の増	▲ 2		
公租公課の増	▲ 38		
修繕工事費の増	▲ 20		評価替えに伴う固都税見直し ▲30 神保町 ▲8
減価償却費の増	▲ 29		
その他賃貸事業費用の増	▲ 23		
販管費の増	▲ 20		西新橋 冷温水発生機更新 千石 外壁改修 他
■財務	33	25円	
支払利息の減	11		
融資関連手数料の減	21		川崎東口 ▲6、白金台 ▲3
■物件譲渡	786	582円	
売却益の増	805		
当期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 18		アレンジメントフィー剥落
■圧縮積立金	▲ 320	▲ 237円	
圧縮積立金繰入の増	▲ 320		興和白金台ビル
計	0	▲ 0円	

FFO	5,673	5,221	▲ 451
-----	-------	-------	-------

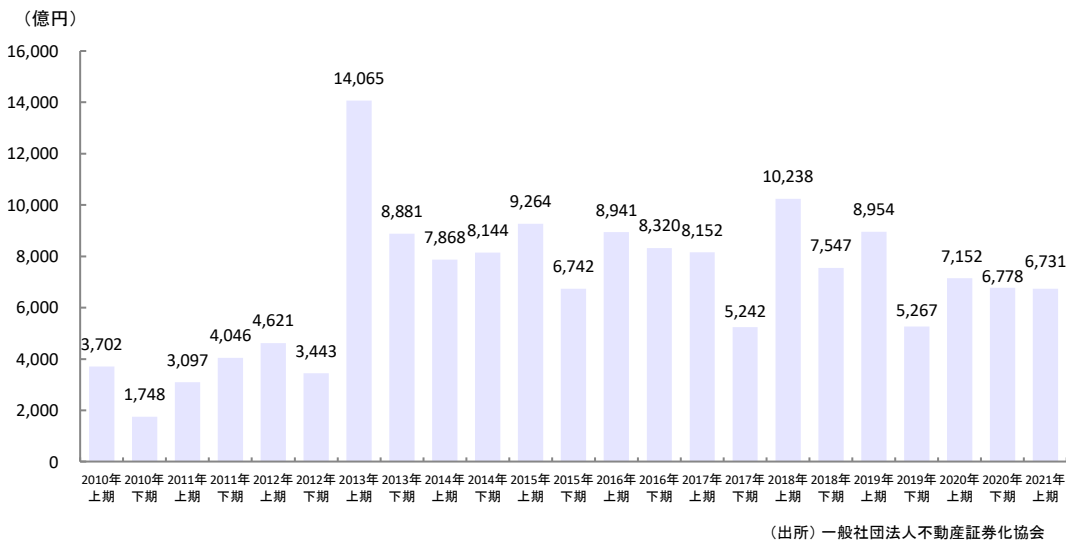
■都心5区 賃料単価と空室率の推移



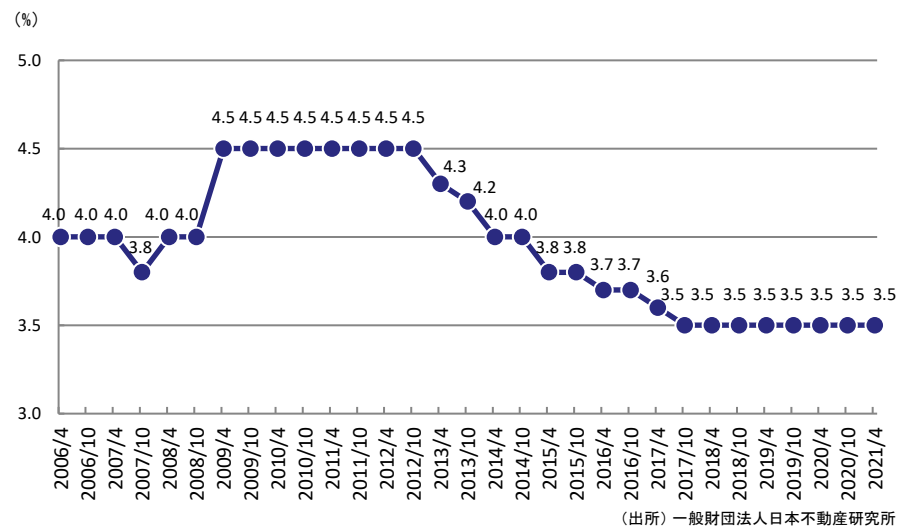
■東京23区 大規模オフィス新規供給量の推移



■Jリートによる不動産取得実績の推移



■Aクラスビルの期待利回りの推移(東京丸の内、大手町地区)



期末鑑定評価の概要

■ 期末鑑定評価サマリー

	第29期 (2020.12)	第30期 (2021.6)	増減
物件数	34物件	35物件	1物件
期末鑑定評価額	318,162百万円	329,162百万円	11,000百万円
帳簿価額	255,463百万円	265,113百万円	9,650百万円
含み損益	62,698百万円	64,048百万円	1,350百万円
含み損益率 ^(※1)	24.5%	24.2%	▲0.3pt

(※1) 各期末の含み損益を、帳簿価額で除して算出しています。

■ 鑑定評価額の増減件数^(※2)

