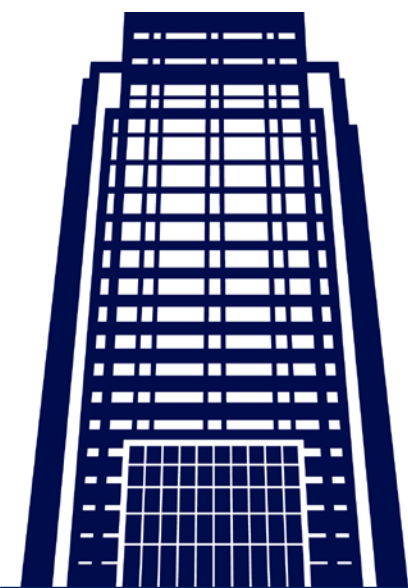


Japan Excellent, Inc. ジャパンエクセレント投資法人

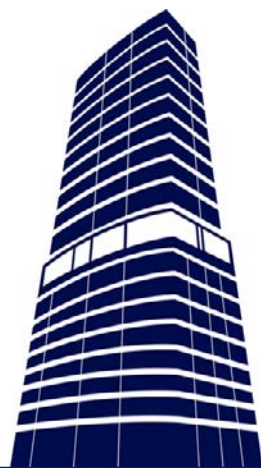
第23期(2017年12月期)決算説明会資料

2018年2月16日

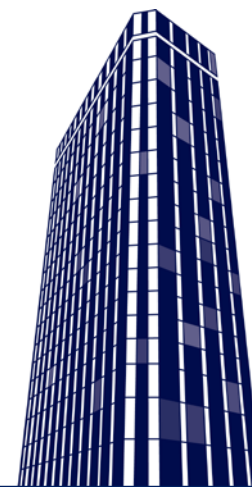
JEI



Nisseki Yokohama Bldg.



HAMARIKYU INTERCITY



Omori Bellport D



AKASAKA INTERCITY

良質な成長を続ける東京圏オフィスREIT	3	Ⅲ. ジャパンエクセレント投資法人の特色	
Ⅰ. 決算と業績予想		1. スポンサー	23
1. 第23期(2017年12月期)決算ハイライト	5	2. トラックレコード	24
2. 1口当たり分配金の実績・見通し	6	3. ポートフォリオ(1)(2)	25
3. 第23期(2017年12月期)決算状況		4. ESGの取組(1)(2)(3)	27
(1) 前期比較	7	5. 投資法人の仕組み／資産運用会社の概要	30
(2) 予想比較	8		
4. 業績予想		参考資料	
(1) 第24期(2018年6月期)	9	環境認識	32
(2) 第25期(2018年12月期)	10	物件別収支	33
Ⅱ. 運用状況と方針		工事实績	34
1. 外部成長		期末鑑定評価の概要	35
(1) 資産入替(先行譲渡)・資産取得の概要	13	期末鑑定評価額	36
(2) スポンサーの主な開発事例・保有物件	14	損益計算書	37
2. 内部成長		貸借対照表	38
(1) 賃料の状況 ①(入居・退去)	15	キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	39
(1) 賃料の状況 ②(賃料改定)	16	主な財務指標	40
(2) 賃料ギャップの状況と賃料単価の推移	17	有利子負債の状況	41
(3) バリューアップ工事	18	投資主の状況	42
3. 財務戦略		ポートフォリオマップ	43
(1) ファイナンス実績	19	保有物件の概要(1)(2)(3)	44
(2) 財務運営の状況	20		

- 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及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及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。

内部成長

■ スポンサーの協力により、高稼働を維持

・過去5年間の平均稼働率 **98.5%**

■ 賃貸事業収入は安定的に成長

賃貸事業収入の推移（単位：百万円）



外部成長

■ 都心・大型・ハイスペックの物件を スポンサーパイプラインを主軸に継続的に取得

・ポートフォリオに占める

スポンサーからの取得割合 **77.8%**

スポンサー関与の取得割合 **95.6%**

財務戦略

■ 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)、**A+** (R&I)、**A3** (Moody's)

・固定金利比率 **96.2%**

・LTV **43.4%**

スポンサー

第一ビルディング 相互住宅

PM業界の大手

コアスポンサー

新日鉄興和不動産

みずほフィナンシャルグループと
親密な大手不動産デベロッパー

コアスポンサー

第一生命保険

国内最大級の
オフィスビルオーナー

スポンサー

みずほ銀行 みずほ信託銀行

メガバンクの一角

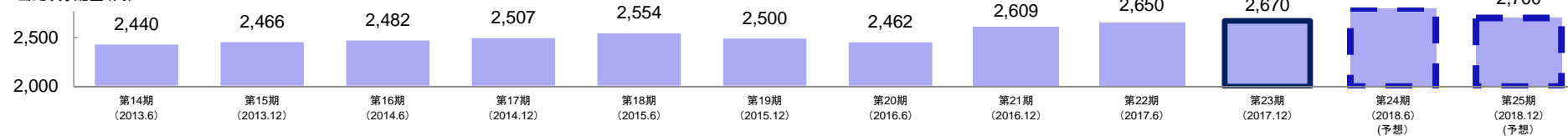
高い成長性・安定性を有する良質なポートフォリオを構築

オフィスビル・都心エリア中心 (※)

物件数	資産規模	オフィスビル比率	大型物件比率	東京圏比率	都心6区比率
29物件	2,700億円	92.9%	74.0%	87.6%	47.4%

安定した分配実績

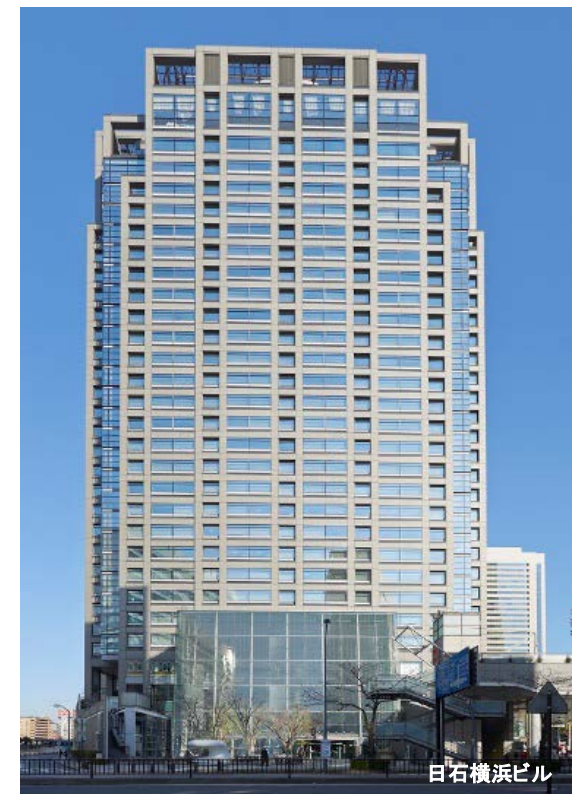
1口当たり分配金(円)



(※) 上記の各数値に係る定義等については、P25の注記をご参照ください。

第 I 部

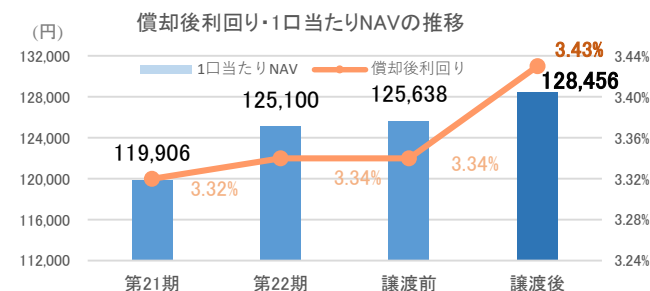
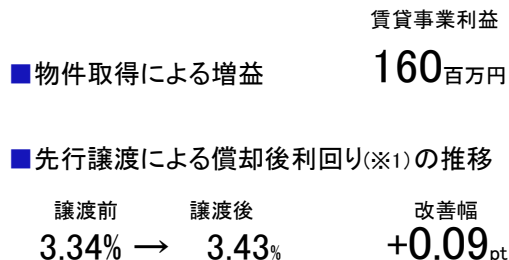
決算と業績予想



1. 第23期(2017年12月期)決算ハイライト

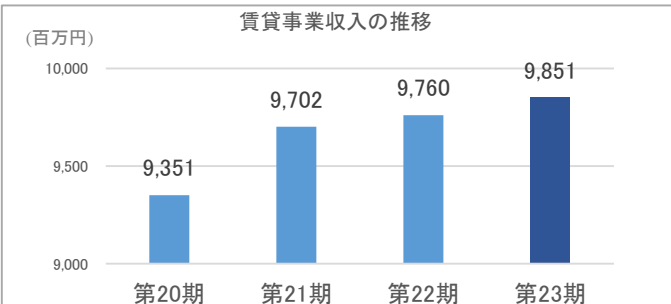
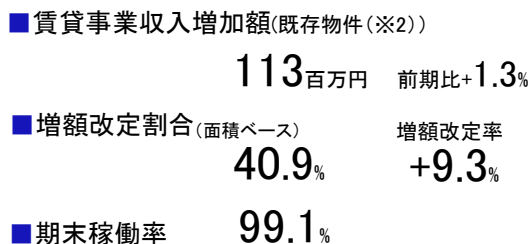
外部成長

- ◆ スポンサーから共有物件を追加取得
 - ・興和西新橋ビル(75億円)
- ◆ 資産入替の実施(2物件を先行譲渡)により
ポートフォリオの利回りを改善
 - ・赤坂ガーデンシティ(225億円)
 - ・第44興和ビル(18.9億円)



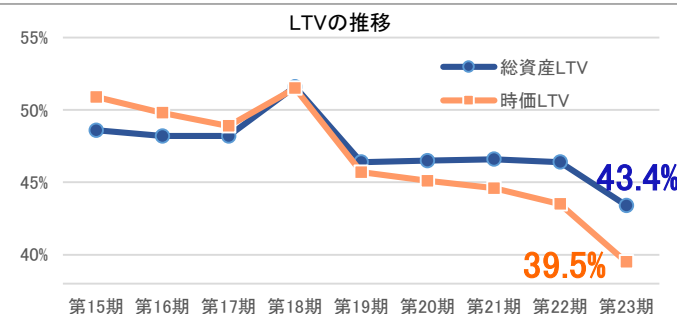
内部成長

- ◆ 賃貸事業収入は引続き増加、過去最高
- ◆ 増額改定は順調、増額改定率も過去最高
- ◆ 芝二丁目ビルディングを空室期間なく埋戻し、高稼働を維持



財務戦略

- ◆ 資産入替(先行譲渡)に伴う借入金返済により
財務安定性を向上
- ◆ 借換による、長期化と金融コスト低減を引続き
推進



1口当たり
NAV

前期 125,100円 → 当期 131,899円

前期比 +6,799円 (+5.4%)

うち資産入替要因 +2,818円 鑑定評価要因等 +3,981円

1口当たり
分配金

前期 2,650円 → 当期 2,670円

前期比 +20円 (+0.8%)

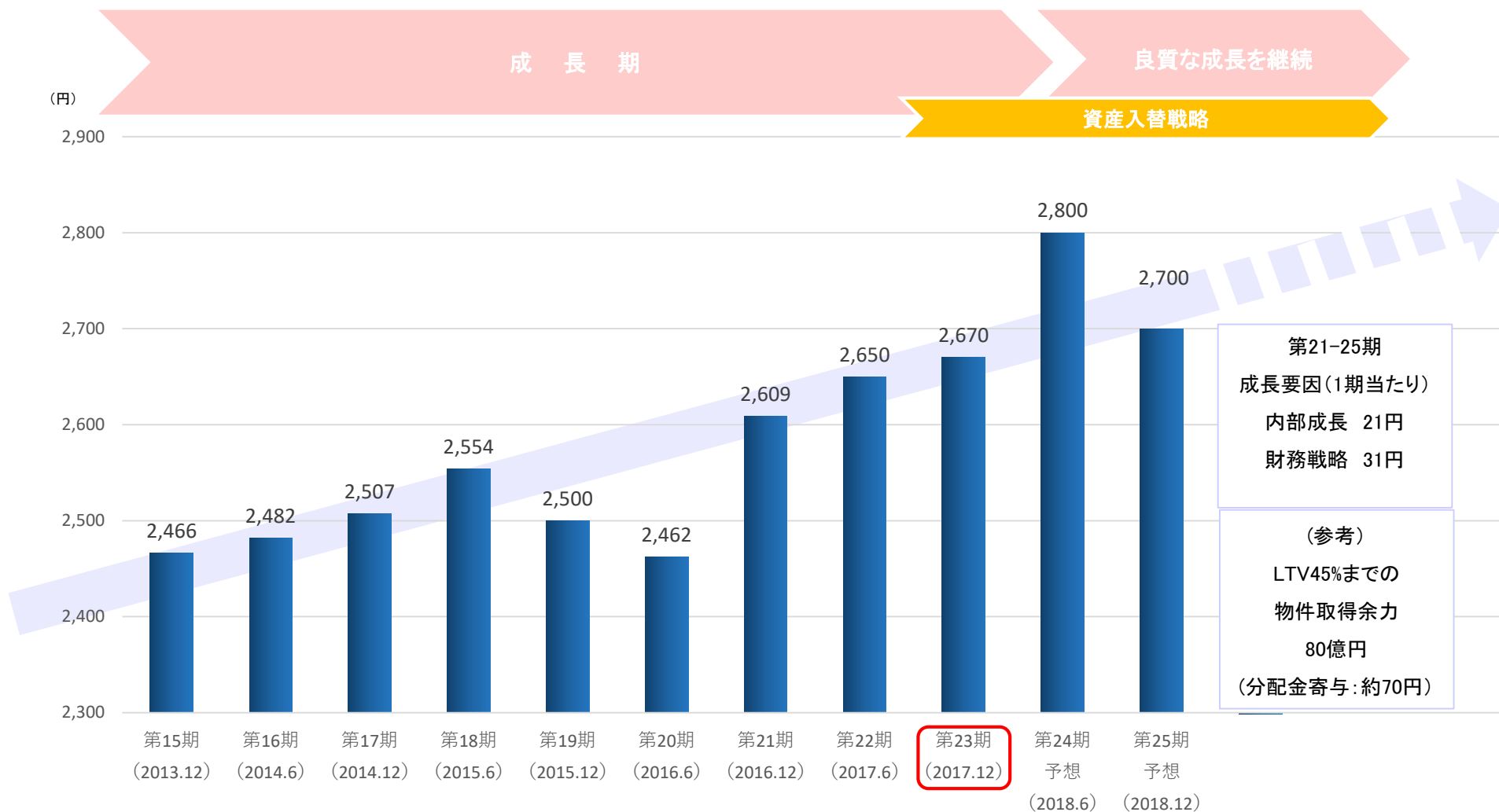
期初予想比 ±0円

(※1) 詳細は、P13の注記をご参照ください。

(※2) 第23期取得・譲渡物件および、フリーレント期間であった芝二丁目ビルディングの影響を除いています。

2. 1口当たり分配金の実績・見通し

- ◆ 好調な内部成長および堅実な財務戦略により、これまで分配金は着実に成長
- ◆ 今後も引き続き、良質な分配金の成長を継続する方針



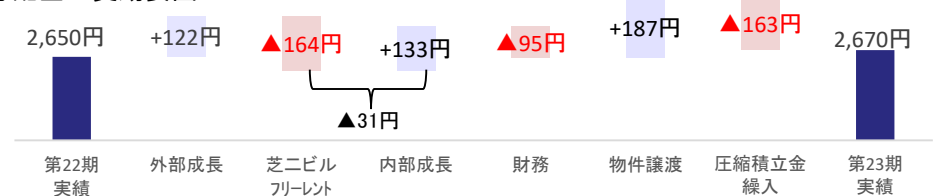
3. 第23期(2017年12月期)決算状況 (1) 前期比較

◆ 新規取得物件の寄与と既存物件(※1)の内部成長により、芝ニビル・フリーレントの影響をカバーし、DPUは+20円(前期比)

