

# ジャパン エクセレント 投資法人



Japan Excellent, Inc.



第14期(2013年6月期)決算説明会資料  
2013年8月14日

(資産運用会社)

ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社

# 目次

## I. 決算ハイライト

1. トピックス	3
2. 第14期(2013年6月期)決算状況	4

## II. 実績と今後の運用方針

1. 環境認識	6
2. 外部成長	
(1) 外部成長の軌跡	7
(2) スポンサーサポートの活用	9
【参考】コアスポンサーの主な開発事例・保有物件	10
(3) 新規取得物件	11
3. 内部成長	
(1) 稼働率の推移	13
(2) 賃料単価と賃料収入の推移	14
4. 財務戦略	15
5. 業績予想	17

## 参考資料

物件別収支	19
期末算定価格	20
損益計算書	21
貸借対照表	22
財務の状況	23
キャッシュフロー計算書／金銭の分配に係る計算書	24
主な財務指標	25
投資主の状況	26
ポートフォリオマップ	27
保有物件の概要	28
本投資法人の特色	30
スポンサー企業の総合力を活用した成長戦略	31
課題物件への対応	32
投資口価格の推移／資産運用会社の概要	33



# 第Ⅰ部 決算ハイライト



# 1. トピックス

## 1. 公募増資を実施、285億円の物件取得により外部成長継続

- 1月の公募増資時の4物件に加え2物件を取得<sup>(※1)</sup>。成長性のある都心の物件を中核とした総額285億円の物件取得により外部成長を継続
- 時価総額は1,200億円超となり、流動性も大幅に向上

### 取得価格総額は3年間で35%増加

	第8期末	第14期末	純増率
取得価格総額	1,810億円	2,455億円	35.6%

### 時価総額が拡大、流動性も向上

	第10期～第13期	第14期
時価総額 <sup>(※2)</sup>	749億円	1,271億円
1日平均売買代金	190百万円	613百万円

## 2. ポートフォリオ収益力は安定

- 課題物件の早期埋戻し等により、稼働率は前期末の94.0%より97.1%に大幅に改善
- 既存物件の賃料収入は前期比横ばいとなり、ポートフォリオの収益力は安定

### 稼働率は着実に改善

	第13期末	14期末	前期末比
稼働率	94.0%	97.1%	+3.1ポイント

### 既存物件の賃料収入は安定

	第13期	14期	前期比
賃料収入 (百万円)	6,772	6,770	▲2

## 3. 安定的な財務運営を継続

- 長期金利の上昇リスクに備え、金利の固定化を推進、固定金利比率は90.8%へ
- 総額196億円のリファイナンスを実施、借入コストを抑制しつつ調達期間を長期化

### 金利の固定化・借入期間の長期化を推進

	第13期末	第14期末	第15期末見込 90.8%
固定金利比率	76.2%	84.4%	
平均調達金利	1.32%	1.28%	
平均残存期間	2.88年	3.01年	

(※1) 取得物件数には持分の追加取得を含む(以下同じです。)

(※2) 時価総額は期中の平均時価総額(以下同じです。)

## 2. 第14期(2013年6月期)決算状況

(単位:百万円)

	第13期 (2012.12)	第14期 (2013.6)	増減
不動産賃貸事業収入	7,597	8,409	811
賃料収入	6,772	7,519	① 747
水道光熱費収入	595	616	20
その他賃貸事業収入	229	273	43
不動産賃貸事業費用	3,950	4,350	② 399
維持管理費	1,006	1,136	130
水道光熱費	762	804	42
公租公課	613	629	15
修繕工事費	86	109	23
その他賃貸事業費用	197	235	38
減価償却費	1,284	1,433	149
不動産賃貸事業利益	3,647	4,059	411
販管費	476	521	44
匿名組合分配金	1	9	7
営業利益	3,172	3,546	374
営業外収益	7	3	▲ 4
営業外費用	869	960	③ 91
経常利益	2,310	2,589	278
当期純利益	2,309	2,598	288
圧縮積立金繰入額	0 ④ ▲ 146	▲ 146	▲ 146
分配金総額	2,309	2,744	434
1口当たり分配金	12,242円 ⑤	12,200円	▲42円

### 対前期比較のポイント

- ① 賃料収入は増加(+11.0%)
  - ・既存物件の賃料収入が下げ止まりほぼ横ばい(▲2百万円)に。
  - ・第14期の取得物件の賃料収入(+749百万円)が上乗せ
- ② 第14期の物件取得による費用増 及び  
既存物件のリーシング費用増 等
- ③ 増資関連費用の発生等による増加
- ④ 内部留保の取崩  
増資関連費用、増資時取得物件の期中取得による通期末寄与分に充当するため、内部留保を取り崩し
- ⑤ 1口当たり分配金は、 期初予想通り 12,200円

### 期初予想との主な差異

- ・当期純利益、一口当たり分配金はいずれも期初の予想通り  
(単位:百万円)