	第29期 (2020.12)	第30期 (2021.6)
増加	15物件	17物件
維持	11物件	14物件
減少	8物件	3物件

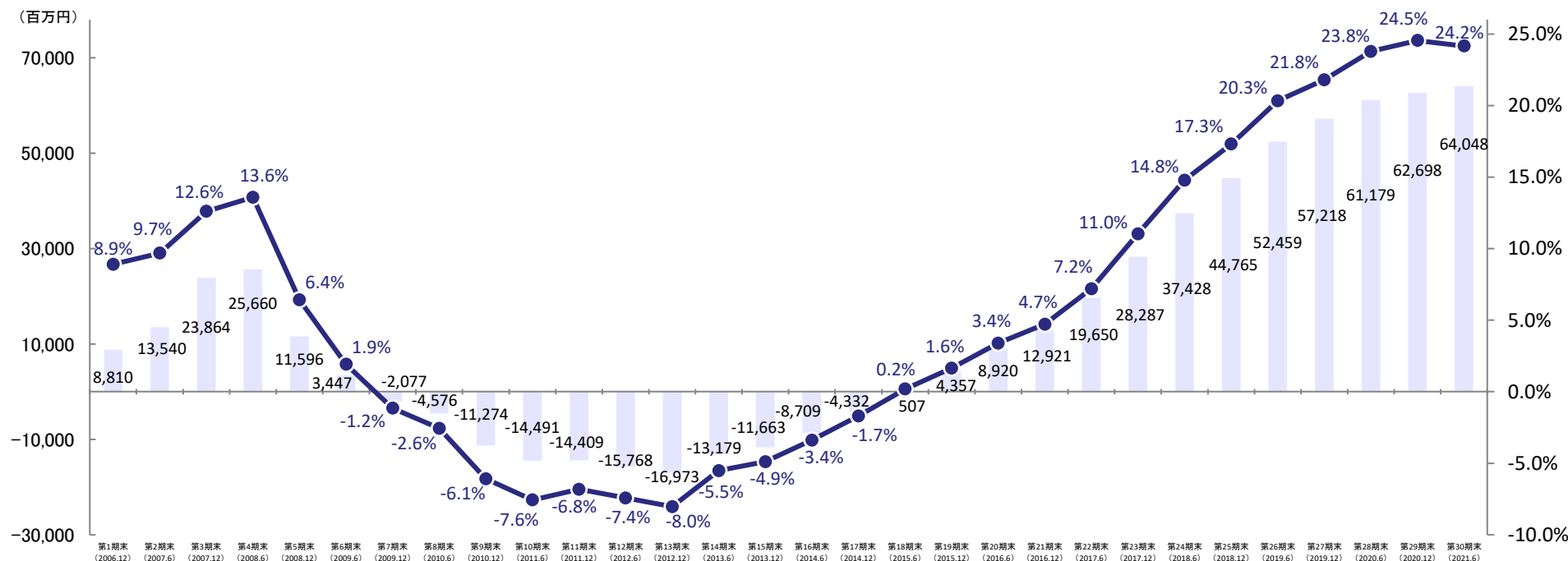
(※2) 各期において、対前期比での増減内訳を記載しています。

(※3) キャップレートにおける芝二丁目ビルディングについては、事務所部分のみ比較しています。

■ キャップレートの状況^{(※2)(※3)}

	第29期 (2020.12)	第30期 (2021.6)
低下	0物件	0物件
維持	34物件	33物件
上昇	0物件	1物件

■ 含み損益額と含み損益率の推移



期末鑑定評価額

(単位:百万円)

物件番号	エリア	名称	取得価格	鑑定評価額		差異(②-①)		第30期末 帳簿価額③	差異(②-③)		直接還元法 還元利回り		差異(⑤-④) pt	鑑定評価 機関
				第29期末①	第30期末②		%			%	第29期末④	第30期末⑤		
I-1	I	大森ベルポートD館	22,552	25,900	25,900	0	0.0%	20,653	5,246	25.4%	事務所 住宅 3.6% 4.2%	事務所 住宅 3.6% 4.1%	事務所 住宅 0.0 ▲ 0.1	中央不動産鑑定所
I-2		芝二丁目ビルディング	9,450	13,600	13,600	0	0.0%	8,962	4,637	51.7%				日本不動産研究所
I-3		JEI浜松町ビル	8,350	9,040	9,060	20	0.2%	8,062	997	12.4%				日本不動産研究所
I-8		赤坂インターシティ	28,146	30,200	30,200	0	0.0%	26,603	3,596	13.5%				日本不動産研究所
I-9		興和白金台ビル	4,705	5,010	5,010	0	0.0%	4,638	371	8.0%				日本不動産研究所
I-10		台場ガーデンシティビル	11,000	10,100	10,100	0	0.0%	9,416	683	7.3%				中央不動産鑑定所
I-12		浜離宮インターシティ	19,080	25,900	25,900	0	0.0%	17,030	8,869	52.1%				日本不動産研究所
I-13		新富町ビル	1,750	2,200	2,210	10	0.5%	1,749	460	26.3%				中央不動産鑑定所
I-14		興和西新橋ビル	11,431	13,600	13,700	100	0.7%	10,936	2,763	25.3%				日本不動産研究所
I-15		マンサード代官山	11,420	13,900	13,700	▲ 200	▲ 1.4%	11,170	2,529	22.6%				日本不動産研究所
I-16	II	赤坂インターシティAIR	6,590	7,780	7,780	0	0.0%	6,503	1,276	19.6%				日本不動産研究所
I-17		BIZCORE赤坂見附	6,200	6,630	6,630	0	0.0%	6,176	453	7.3%				日本不動産研究所
I-18		BIZCORE神保町	10,200	10,300	10,300	0	0.0%	10,046	253	2.5%				谷澤総合鑑定所
II-1	II	NHK名古屋放送センタービル	5,610	6,170	6,170	0	0.0%	5,428	741	13.7%				日本不動産研究所
II-3		大阪興銀ビル(底地)	1,770	2,470	2,470	0	0.0%	1,865	604	32.4%				日本不動産研究所
II-4		グランフロント大阪(南館・うめきた広場)	4,868	5,000	5,050	50	1.0%	4,882	167	3.4%				日本ヴァリュアーズ
II-5		グランフロント大阪(北館)	3,982	3,870	3,850	▲ 20	▲ 0.5%	4,009	▲ 159	▲ 4.0%				日本ヴァリュアーズ
III-1	III	武蔵小杉タワープレイス	13,890	21,500	21,500	0	0.0%	12,339	9,160	74.2%			0.1	日本不動産研究所
III-2		興和川崎東ロビル	10,976	10,400	10,600	200	1.9%	10,612	▲ 12	▲ 0.1%				日本ヴァリュアーズ
III-3		JEI本郷ビル	5,400	4,650	4,650	0	0.0%	4,941	▲ 291	▲ 5.9%				日本ヴァリュアーズ
III-5		川崎日進町ビルディング	4,725	4,660	4,680	20	0.4%	4,127	552	13.4%				日本ヴァリュアーズ
III-7		JEI両国ビル	2,550	2,650	2,660	10	0.4%	2,319	340	14.7%				中央不動産鑑定所
III-9		興和川崎西ロビル	20,800	16,300	16,400	100	0.6%	19,206	▲ 2,806	▲ 14.6%				日本ヴァリュアーズ
III-10		パシフィックスクエア千石	1,620	1,580	1,490	▲ 90	▲ 5.7%	1,616	▲ 126	▲ 7.9%				中央不動産鑑定所
III-11		コアシティ立川	6,500	9,400	9,460	60	0.6%	6,026	3,433	57.0%				日本不動産研究所
III-12		日石横浜ビル	24,500	31,000	31,200	200	0.6%	22,426	8,773	39.1%				日本不動産研究所
III-13		横浜弁天通第一生命ビルディング	640	672	682	10	1.5%	675	6	1.0%				日本不動産研究所
IV-2	IV	JEI京橋ビル	3,308	4,410	4,420	10	0.2%	2,767	1,652	59.7%				大和不動産鑑定
IV-3		JEI広島八丁堀ビル	2,760	3,930	3,940	10	0.3%	2,582	1,357	52.6%				日本不動産研究所
IV-4		SE札幌ビル	5,500	9,060	9,160	100	1.1%	5,066	4,093	80.8%				中央不動産鑑定所
IV-5		青葉通プラザ	2,120	4,460	4,460	0	0.0%	2,194	2,265	103.2%				日本不動産研究所
IV-6		大和南森町ビル	4,410	5,180	5,190	10	0.2%	4,167	1,022	24.5%				大和不動産鑑定
IV-7		JEI那覇ビル	1,380	1,950	2,020	70	3.6%	1,462	557	38.1%				日本不動産研究所
IV-8		広島第一生命OSビルディング	2,780	3,300	3,330	30	0.9%	2,820	509	18.1%				日本不動産研究所
IV-9		仙信ビル	1,580	1,690	1,690	0	0.0%	1,625	64	4.0%				谷澤総合鑑定所
合計			282,544	328,462	329,162	700	0.2%	265,113	64,048	24.2%			0.0	-
エリアⅠ 合計			150,874	174,160	174,090	▲ 70	▲ 0.0%	141,948	32,141	22.6%			▲ 0.0	-
エリアⅡ 合計			16,231	17,510	17,540	30	0.2%	16,185	1,354	8.4%			0.0	-
エリアⅢ 合計			91,601	102,812	103,322	510	0.5%	84,292	19,029	22.6%			0.0	-
エリアⅣ 合計			23,838	33,980	34,210	230	0.7%	22,687	11,522	50.8%			0.0	-
合計			282,544	328,462	329,162	700	0.2%	265,113	64,048	24.2%			0.0	-