				(単位:百万円)				
	第22期 (2017.6) 実績	第23期 (2017.12) 実績	増減	要因	収支	DPU換算		
営業収益	10,642	11,085	442	■ 外部成長	160	122円		
賃貸事業収入	9,760	9,851	91	新規取得物件NOIの増	179		興和西新橋ビル 162	
水道光熱費収入	758	857	99	減価償却費の増	▲ 18		赤坂ガーデンシティ 16	
その他収入	124	96	▲ 27	■ 内部成長(既存物件)	▲ 40	▲ 31円		
売却益	-	279	279	NOIの減	▲ 16		芝ニビル・フリーレント ▲215	
営業費用	6,488	6,565	76	賃貸事業収入の減	▲ 99		既存物件(※1)の増収 113	
賃貸事業費用	5,890	5,931	40	水道光熱費収支の減	▲ 24		[・入退去 36	
維持管理費	1,477	1,441	▲ 35	その他収入の減	▲ 26		[・賃料改定等 77	
水道光熱費	1,004	1,122	118	維持管理費の減	63		前期芝ニビルLMフィー剥落等	
公租公課	915	939	23	公租公課の増	▲ 6			
修繕工事費	271	202	▲ 69	修繕工事費の減	72			
その他賃貸事業費用	254	252	▲ 1	その他賃貸事業費用の減	4			
(NOI)	6,719	6,847	128	減価償却費の減	12			
減価償却費	1,967	1,972	5	販管費の増	▲ 36		物件譲渡に伴う	
販管費	597	634	36	■ 財務	▲ 124	▲ 95円	控除対象外消費税 ▲25	
営業利益	4,154	4,519	365	支払利息の増	▲ 21			
営業外費用	694	818	124	融資関連手数料の増	▲ 106		物件取得に伴う金利・手数料等	
経常利益	3,460	3,701	240	その他営業外費用の減	3			
当期純利益	3,459	3,700	240	■ 物件譲渡	244	187円		
圧縮積立金繰入額・取崩額	0	▲ 214	▲ 214	譲渡物件NOIの減	▲ 34			
分配金総額	3,460	3,486	26	売却益	279			
1口当たり分配金	2,650円	2,670円	20円	■ 圧縮積立金繰入	▲ 214	▲ 163円		
				計	26	20円		

(※1) 第23期取得・譲渡物件および、フリーレント期間であった芝ニビル目ビルディングの影響を除いています。

◆ 分配金の変動要因

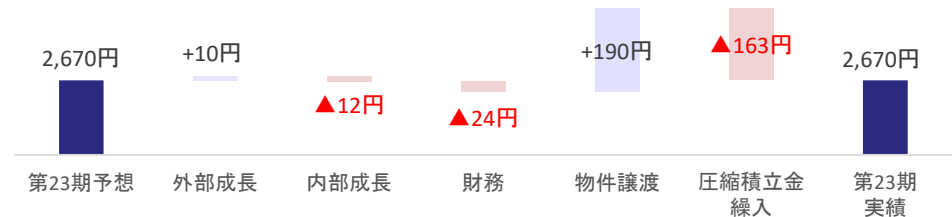


3. 第23期(2017年12月期)決算状況 (2) 予想比較

◆ 資産入替(先行譲渡)に伴う売却益の一部を内部留保し、DPUは当初予想どおりの2,670円

				(単位:百万円)		
	第23期 (2017.12) 当初予想	第23期 (2017.12) 実績	増減	要因	収支	DPU換算
営業収益	10,827	11,085	257	■ 外部成長	13	10円
賃貸事業収入	9,835	9,851	15	新規取得物件NOIの増	3	
水道光熱費収入	909	857	▲ 51	減価償却費の減	10	
その他収入	82	96	14	■ 内部成長(既存物件)	▲ 16	▲ 12円
売却益	-	279	279	NOIの増	21	
営業費用	6,553	6,565	12	賃貸事業収入の増	47	賃料増額改定の進捗等
賃貸事業費用	5,966	5,931	▲ 34	水道光熱費収支の減	▲ 47	テナント時間外空調使用量減 (天候不順・残業時間減)
維持管理費	1,429	1,441	12	その他収入の増	13	
水道光熱費	1,128	1,122	▲ 5	維持管理費の増	▲ 18	
公租公課	921	939	17	修繕工事費の減	42	
修繕工事費	257	202	▲ 54	その他賃貸事業費用の増	▲ 15	
その他賃貸事業費用	236	252	16	減価償却費の減	8	
(NOI)	6,854	6,847	▲ 6	販管費の増	▲ 46	物件譲渡に伴う 控除対象外消費税 ▲25
減価償却費	1,993	1,972	▲ 20	■ 財務	▲ 31	▲ 24円
販管費	587	634	46	支払利息の減	1	
営業利益	4,273	4,519	245	融資関連手数料の増	▲ 32	物件譲渡時の弁済に伴う費用 ▲31
営業外費用	787	818	31	■ 物件譲渡	248	190円
経常利益	3,487	3,701	214	譲渡物件NOIの減	▲ 30	
当期純利益	3,486	3,700	214	売却益	279	
圧縮積立金繰入額・取崩額	-	▲ 214	214	■ 圧縮積立金繰入	▲ 214	▲ 163円
分配金総額	3,486	3,486	0	計	0	0円
1口当たり分配金	2,670円	2,670円	0円			

◆ 分配金の変動要因



4. 業績予想

(1) 第24期(2018年6月期)

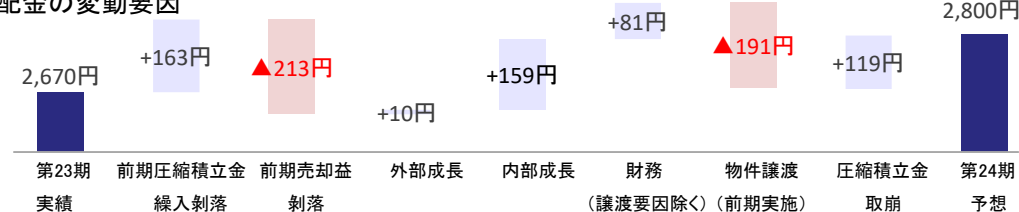
- ◆ 既存物件(※1)の増額改定と芝ニビル・フリーレント明けにより大幅増収
- ◆ 資産入替(先行譲渡)による影響を、内部成長・金融コスト削減・内部留保取崩しで補い、DPUは従来予想どおり

(単位:百万円)

	第23期 (2017.12) 実績	第24期 (2018.6) 今次予想	増減
営業収益	11,085	10,511	▲ 573
賃貸事業収入	9,851	9,691	▲ 160
水道光熱費収入	857	739	▲ 118
その他収入	96	80	▲ 15
売却益	279	-	▲ 279
営業費用	6,565	6,343	▲ 222
賃貸事業費用	5,931	5,760	▲ 171
維持管理費	1,441	1,454	13
水道光熱費	1,122	987	▲ 135
公租公課	939	916	▲ 22
修繕工事費	202	228	25
その他賃貸事業費用	252	256	3
(NOI)	6,847	6,668	▲ 178
減価償却費	1,972	1,917	▲ 55
販管費	634	583	▲ 51
営業利益	4,519	4,168	▲ 350
営業外費用	818	669	▲ 149
経常利益	3,701	3,500	▲ 200
当期純利益	3,700	3,499	▲ 200
圧縮積立金繰入額・取崩額	▲ 214	156	370
分配金総額	3,486	3,655	169
1口当たり分配金	2,670円	2,800円	130円

要因	収支	DPU換算
■外部成長	14	10円
新規取得物件NOIの増	17	
減価償却費の増	▲ 2	
■内部成長(既存物件)	208	159円
NOIの増	162	
賃貸事業収入の増	240	
水道光熱費収支の増	28	
その他収入の減	▲ 14	
維持管理費の増	▲ 66	
公租公課の増	▲ 19	
修繕工事費の増	▲ 26	
その他賃貸事業費用の減	20	
減価償却費の増	▲ 5	
販管費の減	51	
■財務	150	114円
支払利息・手数料の減等	150	
■物件譲渡(前期実施)	▲ 573	▲ 439円
譲渡物件NOIの減	▲ 358	
減価償却費の減	64	
売却益の剥落	▲ 279	▲ 213円
■圧縮積立金	370	283円
前期繰入の剥落	214	163円
今期取崩	156	119円
計	169	130円

◆ 分配金の変動要因



(※1) 第23期取得・譲渡物件および、フリーレント期間であった芝二丁目ビルディングの影響を除いています。

(※2) 評価替による固都税増加見込額: 第29期(2020年12月期) 54百万円(対第23期比)

4. 業績予想 (2)第25期(2018年12月期)

◆ 賃料増額改定と金利低減のトレンドが継続

	第24期 (2018.6) 今次予想	第25期 (2018.12) 今次予想	増減
営業収益	10,511	10,595	84
賃貸事業収入	9,691	9,691	0
水道光熱費収入	739	831	91
その他収入	80	73	▲ 7
売却益	-	-	-
営業費用	6,343	6,415	72
賃貸事業費用	5,760	5,828	68
維持管理費	1,454	1,362	▲ 91
水道光熱費	987	1,111	124
公租公課	916	934	17
修繕工事費	228	246	17
その他賃貸事業費用	256	239	▲ 16
(NOI)	6,668	6,701	32
減価償却費	1,917	1,933	16
販管費	583	587	4
営業利益	4,168	4,179	11
営業外費用	669	653	▲ 15
経常利益	3,500	3,526	26
当期純利益	3,499	3,525	26
圧縮積立金繰入額・取崩額	156	-	▲ 156
分配金総額	3,655	3,525	▲ 130
1口当たり分配金	2,800円	2,700円	▲ 100円

(単位:百万円)

要因	収支	DPU換算
■内部成長(既存物件)	11	8円
NOIの増	32	
賃貸事業収入の増	0	
水道光熱費収支の減	▲ 33	
その他収入の減	▲ 7	
維持管理費の減	91	
公租公課の増	▲ 17	
修繕工事費の増	▲ 17	
その他賃貸事業費用の減	16	
減価償却費の増	▲ 16	
販管費の増	▲ 4	
■財務	15	11円
支払利息の減	17	
融資関連手数料の減	2	
その他営業外費用の増	▲ 4	
■圧縮積立金	▲ 156	▲ 119円
計	▲ 130	▲ 100円

・入退去 ▲25
・賃料改定等 25

前期更新時LMフィー剥落等

借換による金利低減

前期取崩(156)の剥落

◆ 分配金の変動要因



Memo



第Ⅱ部

運用状況と方針



1. 外部成長

(1) 資産入替(先行譲渡)・資産取得の概要

- ◆ 資産入替の一環として、収益性が低く、かつ含み損を抱える赤坂ガーデンシティを先行して譲渡
- ◆ ポートフォリオの収益性向上に加え、含み益の増加によるNAVの改善、LTV水準の低下を実現

資産入替(先行譲渡) 2017年12月

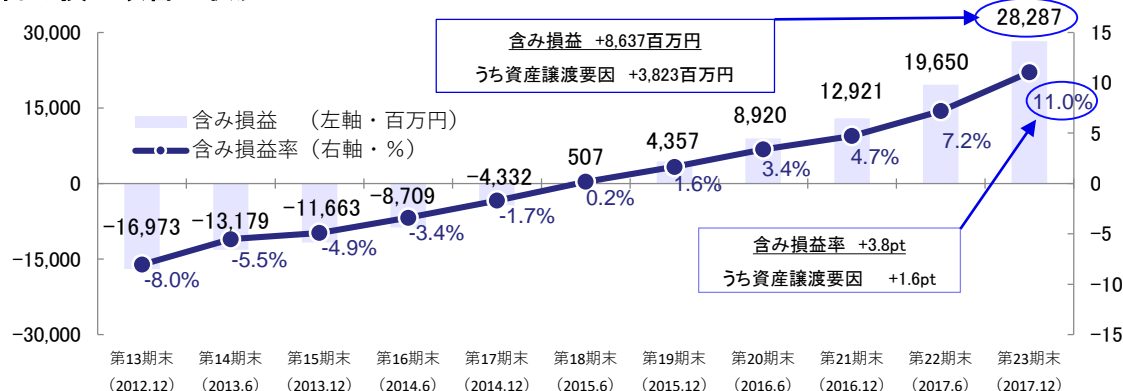
■ 譲渡の概要

	赤坂ガーデンシティ	第44興和ビル	合計
譲渡価格	22,500	1,890	24,390
譲渡損益	-608	887	279
第22期末含み損益	-4,565	742	-3,823
建築時期	2006年1月	1984年7月	-
延床面積	46,776.76㎡	3,359.55㎡	-
譲渡先	非開示	新日鉄興和不動産(株)	-

■ 譲渡による指標改善の状況(※1)

	譲渡前	譲渡後	差異
NOI利回り	4.70%	4.87%	+0.17pt
償却後利回り	3.34%	3.43%	+0.09pt
1口当たりNAV	125,638円	128,456円	2,818円
総資産LTV	47.9%	43.5%	-4.5pt
時価LTV	43.5%	39.5%	-4.0pt

■ 含み損益改善の状況



資産取得 2017年8月

	興和西新橋ビル	赤坂ガーデンシティ	合計
取得持分	共有持分 52.2% (27.1%→79.3%)	共有持分 1.75% (31.08%→32.83%)	-
取得価格	7,500	869	8,369
鑑定評価額	7,820	1,040	8,860
含み益(※2)	320	171	491
建築時期	1996年7月	2006年1月	-
延床面積	19,418.17㎡	46,776.76㎡	-

(※1) 算出方法は下記のとおりです。

NOI利回り・償却後利回り

譲渡前: 第22期の保有物件の利回りの実績(年換算値)と、第23期追加取得物件の取得時想定利回りを加重平均。

譲渡後: 譲渡前の数値から、先行譲渡した赤坂ガーデンシティ・第44興和ビル(以下「本2物件」)の数値を除外して算出。

1口当たりNAV

譲渡前: 第22期末時点の1口当たりNAVに、第23期追加取得物件の取得時の「鑑定評価額と帳簿価額の差額」(発行済投資口数で除したものを)を加算。

譲渡後: 譲渡前の数値から、本2物件の「鑑定評価額と帳簿価額との差額」(発行済投資口数で除したものを)を減算。

LTV(総資産)

