



ジャパンエクセレント投資法人  
第1期(平成18年12月決算)決算説明会資料

2007年2月22日



ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社

# 目 次

## I. はじめに P2～P5

1. 決算ハイライト
2. これまでの歩み
3. 本投資法人の特色

## II. 第1期(平成18年12月期)決算概要 P6～P14

1. 要約
2. 損益計算書
  - ・損益計算書
  - ・物件別収支一覧
3. 貸借対照表
4. キャッシュフロー計算書／金銭の分配に関する計算書
5. 投資口のパフォーマンス
6. 投資主の状況
7. 業績予想

## III. ポートフォリオの特色 P15～P21

1. ポートフォリオ一覧
2. ポートフォリオマップ
3. 投資エリア／物件規模
4. 築年数／耐震性
5. テナント
6. 保有不動産の評価額

## IV. 運用戦略 P22～P31

1. 基本方針
2. 外部成長戦略
  - ・スポンサーサポート
  - ・地域バランス
  - ・物件規模バランス／テナントバランス
3. 内部成長戦略
  - ・賃料収入増加への取り組み
  - ・管理運営面の取り組み(コスト削減等)
4. 財務戦略
  - ・財務状況
  - ・財務方針
5. 内部管理態勢

## 参考情報 P32～P50

1. 保有物件の概要
2. 財務指標
3. マーケットの動向
4. 本投資法人の仕組み
5. 資産運用会社の概要

# I . はじめに

# I. はじめに

## 1. 決算ハイライト

### 1口当たり分配金

上場時における第1期予想 : 11,857円

⇒ 第1期実績 : 13,773円 (+1,916円 +16.2%)  
予想比

### 成長戦略

内部成長

- ⇒賃料の引き上げ
- ⇒稼働率の維持・向上
- ⇒管理コスト削減

### 格付け

上場時における発行体格付け : Moody's A3  
(上場前に取得)

⇒Moody's A2に引き上げ (2007年1月25日公表)

### 投資口価格

上場時公募価格 : 520,000円

⇒ 第1期末 : 757,000円

⇒ 2007年2月2日: 100万円台に

⇒ 現在 : 1,090,000円

(2007年2月16日終値)

# I. はじめに

## 2. これまでの歩み

2006.2 設立

- ジャパンエクセレント投資法人設立(2006.2.20)⇒ 登録完了(2006.3.15)

ー投資口発行口数: 400口

2006.6 上場

- 上場前に発行体格付け(A3)をMoody'sより取得

- 上場(2006.6.27)⇒ 物件取得 983億円 (14物件、内13物件はスポンサーサポートによる取得)  
ー投資口発行口数: 134,400口(オーバーアロットメント含む)、公募価格520,000円、初値540,000円

2006.12 第1期決算

- 運用物件は期を通じて高稼働で推移(平均稼働率:99%)
- 内部管理態勢に係る外部コンサルタントの導入(2006.11)
- 共有持分追加取得 (2006.11.30、川崎日進町ビルディング)
- 投資口価格の上昇 (2006.12.29、終値757,000円、2007.2.2には100万円台に)
- 格付けの引き上げ (2007.1.25、Moody'sの格付けがA3からA2に引き上げ)
- 分配金予想修正 (2007.1.29、第1期予想修正公表 11,857円 ⇒ 13,700円)



# I. はじめに

## 3. 本投資法人の特色

- ジャパンエクセレント投資法人は、「不動産及び金融それぞれに強みを持つスポンサー企業の総合力を活用・結集」し、「収益の安定と拡大を追求」することにより投資主価値の最大化を目指します。



- 大都市圏のオフィスビルを中心に収益の安定と拡大をバランスさせたポートフォリオ運用を行います。

ポートフォリオの90%以上をオフィスビルに投資

オフィスについては集積度の高いコアエリアが80%以上となるよう  
またコアエリアの内訳についてもきめ細かに投資比率を設定

用途(注1)	ポートフォリオに占める投資比率(注2)
オフィスビル	90%以上
その他(商業施設・住宅等)	10%以下

投資対象地域		ポートフォリオに占める投資比率(注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、品川区及び渋谷区)	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を除く東京都及び東京周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)	コアエリアの50%以下
■ エリアⅣ	エリアⅡを除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等	20%以下

注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き、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ます。

注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。

## Ⅱ. 第1期(平成18年12月期)決算概要



## Ⅱ. 第1期 決算概要

### 1. 要 約

- 第1期の決算は以下の通りです。

(単位: 百万円)

	第 1 期		予実差異	
	実 績	上場時予想	金 額	比 率
営業収益	4,751	4,678	73	+ 1.6%
経常利益	1,858	1,599	259	+ 16.2%
当期純利益	1,856	1,598	258	+ 16.1%
1口当たり分配金(円)	13,773	11,857	1,916	+ 16.2%

注)金額については、百万円未満を切り捨てております。比率については、小数点第2位を四捨五入しております。

#### 当期純利益の増加要因

①賃貸事業利益	191百万円
②営業外費用(支払利息)等の減少	67百万円
合 計	258百万円



## Ⅱ. 第1期 決算概要

### 2. 損益計算書

(単位:百万円)

	第 1 期			予実差異 ①－②
	実 績 ①	百分比(%)	上場時予想 ②	
1. 営業収益	4,751	100.0	4,678	73
賃貸事業収入	4,335		4,237	98
その他の賃貸事業収入	416		440	△ 24
2. 営業費用	2,382	50.1	2,491	△ 109
賃貸事業費用	1,977		2,094	△ 116
資産運用報酬	306		302	3
資産保管委託報酬	8		8	0
一般事務委託報酬	18		23	△ 5
役員報酬	11		14	△ 2
その他営業費用	59		50	9
営業利益金額	2,369	49.9	2,186	183
3. 営業外収益	5	0.1	0	4
受取利息	5		0	4
4. 営業外費用	516	10.9	587	△ 71
支払利息	208		258	△ 49
融資関連手数料	85		84	1
投資口交付費	62		64	△ 1
投資口公開関連費用	104		119	△ 14
創業費償却	54		58	△ 5
その他営業外費用	0		1	△ 1
経常利益金額	1,858	39.1	1,599	259
税引前当期純利益金額	1,858	39.1	1,599	259
法人税、住民税及び事業税	1		1	0
法人税等調整額	△0		△0	0
当期純利益金額	1,856	39.1	1,598	258
当期未処分利益	1,856	39.1	1,598	258

#### 営業収益

増加

73百万円

賃料収入増加 25百万円

水道光熱費収入等増加 48百万円

#### 賃貸事業

費用削減

116百万円

維持管理費等削減 86百万円

水道光熱費等減少 30百万円

支払利息削減

49百万円

#### 当期純利益

増加

258百万円

経営努力 165百万円

上場時予想との差異 93百万円

注) 金額については、百万円未満を切り捨てております。

## Ⅱ. 第1期 決算概要

### 2. 損益計算書 - 物件別収支一覧

■ 高稼働率を維持しつつ、コスト削減にも注力した結果、6.7%と高いNOI利回りを実現

(単位:百万円)

	エリアⅠ						エリアⅡ	エリアⅢ						合 計	
	大 森	芝二丁目	浜松町	第32興和	第36興和	第28興和	NHK名古屋	武蔵小杉	川崎東口	本郷TS	飯田橋	川崎日進町	第44興和		両 国
賃貸事業収入	1,028	351	281	238	－	158	358	815	－	182	－	209	94	115	4,751
賃貸事業収入	967	350	264	222	－	142	－	697	－	159	－	208	78	103	4,335
その他賃貸事業収入	60	0	16	16	－	15	－	117	－	22	－	0	15	11	416
賃貸事業費用	471	100	100	70	－	47	194	329	－	61	－	75	40	56	1,977
公租公課	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
諸経費	334	59	69	50	－	35	151	222	－	31	－	41	28	36	1,346
維持管理費	168	51	29	35	－	21	64	111	－	20	－	32	16	21	712
水道光熱費	146	0	15	12	－	11	29	77	－	6	－	0	9	10	406
損害保険料	2	1	0	0	－	0	1	2	－	0	－	0	0	0	13
修繕工事費	12	4	6	0	－	1	25	22	－	2	－	6	1	3	120
その他費用	4	2	16	2	－	1	29	9	－	1	－	1	1	1	93
減価償却費	136	41	30	20	15	11	43	107	108	29	20	34	11	19	631
賃貸事業利益	557	250	180	168	119	110	164	485	275	120	95	133	53	58	2,773
NOI	693	291	211	188	135	122	207	592	383	150	116	168	65	78	3,405
NOI利回り	6.0%	6.0%	5.0%	7.2%	6.5%	8.3%	9.3%	8.3%	6.8%	5.5%	5.7%	8.3%	11.5%	5.9%	6.7%
稼働率(期中平均)	97.3%	99.3%	98.3%	97.0%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.5%	99.0%

注1) 金額については、百万円未満を切り捨てております。比率については、小数点第2位を四捨五入しております。

注2) NOI利回りは、年換算値で表示しております。NOI利回り=NOI÷((取得価格+期末簿価)÷2)。

注3) 第36興和、川崎東口、飯田橋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開示しておりません。

## Ⅱ. 第1期 決算概要

### 3. 貸借対照表

(単位:百万円)