(※1)「鑑定評価額」欄には、本投資法人の規約および一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第29・30期末を価格時点とする各鑑定評価機関の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

(※2) 第30期取得物件については、第29期末鑑定評価額欄に取得時の鑑定評価額を記載しております。

(単位:百万円)

	エリアⅠ													エリアⅡ				エリアⅢ													エリアⅣ									合計
	Ⅰ-1	Ⅰ-2	Ⅰ-3	Ⅰ-8	Ⅰ-9	Ⅰ-10	Ⅰ-12	Ⅰ-13	Ⅰ-14	Ⅰ-15	Ⅰ-16	Ⅰ-17	Ⅰ-18	Ⅱ-1	Ⅱ-3	Ⅱ-4	Ⅱ-5	Ⅲ-1	Ⅲ-2	Ⅲ-3	Ⅲ-5	Ⅲ-7	Ⅲ-9	Ⅲ-10	Ⅲ-11	Ⅲ-12	Ⅲ-13	Ⅳ-2	Ⅳ-3	Ⅳ-4	Ⅳ-5	Ⅳ-6	Ⅳ-7	Ⅳ-8	Ⅳ-9					
	大森	芝二丁目	浜松町	赤坂 インター シティ	興和 白金台	台場 ガーデン シティ	浜離宮 インター シティ	新富町	興和 西新橋	マサード 代官山	赤坂 インター シティ AIR	BIZ CORE 赤坂 見附	BIZ CORE 神保町	NHK 名古屋	大阪興銀 ビル (底地)	グランフロント大阪 (うめきた 広場・南 館)	(北館)	武蔵 小杉	川崎 東口	本郷	川崎 日連町	両国	川崎 西口	千石	コア シティ 立川	日石 横浜	横浜 弁天通	京橋	広島 八丁堀	SE札幌	青葉通 プラザ	大和 南森町	那覇	広島 OS	仙居 ビル					
不動産賃貸事業収益	914	373	244	633	169	341	773	74	－	253	－	153	－	373	89	－	－	797	－	－	137	112	642	61	320	1,202	41	185	153	419	187	194	77	141	51	10,567				
賃貸事業収入	868	372	233	566	158	322	725	67	－	241	－	150	－	－	89	－	－	733	－	－	134	103	587	55	309	1,121	38	168	142	342	170	178	67	134	47	9,845				
その他賃貸事業収入	45	0	10	67	11	18	48	6	－	11	－	2	－	－	－	－	－	63	－	－	3	8	55	5	10	80	2	17	10	76	17	16	9	6	4	722				
不動産賃貸事業費用	465	133	105	262	75	184	413	32	－	118	－	48	－	240	49	－	－	372	－	－	112	62	368	32	128	727	24	88	78	204	95	70	47	68	23	5,355				
維持管理費	143	49	24	37	24	27	132	6	－	26	－	13	－	65	－	－	－	107	－	－	46	20	99	5	30	157	7	15	19	31	33	22	9	18	4	1,393				
水道光熱費	65	0	8	33	8	23	55	3	－	13	－	3	－	25	－	－	－	56	－	－	－	8	37	4	34	152	4	11	12	68	16	11	6	9	4	759				
公租公課	78	30	18	38	16	36	52	4	－	31	－	16	－	25	48	－	－	69	－	－	17	7	49	6	21	120	3	12	18	24	18	13	5	13	3	934				
損害保険料	1	0	0	0	0	0	1	0	－	0	－	0	－	0	－	－	－	1	－	－	0	0	1	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20				
修繕工事費	12	2	0	3	2	0	9	1	－	2	－	0	－	5	－	－	－	7	－	－	6	1	8	4	0	9	1	2	3	4	2	2	2	1	2	158				
その他費用	14	0	14	62	1	9	7	4	－	1	－	1	－	35	0	－	－	5	－	－	0	1	4	0	1	13	0	3	1	1	1	2	5	1	0	241				
減価償却費	148	49	38	86	21	86	153	11	32	41	18	13	4	81	－	－	－	123	104	30	40	21	165	10	38	269	5	41	22	72	22	18	18	24	7	1,847				
不動産賃貸事業損益	448	239	139	370	94	156	360	41	200	134	105	104	0	132	39	87	57	424	194	78	25	50	274	28	191	474	16	97	75	215	92	123	30	73	28	5,212				
NOI	597	289	177	457	115	242	514	53	232	176	124	117	5	214	39	96	69	548	298	109	65	72	440	39	230	744	22	139	98	287	114	141	48	97	35	7,059				
NOI(年換算値)	1,204	583	357	923	233	489	1,037	106	468	355	250	237	323	433	80	195	139	1,106	601	221	131	145	889	79	465	1,501	44	281	197	579	230	286	97	197	71	14,549				
日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	6	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181					
取得価格	22,552	9,450	8,350	28,146	4,705	11,000	19,080	1,750	11,431	11,420	6,590	6,200	10,200	5,610	1,770	4,868	3,982	13,890	10,976	5,400	4,725	2,550	20,800	1,620	6,500	24,500	640	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	1,580	282,544				