譲渡前: 第22期末時点のLTV(総資産)に、第23期追加取得物件取得による資産・有利子負債の増加額を反映。

譲渡後: 譲渡前の数値から、本2物件の譲渡による資産・有利子負債の減少見込額を反映。

(※2) 取得時点での鑑定評価額と取得価格の差額を表しています。

1. 外部成長

(2) スポンサーの主な開発事例・保有物件

取得

興和西新橋ビル



2013年 27%取得
2017年 52%取得

赤坂インターシティ



2007年 24%取得
2013年 25%取得

マンサード代官山



2016年 100%取得

浜離宮インターシティ



2011年 40%取得
2014年 60%取得

日鐵日本橋ビル
建替計画
2019年3月竣工予定



BIZCORE赤坂見附
2019年3月竣工予定



BIZCOREシリーズ
・築地・渋谷・神田でも開発中



オフィス



商業・住宅・複合開発

一生涯のパートナー

第一生命

全国でオフィスビルを中心に
約280棟の投資用不動産を運用



目黒セントラルスクエア &
プリリアタワーズ目黒



LOGIFRONT越谷I(物流)
2019年2月竣工予定



芝浦ルネサイト
(大学・オフィス・ホテル複合開発)

アートヴィレッジ大崎



赤坂インターシティAIR
2017年8月竣工



浜離宮インターシティ
2011年



マンサード代官山
2009年



名古屋インターシティ
2008年



赤坂インターシティ
2005年



品川インターシティ
1998年



興和西新橋ビル
1997年

興和仲町通ビル(商業)



KARA BLANC(住宅)

再開発を視野に
売戻し



第32興和ビル



第35興和ビル

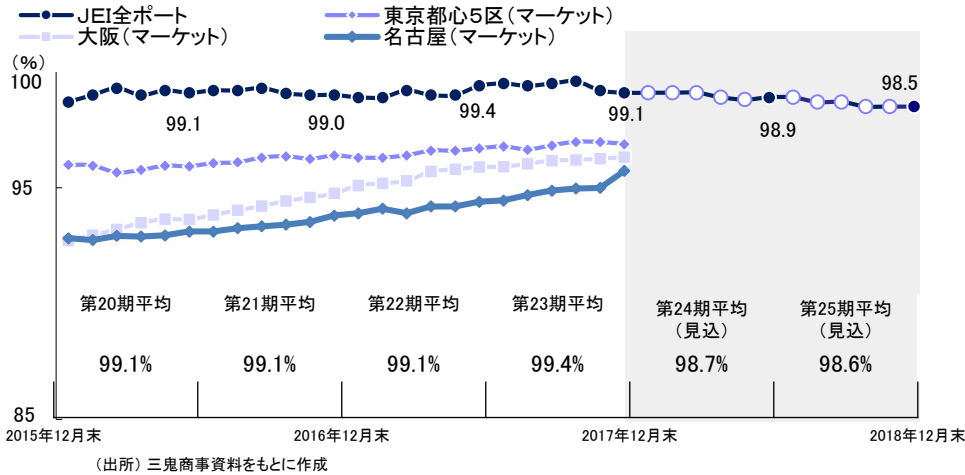


第28興和ビル

2. 内部成長

(1) 賃料の状況① (入居・退去)

■稼働率の推移

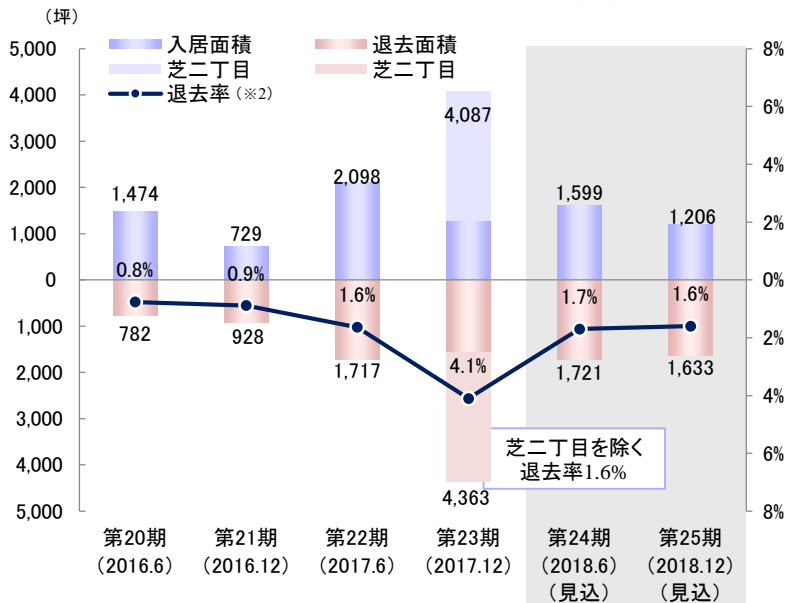


- ◆ 期末稼働率は、99%台。大口退去(芝二丁目)を空室期間なく埋戻し、その他のテナント退去率も、1%台の低水準
- ◆ 入退去による月額賃料増減は、従来どおり安定して推移

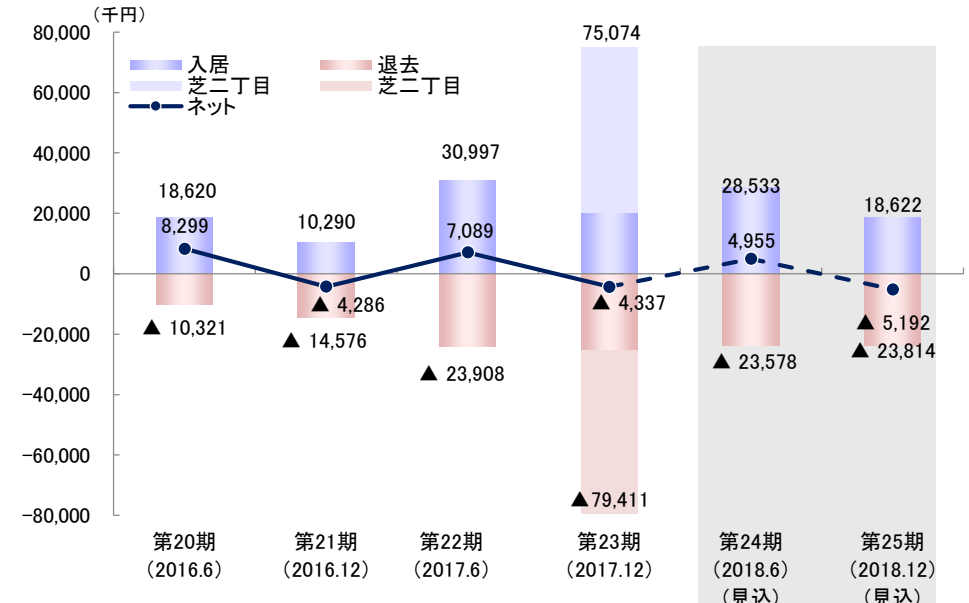
■入居理由

入居・増床理由	館内増床	拠点新設	拡張移転	ビルグレードアップ	集約移転	その他	合計
件数	7	6	4	1	1	4	23
占率	30%	26%	17%	4%	4%	17%	100%

■テナント退去率及び入居・退去面積の推移 (※1)



■入居・退去による賃料の増減(月額賃料ベース) (※1)



(※1) 第23期の入退去面積・賃料の増減の数値は、芝二丁目ビルディングを含みます。

今期より、「入居・退去による賃料の増減(月額賃料ベース)」の実績から、住居に係る数値を除いて表示しています。

(※2) ポートフォリオ全体における期中解約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、期中解約面積を前期末賃貸面積及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、期中解約面積を前期末賃貸面積で除した数値とします。

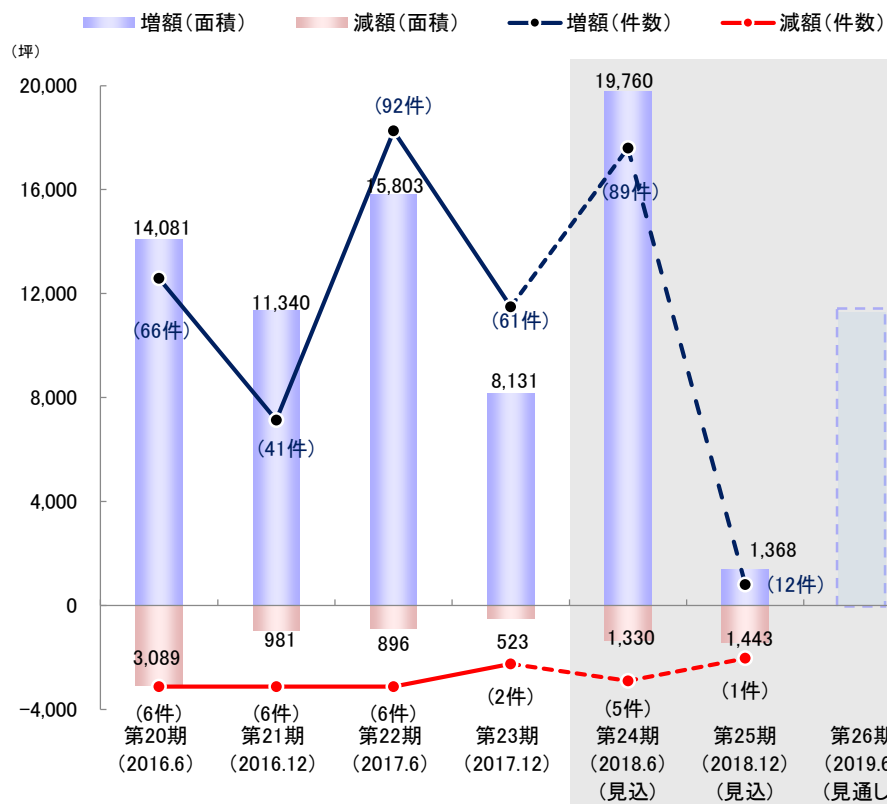
2. 内部成長

(1) 賃料の状況② (賃料改定)

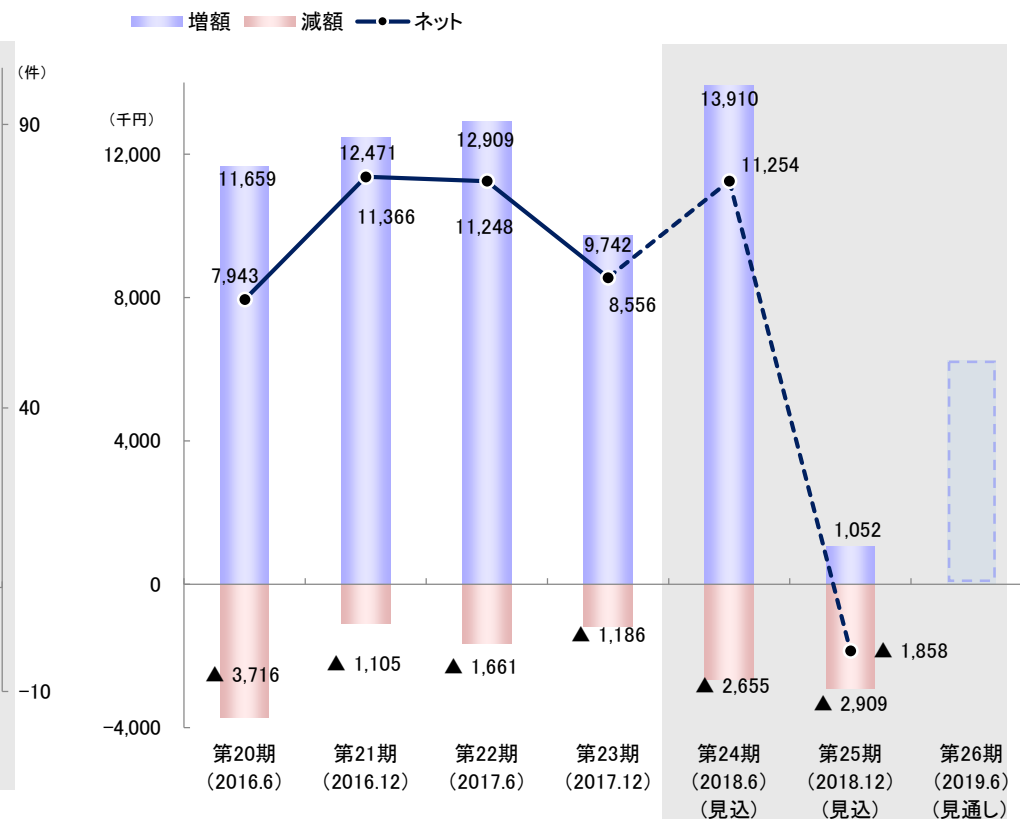
◆ 改定対象面積の40.9%・件数の47.7%で増額更改、平均増額改定率は+9.3%を達成

◆ 第24期(2018.6)以降も、増額改定トレンドが継続の見通し

■ 賃料改定面積・改定件数の推移 (※1)



■ 賃料改定による賃料の増減(月額賃料ベース)(※2)



増額割合	50.1%	46.2%	63.6%	40.9%	49.9%	11.0%
面積(件数)	(44.0%)	(41.8%)	(52.9%)	(47.7%)	(42.4%)	(13.2%)
改定対象	28,098坪	24,526坪	24,836坪	19,875坪	39,592坪	12,479坪
面積(件数)	(150件)	(98件)	(174件)	(128件)	(210件)	(91件)

増額改定率	7.3%	7.1%	6.1%	9.3%	5.0%	7.6%
減額改定率	5.6%	5.7%	8.3%	10.8%	10.4%	10.0%
賃料改定率(※3)	2.0%	2.9%	2.9%	2.9%	2.0%	-1.0%

(※1) 賃料固定マスターリース契約分については、各項目の数値に算入していません。

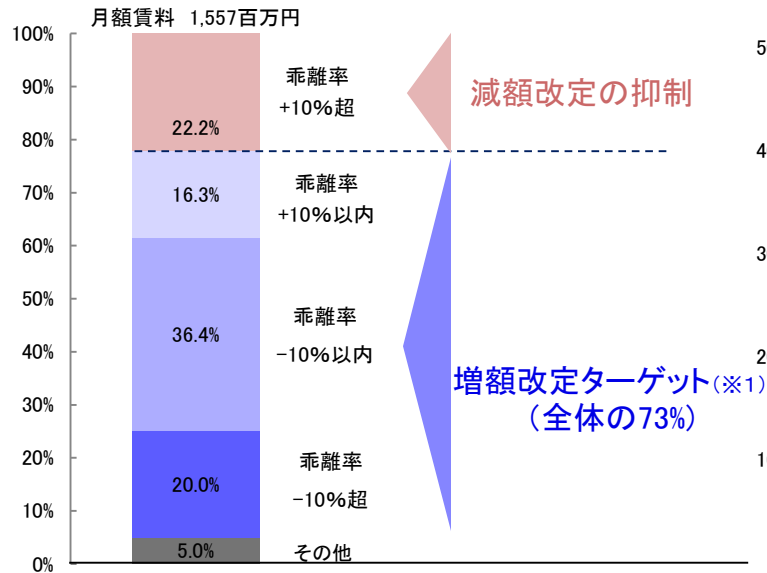
今期より、増額割合面積・件数および改定対象面積・件数から、住居に係る数値を除いて表示しています。