資産の部			負債・純資産の部		
(資産の部)		構成比(%)	(負債の部)		構成比(%)
I. 流動資産	15,113	13.2	I. 流動負債	798	0.7
現金及び預金	5,978		営業未払金	472	
信託現金及び預金	7,141		未払金	299	
営業未収入金	195		その他流動負債	26	
未収消費税	1,765		II. 固定負債	44,070	38.6
その他流動資産	32		長期借入金	38,500	
II. 固定資産	99,086	86.8	預り敷金保証金	483	
1.有形固定資産	90,363	79.1	信託預り敷金保証金	4,919	
不動産	3,155		デリバティブ負債	168	
信託不動産	87,201		負債の部合計	44,869	39.3
建設仮勘定	6		(純資産の部)		
2.無形固定資産	8,565	7.5	I. 投資主資本	69,498	60.9
借地権	1,185		1. 出資総額	67,641	59.3
信託借地権	7,380		2. 剰余金	1,856	
3.投資その他の資産	157	0.2	当期末処分利益	1,856	1.6
投資有価証券	10		II. 評価・換算差額等	△ 168	△ 0.2
差入敷金保証金	15		繰延ヘッジ損益	△ 168	
長期前払費用	131		純資産の部合計	69,329	60.7
資産の部合計	114,199	100.0	負債・純資産合計	114,199	100.0

### 主な財務指標

総資本経常利益率(ROA)	4.0%
純資産当期純利益率(ROE)	5.4%
期末自己資本比率	60.7%
総資産有利子負債比率(LTV)	33.7%
1口当たり純資産(BPS)	514,317円

注1)金額については、百万円未満を切り捨てております。比率については、小数点第2位を四捨五入しております。

注2)主な財務指標は以下の計算式により算出しております。

ROA: 経常利益金額 / ((期首総資本 + 期末総資本) ÷ 2) × 100

ROE: 当期純利益額 / ((期首純資産 + 期末純資産) ÷ 2) × 100

期末自己資本比率: 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

LTV: (期末有利子負債額 / 期末総資産額) × 100

BPS: 期末純資産額 / 発行済投資口数

注3)上記のうち、ROA、ROEについては、年換算値としております。

第1期の実質営業日数である188日ベースの数値は、ROAが2.0%、ROEが2.8%となっております。

注4)総資本経常利益率、純資産当期純利益率の算定には期首と期末の総資本、純資産それぞれの平均値を使用しております。当期につきましては、実質的に運用を開始した日である2007年6月27日を期首とみなしております。

## Ⅱ. 第1期 決算概要

### 4. 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)

区 分	金 額
I・営業活動によるキャッシュフロー	1,096
税引前当期純利益	1,858
減価償却費	631
未収消費税の増減	△ 1,756
利息の受取・支払	△ 200
その他	563
II・投資活動によるキャッシュフロー	△ 93,951
運用資産等の取得による支出	△ 99,391
預り敷金の収入・支出	5,466
差入敷金の収入・支出	△ 15
その他	△ 11
III・財務活動によるキャッシュフロー	105,974
借入金の借入による収入	38,500
投資口の発行による収入	67,641
その他	△ 167
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	13,119
V. 現金及び現金同等物の期首残高	－
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	13,119

#### 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

当期末処分利益	1,856,675,552
分配金の額	1,856,600,400
投資口1口当たりの分配金の額	13,773
次期繰越利益	75,152
期末発行済投資口数	134,800口

#### 主な財務指標

配当性向	99.9%
期末時分配金利回り	3.53%

注1)金額については、百万円未満を切り捨てております。

注2)配当性向については、小数点第1位未満を切捨ててにより表示しております。

注3)期末時分配金利回りは、2006年12月29日時点の投資口の終値(757,000円)をベースにした年換算分配金利回りです。

## Ⅱ. 第1期 決算概要

### 5. 投資口のパフォーマンス

投資口価格  
(万円)

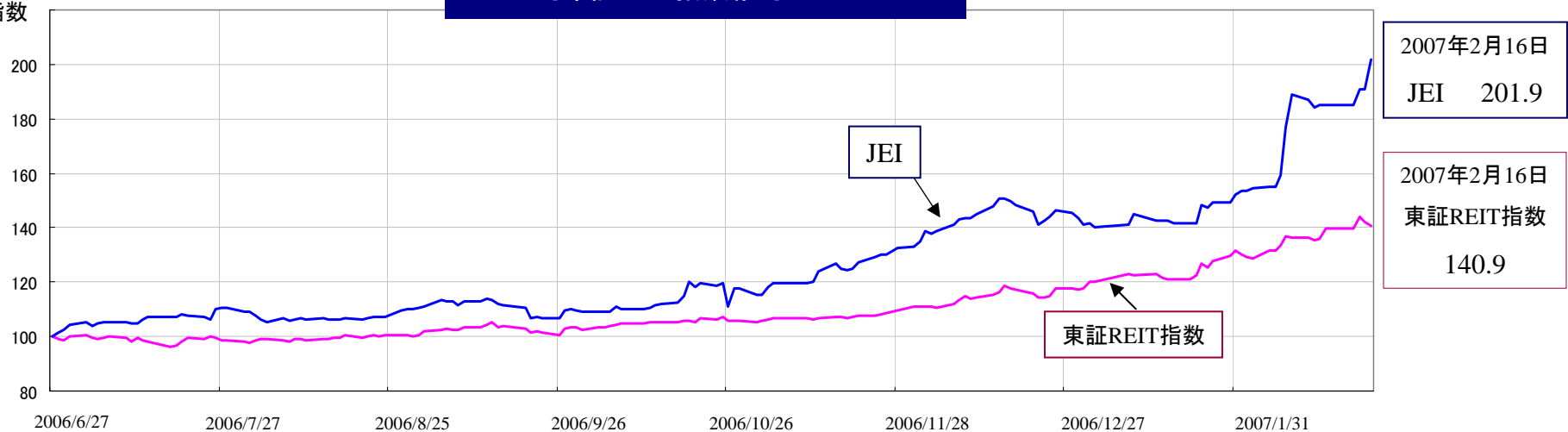
JEI 投資口価格推移 (上場来)

出来高  
(株)



対東証REIT指数相対チャート

指数



注) 上場日 (2006年6月27日) を100として指数化しております。



## Ⅱ. 第1期 決算概要

### 6. 投資主の状況

#### 所有区分

所有区分	投資主		投資口	
	人数 (人)	構成比率 (%)	口数 (口)	構成比率 (%)
個人	2,291	90.6	5,065	3.8
金融機関 (証券会社含む)	132	5.2	97,953	72.7
その他国内法人	68	2.7	21,780	16.2
外国法人等	38	1.5	10,002	7.4
合計	2,529	100.0	134,800	100.0

注) 比率については、小数点第2位を四捨五入しております。

#### 主な投資主の状況

順位	氏名または名称	所有 投資口数 (口)	構成 比率 (%)
1	興和不動産株式会社	14,312	10.6
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	11,376	8.4
3	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	10,007	7.4
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	8,600	6.4
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	7,380	5.5
6	株式会社広島銀行	4,955	3.7
7	第一生命保険相互会社	4,132	3.1
8	株式会社北洋銀行	3,839	2.9
9	株式会社常陽銀行	2,785	2.1
10	野村信託銀行株式会社(投信口)	2,749	2.0
合計		70,135	52.0

スポンサー4社が所有する投資口の比率 : 15.3%

## Ⅱ. 第1期 決算概要

### 7. 業績予想

#### <前提>

現在の保有物件(14物件)、発行済投資口数が前提

#### <業績予想のポイント>

- ① 第2期 一部固都税負担が発生するものの、上場関連費用が剥落。
- ② 第3期 固都税の全額負担、修繕費の増加等を勘案。

(単位: 百万円)

	第1期実績	第2期予想	第3期予想
営業収益	4,751	4,644	4,730
1日当たり営業収益	25,271千円	25,657千円	25,701千円
(日数)	(188日)	(181日)	(184日)
NOI	3,405	3,060	2,781
営業利益	2,369	2,114	1,867
経常利益	1,858	1,820	1,551
当期純利益	1,856	1,819	1,550
分配金	13,773円	13,500円	11,500円

注)金額については、百万円未満を切り捨てております。1日当たり営業収益については、千円未満を切り捨てております。





## Ⅲ. ポートフォリオの特色

## Ⅲ. ポートフォリオの特色

### 1. ポートフォリオ一覧

■ 第1期末におけるポートフォリオは、コアエリアにおける14物件（取得価格984億円）から構成されています。

物件 番号	エリア 区分	名 称	所在地(注1)	構造・階数(注2)	建築時期(注3)	延床面積 (㎡)(注4)	取得 価格(注5)
I-1	I	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井	S、RC、SRC、地下3階17 階建	平成8年9月24日	155,778.75	22,553
I-2		芝二丁目ビルディング	東京都港区芝	事務所:S、SRC、RC、地下2階12 階建、住宅:SRC、14 階建	平成6年3月17日	19,518.15	9,450
I-3		秀和第一浜松町ビル	東京都港区浜松町	SRC、S、地下1階8階建	平成3年12月16日	8,327.53	8,350
I-4		第32興和ビル	東京都港区南麻布	SRC、地下1階9階建	昭和54年3月19日	10,110.96	5,040
I-5		第36興和ビル	東京都千代田区三番町	SRC、地下1階7階建	昭和57年9月30日	8,266.55	4,000
I-6		第28興和ビル	東京都品川区西五反田	SRC、地下1階10 階建	昭和50年2月21日	6,282.23	2,859
II-1	II	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市東区	SRC、S、地下4階22 階建	平成3年7月3日	80,809.95	4,300
III-1	III	武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市中原区	S、SRC、地下2階23 階建	平成7年7月15日	53,711.13	13,890
III-2		興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	S、SRC、地下3階21 階建	昭和63年4月30日	31,009.62	10,976
III-3		本郷TSビル	東京都文京区本郷	SRC、地下1階8階建	平成3年2月6日	5,877.11	5,400
III-4		秀和飯田橋ビル	東京都文京区後楽	SRC、地下1階8階建	昭和63年10月31日	5,083.77	4,023
III-5		川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区	S、SRC、地下2階15 階建	平成4年4月24日	22,141.60	3,905
III-6		第44興和ビル	東京都目黒区東山	SRC、9階建	昭和59年7月31日	3,359.55	1,150
III-7		両国第一生命ビルディング	東京都墨田区両国	S、SRC、地下2階11 階建	平成8年8月8日	5,820.56	2,550
合 計						416,097.46	98,446