■ NOI利回り

第30期	5.3%	6.2%	4.3%	3.3%	5.0%	4.4%	5.4%	6.1%	4.1%	3.1%	3.8%	3.8%	3.2%	7.7%	4.5%	4.0%	3.5%	8.0%	5.5%	4.1%	2.8%	5.7%	4.3%	4.9%	7.2%	6.1%	7.0%	8.5%	7.2%	10.5%	10.9%	6.5%	7.1%	7.1%	4.5%	5.22%
第29期	5.2%	6.0%	4.2%	3.0%	5.2%	5.1%	5.1%	6.3%	4.2%	3.7%	3.8%	3.8%	－	7.7%	4.5%	4.6%	3.9%	7.8%	5.2%	4.0%	5.6%	5.4%	4.2%	4.3%	6.8%	5.7%	5.9%	8.4%	7.2%	9.9%	10.2%	6.5%	5.4%	6.3%	4.2%	5.15%
差異(pt)	0.1	0.2	0.1	0.3	▲ 0.2	▲ 0.7	0.3	▲ 0.2	▲ 0.1	▲ 0.6	0.0	0.0	－	0.0	0.0	▲ 0.6	▲ 0.4	0.2	0.3	0.1	▲ 2.8	0.3	0.1	0.6	0.4	0.4	1.1	0.1	0.0	0.6	0.7	0.0	1.7	0.8	0.3	0.07

■ 償却後NOI利回り

第30期	4.0%	5.1%	3.4%	2.7%	4.0%	2.9%	3.8%	4.8%	3.5%	2.4%	3.2%	3.4%	0.3%	4.8%	4.5%	3.6%	2.9%	6.2%	3.6%	2.9%	1.1%	4.0%	2.7%	3.6%	6.0%	3.9%	5.1%	6.0%	5.5%	7.9%	8.8%	5.7%	4.4%	5.3%	3.6%	3.85%
第29期	3.9%	4.9%	3.3%	2.4%	4.3%	3.5%	3.5%	5.0%	3.7%	3.0%	3.2%	3.3%	－	4.8%	4.5%	4.3%	3.3%	6.1%	3.5%	2.9%	4.0%	3.9%	2.6%	3.1%	5.7%	3.5%	4.2%	5.9%	5.6%	7.2%	8.2%	5.7%	2.2%	4.6%	3.3%	3.82%
差異(pt)	0.1	0.2	0.1	0.3	▲ 0.3	▲ 0.6	0.3	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.6	0.0	0.1	－	0.0	0.0	▲ 0.7	▲ 0.4	0.1	0.1	0.0	▲ 2.9	0.1	0.1	0.5	0.3	0.4	0.9	0.1	▲ 0.1	0.7	0.6	0.0	2.2	0.7	0.3	0.03

- (※1)金額については、百万円未満を切り捨てています。
- (※2)比率については、小数第2位を四捨五入しています。
- (※3)各物件のNOI利回りは、年換算値で表示しています(NOI利回り＝年換算NOI÷取得価格)。
- (※4)興和西新橋、川崎東口、本郷の各ビルについては、エンドテナントから同意が得られていないため、収支の明細を開示していません。
- (※5)赤坂インターシティAIR、BIZCORE神保町、グランフロント大阪(うめきた広場・南館)・(北館)の各ビルについては、共有者から同意が得られていないため収支の明細を開示していません。
- (※6)NHK名古屋については、共同事業者から同意が得られていないため不動産賃貸事業収益の明細を開示していません。

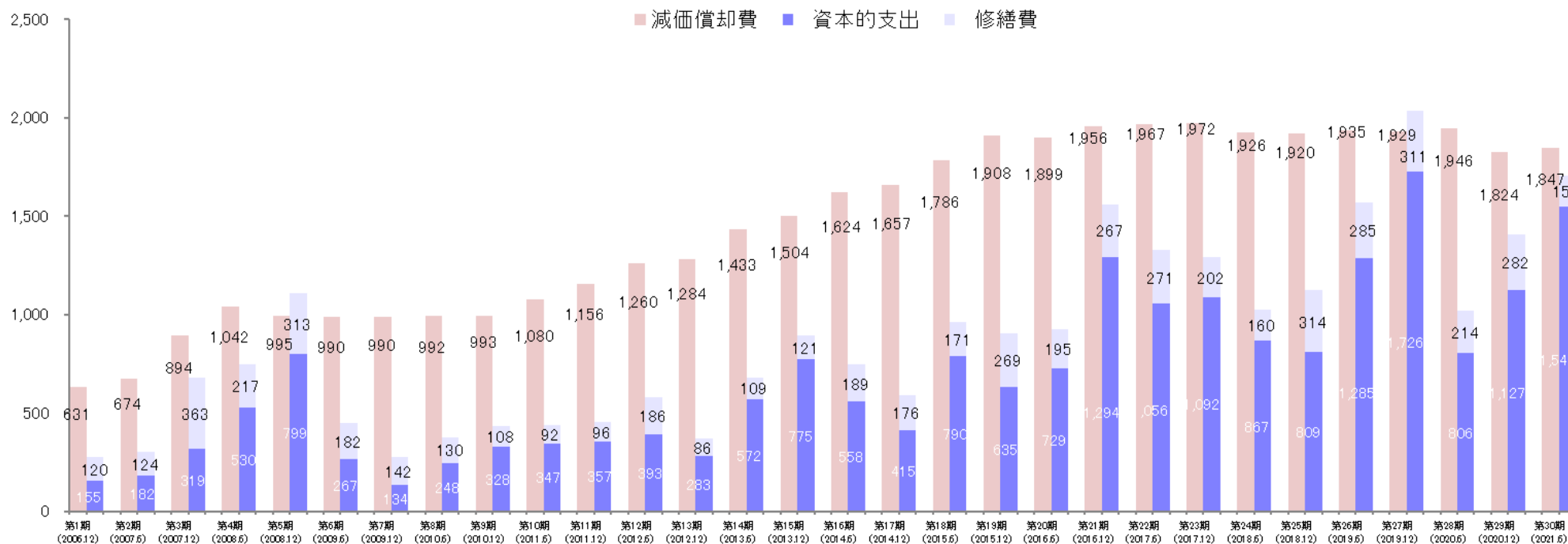
■ エリア別内訳

(単位:百万円)