(※2) 今期より、賃料改定率において、住居に係る数値を除いて表示しています。

(※3) 同額改定も含めた賃料の平均改定率です。

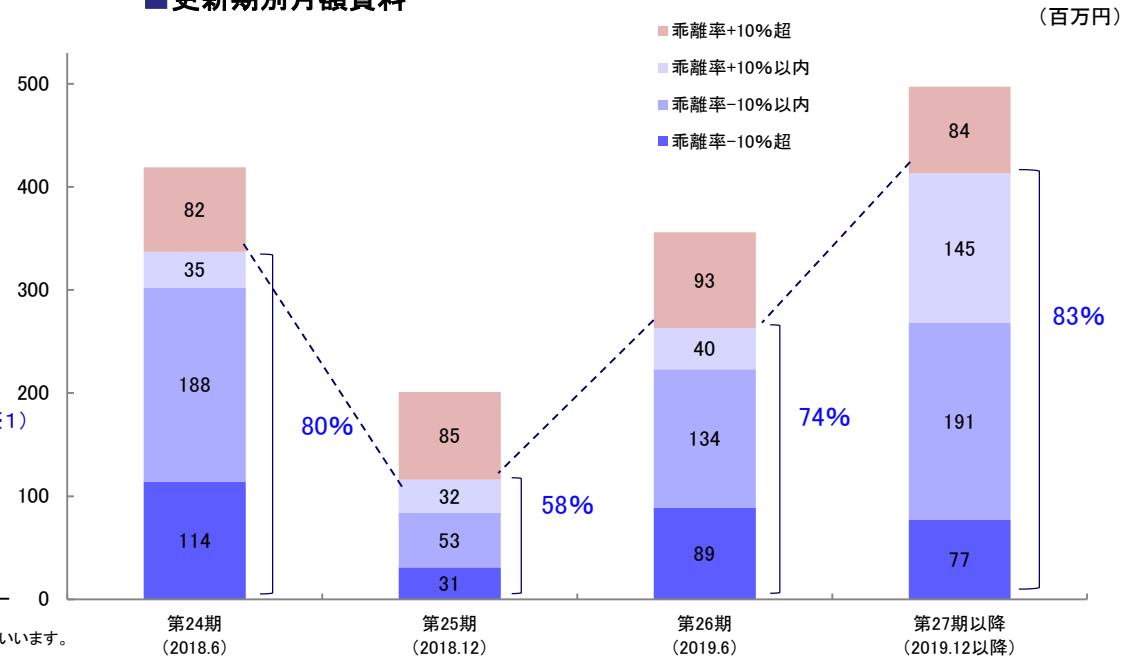
2. 内部成長 (2) 賃料ギャップの状況と賃料単価の推移

■ 賃料ギャップの状況

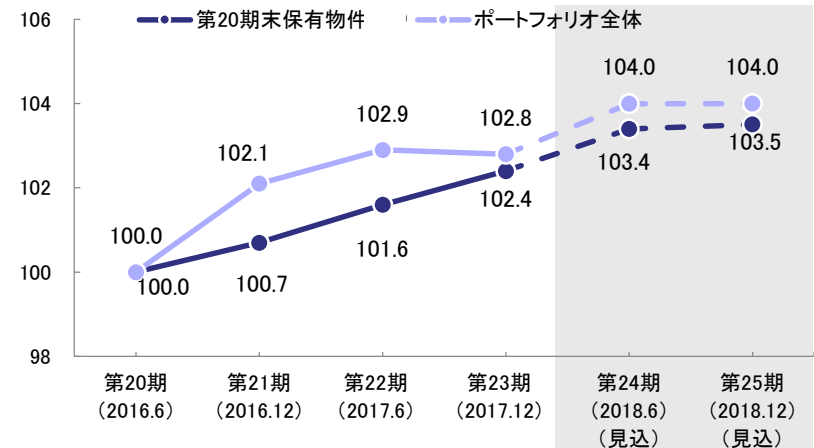


(※1) 増額改定ターゲットとはマーケット賃料未滿の契約及び賃料ギャップの乖離率が+10%以内の契約をいいます。

■ 更新期別月額賃料



■ 賃料単価の推移(※2)



- ◆ 賃料ギャップは▲2.7%。依然として増額改定余地あり
- ◆ 第24期以降更新を迎える契約の6～8割程度が増額改定ターゲット
内部成長は継続する見込み

(※2) 第20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20期末保有物件は第23期末保有物件のうち第20期末より継続保有する物件です。

2. 内部成長 (2)バリューアップ工事

◆ バリューアップ工事が順調に進捗、工事完了物件の賃料収入増加率は、既存物件を上回る+2.4%

■ 最近の主なバリューアップ工事

物件名	投資額	工事完了時期 (※1)	主なリニューアル箇所	賃料収入増加率 (※2)
JEI京橋ビル	35百万円	第21期	トイレ・廊下	3%
JEI那覇ビル	53百万円	第21期	トイレ・廊下・EVホール	3%
JEI西本町ビル	25百万円	第21期	1階貸室内	3%
SE札幌ビル	177百万円	第22期	トイレ・廊下・EVホール	4%
興和川崎西口ビル	378百万円	第23期	トイレ・廊下・EVホール エントランス	2%
合計/平均	668百万円	—	—	2.4%

全物件平均(※3)

1.3%

NHK名古屋放送センタービル
(※4)

253百万円

第26期
(2019.6)

トイレ・給湯室

—

(※1) 主要な部分が完了した時期を表しています。

(※2) 各物件の工事完了期と第24期見込との賃貸事業収入増加率の1期当たりの数値を表しています。

(※3) 第23期の既存物件(第23期取得・譲渡物件および、フリーレント期間であった芝二丁目ビルディングの影響を除く)の賃料収入増加率(前期比)を表しています。

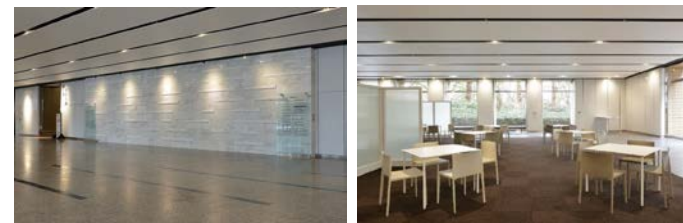
(※4) 投資額・工事完了時期は現時点での計画です。

■ 第23期に竣工したバリューアップ工事例

(興和川崎西口ビル)

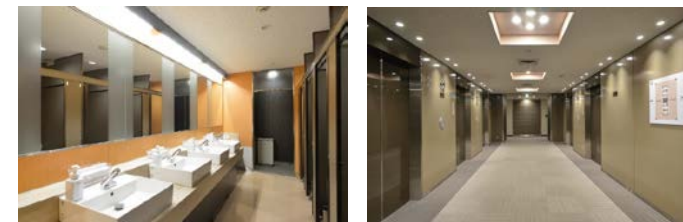
1階エントランス

ミーティングラウンジを新設



各階トイレ・通路等

・洗面台を更新、人感センサー設置、LED化



将来の収益力維持・向上 / LED化によるコスト削減

3. 財務戦略 (1) ファイナンス実績

◆ 資産入替（先行譲渡）に伴い、LTV水準低下、固定金利比率向上、平均残存期間長期化を実現

第23期資金調達・リファイナンス等の実績

○取得（興和西新橋ビル追加取得他）に伴う新規借入（2017年8月）

借入金（新規）（※）		
金額	調達期間	金利
86億円	7.8年	0.77%

効果

▶長期化

○借換（2017年11月）

借入金（借換前）		
金額	調達期間	金利
120億円	5.9年	1.41%

借入金（借換後）		
金額	調達期間	金利
100億円	6.1年	0.63%
20億円	1.0年	0.24%

差異	
調達期間	金利
+0.2年	-0.78%

▶長期化

▶金融コスト低減

▶2017年12月に返済

○譲渡（赤坂ガーデンシティ他）に伴い変動借入を返済（2017年12月）

借入金（返済）		
金額	調達期間	金利
220億円	2.7年	0.27%

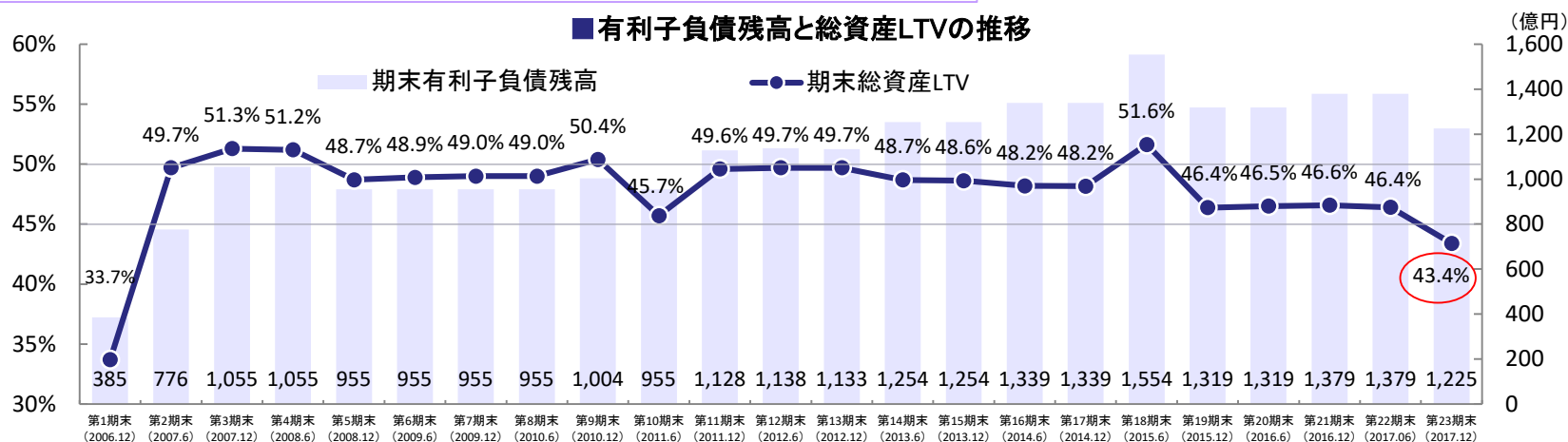
▶LTV低下

▶固定金利
比率向上

主要財務指標の推移

	第22期末 (2017.6末)	第23期末 (2017.12末)	差異
総資産LTV	46.4%	43.4%	-3.0pt
時価LTV	43.5%	39.5%	-4.0pt
固定金利比率	81.3%	96.2%	+14.9pt
有利子負債平均残存期間	3.7年	4.4年	+0.7年
金融コスト	1.02%	1.12%	+0.10pt
期末平均有利子負債金利	0.82%	0.85%	+0.03pt
期末有利子負債残高	1,379億円	1,225億円	-154億円

有利子負債残高と総資産LTVの推移

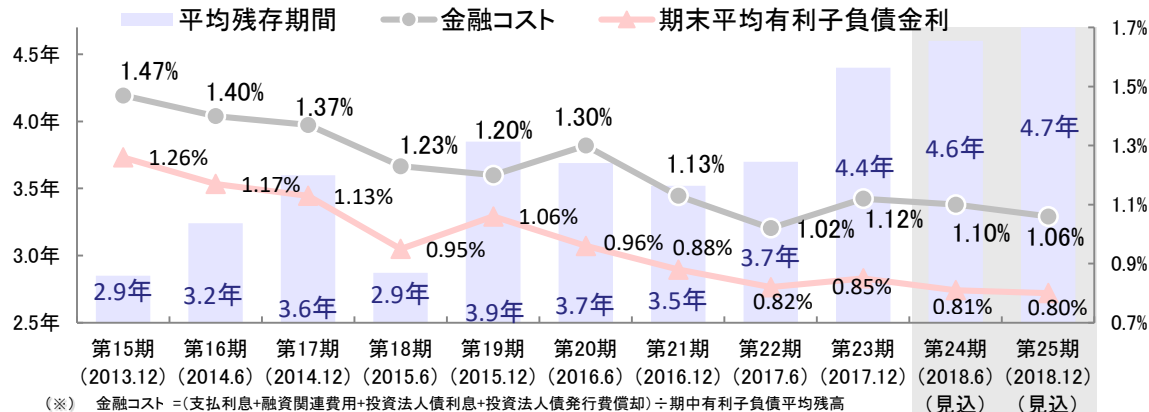


(※)表の調達期間・金利は、86億円のうち77億円について、2017年9月29日に長期借入金に借換を行った後の状況を示しています。

3. 財務戦略 (2) 財務運営の状況

◆ 金融コストは引き続き低下の見込み

■ 有利子負債平均残存期間・金融コスト(※)の推移

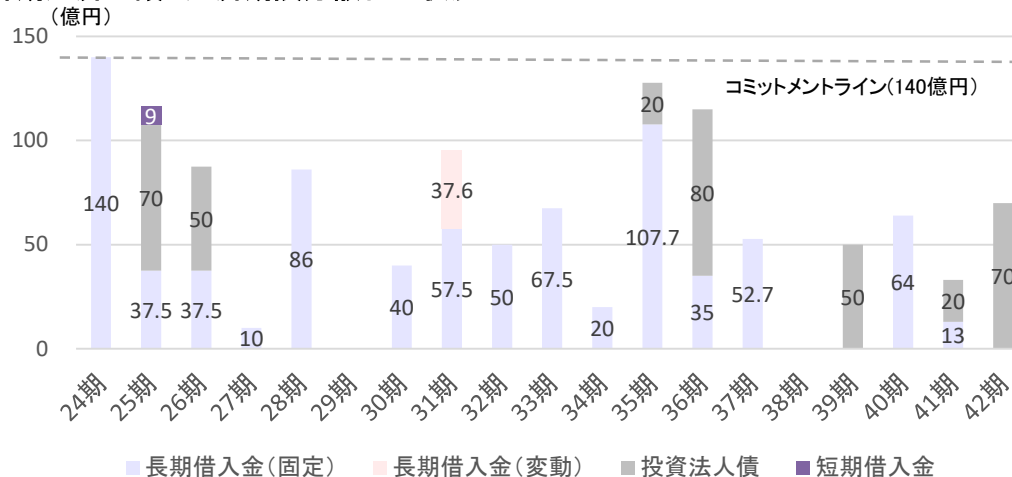


	第24期	第25期
返済・償還金額	140億円	116億円
平均借入金利	1.0%	0.7%



第23期借換実績(平均金利0.6%)で借り換えた想定した場合の金利低減効果
34 百万円/期 26 円/口

■ 各期返済金額と返済期限分散化の状況



■ 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)
格付投資情報センター (R&I)	発行体格付 A+ (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Ⅲ部

ジャパンエクセレント投資法人の特色



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

継続的な資産規模の拡大を
実現させる物件取得機会の提供

高い物件管理・リーシング能力による
収益の安定化・物件競争力の向上

コアスポンサー



新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、
2017年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に
282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