注1)「所在地」欄には、物件概要書又は重要事項説明書上表示されている住居表示をもとに記載しています。

(平成18年12月末日現在)

注2)「構造・階数」は、竣工図面又は登記簿上の記載に基づいています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、建物の「構造・階数」欄には、所有する専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造・階数の主なものを記載しています。

なお「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。

S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造

注3)「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。

注4)「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物の一部又は建物の共有部分を取得する場合でも、建物一棟全体の延床面積を記載しています。

注5)「取得価格」欄には、停止条件付売買契約に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)を記載しており、百万円未満を四捨五入しています(単位:百万円)。

## Ⅲ. ポートフォリオの特色

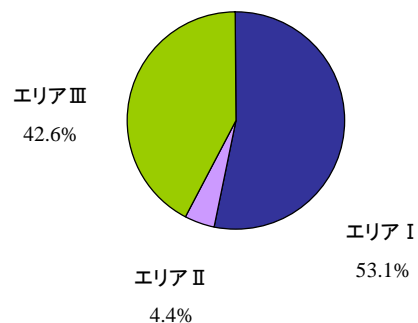
### 2. ポートフォリオマップ



## Ⅲ. ポートフォリオの特色

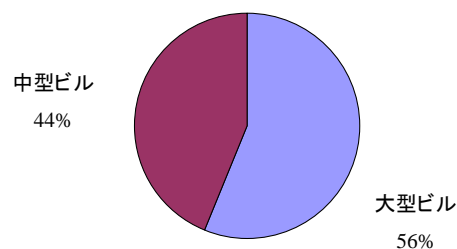
### 3. 投資エリア／物件規模

#### 投資エリア



- エリアⅠの比率を維持しつつ、エリアⅡの比率を高めて地域バランスを整えていく必要があり、ポートフォリオ構築は発展途上と認識しています。
- 賃貸オフィス市場については、賃料上昇が好調な東京都心部に加えて、エリアⅢにも波及しつつあり、当初想定より早く値上げ交渉に着手しています。

#### 物件規模



- 好調な賃貸オフィス市場を受け、既保有物件について物件規模に関わらず、賃料水準向上への取り組みが可能になっています。

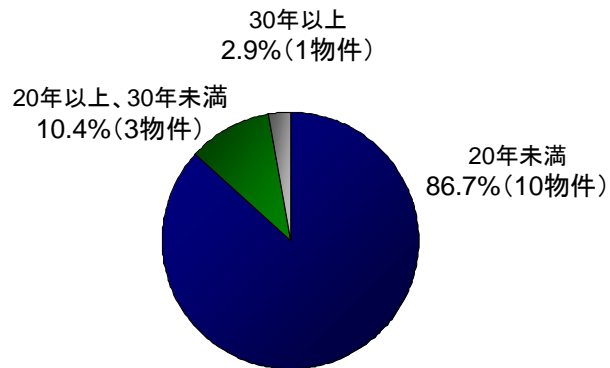
注) 本投資法人では、東京23区においては延床面積10,000坪以上を大型ビル、延床面積1,000坪以上10,000坪未満を中型ビルと、東京23区以外においては延床面積4,000坪以上のビルを大型ビル、延床面積1,000坪以上4,000坪未満のビルを中型ビルと定義しています。

注) 建物1棟全体についての延床面積を基準としています。

## Ⅲ. ポートフォリオの特色

### 4. 築年数／耐震性

#### 築年数



- 第1期末(平成18年12月31日時点)における保有不動産の平均築年数は、14.8年。
- 全物件ともに適切に維持管理・保全されており、築年数の経過している物件についてもリニューアルが実施されているため、建物のハード面は良好な状態です。

#### 耐震性

#### ポートフォリオPML値

7.7%

- 旧耐震物件(3物件)についても適切な補強等が行われており、全物件につき、「耐震性能は概ね良好である」等、耐震性能にかかる評価が記載された報告を株式会社竹中工務店より受けています。

### Ⅲ. ポートフォリオの特色

#### 5. テナント

##### 主要テナント一覧

テナント名	物件名	賃貸面積(注1)	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 m <sup>2</sup>	14.0 %
ロシュ・ダイアグノスティックス株式会社	芝二丁目ビルディング	9,284.18 m <sup>2</sup>	7.0 %
株式会社富士通ソーシャルサイエンスラボラトリ	武蔵小杉タワープレイス	8,680.74 m <sup>2</sup>	6.5 %
富士通ネットワークソリューションズ株式会社	川崎日進町ビルディング	6,884.00 m <sup>2</sup>	5.2 %
富士通株式会社	武蔵小杉タワープレイス	6,321.06 m <sup>2</sup>	4.7 %
主要なエンドテナント 上位5社の合計		49,782.70 m <sup>2</sup>	37.3%
主要なエンドテナント 上位10社の合計		70,629.76 m <sup>2</sup>	53.0%
オフィスのエンドテナント数 合計(注2)		161社	

注1) 2006年12月31日現在

注2) 別途、24室の住宅入居者あり。

### Ⅲ. ポートフォリオの特色

#### 6. 保有不動産の評価額

(単位:百万円)

物件番号	エリア 区分	名 称	取得価格	第1期末 簿 価	取得時 鑑定評価 ①	第1期末 鑑定評価 ②	差額③ (②-①)	上昇率 ③/①
I-1	I	大森ベルポートD館	22,553	22,882	22,610	23,230	620	2.7%
I-2		芝二丁目ビルディング	9,450	9,499	9,480	11,700	2,220	23.4%
I-3		秀和第一浜松町ビル	8,350	8,372	8,410	8,910	500	5.9%
I-4		第32興和ビル	5,040	5,058	5,045	5,251	206	4.1%
I-5		第36興和ビル	4,000	4,062	4,065	4,189	124	3.1%
I-6		第28興和ビル	2,859	2,871	2,870	3,050	180	6.3%
II-1	II	NHK名古屋放送センタービル	4,300	4,340	4,580	5,230	650	14.2%
III-1	III	武蔵小杉タワープレイス	13,890	13,914	14,100	16,700	2,600	18.4%
III-2		興和川崎東口ビル	10,976	10,972	11,020	11,060	40	0.4%
III-3		本郷TSビル	5,400	5,390	5,440	5,470	30	0.6%
III-4		秀和飯田橋ビル	4,023	4,023	4,030	4,190	160	4.0%
III-5		川崎日進町ビルディング	3,905	3,945	3,920	4,830	910	23.2%
III-6		第44興和ビル	1,150	1,036	1,240	1,350	110	8.9%
III-7		両国第一生命ビルディング	2,550	2,550	2,551	2,572	21	0.8%
エリア I 合計			52,252	52,747	52,480	56,330	3,850	7.3%
エリア II 合計			4,300	4,340	4,580	5,230	650	14.2%
エリア III 合計			41,894	41,834	42,301	46,172	3,871	9.2%
合 計			98,446	98,921	99,361	107,732	8,371	8.4%