	エリアⅠ 合計	エリアⅡ 合計	エリアⅢ 合計	エリアⅣ 合計
NOI	3,103	420	2,572	962
取得価格	150,874	16,231	91,601	23,838
第30期NOI利回り	4.4%	5.2%	5.7%	8.1%
第29期NOI利回り	4.4%	5.5%	5.6%	7.7%
差異(pt)	0.0	▲ 0.3	0.1	0.4

■減価償却費 および 工事費の推移

(百万円)



資本的支出/減価償却費

24.6%	27.0%	35.7%	50.9%	80.3%	27.0%	13.5%	25.0%	33.0%	32.1%	30.9%	31.2%	22.0%	39.9%	51.5%	34.4%	25.0%	44.2%	33.3%	38.4%	66.2%	53.7%	55.4%	45.0%	42.1%	66.4%	89.5%	41.4%	61.8%	83.8%
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

	第29期 (2020. 12)	百分比 (%)	第30期 (2021. 6)	百分比 (%)	(単位：百万円) 前期比	
					増減	(%)
1. 営業収益 (A)	11,043	100.0	10,567	100.0	▲ 476	▲ 4.3
賃貸事業収入	9,998		9,845		▲ 153	
その他賃貸事業収入	730		722		▲ 8	
賃貸事業収益合計 (a)	10,729	97.2	10,567	100.0	▲ 161	▲ 1.5
不動産等売却益	314		—		▲ 314	
2. 営業費用 (B)	6,119	55.4	5,977	56.6	▲ 141	▲ 2.3
維持管理費	1,371		1,393		21	
水道光熱費	831		759		▲ 71	
公租公課	919		934		15	
損害保険料	20		20		0	
修繕工事費	282		158		▲ 124	
その他費用	237		241		3	
減価償却費	1,824		1,847		22	
賃貸事業費用合計 (b)	5,487	49.7	5,355	50.7	▲ 131	▲ 2.4
賃貸事業利益 (a) - (b)	5,242	47.5	5,212	49.3	▲ 30	▲ 0.6
資産運用報酬	470		454		▲ 15	
その他営業費用	160		166		5	
3. 営業利益 (A) - (B)	4,924	44.6	4,590	43.4	▲ 334	▲ 6.8
4. 営業外収益	0	0.0	0	0.0	0	8.0
5. 営業外費用	634	5.7	614	5.8	▲ 19	▲ 3.1
支払利息	336		327		▲ 9	
融資関連費用	141		118		▲ 22	
投資法人債利息	139		149		9	
投資法人債発行費償却	12		12		0	
その他	4		6		2	
6. 経常利益	4,291	38.9	3,976	37.6	▲ 314	▲ 7.3
7. 税引前当期純利益	4,291	38.9	3,976	37.6	▲ 314	▲ 7.3
8. 法人税等	0		1		0	
9. 当期純利益	4,290	38.9	3,975	37.6	▲ 314	▲ 7.3
10. 前期繰越利益	0		0		0	
11. 当期末処分利益	4,291		3,975		▲ 315	

参考：売却損益除く

当期末処分利益	3,977		3,975		▲ 1	0.0
----------------	-------	--	-------	--	-----	-----

(※)金額については、百万円未満を切り捨てています。比率については、小数第2位を四捨五入しています。

貸借対照表

(単位: 百万円)

資産の部						負債純資産の部						
	第29期 (2020.12)		第30期 (2021.6)		増減		第29期 (2020.12)		第30期 (2021.6)		増減	
(資産の部)		構成比 (%)		構成比 (%)		(負債の部)		構成比 (%)		構成比 (%)		
I. 流動資産	36,558	12.4	26,737	9.1	▲ 9,820	I. 流動負債	16,098	5.5	16,838	5.7	739	
現金及び預金	19,651		9,677		▲ 9,973	営業未払金	1,674		1,618		▲ 55	
信託現金及び信託預金	16,371		16,340		▲ 30	1年内返済予定長期借入金	13,510		14,510		1,000	
営業未収入金	325		294		▲ 31	未払金	466		474		7	
その他	210		425		214	未払消費税等	119		－		▲ 119	
II. 固定資産	257,279	87.5	267,079	90.9	9,799	その他	328		235		▲ 93	
1. 有形固定資産	246,357	83.8	256,007	87.1	9,650	II. 固定負債	125,487	42.7	124,796	42.5	▲ 690	
不動産	16,337		16,266		▲ 70		投資法人債	38,000		38,000		－
信託不動産	229,903		239,726		9,822		長期借入金	74,090		73,090		▲ 1,000
建設仮勘定	116		14		▲ 101		預り敷金保証金	1,200		1,199		▲ 1
2. 無形固定資産	9,113	3.1	9,112	3.1	▲ 1		信託預り敷金保証金	12,196		12,507		311
借地権	1,721		1,721		－	負債合計		141,585	48.2	141,635	48.2	49
信託借地権	7,382		7,382		－	(純資産の部)						
その他	9		8		▲ 1	I. 投資主資本	152,418	51.8	152,335	51.8	▲ 83	
3. 投資その他の資産	1,808	0.6	1,958	0.7	150	1. 出資総額	147,907	50.3	147,907	50.3	－	
差入敷金保証金	19		19		－	2. 剰余金	4,511		4,427		▲ 83	
長期前払費用	823		824		1	任意積立金(圧縮積立金)	219	0.1	451	0.2	232	
その他	965		1,115		149	当期末処分利益	4,291	1.5	3,975	1.4	▲ 315	
III. 繰延資産	166	0.1	154	0.1	▲ 12	純資産合計		152,418	51.8	152,335	51.8	▲ 83
投資法人債発行費	166		154		▲ 12	負債純資産合計		294,004	100.0	293,970	100.0	▲ 34
資産合計	294,004	100.0	293,970	100.0	▲ 34							