相互住宅

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

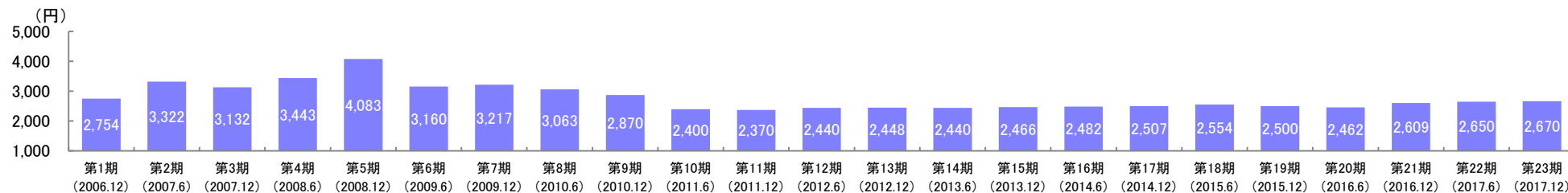
人材提供

管理

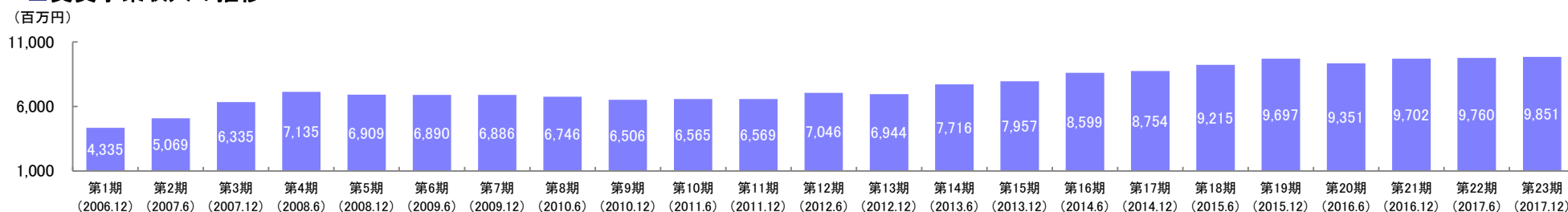
投資法人の保有物件の管理

2. トラックレコード

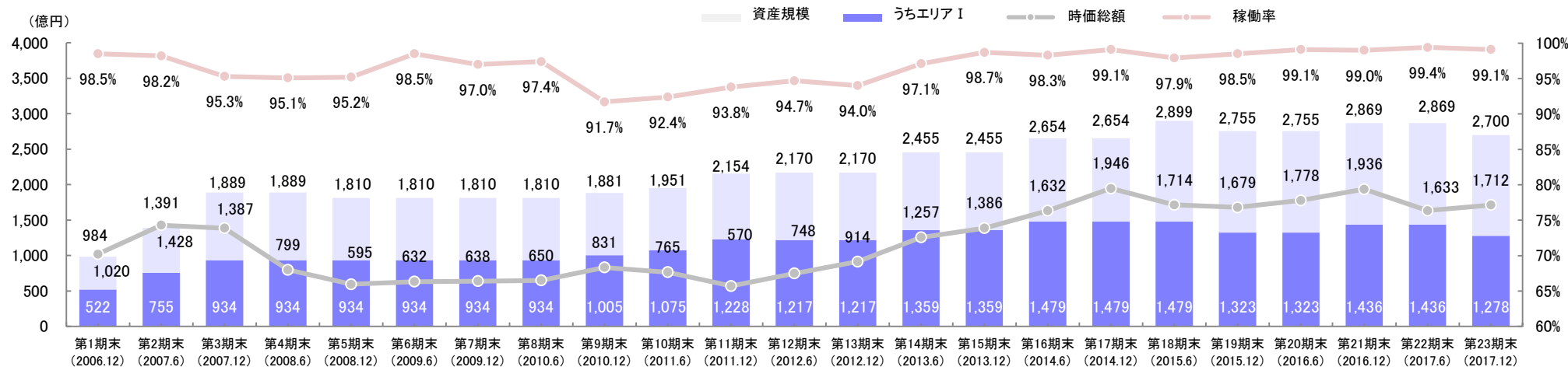
■1口当たり分配金の推移(※1)



■賃貸事業収入の推移



■資産規模・時価総額(※2)・稼働率の推移



物件数	14	18	20	20	18	18	18	18	19	19	23	24	24	28	28	30	30	31	30	30	31	31	29
-----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

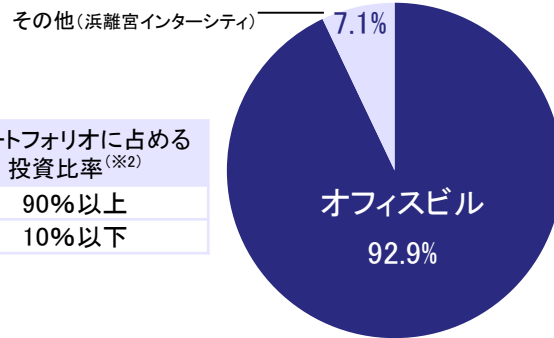
(※1) 2014年1月1日をもって投資口の5分割を実施しています。1口当たり分配金は、当該分割を考慮し、第15期以前の実績については、5で除した数値を記載しています。また、小数点以下は切り捨てています。(※2) 時価総額は各期末日時時点の時価総額を記載しています。

3. ポートフォリオ(1)

■ 用途

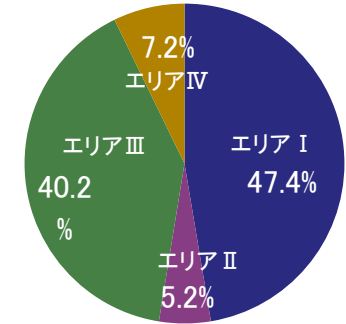
(投資方針)

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



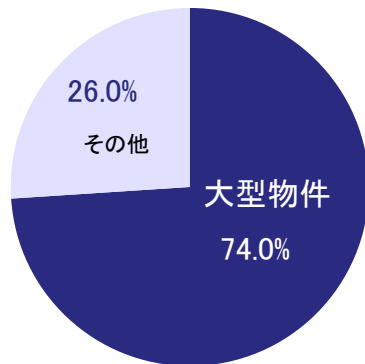
■ 投資エリア

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	1,278億円	140億円	1,086億円	194億円
物件数	10物件	3物件	10物件	6物件

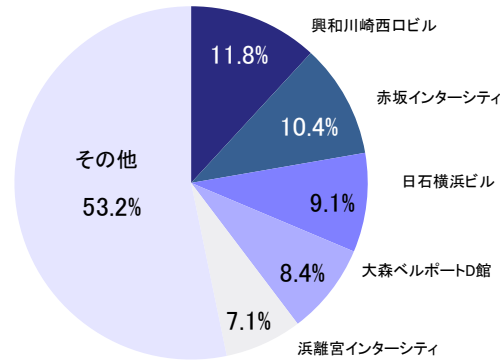


東京圏^(※4)への投資比率
87.6%

■ 大型物件^(※3)



■ 上位5物件



上位5物件比率
46.8%

(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

(※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。

(※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。

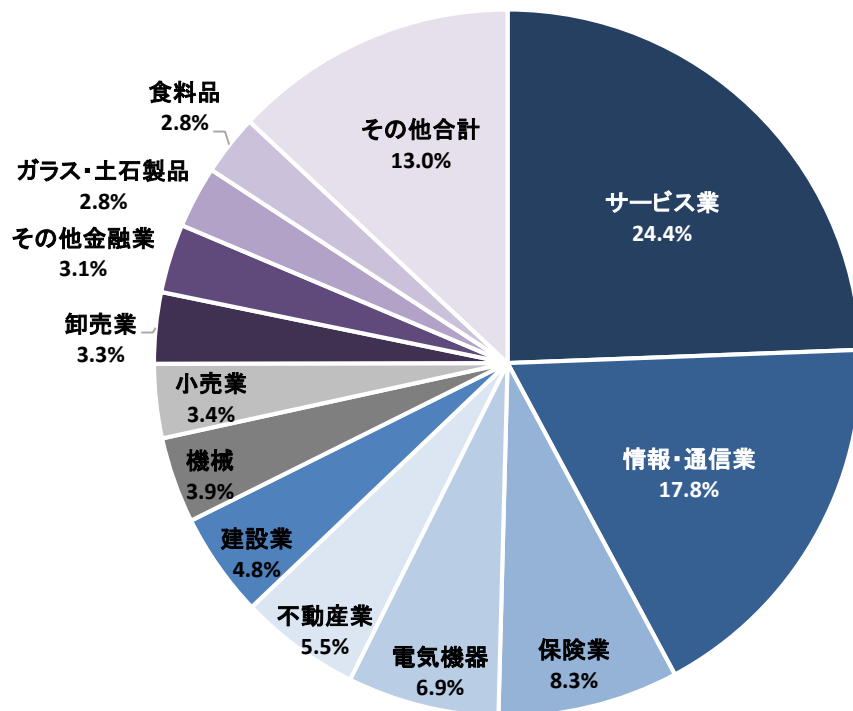
(※3) 東京23区においては延床面積10,000坪以上、東京23区外においては4,000坪以上の物件をいいます。

(※4) 東京都及び東京周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)を指します(エリア I、II)。

(※5) 上記の各数値は第23期末の数値を記載しており、比率は取得価格ベースの比率で小数点第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 (※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 (%)
全国共済農業協同組合連合会	興和川崎西口ビル	20,549.29	5.8
東芝情報システム株式会社	興和川崎東口ビル	18,612.72	5.3
株式会社日立アーバンインベストメント	大森ベルポートD館	10,118.99	2.9
	海老名プライムタワー		
	JEI広島八丁堀ビル		
	SE札幌ビル		
株式会社長谷エコーポレーション	芝二丁目ビルディング	9,284.18	2.6
(※3)	(※3)	8,968.71	2.5
(※3)	台場ガーデンシティビル	7,286.83	2.1
(※3)	(※3)	6,572.84	1.9
日立造船株式会社	大森ベルポートD館	5,383.97	1.5
株式会社ジャックス	海老名プライムタワー	5,183.63	1.5
生活協同組合ユーコープ	日石横浜ビル	4,615.74	1.3
上位10エンドテナントの合計		96,576.90	27.3
ポートフォリオ全体の合計		353,651.44	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23期末時点の賃貸面積ベースの比率で小数点第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及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23期末時点の数値を記載しています。

4. ESGの取組(1)

GRESBリアルエステイト評価



◆ 2017年GRESBリアルエステイト評価において、
3年連続で最高位「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」も
2年連続で最上位の評価「5 Star」を獲得

- ・「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。

Environment

環境への取組

環境認証・評価の取得

DBJ Green Building認証

◆ビルの環境性能に加え、防犯、防災及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選定



国内トップクラスの卓越した
「環境・社会への配慮」
がなされたビル



極めて優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル



非常に優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル



優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル



赤坂インターシティ(※)



日石横浜ビル



浜離宮インターシティ



大森ベルポートD館



興和川崎西口ビル

(※)共有者である新日鉄興和不動産が認証を取得しています。

優良特定地球温暖化対策事業所

準トップレベル事業所



赤坂インターシティ

- ◆ 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
- ◆ 「準トップレベル事業所」は特定温室効果ガスの
排出総量削減義務率が4分の3に軽減

CASBEE不動産マーケット普及版評価認証



興和西新橋ビル



Aランク

- ◆ 国土交通省主導の下、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を
適正に認識・評価することを目的に創設された制度

4. ESGの取組(2)

環境負荷の低減 ・ 推進体制

運用する不動産において、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排出抑制を図っています。

◆ 省エネルギーの設備の導入

芝二丁目ビルディング



共用部および一部フロアの専有部の照明をLED化



SE札幌ビル



共用部の照明をLED化



◆ 資産運用会社におけるサステナビリティ推進体制

- ・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。
- ・サステナビリティへの取組を組織的に推進するため、取締役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定期的に行う社内体制を構築しています。

Social

社会への取組

ステークホルダーとの連携・協働

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ています。

テナント

- ・テナント・来訪者の安心・安全に向けた取組を進めています。(取組事例)
- ◇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



地域社会

- ・オフィスビルの共用部においてコンサートを定期的に開催したり、各種イベント開催に提供し地域の活動を支援しています。

【ヨガ教室】



大森ベルポート

【コンサート】



赤坂インターシティ



NHK名古屋放送センタービル

4. ESGの取組(3)

Governance

ガバナンスへの取組

■ スポンサー構成における利益相反防止体制を構築



一生涯のパートナー

第一生命

新日鉄興和不動産

- ◆ 2社のコアスポンサーを有し、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
- ◆ コアスポンサー2社で本投資法人の投資口を7.1%保有(2017年12月末現在)
投資主の利益とスポンサーの利益が一致

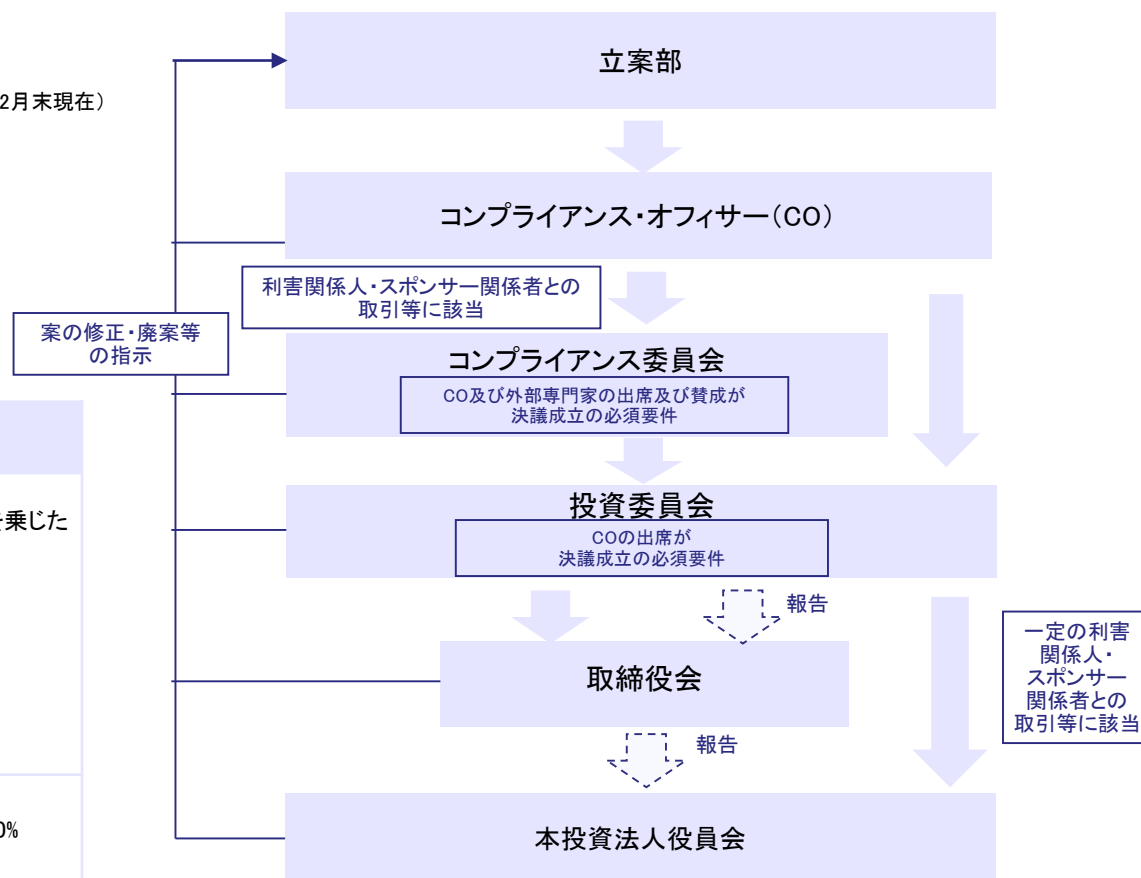
■ 運用報酬体系

- ◆ 運用資産の規模に連動する運用報酬に加え、収益に連動する運用報酬を導入
- ◆ 物件の取得/譲渡による報酬は不採用

	算定方法								
	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）								
資産運用報酬Ⅰ	<table><tr><th>運用資産額</th><th>料率</th></tr><tr><td>1,000億円まで</td><td>0.25%</td></tr><tr><td>1,000億円超 2,000億円まで</td><td>0.15%</td></tr><tr><td>2,000億円超</td><td>0.05%</td></tr></table>	運用資産額	料率	1,000億円まで	0.25%	1,000億円超 2,000億円まで	0.15%	2,000億円超	0.05%
運用資産額	料率								
1,000億円まで	0.25%								
1,000億円超 2,000億円まで	0.15%								
2,000億円超	0.05%								
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%								