取得時鑑定評価総額

99,361百万円



第1期末鑑定評価総額

107,732百万円

+8,371百万円

+8.4%

注) 金額については、百万円未満を切り捨てております。比率については、小数点第2位を四捨五入しております。

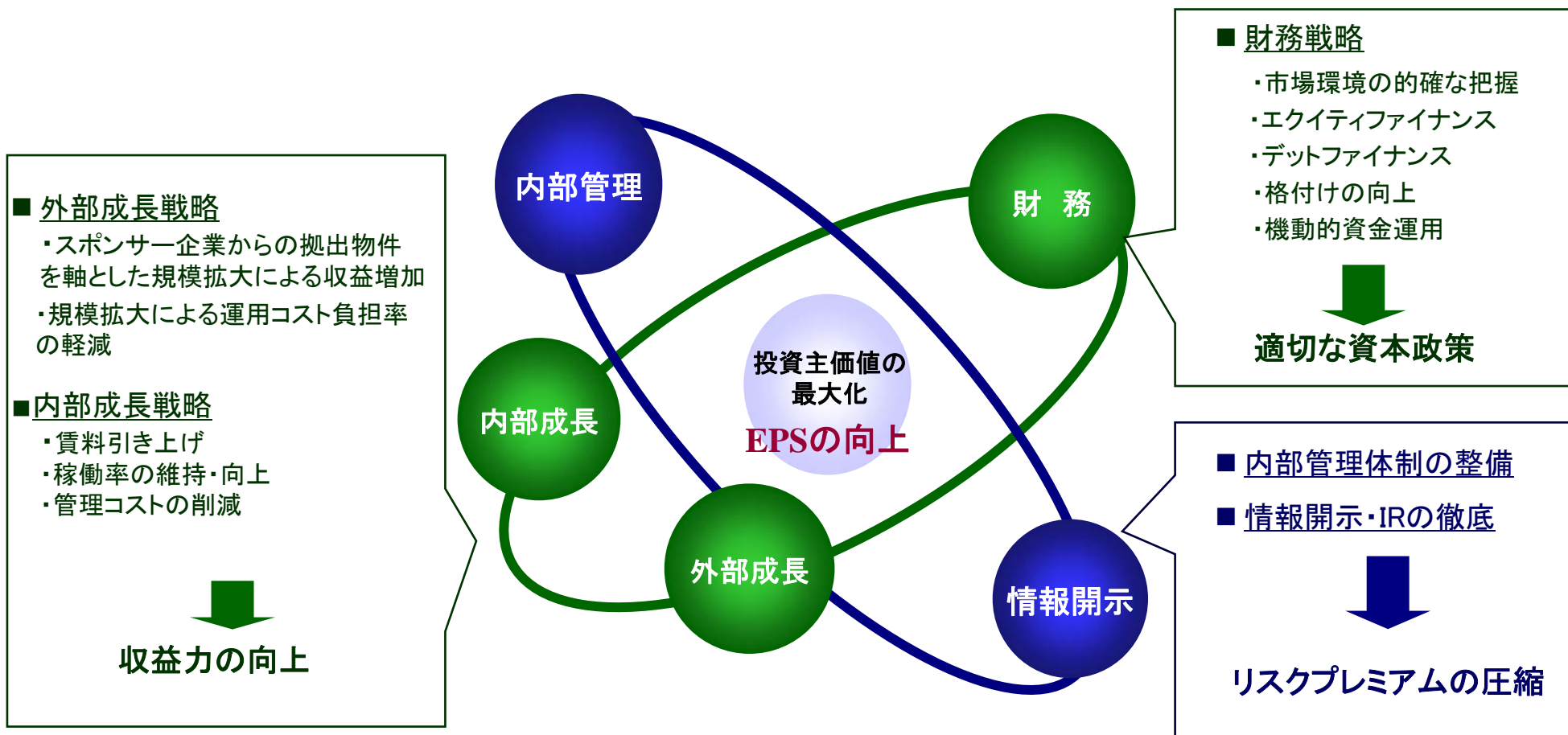


## IV. 運用戦略

## IV. 運用戦略

### 1. 基本方針

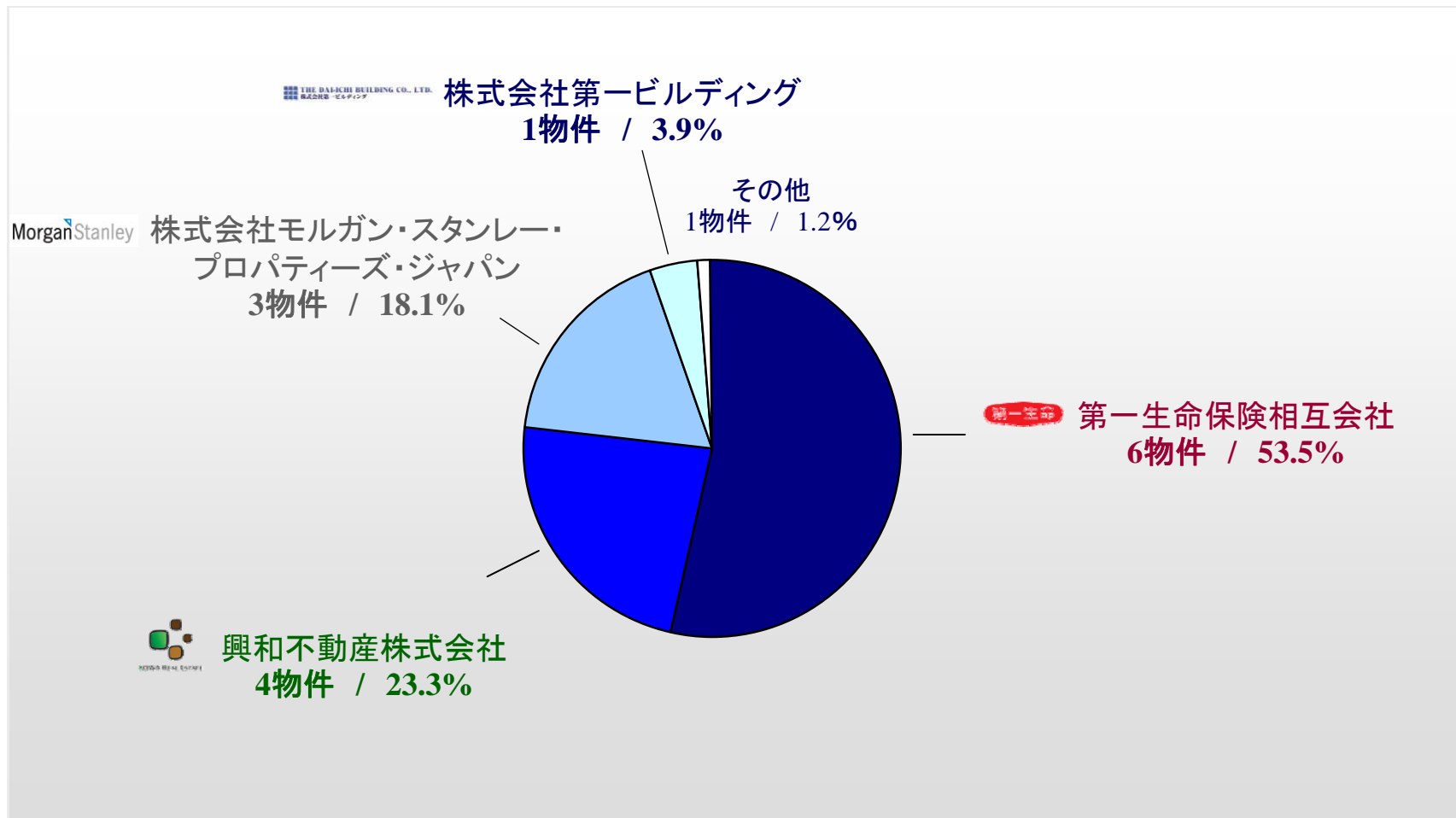
- 本投資法人は、中・長期的な経営目標として、**EPSの着実な成長**を目指します。
- 運用資産の成長に伴う収益力の向上と、適切な資本政策及びガバナンスの充実等をバランス良く実施してまいります。



## IV. 運用戦略

### 2. 外部成長戦略 – スポンサーサポート

- 上場時取得物件のほぼ全てをスポンサー企業との協働又は関係活用により取得しています。
- **本投資法人は今後もスポンサー企業からの拠出物件を軸に安定収益を確保しつつ成長を目指します。**