(※)金額については、百万円未満を切り捨てています。比率については、小数第2位を四捨五入しています。

キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

■キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

第30期 (2021.6)	
区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	5,095
税引前当期純利益	3,976
減価償却費	1,848
その他	▲ 729
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 11,040
固定資産の取得による支出	▲ 11,349
預り敷金の収入・支出	309
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 4,059
長期借入れによる収入	4,000
長期借入金の返済による支出	▲ 4,000
分配金の支払額	▲ 4,059
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	▲ 10,004
V. 現金及び現金同等物の期首残高	36,022
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	26,017

(※)金額については、百万円未満を切り捨てています。

■金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

第30期 (2021.6)	
区分	金額
当期未処分利益	3,975,882,133
分配金の額	3,975,114,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,938)
次期繰越利益	768,133
期末発行済投資口の総口数	1,353,000

主な財務指標

財務指標	単位	第25期 (2018.12)	第26期 (2019.6)	第27期 (2019.12)	第28期 (2020.6)	第29期 (2020.12)	第30期 (2021.6)	算 式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	6,035	6,116	4,675	8,053	6,592	6,301	税引前当期純利益+(支払利息+投資法人債利息)+減価償却費(賃貸事業費用以外の減価償却費を含む)
NOI(ネット・オペレーティング・インカム)	百万円	6,797	6,856	6,913	7,263	7,066	7,059	賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費
FFO(ファンズ・フロム・オペレーション)	百万円	5,516	5,626	5,703	5,873	5,800	5,823	当期純利益+減価償却費-不動産売却純利益+減損損失
1口当たりFFO	円	4,225	4,309	4,367	4,341	4,287	4,303	FFO÷期末発行済投資口の総口数
AFFO(アジャステッド・ファンズ・フロム・オペレーション)	百万円	4,707	4,341	3,976	5,067	4,672	4,275	FFO-資本的支出
AFFO配当性向	%	76.4	85.0	95.8	79.0	86.9	93.0	(分配総額÷AFFO)×100
NAV(ネット・アセット・バリュー)	百万円	188,492	196,282	199,595	213,312	215,116	216,383	期末総資産額-期末総負債額+不動産評価損益
1口当たりNAV	円	144,361	150,327	152,865	157,658	158,992	159,928	NAV÷期末発行済投資口の総口数
DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)	倍	11.7	12.5	9.4	17.0	13.9	13.2	金利支払前キャッシュ・フロー÷(支払利息+投資法人債利息) ※金利支払前キャッシュ・フロー=金利支払前税引前当期純利益+減価償却費(賃貸事業費用以外の減価償却費を含む)
ROA(総資産経常利益率)	%	1.3	1.3	0.8	1.9	1.5	1.4	(経常利益÷((期首総資産+期末総資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(2.5)	(2.6)	(1.6)	(3.9)	(2.9)	(2.7)	同上×(365日÷営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	2.5	2.6	1.6	3.8	2.8	2.6	(当期純利益÷((期首純資産+期末純資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(5.0)	(5.2)	(3.1)	(7.7)	(5.6)	(5.3)	同上×(365日÷営業日数)
自己資本比率	%	50.4	50.3	49.3	51.8	51.8	51.8	(期末純資産額÷期末総資産額)×100
LTV(期末総資産ベース)	%	44.4	44.2	44.9	42.8	42.7	42.7	(期末有利子負債額÷期末総資産額)×100
LTV(期末評価損益ベース)	%	38.3	37.4	37.5	35.4	35.2	35.1	(期末有利子負債額÷(期末総資産額+不動産評価損益))×100
BPS(1口当たり純資産)	円	110,076	110,149	109,042	112,441	112,652	112,590	期末純資産額÷期末発行済投資口の総口数

(※)金額については、単位未満を切り捨てています。比率については小数第2位を四捨五入しています。

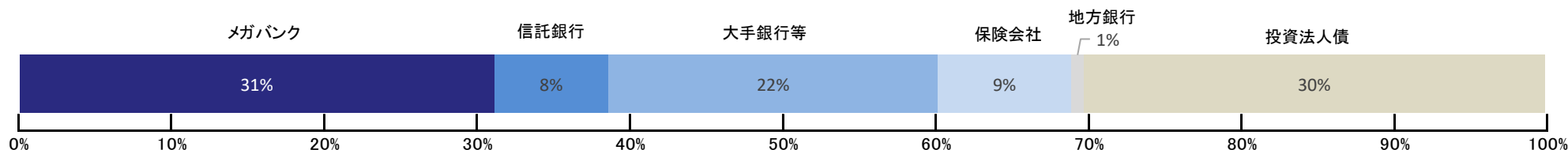
有利子負債の状況

■金融機関別借入金残高一覧(第30期末現在)

借入先	残高 (百万円)	金融機関別 シェア
みずほ銀行	17,785	20.3%
三菱UFJ銀行	13,005	14.8%
日本政策投資銀行	12,800	14.6%
三井住友銀行	8,270	9.4%
みずほ信託銀行	7,807	8.9%
農林中央金庫	7,412	8.5%
第一生命保険	6,000	6.8%
りそな銀行	3,400	3.9%
損害保険ジャパン	2,500	2.9%
あおぞら銀行	2,500	2.9%
三井住友信託銀行	1,620	1.8%
東京海上日動火災保険	1,500	1.7%
福岡銀行	1,000	1.1%
信金中央金庫	1,000	1.1%
日本生命保険	1,000	1.1%
借入金 計	87,600	100.0%

(※)網掛けはスポンサー会社

■有利子負債の調達先の属性



■投資法人債の状況(第30期末現在)