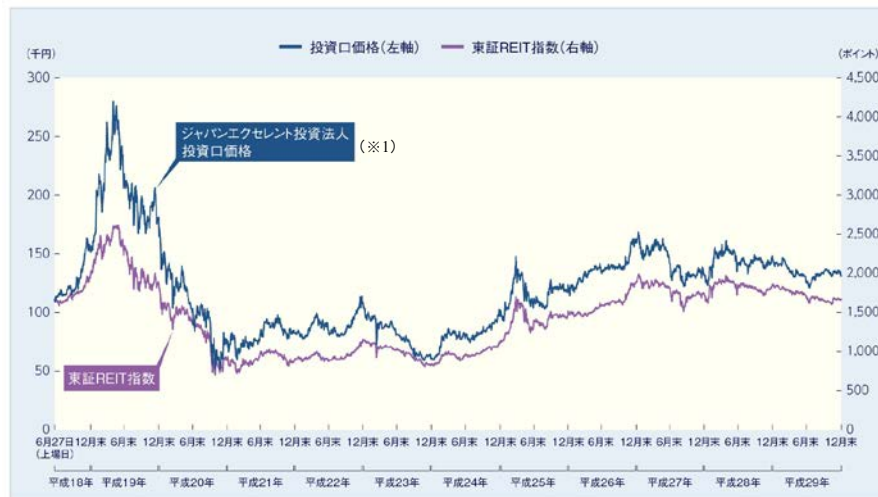
■ 意思決定フロー

資産運用会社では、投資法人とスポンサー関係者との一定の取引の意思決定手続において、外部の専門家を含むコンプライアンス委員会が利益相反等の法令等の遵守上の問題を審議するなど、ガバナンス体制を整備しています。



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



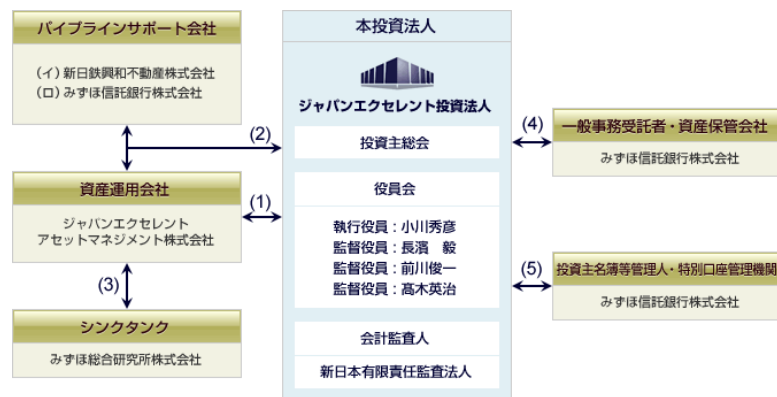
(※1) 2013年12月25日以前の投資口価格は、5で除した数値を記載しています。

■ 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)	新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(3)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		

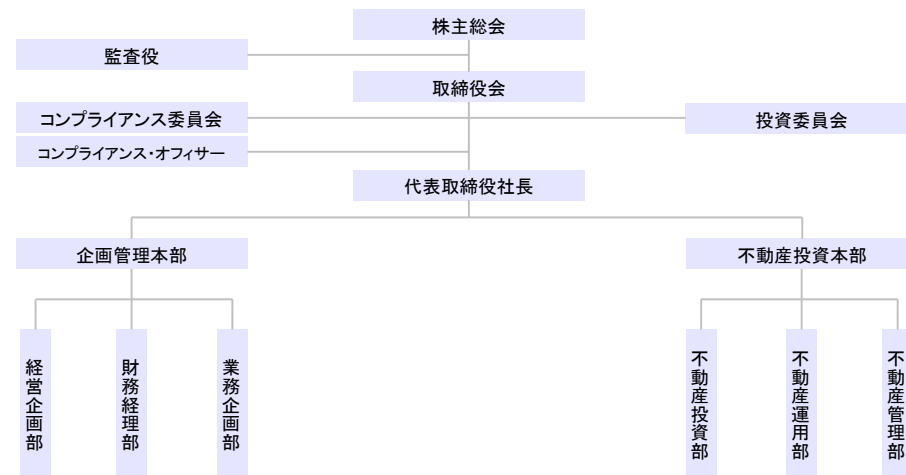
(※2) 上表中における比率は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

■ 投資法人の仕組み図



- (1) 資産運用委託契約
- (2) (イ)新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) みずほ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) 投資口事務委託契約及び特別口座管理契約

■ 資産運用会社の組織図



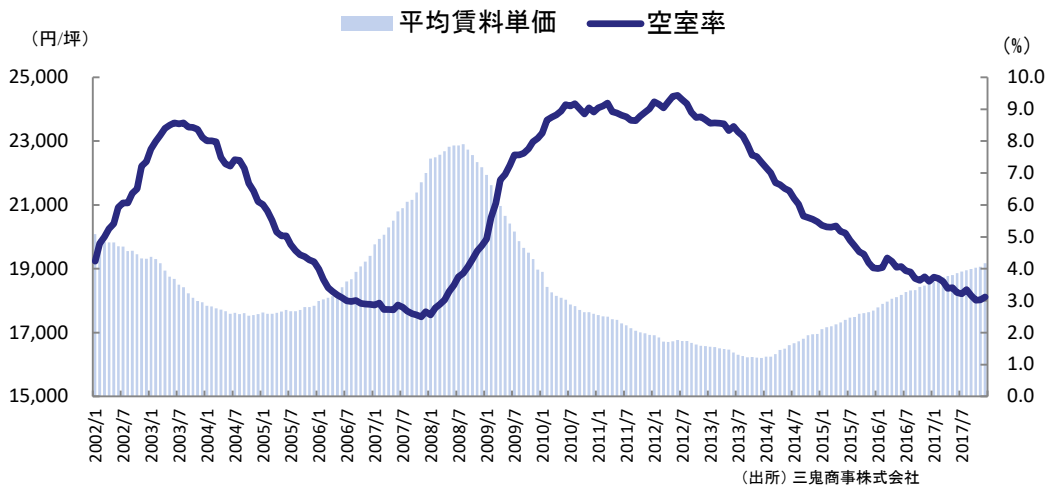
参考資料



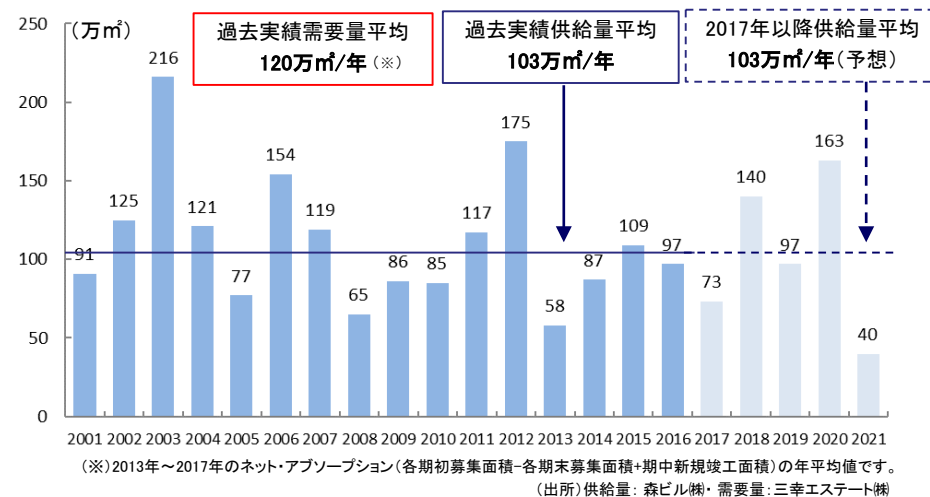
大森ベルポートD館

- ◆ 空室率は改善基調が継続し、賃料水準は引き続き上昇トレンド
- ◆ 不動産取引価格は引き続き高値圏で推移

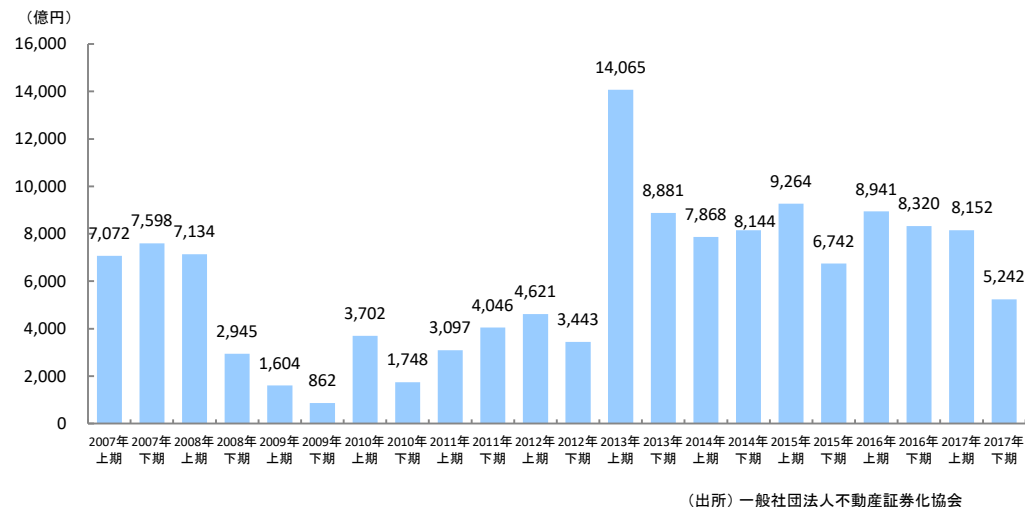
■都心5区 賃料単価と空室率の推移



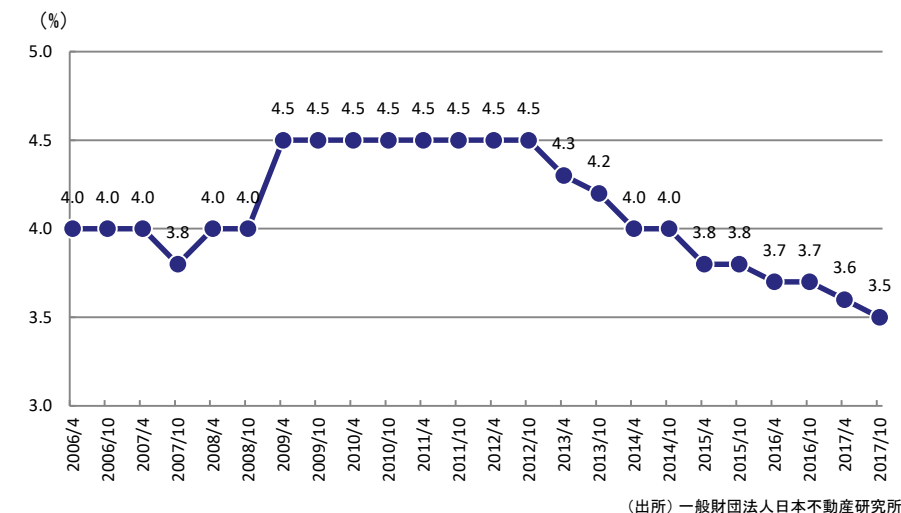
■東京23区 大規模オフィス新規供給量の推移



■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)



物件別収支

(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-7	Ⅰ-8	Ⅰ-9	Ⅰ-10	Ⅰ-12	Ⅰ-13	Ⅰ-14	Ⅰ-15	Ⅱ-1	Ⅱ-2	Ⅱ-3	Ⅲ-1	Ⅲ-2	Ⅲ-3	Ⅲ-5	Ⅲ-6	Ⅲ-7	Ⅲ-8	Ⅲ-9	Ⅲ-10	Ⅲ-11	Ⅲ-12	Ⅳ-2	Ⅳ-3	Ⅳ-4	Ⅳ-5	Ⅳ-6	Ⅳ-7			
	大森	芝二丁目	浜松町	赤坂 ガーデン シティ	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	マンサード 代官山	NHK 名古屋	西本町	大阪興銀 ビル (底地)	武蔵 小杉	川崎 東口	本郷	川崎 日進町	44興和	両国	海老名	川崎 西口	千石	コア シティ 立川	日石 横浜	京橋	広島 八丁堀	SE札幌	青葉通 プラザ	大和 南森町	那覇			
不動産賃貸事業収益	937	158	226	402	587	179	334	734	71	-	294	353	210	83	812	-	-	195	85	107	442	939	55	311	1,149	182	148	368	191	198	80	10,806		
賃貸事業収入	871	157	212	365	536	159	334	679	64	-	273	-	183	83	726	-	-	193	73	96	375	849	48	305	1,051	162	134	280	169	177	68	9,851		
その他賃貸事業収入	66	0	14	36	51	19	0	55	7	-	20	-	27	-	85	-	-	2	11	10	66	90	6	5	98	19	14	88	21	20	12	954		
不動産賃貸事業費用	505	125	117	178	273	85	125	408	31	-	145	232	138	44	371	-	-	108	41	59	324	593	31	135	753	109	77	219	109	82	52	5,931		
維持管理費	134	42	29	44	33	22	1	115	6	-	28	66	25	-	100	-	-	40	15	20	117	141	5	28	157	16	17	34	35	22	9	1,441		
水道光熱費	142	0	11	26	55	11	-	65	5	-	21	31	25	-	78	-	-	-	7	9	77	99	5	39	180	15	14	74	19	16	8	1,122		
公租公課	77	29	17	46	34	14	34	52	4	-	27	25	26	43	64	-	-	17	7	7	40	73	6	20	120	12	17	23	17	12	4	939		
損害保険料	1	0	0	0	0	0	0	2	0	-	0	0	0	-	1	-	-	0	0	0	1	2	0	1	3	0	0	0	0	0	0	26		
修繕工事費	15	2	6	1	2	13	2	15	2	-	24	2	1	-	7	-	-	5	1	1	5	18	0	8	14	6	3	1	11	0	4	202		
その他費用	2	1	14	1	60	1	1	11	0	-	2	33	1	0	7	-	-	0	2	1	9	14	0	1	16	1	1	2	1	0	4	226		
減価償却費	130	49	37	57	86	21	85	145	11	26	39	72	57	-	110	81	31	43	6	18	72	244	11	35	260	56	23	82	23	29	19	1,972		
不動産賃貸事業損益	431	32	109	223	314	94	209	325	40	222	148	120	72	39	440	211	78	86	43	48	118	346	24	176	395	73	70	149	81	115	28	4,874		
NOI	562	82	147	280	400	115	294	470	52	248	188	193	129	39	551	293	109	130	50	66	190	590	36	211	656	129	94	231	105	144	47	6,847		
取得価格	22,552	9,450	8,350	24,169	28,146	4,705	11,000	19,080	1,750	11,431	11,420	5,610	6,673	1,770	13,890	10,976	5,400	4,725	1,150	2,550	6,470	32,000	1,620	6,500	24,500	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	295,366		