## IV. 運用戦略

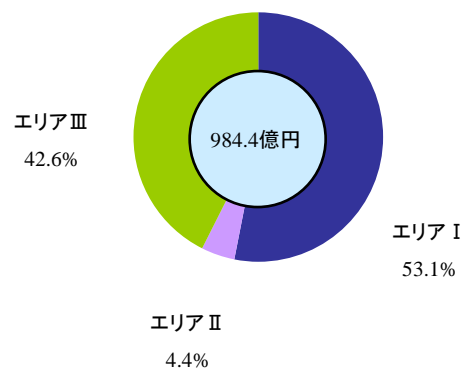
### 2. 外部成長戦略 – 地域バランス

- 本投資法人は以下のバランスを重視しつつ最適なポートフォリオの構築を目指します。

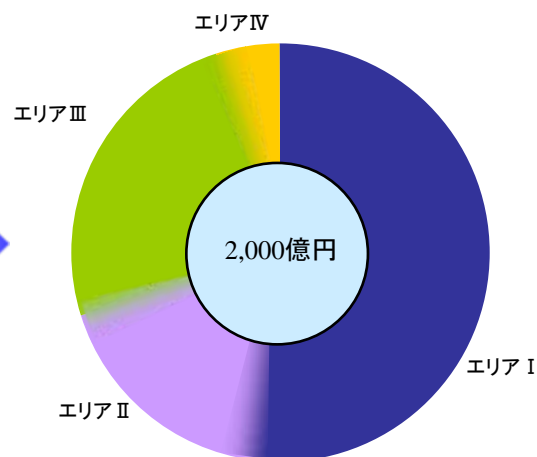
#### 地域バランス

今後の取得については、エリアⅠ、エリアⅡに重点を置き、コアエリアを中心にバランスよく投資を行います。

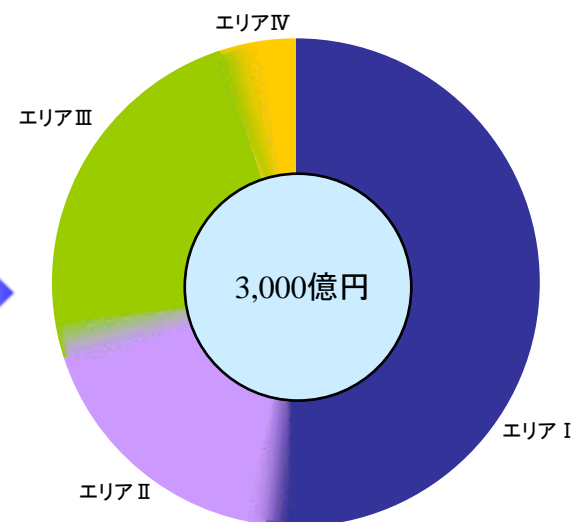
#### <現状>



#### (中間目標)



#### <中期目標>



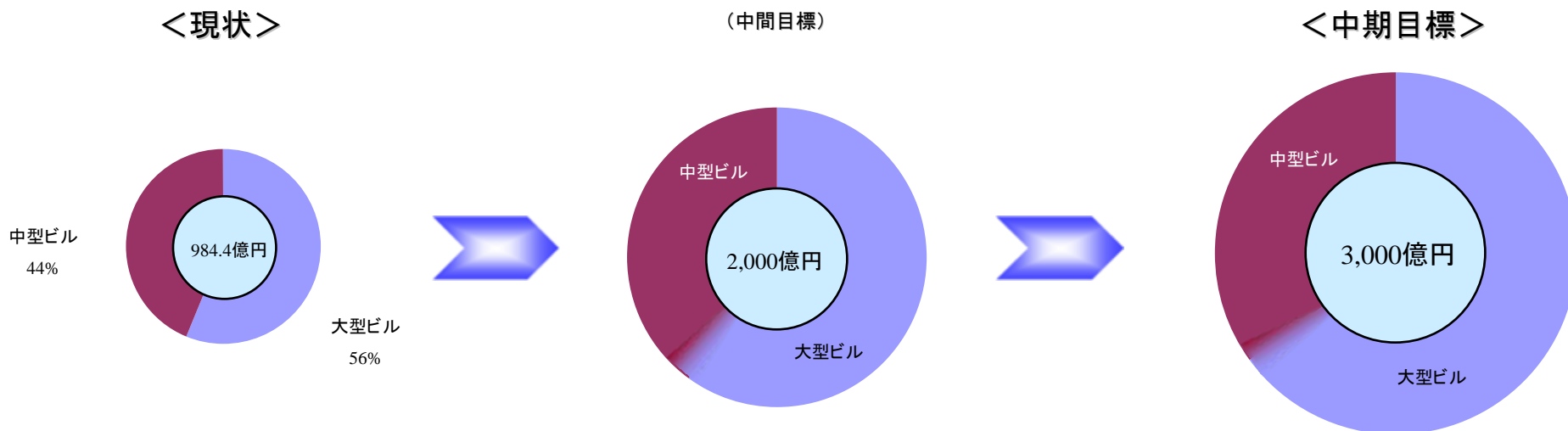
## IV. 運用戦略

### 2. 外部成長戦略 - 物件規模バランス／テナントバランス

#### 物件規模バランス

不動産市場における優位性・競争力が高いと思われる大型ビル（注）と、流動性や賃料の安定性が高いと思われる中型ビル（注）とのバランスは現在、大型ビル：中型ビル＝56％：44％の比率です。今後は、大型ビルの取得により注力し、外部成長を図ります。

（注）本投資法人では、東京23区においては延床面積10,000坪以上を大型ビル、延床面積1,000坪以上10,000坪未満を中型ビルと、東京23区以外においては延床面積4,000坪以上のビルを大型ビル、延床面積1,000坪以上4,000坪未満のビルを中型ビルと定義しています。



#### テナントバランス

ポートフォリオ全体における同一テナント、特定業種への集中を避ける等、引き続きバランスに配慮してリスク分散を図ります。

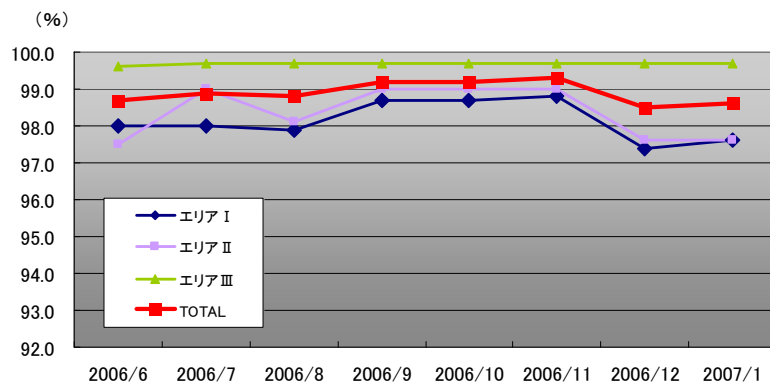
## IV. 運用戦略

### 3. 内部成長戦略 - 賃料収入増加への取り組み

- 高稼働率を維持しつつ賃料水準を向上させることにより、賃料収入増加による内部成長を図ります。

#### 高稼働率維持への取り組み

テナント退去時の入替の迅速化への取り組み



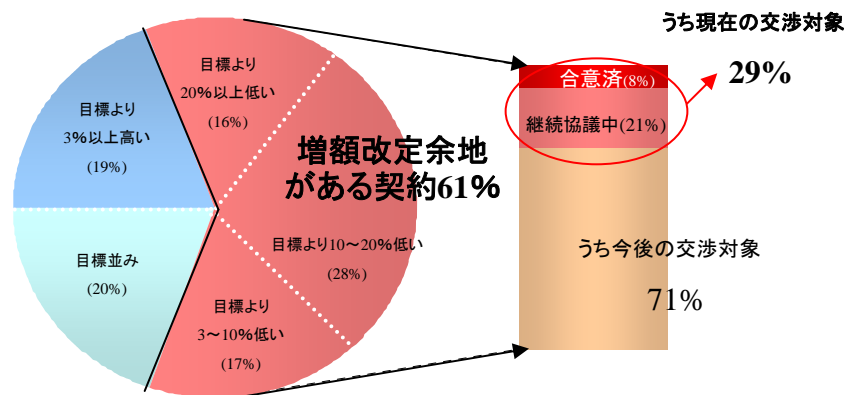
誘致交渉状況 (2007.2.15現在)

新規契約	入替・新規誘致の見込み (2期)	
	合意済	協議中
協議先件数	9件	2件
対象面積	1,401坪	82坪
月間賃料収入純増額	8,078千円	-
平均増額率	11.6%	-

注) 賃料収入には共益費が含まれています。

#### 賃料水準向上への取り組み

- ・契約期間は、殆ど2年以内
- ・現行賃料は、目標より低めのものが過半



注1) 各契約毎の契約面積ベースで算出しています。

注2) 目標賃料はJEAM社にて設定しており、目標賃料並みとは各契約賃料が目標賃料の±3%以内と設定しています。

積極的な賃料増額改定交渉への取り組み

賃料改定交渉状況 (2007.2.15現在)

既存契約	賃料改定の見込み (2・3期)	
	合意済	協議中
協議先件数	7件	10件
対象面積	2,009坪	5,016坪
月間賃料収入純増額	1,473千円	-
平均増額率	3.8%	-

注) 賃料収入には共益費が含まれています。

## IV. 運用戦略

### 3. 内部成長戦略 - 管理運営面の取組み(コスト削減等)

- 第1期においては、大型物件を中心に様々な運営管理コストの削減方策を実施しております。以下は代表的な事例です。

#### 第1期 実施事例

- 大森ベルポートD館

✓ スポンサーとの協働、関係活用による清掃費の削減

- NHK名古屋放送センタービル

✓ 清掃業務契約等の入札および交渉による削減を実施

- 興和川崎東口ビル 他6物件

✓ 節水システムの導入

- 第2期以降について現時点で予定されている方策は以下のとおりです。

#### 第2期以降 実施予定

- 川崎日進町ビルディング

- 第28興和ビル、第44興和ビル

✓ 未稼働駐車場の収益事業化を推進

- 管理コスト削減を順次実施。

✓ 入札および交渉の実施による設備管理、清掃費等の削減



## IV. 運用戦略

### 4. 財務戦略 - 財務状況

#### ■ 有利子負債比率(LTV)

期末総資産有利子負債比率(LTV) : 33.7%

(期末有利子負債 ÷ 総資産) × 100

期末物件価格有利子負債比率(LTV) : 35.7%

(期末有利子負債 ÷ 期末保有不動産鑑定価格) × 100

#### ■ 有利子負債調達コスト

全額長期借入(3,4,5年)、無担保・無保証による借入

期中加重平均利率 : 1.065%

期末加重平均利率 : 1.400%

注1) 期中加重平均利率は、借入実行日である2006年6月29日から2006年12月31日までの金利スワップ効果を勘案した加重平均利率です。

注2) 期末加重平均利率は、2006年12月31日時点の加重平均利率です。

#### ■ 借入金利固定比率

借入金利固定化比率 : 50%

(単位: 億円)

	当初(6/29～)		7/13以降		12/29以降	
借入金総額	385	100%	385	100%	385	100%
変動金利	355	92%	280	73%	192.5	50%
固定金利	30	8%	105	27%	192.5	50%

#### ■ 格付けの取得

- 有利かつ戦略的な資金調達を行うため、上場前に発行体格付けA3を取得
- 2007年1月25日 にA2へ引き上げ

格付け会社	上場前	変更後
Moody's	発行体格付け: <b>A3</b> (安定的)	発行体格付け: <b>A2</b> (安定的)

## IV. 運用戦略

### 4. 財務戦略 - 財務方針

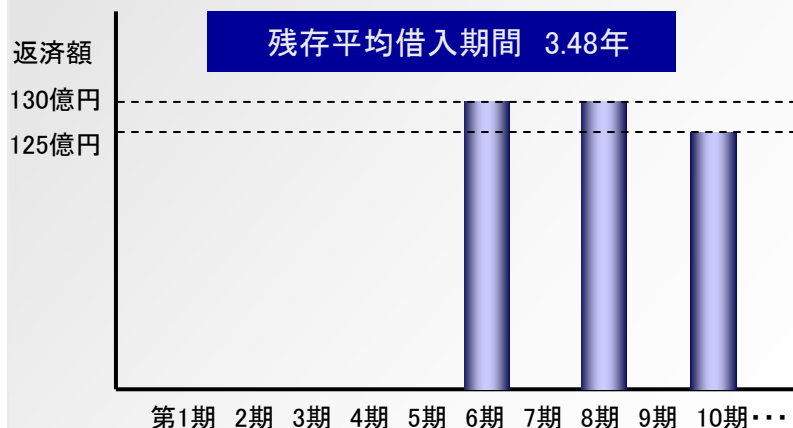
#### ■ 借入先金融機関一覧

(単位: 億円)