発行名	償還期限	残高 (百万円)	利率	期間
第7回無担保投資法人債	2024年3月11日	8,000	1.13%	10年
第8回無担保投資法人債	2025年9月9日	5,000	1.03%	10年
第9回無担保投資法人債	2026年10月27日	2,000	0.45%	10年
第10回無担保投資法人債	2023年12月20日	2,000	0.39%	7年
第11回無担保投資法人債	2027年4月23日	7,000	0.65%	10年
第12回無担保投資法人債	2023年4月20日	2,000	0.24%	5年
第13回無担保投資法人債	2033年4月20日	2,000	0.95%	15年
(JEIグリーンボンド) 第14回無担保投資法人債	2028年8月10日	4,000	0.63%	10年
第15回無担保投資法人債	2039年9月9日	1,000	1.07%	20年
(第2回 JEIグリーンボンド) 第16回無担保投資法人債	2035年10月29日	5,000	0.75%	15年
投資法人債 計		38,000		

■コミットメントラインの状況(第30期末現在)

設定先	設定額 (百万円)	借入可能期間
みずほ銀行	6,000	2021年2月1日から 2022年1月31日まで
三菱UFJ銀行	5,000	
三井住友銀行	3,000	
コミットメントライン 計	14,000	

投資主の状況

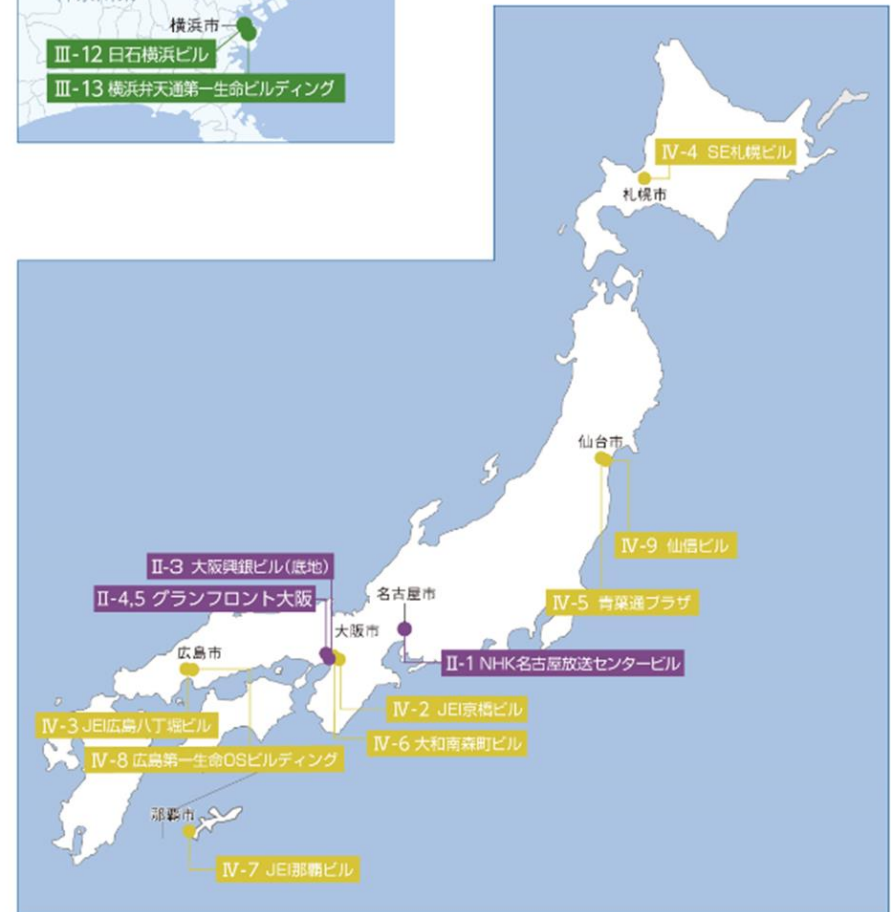
所有者区分	投 資 口				構成比率 増減
	第29期末 (2020.12)		第30期末 (2021.6)		
	口 数 (口)	構成比率	口 数 (口)	構成比率	
金融機関 (証券会社含む)	970,618	71.7%	963,949	71.2%	▲0.5pt
その他国内法人	112,270	8.3%	112,435	8.3%	－
外国法人等	205,678	15.2%	215,792	15.9%	0.7pt
個人	64,434	4.8%	60,824	4.5%	▲0.3pt
合 計	1,353,000	100.0%	1,353,000	100.0%	－

投 資 主				構成比率 増減
第29期末 (2020.12)		第30期末 (2021.6)		
人 数 (人)	構成比率	人 数 (人)	構成比率	
167	2.4%	175	2.6%	0.2pt
165	2.4%	159	2.3%	▲0.1pt
220	3.2%	222	3.3%	0.1pt
6,362	92.0%	6,241	91.8%	▲0.2pt
6,914	100.0%	6,797	100.0%	－

コアスポンサー2社が所有する投資口の比率：6.8%

順位	名 称	所有投資口数(口)	構成比率(%)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	325,781	24.1%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	219,062	16.2%
3	日鉄興和不動産株式会社	71,560	5.3%
4	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	63,088	4.7%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	52,053	3.8%
6	第一生命保険株式会社	20,660	1.5%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	19,774	1.5%
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	19,354	1.4%
9	株式会社日本カストディ銀行(信託口7)	18,936	1.4%
10	野村證券株式会社	17,987	1.3%
合 計		828,255	61.2%

(※1)構成比率は小数第2位を四捨五入しています。(※2)上記の10位までの投資主の表中における網掛けはスポンサー会社を示しています。



保有物件の概要(1)

物件番号	I-1	I-2	I-3	I-8	I-9	I-10	I-12	I-13
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	その他	オフィス
名称	大森ベルポート D館	芝二丁目 ビルディング	JEI浜松町 ビル	赤坂 インターシティ	興和白金台 ビル	台場 ガーデンシティビル	浜離宮 インターシティ	新富町ビル
								
所在地	東京都 品川区南大井	東京都港区芝	東京都港区 浜松町	東京都港区赤坂	東京都港区 白金台	東京都港区台場	東京都港区海岸	東京都 中央区入船
延床面積 (㎡)	155,778.75	19,518.15	8,327.53	73,061.33	7,374.74	33,283.49	35,555.87	3,169.78
建築時期	1996年9月	1994年3月	1991年12月	2005年1月	1978年3月	2007年12月	2011年3月	1990年11月
取得時期	2006年6月	2006年6月	2006年6月	①2007年10月 ②2013年2月	2010年12月	2011年2月	①2011年12月 ②2014年2月	2012年3月
取得価格 (百万円)	22,552	9,450	8,350	28,146	4,705	11,000	19,080	1,750
投資比率 (%)	8.0	3.3	3.0	10.0	1.7	3.9	6.8	0.6
期末稼働率 (%)	100.0	99.2	100.0	100.0	92.0	82.6	98.6	100.0
PML (%)	3.61	6.61	4.18	2.97	6.95	6.56	2.60	4.13
DBJ Green Building 認証	★★★	★★	★	★★★★	—	★★	住居部分 ★★★★★ オフィス部分★★★★	—