■ NOI利回り対前期比

前期末比較	第23期NOI利回り(年換算)	4.9%	1.7%	3.5%	2.5%	2.8%	4.9%	5.3%	4.9%	6.0%	4.9%	3.3%	6.8%	3.8%	4.5%	7.9%	5.3%	4.0%	5.5%	9.2%	5.2%	5.9%	3.7%	4.4%	6.4%	5.3%	7.8%	6.8%	8.4%	9.8%	6.5%	6.9%	4.65%
	第22期NOI利回り(年換算)	5.3%	4.8%	3.1%	2.5%	2.8%	4.9%	5.3%	4.8%	6.0%	4.2%	4.1%	7.5%	3.3%	4.5%	6.9%	5.6%	4.3%	5.4%	10.8%	5.2%	5.3%	3.7%	3.7%	6.6%	5.3%	6.6%	6.7%	7.7%	10.4%	6.6%	6.2%	4.72%
	差異(pt)	▲ 0.4	▲ 3.1	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.7	▲ 0.8	▲ 0.7	0.5	0.0	1.0	▲ 0.3	▲ 0.3	0.1	▲ 1.6	0.0	0.6	0.0	0.7	▲ 0.2	0.0	1.2	0.1	0.7	▲ 0.6	▲ 0.1	0.7	▲ 0.07

■ 償却後利回り対前期比

前期末比較	第23期償却後利回り(年換算)	3.8%	0.7%	2.6%	2.0%	2.2%	4.0%	3.8%	3.4%	4.6%	4.3%	2.6%	4.3%	2.1%	4.5%	6.3%	3.8%	2.9%	3.7%	8.0%	3.7%	3.6%	2.1%	3.0%	5.4%	3.2%	4.4%	5.1%	5.4%	7.6%	5.2%	4.1%	3.31%
	第22期償却後利回り(年換算)	4.2%	3.9%	2.2%	2.0%	2.2%	3.9%	3.8%	3.3%	4.6%	3.3%	3.4%	4.9%	1.6%	4.5%	5.3%	4.1%	3.1%	3.6%	9.6%	3.7%	3.0%	2.2%	2.2%	5.5%	3.0%	3.2%	5.0%	4.7%	8.2%	5.3%	3.4%	3.34%
	差異(pt)	▲ 0.4	▲ 3.2	0.4	0.0	0.0	0.1	0.0	0.1	0.0	1.0	▲ 0.8	▲ 0.6	0.5	0.0	1.0	▲ 0.3	▲ 0.2	0.1	▲ 1.6	0.0	0.6	▲ 0.1	0.8	▲ 0.1	0.2	1.2	0.1	0.7	▲ 0.6	▲ 0.1	0.7	▲ 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、小数点第2位を四捨五入しています。但し、対前期比較の合計欄については、小数点第3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の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。

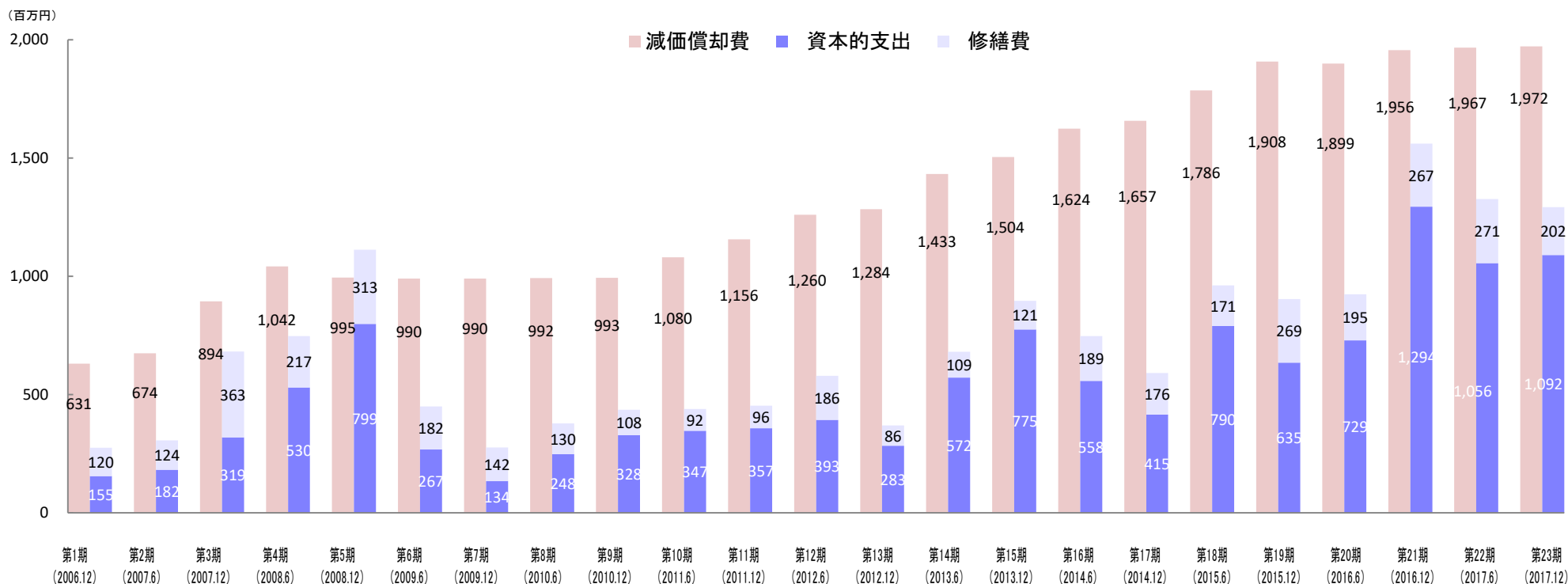
(※5)NHK名古屋については、共同事業者から同意が得られていないため不動産賃貸事業収益の明細を開示していません。

■ 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	2,844	362	2,888	752
取得価格	152,054	14,053	109,781	19,478
第23期NOI利回り(年換算)	3.8%	5.1%	5.2%	7.7%
第22期NOI利回り(年換算)	4.0%	5.1%	5.2%	7.3%
差異(pt)	▲ 0.2	0.0	0.0	0.4

■工事費 及び 減価償却費の推移



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%	55.3%
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

期末鑑定評価の概要

■ 期末鑑定評価サマリー

	第22期 (2017.6)	第23期 (2017.12)	増減
物件数	31物件	29物件	-2 物件
期末鑑定評価額	292,790百万円	284,560百万円	-8,230百万円
帳簿価額	273,139百万円	256,272百万円	-16,867百万円
含み損益	19,650百万円	28,287百万円	8,637百万円
含み損益率(※1)	7.2%	11.0%	3.8pt

(※1)「含み損益率」は、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

	第22期 (2017.6)	第23期 (2017.12)
増加	28物件	23物件
維持	1物件	4物件
減少	2物件	2物件

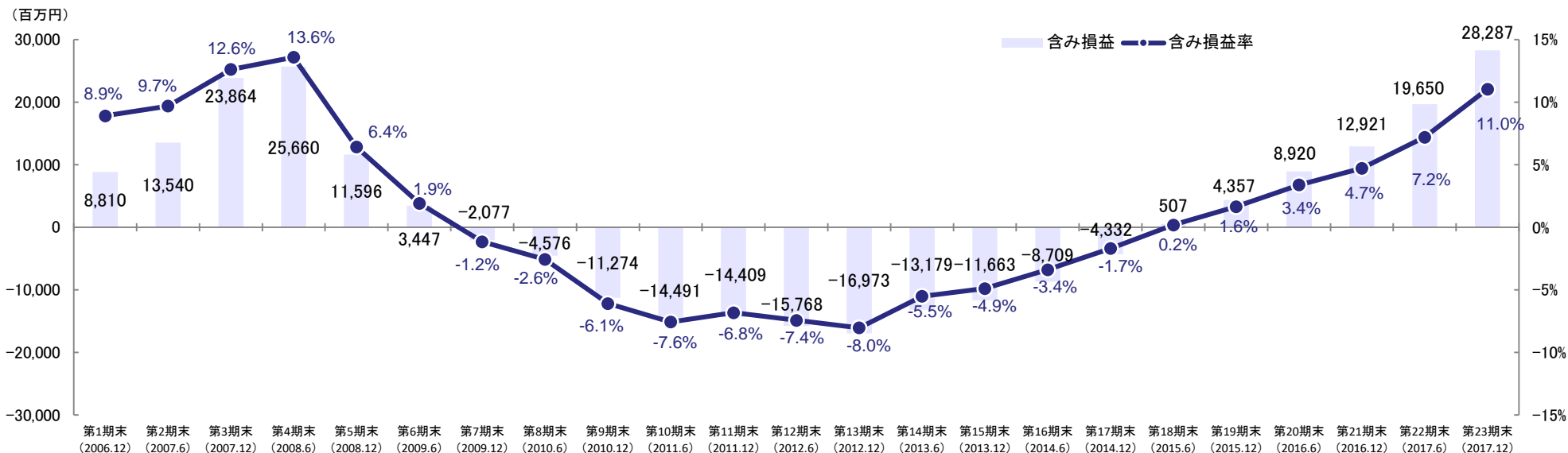
(※2) 各期において、対前期比での増減内訳を記載しています。

(※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

	第22期 (2017.6)	第23期 (2017.12)
低下	20物件	18物件
維持	11物件	11物件
上昇	0物件	0物件

■ 含み損益額と含み損益率の推移



期末鑑定評価額

物件番号	エリア	名称	取得価格	鑑定評価額		差異(②-①)		第23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)	鑑定評価 機関	(単位:百万円)
				第22期末①	第23期末②		%			%	第22期末④	第23期末⑤	pt		
I-1	I	大森ベルポートD館	22,552	25,700	25,700	0	0.0%	21,040	4,659	22.1%	4.2%	4.2%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-2		芝二丁目ビルディング	9,450	11,900	12,000	100	0.8%	9,160	2,839	31.0%	事務所 4.1% 住 宅 4.6%	事務所 4.0% 住 宅 4.6%	▲0.1 0.0	日本不動産研究所	
I-3		JEI浜松町ビル	8,350	7,350	7,680	330	4.5%	8,219	▲ 539	-6.6%	3.8%	3.8%	0.0	日本不動産研究所	
I-8		赤坂インターシティ	28,146	26,700	26,700	0	0.0%	27,138	▲ 438	-1.6%	3.3%	3.3%	0.0	日本不動産研究所	
I-9		興和白金台ビル	4,705	5,090	5,090	0	0.0%	4,766	323	6.8%	4.5%	4.5%	0.0	日本不動産研究所	
I-10		台場ガーデンシティビル	11,000	12,000	11,500	▲ 500	-4.2%	9,981	1,518	15.2%	4.4%	4.4%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-12		浜離宮インターシティ	19,080	22,400	22,400	0	0.0%	17,918	4,481	25.0%	3.7%	3.7%	0.0	日本不動産研究所	
I-13		新富町ビル	1,750	2,040	2,050	10	0.5%	1,780	269	15.1%	4.3%	4.3%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-14		興和西新橋ビル(※3)	11,431	11,860	12,000	140	1.2%	11,032	967	8.8%	3.6%	3.5%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-15		マンサード代官山	11,420	12,100	12,200	100	0.8%	11,405	794	7.0%	3.4%	3.4%	0.0	日本不動産研究所	
II-1	II	NHK名古屋放送センタービル	5,610	5,710	5,720	10	0.2%	5,583	136	2.4%	4.8%	4.7%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
II-2		JEI西本町ビル	6,673	4,690	4,700	10	0.2%	7,192	▲ 2,492	-34.6%	4.7%	4.7%	0.0	大和不動産鑑定	
II-3		大阪興銀ビル(底地)	1,770	2,140	2,200	60	2.8%	1,865	334	17.9%	3.7%	3.6%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
III-1	III	武蔵小杉タワープレイス	13,890	20,300	20,700	400	2.0%	12,659	8,040	63.5%	4.4%	4.3%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
III-2		興和川崎東口ビル	10,976	9,450	9,650	200	2.1%	9,483	166	1.8%	4.9%	4.8%	▲ 0.1	日本ヴァリュアーズ	
III-3		JEI本郷ビル	5,400	4,690	4,750	60	1.3%	5,086	▲ 336	-6.6%	4.4%	4.3%	▲ 0.1	日本ヴァリュアーズ	
III-5		川崎日進町ビルディング	4,725	4,150	4,230	80	1.9%	4,355	▲ 125	-2.9%	5.0%	4.9%	▲ 0.1	日本ヴァリュアーズ	
III-7		JEI両国ビル	2,550	2,230	2,250	20	0.9%	2,265	▲ 15	-0.7%	4.7%	4.7%	0.0	中央不動産鑑定所	
III-8		海老名プライムタワー	6,470	4,290	4,340	50	1.2%	5,735	▲ 1,395	-24.3%	5.3%	5.2%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
III-9		興和川崎西口ビル	32,000	25,400	25,800	400	1.6%	29,076	▲ 3,276	-11.3%	4.8%	4.7%	▲ 0.1	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	1,310	1,300	▲ 10	-0.8%	1,643	▲ 343	-20.9%	4.4%	4.4%	0.0	中央不動産鑑定所	
III-11		コアシティ立川	6,500	8,270	8,340	70	0.8%	6,201	2,138	34.5%	4.6%	4.5%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
III-12		日石横浜ビル	24,500	26,700	27,600	900	3.4%	23,933	3,666	15.3%	4.2%	4.1%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
IV-2	IV	JEI京橋ビル	3,308	4,150	4,230	80	1.9%	2,924	1,305	44.6%	5.3%	5.2%	▲ 0.1	大和不動産鑑定	
IV-3		JEI広島八丁堀ビル	2,760	3,280	3,410	130	4.0%	2,619	790	30.2%	5.1%	5.0%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
IV-4		SE札幌ビル	5,500	6,970	7,450	480	6.9%	5,286	2,163	40.9%	5.3%	5.2%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
IV-5		青葉通プラザ	2,120	3,570	3,690	120	3.4%	2,205	1,484	67.3%	5.0%	4.9%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
IV-6		大和南森町ビル	4,410	5,140	5,240	100	1.9%	4,271	968	22.7%	4.7%	4.6%	▲ 0.1	大和不動産鑑定	
IV-7		JEI那覇ビル	1,380	1,580	1,640	60	3.8%	1,438	201	14.0%	5.6%	5.5%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
合計			270,047	281,160	284,560	3,400	1.2%	256,272	28,287	11.0%	4.3%	4.2%	▲ 0.1	-	
エリアⅠ 合計			127,884	137,140	137,320	180	0.1%	122,442	14,877	12.2%	3.8%	3.8%	0.0	-	
エリアⅡ 合計			14,053	12,540	12,620	80	0.6%	14,640	▲ 2,020	-13.8%	4.6%	4.5%	▲ 0.1	-	
エリアⅢ 合計			108,631	106,790	108,960	2,170	2.0%	100,441	8,518	8.5%	4.6%	4.5%	▲ 0.1	-	
エリアⅣ 合計			19,478	24,690	25,660	970	3.9%	18,747	6,912	36.9%	5.1%	5.0%	▲ 0.1	-	
合計			270,047	281,160	284,560	3,400	1.2%	256,272	28,287	11.0%	4.3%	4.2%	▲ 0.1	-	