借入金融機関	借入額	シェア
みずほコーポレート銀行	90	23.4%
三菱UFJ信託銀行	75	19.5%
農林中央金庫	50	13.0%
あおぞら銀行	50	13.0%
第一生命	30	7.8%
みずほ信託銀行	30	7.8%
中央三井信託銀行	30	7.8%
三井住友銀行	20	5.2%
りそな銀行	10	2.6%
合 計	385	100.0%

■ スポンサー企業

#### ■ 返済期限の分散化



#### 財務の方針

##### ■ エクイティファイナンスの方針

- 金融環境を的確に把握し、投資口の希薄化に配慮した上で機動的な実施を目指します

##### ■ デットファイナンスの方針

- 機動性、安定性に加え、より有利な条件での資金調達の実現を目指します
- 投資法人の財務の安定性、健全性の指標となる格付けの更なる向上を目指します
- 保守的なLTV水準の維持を目指します
- 当面の調達金利の固定化比率のターゲット：50%～75%  
⇒ 的確に市場動向を把握し、金利固定化のタイミングを図ります

##### ■ 資金の効率的運用

## IV. 運用戦略

### 5. 内部管理態勢

#### 1. 内部管理態勢の一層の充実を図るべく外部コンサルタントを導入(2006年11月)

リスク管理・コンプライアンス・内部監査体制の整備を推進中

#### 2. コンプライアンスオフィサーの活動

①内部検査 : ほぼ一巡

②研修の計画・実施 : 社内外の講師により随時実施

(金商法改正、適時開示、スポンサーとの取引関連等)

#### 3. スポンサー関係者との取引(不動産・金融取引)に係る意思決定フロー

投資法人の役員会への報告

取締役会における決議

投資委員会における審議及び決定(コンプライアンス・オフィサー陪席 審議中断命令権あり)

コンプライアンス委員会の承認

〔外部委員(弁護士)及びコンプライアンス・オフィサーの賛成が要件〕

提案部署(不動産投資部・不動産運用部・財務経理部等)

## 参考情報

1. 保有物件の概要
2. 財務指標
3. マーケットの動向
4. 本投資法人の仕組み
5. 資産運用会社の概要

# 1.保有物件の概要

## - 大森ベルポートD館



本物件は、JR京浜東北線「大森」駅の東方約300mに位置しています。JR京浜東北線により「東京」駅、「品川」駅等のターミナル駅へのアクセスは良好であり、東京南部のビジネスエリアとして発展が期待されています。なお、対象不動産を含む「大森ベルポート」は、A街区及びB街区から構成されており、A街区はA館・B館・C館・D館（店舗・事務所）、アトリウム及び駐車場から構成され、並びにB街区はE館、駐車場及び防災倉庫から構成されています。



### I - 1

#### 大森ベルポートD館

所在地	東京都品川区南大井六丁目26番3号
敷地面積	22,294.51㎡
延床面積	155,778.75㎡
構造	S、RC、SRC
階数	地下3階地上17階建
建築時期	平成8年9月24日





# 1.保有物件の概要

## - 芝二丁目ビルディング



本物件は、都営地下鉄三田線「芝公園」駅から南東方へ徒歩で約2分の距離に位置します。周辺環境は中高層の事務所ビルを中心にホテル、共同住宅が介在する商業地域です。本物件は事務所棟と住宅棟から構成される複合不動産であり、事務所棟は基準階で整形・無柱の約850㎡(約250坪)のスペースを確保しており、駅近で管理の状況も良好なことから、競争力を有しています。

### I - 2

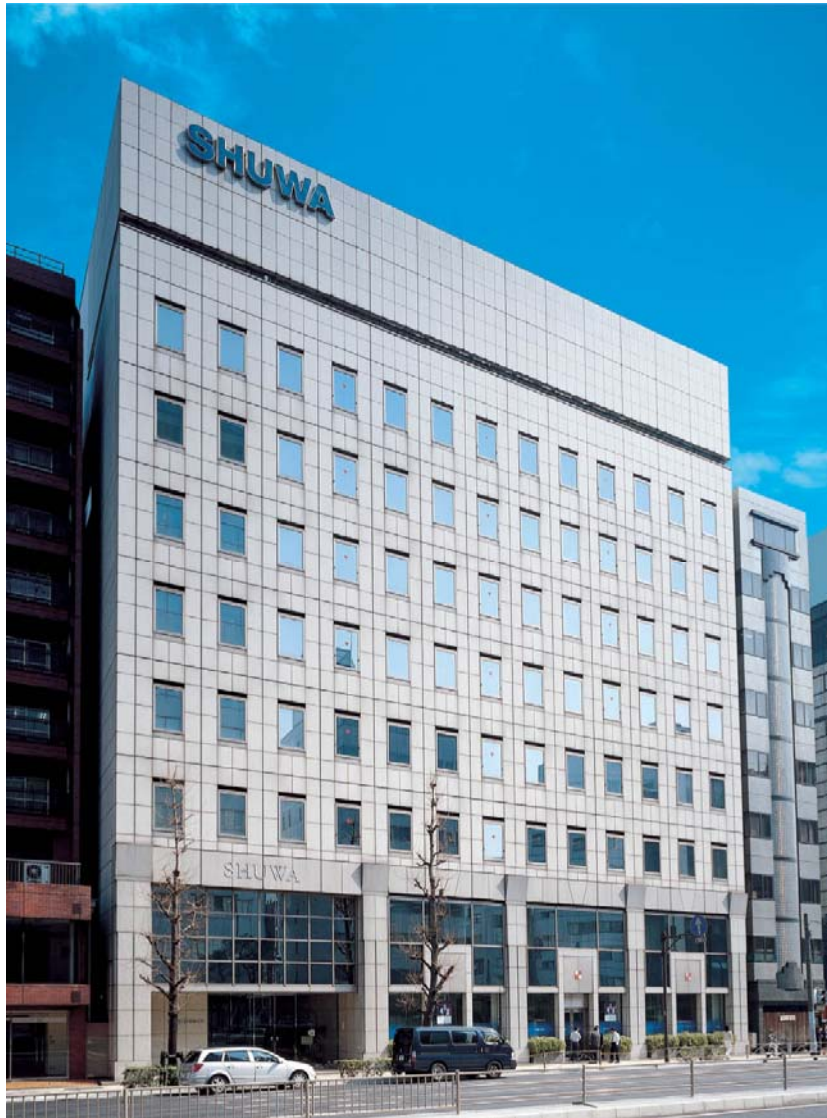
#### 芝二丁目ビルディング

所在地	東京都港区芝二丁目6番1号
敷地面積	3,355.00㎡
延床面積	19,518.15㎡
構造	事務所：S、SRC、RC、住宅：SRC
階数	事務所：地下2階地上12階建、 住宅：地上14階建
建築時期	平成6年3月17日



# 1.保有物件の概要

## - 秀和第一浜松町ビル



本物件は、JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅から近隣地域の中心まで西方へ徒歩で約4分、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅から南方へ同約3分の距離に位置します。本物件が存する浜松町・芝公園地区は、第一京浜沿いを中心にオフィスが集積し、汐留・品川等の周辺地区を含めて近年は大型ビルの竣工が相次ぎ、オフィス環境の相対的地位は高い地域です。

### I -3

#### 秀和第一浜松町ビル

所在地	東京都港区浜松町二丁目2番12号
敷地面積	1,102.48㎡(うち387.85㎡は借地)
延床面積	8,327.53㎡
構造	SRC、S
階数	地下1階地上8階建
建築時期	平成3年12月16日





# 1.保有物件の概要

## - 第32興和ビル



本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅の北方約200m(直距離)に所在しています。有栖川宮記念公園、諸外国の大使館や教育機関等が数多く見受けられ、また、緑も多く、都内有数の閑静な地域が形成されています。



### I -4

#### 第32興和ビル

所在地	東京都港区南麻布五丁目2番32号
敷地面積	2,592.39㎡
延床面積	10,110.96㎡
構造	SRC
階数	地下1階地上9階建
建築時期	昭和54年3月19日



# 1.保有物件の概要

## - 第36興和ビル



本物件は、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅北東方約450mに位置しています。当該地域は、大使館、大学等の公共施設が多く立地するほか、幹線道路背後には閑静な高級住宅街が広がっています。都内中心部に位置しているため、オフィス立地としては良好であり、都内中心部にあって落ち着いた環境を好む企業のニーズも認められます。



### I -5

#### 第36興和ビル

所在地	東京都千代田区三番町5番19
敷地面積	1,988.49㎡
延床面積	8,266.55㎡
構造	SRC
階数	地下1階地上7階建
建築時期	昭和57年9月30日





# 1.保有物件の概要

## - 第28興和ビル



JR山手線・都営地下鉄浅草線「五反田」駅から近隣地域の中心まで、南西方へ徒歩で約3分。東急池上線「五反田」駅から近隣地域の中心まで、西方へ徒歩で約4分の距離に位置しており、周辺には事務所ビルが多く存在する地域です。



### I - 6

#### 第28興和ビル

所在地	東京都品川区西五反田二丁目 20番1号
敷地面積	925.13㎡
延床面積	6,282.23㎡
構造	SRC
階数	地下1階地上10階建
建築時期	昭和50年2月21日