(※1)「建築時期」には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。

(※2)「取得価格」には、売買契約書等に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額は含みません。)を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

(※3)「投資比率」には、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

保有物件の概要(2)

物件番号	I-14	I-15	I-16	I-17	I-18	II-1	II-3	II-4	II-5
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	興和西新橋ビル	マンサード 代官山	赤坂 インターシティAIR	BIZCORE 赤坂見附	BIZCORE 神保町	NHK名古屋放送 センタービル	大阪興銀ビル (底地)	グランフロント大阪 (うめきた広場・ 南館)	グランフロント大阪 (北館)
									
所在地	東京都 港区西新橋	東京都 渋谷区猿楽町	東京都 港区赤坂	東京都 港区赤坂	東京都 千代田区 神田小川町	愛知県 名古屋市東区	大阪府 大阪市中央区	大阪府 大阪市北区	大阪府 大阪市北区
延床面積 (㎡)	19,418.17	8,402.51	176,536.75	3,515.63	8,217.64	80,809.95	3,158.45 (地積)	181,371.39㎡(南館) 10,226.10㎡(うめきた広場)	290,030.59
建築時期	1996年7月	2009年12月	2017年8月	2019年3月	2017年11月	1991年7月	—	2013年3月(南館) 2013年2月(うめきた広場)	2013年2月
取得時期	①2013年3月 ②2017年8月	2016年7月	2018年7月	2019年10月	2021年6月	①2006年6月 ②2014年3月	2013年2月	2020年2月	2020年2月
取得価格 (百万円)	11,431	11,420	6,590	6,200	10,200	5,610	1,770	4,868	3,982
投資比率 (%)	4.0	4.0	2.3	2.2	3.6	2.0	0.6	1.7	1.4
期末稼働率 (%)	100.0	72.7	100.0	100.0	100.0	94.8	100.0	98.4	97.2
PML (%)	3.30	5.74	0.66	8.41	3.56	1.44	—	0.63	0.58
DBJ Green Building 認証	★	★★★★	★★★★★	★★★	—	★★★	—	—	—

(※1)「建築時期」には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。

(※2)「取得価格」には、売買契約書等に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額は含みません。)を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

但し、大阪興銀ビル(底地)については、停止条件付信託受益権売買契約に記載された本土地の売買代金より、借地人から收受する借地権に係る権利金相当額を控除した金額を取得価格としています。

(※3)「投資比率」には、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

保有物件の概要(3)

物件番号	III-1	III-2	III-3	III-5	III-7	III-9	III-10	III-11	III-12	III-13
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	武蔵小杉 タワープレイス	興和川崎 東口ビル	JEI本郷ビル	川崎日進町 ビルディング	JEI両国ビル	興和川崎 西口ビル	パシフィック スクエア千石	コアシティ立川	日石横浜ビル	横浜弁天通 第一生命 ビルディング
										
所在地	神奈川県 川崎市中原区	神奈川県 川崎市川崎区	東京都 文京区本郷	神奈川県 川崎市川崎区	東京都 墨田区両国	神奈川県 川崎市幸区	東京都 文京区 本駒込	東京都 立川市曙町	神奈川県 横浜市中区	神奈川県 横浜市中区
延床面積 (㎡)	53,711.13	31,009.62	5,877.11	22,141.60	5,820.56	61,856.92	4,017.44	19,099.27	72,116.65	2,934.55
建築時期	1995年7月	1988年4月	1991年2月	1992年4月	1996年8月	1988年2月	1992年11月	1994年12月	1997年5月	1986年12月
取得時期	2006年6月	2006年6月	2006年6月	①2006年6月 ②2006年11月 ③2008年10月 ④2013年4月	2006年6月	2007年10月	2011年12月	2013年2月	2015年4月	2018年6月
取得価格 (百万円)	13,890	10,976	5,400	4,725	2,550	20,800	1,620	6,500	24,500	640
投資比率 (%)	4.9	3.9	1.9	1.7	0.9	7.4	0.6	2.3	8.7	0.2
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	73.8	58.3	100.0	100.0	100.0	97.8	100.0	100.0
PML (%)	3.19	3.25	6.16	5.86	5.57	3.74	4.65	1.92	3.19	5.92
DBJ Green Building 認証	★★★	★★	—	★★	—	★★★★	—	★	★★★★	—

(※1)「建築時期」には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。

(※2)「取得価格」には、売買契約書等に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額は含みません。)を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

(※3)「投資比率」には、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

保有物件の概要(4)

物件番号	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7	IV-8	IV-9
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	JEI京橋ビル	JEI広島 八丁堀ビル	SE札幌ビル	青葉通プラザ	大和 南森町ビル	JEI那覇ビル	広島第一生命OS ビルディング	仙信ビル
								
所在地	大阪府 大阪市 都島区	広島県 広島市中区	北海道 札幌市北区	宮城県 仙台市 青葉区	大阪府 大阪市北区	沖縄県 那覇市 久茂地	広島県 広島市南区	宮城県 仙台市 青葉区
延床面積 (㎡)	10,021.32	9,919.93	23,644.22	22,737.38	12,759.65	4,371.94	10,696.54	2,766.22
建築時期	1987年4月	1999年2月	1989年3月	1996年7月	1990年1月	1990年6月	1989年3月	1984年10月
取得時期	2011年9月	2012年5月	2013年3月	2014年2月	2014年2月	2015年12月	2018年6月	2019年11月
取得価格 (百万円)	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	1,580
投資比率 (%)	1.2	1.0	1.9	0.8	1.6	0.5	1.0	0.6
期末稼働率 (%)	100.0	98.4	99.3	96.0	100.0	89.4	95.2	94.3
PML (%)	7.28	6.66	0.41	1.24	7.83	3.47	9.89	2.87
DBJ Green Building 認証	★★	—	★★★	—	—	—	★	—

(※1)「建築時期」には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。

(※2)「取得価格」には、売買契約書等に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額は含みません。)を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

(※3)「投資比率」には、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

Memo