(※1)「鑑定評価額」欄には、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第22-23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。

また、現ポートフォリオにかかる資産が共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値によっています。

(※2)還元利回りの各合算値は、加重平均にて算出し、小数点第2位を四捨五入しています。

(※3)第23期に持分追加取得した興和西新橋ビルについては、第22期末の鑑定評価額に追加取得部分の取得時鑑定評価額を加算しています。

損益計算書

(単位: 百万円)

	第22期 (2017.6)	百分比 (%)	第23期 (2017.12)	百分比 (%)	前期比	
					増減	(%)
1. 営業収益	10,642	100.0	11,085	100.0	442	4.2
賃貸事業収入	9,760		9,851		91	
その他賃貸事業収入	882		954		71	
不動産等売却益	—		279		279	
2. 営業費用	6,488	61.0	6,565	59.2	76	1.2
維持管理費	1,477		1,441		▲ 35	
水道光熱費	1,004		1,122		118	
公租公課	915		939		23	
損害保険料	25		26		0	
修繕工事費	271		202		▲ 69	
その他費用	229		226		▲ 2	
減価償却費	1,967		1,972		5	
賃貸事業費用合計	5,890	55.4	5,931	53.5	40	0.7
賃貸事業利益	4,751	44.6	4,874	44.0	123	2.6
資産運用報酬	442		457		14	
その他営業費用	154		176		22	
営業利益	4,154	39.0	4,519	40.8	365	8.8
3. 営業外収益	1	0.0	0	0.0	0	▲ 32.6
受取利息	0		0		0	
その他	1		0		0	
4. 営業外費用	694	6.5	818	7.4	124	17.9
支払利息	437		442		4	
融資関連費用	114		221		106	
投資法人債利息	123		140		16	
投資法人債発行費償却	13		14		1	
その他	5		0		▲ 4	
経常利益	3,460	32.5	3,701	33.4	240	7.0
税引前当期純利益	3,460	32.5	3,701	33.4	240	7.0
法人税等	0		0		0	
当期純利益	3,459	32.5	3,700	33.4	240	7.0
前期繰越利益	0		0		0	
当期末処分利益	3,460		3,700		240	

(※) 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、小数点第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22期 (2017.6)		第23期 (2017.12)		増減		第22期 (2017.6)		第23期 (2017.12)		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	22,864	7.7	24,239	8.6	1,374	I. 流動負債	28,412	9.6	28,625	10.1	213
現金及び預金	5,373		7,486		2,113	営業未払金	1,465		1,627		161
信託現金及び信託預金	16,808		16,104		▲ 704	短期借入金	—		900		900
営業未収入金	486		456		▲ 29	1年内償還予定投資法人債	—		7,000		7,000
その他	196		191		▲ 4	1年内返済予定長期借入金	26,000		17,750		▲ 8,250
						未払金	438		445		6
II. 固定資産	274,162	92.3	257,822	91.4	▲ 16,339	未払消費税等	289		677		387
1. 有形固定資産	264,031	88.8	247,163	87.6	▲ 16,867	その他	217		225		7
不動産	7,712		14,881		7,168	II. 固定負債	125,071	42.1	109,638	38.9	▲ 15,433
信託不動産	256,166		232,171		▲ 23,995	投資法人債	36,000		29,000		▲ 7,000
建設仮勘定	151		111		▲ 39	長期借入金	75,900		67,850		▲ 8,050
2. 無形固定資産	9,108	3.1	9,108	3.2	▲ 0	預り敷金保証金	723		1,084		361
借地権	1,721		1,721		—	信託預り敷金保証金	12,448		11,703		▲ 744
信託借地権	7,382		7,382		—	負債合計	153,483	51.6	138,263	49.0	▲ 15,220
その他	4		4		▲ 0	(純資産の部)					
3. 投資その他の資産	1,023	0.3	1,550	0.5	527	I. 投資主資本	143,693	48.4	143,933	51.0	240
差入敷金保証金	15		15		—	1. 出資総額	139,972	47.1	139,972	49.6	—
長期前払費用	628		796		167	2. 剰余金	3,720		3,960		240
その他	379		738		359	任意積立金(圧縮積立金)	260	0.1	260	0.1	—
III. 繰延資産	149	0.1	135	0.0	▲ 14	当期末処分利益	3,460	1.2	3,700	1.3	240
投資法人債発行費	149		135		▲ 14	純資産合計	143,693	48.4	143,933	51.0	240
資産合計	297,177	100.0	282,197	100.0	▲ 14,979	負債純資産合計	297,177	100.0	282,197	100.0	▲ 14,979

(※) 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、小数点第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23期 (2017.12)	
区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	29,599
税引前当期純利益	3,701
減価償却費	1,972
固定資産の売却	24,108
その他	▲ 183
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 9,330
固定資産の取得による支出	▲ 8,947
預り敷金の収入・支出	▲ 383
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 18,859
短期借入れによる収入	10,600
短期借入金の返済による支出	▲ 9,700
長期借入れによる収入	17,700
長期借入金の返済による支出	▲ 34,000
分配金の支払額	▲ 3,459
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,409
V. 現金及び現金同等物の期首残高	22,182
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	23,591

(※)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23期 (2017.12)	
区分	金額
当期末処分利益	3,700,279,652
分配金の額	3,486,219,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,670)
圧縮積立金繰入額	214,060,652
次期繰越利益	—
期末発行済投資口の総口数	1,305,700口

主な財務指標

財務指標	単位	第19期 (2015.12)	第20期 (2016.6)	第21期 (2016.12)	第22期 (2017.6)	第23期 (2017.12)	算 式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	6,035	5,711	5,998	5,989	6,256	税引前当期純利益+(支払利息+投資法人債利息)+減価償却費
NOI(ネット・オペレーティング・インカム)	百万円	6,662	6,467	6,760	6,719	6,847	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	5,123	5,012	5,363	5,427	5,394	当期純利益+減価償却費-不動産売却純利益
1口当たりFFO	円	4,051	3,964	4,107	4,156	4,131	(当期純利益+減価償却費-不動産売却純利益)÷期末発行済投資口の総口数
AFFO(アシヤステット・ファンズ・フロム・オペレーション)	百万円	4,487	4,283	4,068	4,370	4,303	FFO-資本的支出
AFFO配当性向	%	70.4	72.7	83.7	79.2	81.0	(分配総額÷AFFO)×100
NAV(ネット・アセット・バリュー)	百万円	142,214	146,729	156,562	163,343	172,221	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	112,471	116,041	119,906	125,100	131,899	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	8.1	8.2	9.4	10.7	10.7	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>
ROA(総資産経常利益率)	%	1.2	1.1	1.2	1.2	1.3	(経常利益÷((期首総資産+期末総資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(2.3)	(2.2)	(2.3)	(2.4)	(2.5)	同上×(365日÷営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	2.5	2.3	2.4	2.4	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)	(4.5)	(4.8)	(4.9)	(5.1)	同上×(365日÷営業日数)
自己資本比率	%	48.5	48.6	48.5	48.4	51.0	(期末純資産額÷期末総資産額)×100
総資産LTV	%	46.4	46.5	46.6	46.4	43.4	(期末有利子負債額÷期末総資産額)×100
時価LTV	%	45.7	45.1	44.6	43.5	39.5	(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	109,025	108,987	110,010	110,050	110,234	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点第2位を四捨五入しています。

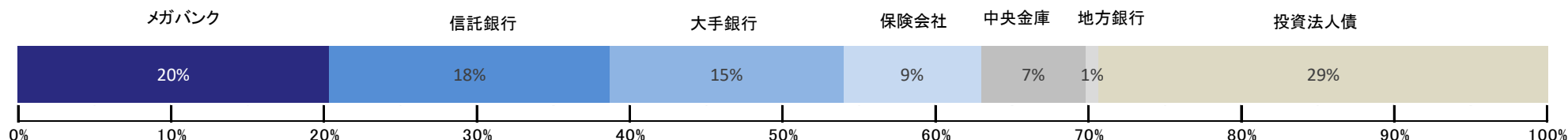
有利子負債の状況

■金融機関別借入金残高一覧(第23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	16,685	19.3%
三菱UFJ信託銀行	13,005	15.0%
日本政策投資銀行	12,800	14.8%
三井住友銀行	8,270	9.6%
みずほ信託銀行	7,807	9.0%
農林中央金庫	7,412	8.6%
第一生命保険	6,000	6.9%
りそな銀行	3,400	3.9%
損害保険ジャパン日本興亜	2,500	2.9%
あおぞら銀行	2,500	2.9%
三井住友信託銀行	1,620	1.9%
東京海上日動火災保険	1,500	1.7%
福岡銀行	1,000	1.2%
信金中央金庫	1,000	1.2%
日本生命保険	1,000	1.2%
借入金 計	86,500	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23期末現在)

発行名	償還期限	残高 (百万円)	利率	期間
第4回無担保投資法人債	2018年11月2日	2,000	1.40%	7年
第5回無担保投資法人債	2018年11月2日	5,000	0.46%	5年
第6回無担保投資法人債	2019年3月11日	5,000	0.46%	5年
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
投資法人債 計		36,000		

■コミットメントラインの状況(第23期末現在)

設定先	設定額 (百万円)	借入可能期間
株式会社みずほ銀行	6,000	2018年1月30日から 2019年1月29日まで
三菱UFJ信託銀行株式会社	5,000	
株式会社三井住友銀行	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22期末 (2017.6)		第23期末 (2017.12)		
	口 数 (口)	構成比率 (%)	口 数 (口)	構成比率 (%)	
金融機関 (証券会社含む)	916,028	70.2%	935,604	71.7%	1.5pt
その他国内法人	113,728	8.7%	112,627	8.6%	▲0.1pt
外国法人等	197,329	15.1%	183,388	14.0%	▲1.1pt
個人	78,615	6.0%	74,081	5.7%	▲0.3pt
合 計	1,305,700	100.0%	1,305,700	100.0%	－

投 資 主				
第22期末 (2017.6)		第23期末 (2017.12)		構成比率 増減
人 数 (人)	構成比率 (%)	人 数 (人)	構成比率 (%)	
162	2.0%	157	2.0%	0pt
168	2.1%	163	2.1%	0pt
172	2.1%	178	2.3%	0.2pt
7,584	93.8%	7,182	93.5%	▲0.3pt
8,086	100.0%	7,680	100.0%	－

コアスポンサー2社が所有する投資口の比率：7.1%

順位	名 称	所有投資口数(口)	構成比率(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	353,977	27.1%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	171,525	13.1%
3	新日鉄興和不動産株式会社	71,560	5.5%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	64,469	4.9%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	52,772	4.0%
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	23,722	1.8%
7	STATE STREET BANK — WEST PENSION FUND CLIENTS — EXEMPT 505233	21,219	1.6%
8	第一生命保険株式会社	20,660	1.6%
9	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	16,913	1.3%
10	STATE STREET BANK WEST CLIENT — TREATY 505234	16,086	1.2%
合 計		812,903	62.3%

(※1) 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。

(※2) 構成比率については、小数点第2位を四捨五入しています。

ポートフォリオマップ



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	I-14	I-15
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	オフィス	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	興和西新橋 ビル	マンサード 代官山
										
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	東京都 港区西新橋	東京都 渋谷区 猿楽町
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	19,418.17	8,402.51
建築時期(※1)	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	1996年7月	2009年12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	①2013年 3月 ②2017年 8月	2016年 7月
取得価格 (百万円)(※2)	22,552	9,450	8,350	28,146	4,705	11,000	19,080	1,750	11,431	11,420
投資比率 (%) (※3)	8.4	3.5	3.1	10.4	1.7	4.1	7.1	0.6	4.2	4.2
期末稼働率 (%)	100.0	99.2	100.0	98.6	100.0	100.0	99.2	100.0	100.0	85.3
PML (%)	3.61	6.61	4.18	2.97	6.95	6.56	2.60	4.13	3.30	5.74

(※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、借地人から収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、小数点第2位を四捨五入しています。

保有物件の概要(2)

物件番号	II-1	II-2	II-3	III-1	III-2	III-3	III-5	III-7	III-8
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	NHK 名古屋放送 センタービル	JEI西本町ビル	大阪興銀ビル (底地)	武蔵小杉 タワープレイス	興和川崎 東ロビル	JEI本郷ビル	川崎日進町 ビルディング	JEI両国ビル	海老名 プライムタワー
									
所在地	愛知県 名古屋市東区	大阪府 大阪市西区	大阪府 大阪市中央区	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 海老名市中央
延床面積 (㎡)	80,809.95	15,800.31	3,158.45 (地積)	53,711.13	31,009.62	5,877.11	22,141.60	5,820.56	55,806.20
建築時期(※1)	1991年 7月	1988年 2月	-	1995年 7月	1988年 4月	1991年 2月	1992年 4月	1996年 8月	1995年 5月
取得時期	①2006年 6月 ②2014年 3月	2007年 3月	2013年 2月	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 3月
取得価格 (百万円)(※2)	5,610	6,673	1,770	13,890	10,976	5,400	4,725	2,550	6,470
投資比率 (%) (※3)	2.1	2.5	0.7	5.1	4.1	2.0	1.7	0.9	2.4
期末稼働率 (%)	96.4	96.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7
PML (%)	1.44	11.27	-	3.19	3.25	6.16	5.86	5.57	6.53

(※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、借地人から収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、小数点第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-9	III-10	III-11	III-12	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7
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	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	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
										
所在地	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	神奈川県横浜市中央区	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
延床面積 (㎡)	61,856.92	4,017.44	19,099.27	72,116.15	10,021.32	9,919.93	23,644.22	22,737.38	12,759.65	4,371.94
建築時期(※1)	1988年 2月	1992年11月	1994年12月	1997年 5月	1987年 4月	1999年 2月	1989年3月	1996年 7月	1990年 1月	1990年 6月
取得時期	2007年10月	2011年12月	2013年 2月	2015年 4月	2011年 9月	2012年 5月	2013年 3月	2014年 2月	2014年 2月	2015年12月
取得価格 (百万円)(※2)	32,000	1,620	6,500	24,500	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380
投資比率 (％)(※3)	11.8	0.6	2.4	9.1	1.2	1.0	2.0	0.8	1.6	0.5
期末稼働率 (％)	97.4	100.0	100.0	99.7	100.0	100.0	100.0	99.4	100.0	100.0
PML (％)	3.74	4.65	1.92	3.19	7.28	6.66	0.41	1.24	7.83	3.47

(※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、借地人から収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、小数点第2位を四捨五入しています。