# 1.保有物件の概要

## - NHK名古屋放送センタービル



名古屋市営地下鉄東山・名城線「栄」駅及び名鉄瀬戸線「栄町」駅から北東方へ徒歩で約4分の距離に位置しています。本物件の前面西側道路を挟んだエリアには、総延床面積約35,100㎡の都市型公園である久屋大通公園「栄公園地区(広場ゾーン)」(愛称「オアシス21」)が存し、最寄り駅及び、名古屋市営地下鉄桜通線「久屋大通」駅への接近性にも優れた複合高度商業地域となっています。



### Ⅱ-1

#### NHK名古屋放送センタービル

所在地	愛知県名古屋市東区東桜一丁目13番3号
敷地面積	7,927.36㎡
延床面積	80,809.95㎡
構造	SRC、S
階数	地下4階地上22階建
建築時期	平成3年7月3日





# 1.保有物件の概要

## - 武蔵小杉タワープレイス



本物件は、東急東横線・東急目黒線・JR南武線「武蔵小杉」駅から北西方へ徒歩で約1分の距離に位置します。周辺地域は、超高層店舗付事務所ビル・高層店舗付事務所ビル等が連たんする「武蔵小杉」駅北口に位置する商業地域であり、交通利便性に優れるほか、視認性も非常に高く商況は良いと判断されます。また、当該地域の南方では再開発や超高層共同住宅等の建設が進んでおり、商業及び都市型居住等の機能が集積した広域拠点としてふさわしい市街地形成が進んでいることから、今後はより集積度の増した商業地域として発展していくと予測されます。

### Ⅲ-1

#### 武蔵小杉タワープレイス

所在地	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地
敷地面積	8,329.62㎡
延床面積	53,711.13㎡
構造	S、SRC
階数	地下2階地上23階建
建築時期	平成7年7月15日



# 1.保有物件の概要

## - 興和川崎東口ビル



本物件は、JR京浜東北線・東海道線・南武線「川崎」駅の北方約150～300m、徒歩約2～4分に位置しています。また、JR線「川崎」駅の北東方約300mには京浜急行・京急本線及び京急大師線「京急川崎」駅も存するため、複数駅の利用が可能となっています。近隣地域は、ターミナル駅として機能する「川崎」駅東口の駅前商業地域にあって、駅からの回遊性に優れ、繁华性の高いエリアに属しています。また、当該エリアは周辺における大規模商業施設等と相乗的に繁华性を高めており、今後の開発により、そのポテンシャルは一層高まっていくものと予想されます。



### Ⅲ-2

#### 興和川崎東口ビル

所在地	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地53
敷地面積	1,652.89㎡
延床面積	31,009.62㎡
構造	S、SRC
階数	地下3階地上21階建
建築時期	昭和63年4月30日





# 1.保有物件の概要

## - 本郷TSビル



本物件は、東京メトロ丸ノ内線・都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅から70m～120mに位置しています。当該地域内において、視認性が相当に高く、シンボリックな位置付けのビルとなっています。また、比較的に築年数も浅いため、地域内の他の建物と比較して相応の競争力を認めることができます。



### Ⅲ-3

#### 本郷TSビル

所在地	東京都文京区本郷二丁目38番16号
敷地面積	984.89㎡
延床面積	5,877.11㎡
構造	SRC
階数	地下1階地上8階建
建築時期	平成3年2月6日



# 1.保有物件の概要

## - 秀和飯田橋ビル



本物件は、都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅から近隣地域の中心まで北西方へ徒歩分で約3分、JR中央線・東京メトロ南北線・有楽町線・東西線「飯田橋」駅から近隣地域の中心まで北方へ徒歩で約5分の距離に位置します。近隣地域は、高層事務所ビル・小規模店舗等が混在する地域であり、今後は徐々に事務所地域としての成熟度が高まっていくと予測されます。



### Ⅲ-4

#### 秀和飯田橋ビル

所在地	東京都文京区後楽二丁目3番19号
敷地面積	904.38㎡
延床面積	5,083.77㎡
構造	SRC
階数	地下1階地上8階建
建築時期	昭和63年10月31日





# 1.保有物件の概要

## - 川崎日進町ビルディング



本物件は、JR東海道線「川崎」駅徒歩約8分の距離に立地する大規模な高層事務所ビルです。同駅周辺では継続的な開発により、近時、商業性の高い地域に変化しつつあり、需給動向も底堅くなっています。



### Ⅲ-5

#### 川崎日進町ビルディング

所在地	神奈川県川崎市川崎区日進町7番地1
敷地面積	3,673.94㎡
延床面積	22,141.60㎡
構造	S、SRC
階数	地下2階地上15階建
建築時期	平成7年7月15日



# 1.保有物件の概要

## - 第44興和ビル



本物件は、東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅から北西方へ徒歩分で約8分の距離の通称「山手通り」沿いの地域に位置します。当該道路は、都市計画道路として計画決定されており、今後は老朽化した建物の取壊し・再築が進むことにより、当該地域はより繁華性の高い商業地位置へと変貌していくと予測されます。



### Ⅲ-6

#### 第44興和ビル

所在地	東京都目黒区東山一丁目2番7号
敷地面積	699.87㎡
延床面積	3,359.55㎡
構造	SRC
階数	地上9階建
建築時期	昭和59年7月31日





# 1.保有物件の概要

## - 両国第一生命ビルディング



本物件は、JR総武線「両国」駅東口至近、都営地下鉄大江戸線「両国」駅へ約300mの距離に位置します。近隣地域は両国駅西口と東口を結ぶ道路沿いに中高層の店舗ビル、店舗・事務所ビルが建ち並ぶ商業地域です。



### Ⅲ-7

#### 両国第一生命ビルディング

所在地	東京都墨田区両国三丁目25番5号
敷地面積	968.33㎡
延床面積	5,820.56㎡
構造	S、SRC
階数	地下2階地上11階建
建築時期	平成8年7月8日



## 2. 財務指標

財務指標	算 式	数 値
EPS(1口当たり純利益)	当期純利益÷発行済投資口数	13,773 円
EBIT(利払前・税引前当期純利益)	税引前当期純利益＋支払利息・割引料	2,067 百万円
EBITDA(利払前・税引前・償却前当期純利益)	税引前当期純利益＋支払利息・割引料＋減価償却費	2,699 百万円
NOI(ネットオペレーティングインカム)	賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費	3,405 百万円
NCF(ネットキャッシュフロー)	NOI－資本的支出	3,250 百万円
1口当たりFFO	(当期純利益＋減価償却費－不動産売却純利益)÷発行済投資口数	18,459 円
DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)	利払前・税引前・償却前当期純利益÷(当期支払利息＋当期返済元本)	9.9 倍
ROA(総資本経常利益率)	経常利益金額÷((期首総資本＋期末総資本)÷2)×100	2.0 %
(参考)年換算値	同上×365日÷188日	4.0 %
ROE(純資産当期純利益率)	当期純利益額÷((期首純資産＋期末純資産)÷2)×100	2.8 %
(参考)年換算値	同上×365日÷188日	5.4 %
自己資本比率	(期末純資産額÷期末総資産額)×100	60.7 %
LTV(総資産有利子負債比率)	(期末有利子負債額÷期末総資産額)×100	33.7 %
BPS(1口当たり純資産)	期末純資産額÷発行済投資口数	514,317 円
配当性向		99.9 %

注1) 比率については、小数点第2位を四捨五入しております。

注2) 第1期の実質的な資産運用期間は、2006年6月27日から2006年12月31日の188日間となります。

注3) 総資本経常利益率、純資産当期純利益率の算定には期首と期末の総資本、純資産それぞれの平均値を使用しております。

当期につきましては、実質的に運用を開始した日である2006年6月27日を期首とみなしております。

### 3. マーケット動向



#### 国内経済金融環境

■2002年以降拡大局面が継続する国内景気は、個人消費と設備投資という内需の両輪が牽引し、年央にペースを落としたものの、拡大基調を維持。年後半は賃金の伸び悩みから個人消費に陰りが見られたものの、2006年11月にはいざなぎ景気を超える過去最長の景気拡大を記録。

■物価動向は8月の消費者物価指数の基準改定により、0%台前半の水準で推移し、完全なデフレ脱却とまでは確認できない状況が継続。

#### 金融市場動向

■内需関連株と円安を背景とした国際優良銘柄に牽引され、株式相場は堅調。REIT市場は、一部銘柄の金融当局による改善命令の影響で6月に急落する場面も見られたが、その後は海外からの資金流入を要因として、不動産株の上昇に連動し、上昇基調に。

■日銀は3月に量的緩和政策の解除を決定、7/14にはゼロ金利政策を解除し、無担コールO/N金利の誘導目標の0.25%への引き上げを実施。

■経済環境を反映し、金融市場では年初から日銀の政策転換を織り込む形で長短金利が上昇。8月以降は基準改定により消費者物価指数が予想以上に切り下がったことに加え、高騰していた原油価格が調整局面を迎えたことから、長期金利は再び低下、年末まで狭いレンジ内での動きに終始。

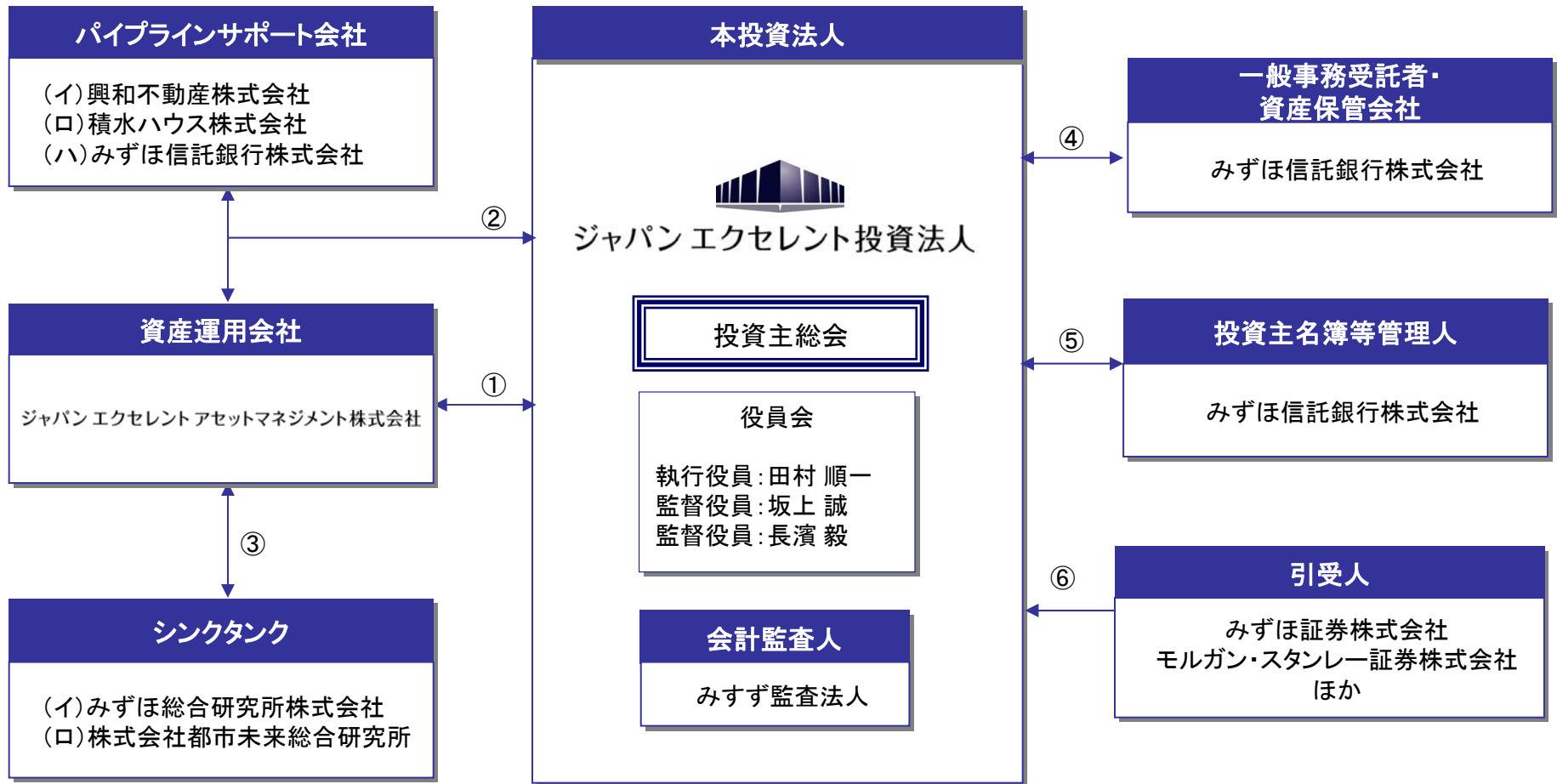
#### 不動産市場動向

■オフィス賃貸市場については、景気回復に伴うオフィスの拡張・統合により、三大都市圏を中心に空室率が低下する傾向。特に東京都心部においては、空室率の大幅改善とともに、中・大型ビルの不足感から、新規募集賃料の上昇が継続。

■東京の空室率改善、賃料上昇の動きは、中心部大型物件から、周辺エリアの大型・中型物件まで拡大。都心部については、当面大きな供給が無く、この傾向が当面持続する見込。一方その他の都市についても、賃料の反転までは至らないものの、堅調な需要により、空室率は改善。

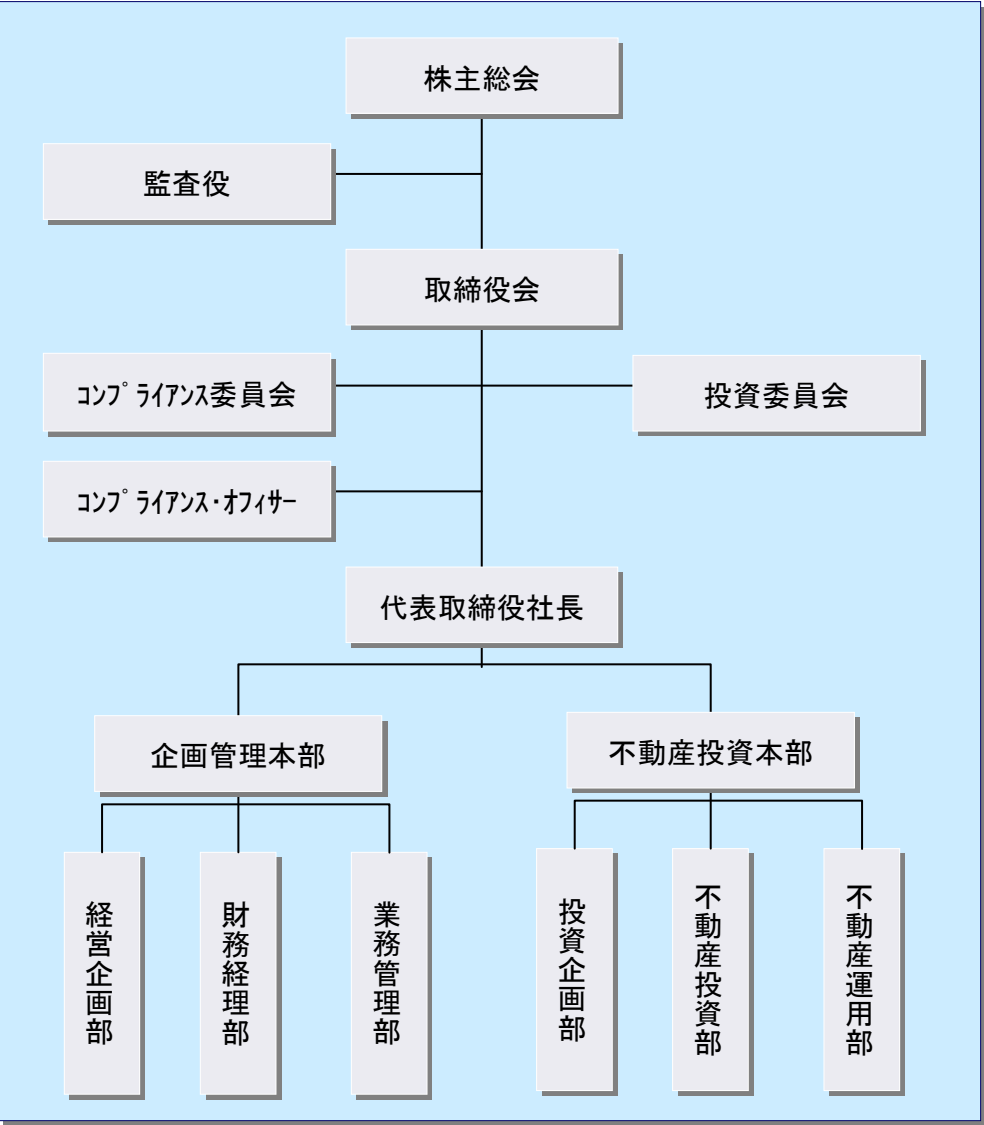
■不動産流通市場においては、堅調なオフィス需要や低金利を背景とした投資家層の拡大により、物件価格が上昇し、取得環境は非常に厳しい状況。特に都心部優良物件については、激しい取得競争により、投資家利回りは大きく低下(価格は上昇)する傾向。

## 4. 本投資法人の仕組み



- ① 資産運用委託契約、②(イ)興和不動産サポート契約、(ロ)積水ハウスサポート契約、(ハ)みずほ信託サポート契約  
 ③ (イ)みずほ総研市場情報等提供契約、(ロ)都市未来総研市場情報等提供契約、④一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約、  
 ⑤投資口名義書換事務委託契約、⑥新投資口引受契約

5. 資産運用会社の概要



会社概要		
商号	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 Asset Management Co., Ltd.	
本店	東京都港区赤坂一丁目9番20号	
設立	平成17年4月14日	
資本金	4億5千万円	
株主	興和不動産株式会社	40.0%
	第一生命保険相互会社	20.0%
	積水ハウス株式会社	15.0%
	株式会社第一ビルディング	5.0%
	相互住宅株式会社	5.0%
	株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン	5.0%
	株式会社みずほコーポレート銀行	5.0%
	みずほ信託銀行株式会社	5.0%
役員等	代表取締役社長	田村 順一
	取締役企画管理本部長	田邊 信之
	取締役不動産投資本部長	山本 龍一
	取締役(非常勤)	内田 隆
	監査役(非常勤)	田丸 正敏
	コンプライアンス・オフィサー	江崎 道郎
事業内容	投資法人資産運用業 ■ 投資法人資産運用業認可： 内閣総理大臣第61号 ■ 取引一任代理等認可： 国土交通大臣認可第44号 ■ 宅地建物取引業者免許： 東京都知事(1)第84511号	

- 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、かかる記述は本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、本投資法人及び当社はその正確性及び完全性を保証する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、あらかじめご了承ください。
- 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。