	当初予想	実績	差異
当期純利益	2,594	2,598	4
圧縮積立金取崩	150	146	▲ 4
1口当たり分配金	12,200円	12,200円	0円



## 第Ⅱ部 実績と今後の運用方針



# 1. 環境認識

## オフィスビル賃貸市場

- 東京都心部において、オフィス需要は拡大しつつあり、空室率は改善基調が継続
- 賃料水準については、都心部の一部優良ビルで反転の兆しが見られるなど、賃料の下落圧力は緩和傾向に

## 不動産投資市場

- 市場参加者の投資意欲は依然として旺盛であるが、優良物件の供給は限定的な状況が続き、不動産取引価格は上昇局面に
- 投資家の期待利回りについて、東京圏（特に都心部）は低下傾向

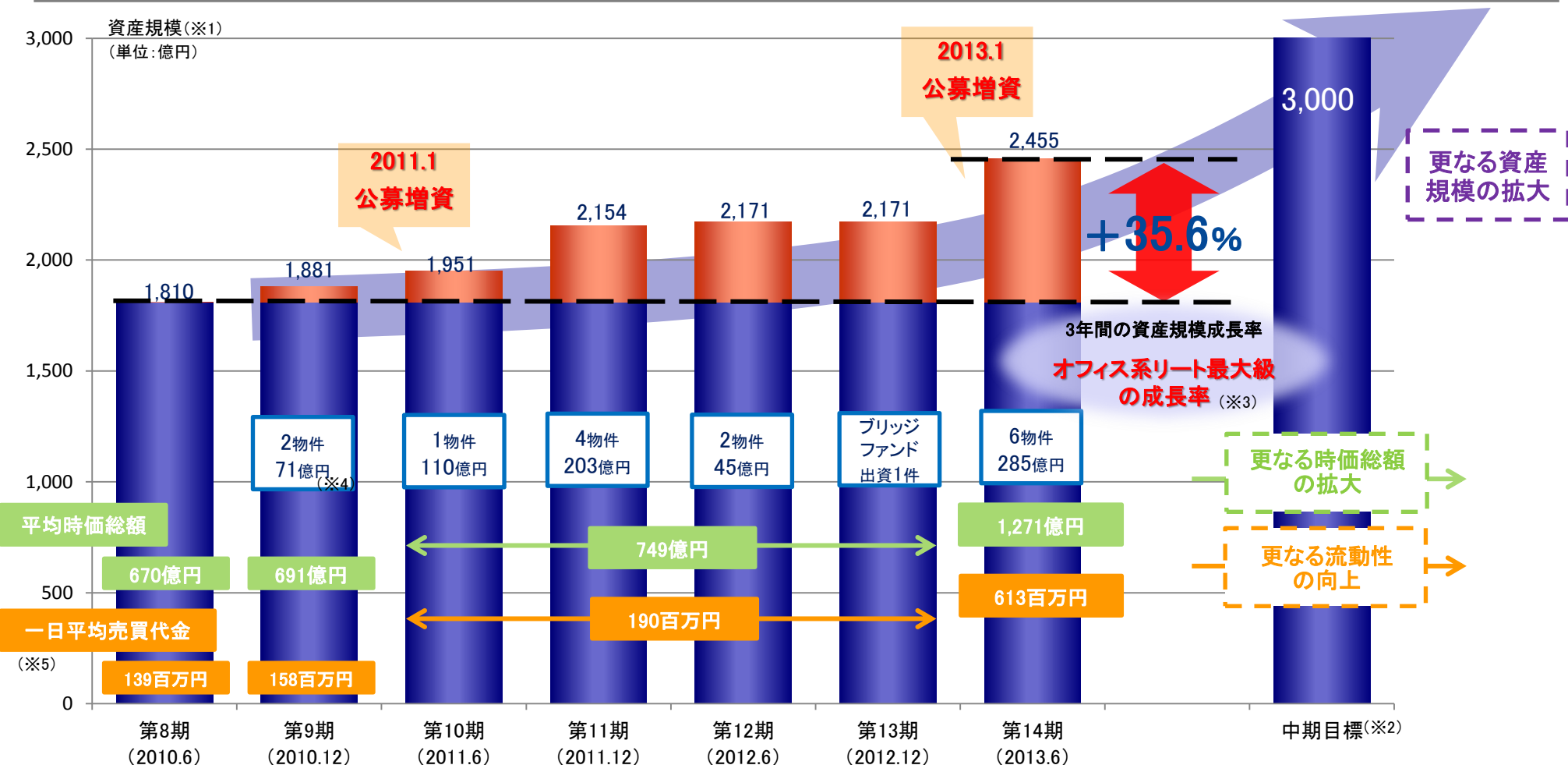
## 金 融 市 場

- 更なる金融緩和により、短期金利は当面低位安定
- 長期金利は今後デフレからの脱却が期待される中、相応の上昇圧力がかかるものと想定

## 2. 外部成長

### (1) 外部成長の軌跡 ①

- 第9期以降、2回の公募増資の実施、**継続的な物件取得**(15物件・714億円)により外部成長を実現、資産規模は**3年間で35.6%成長**
- この間に**時価総額は約2倍に拡大**し、一日の平均売買代金も4倍となり**流動性も大幅に向上**



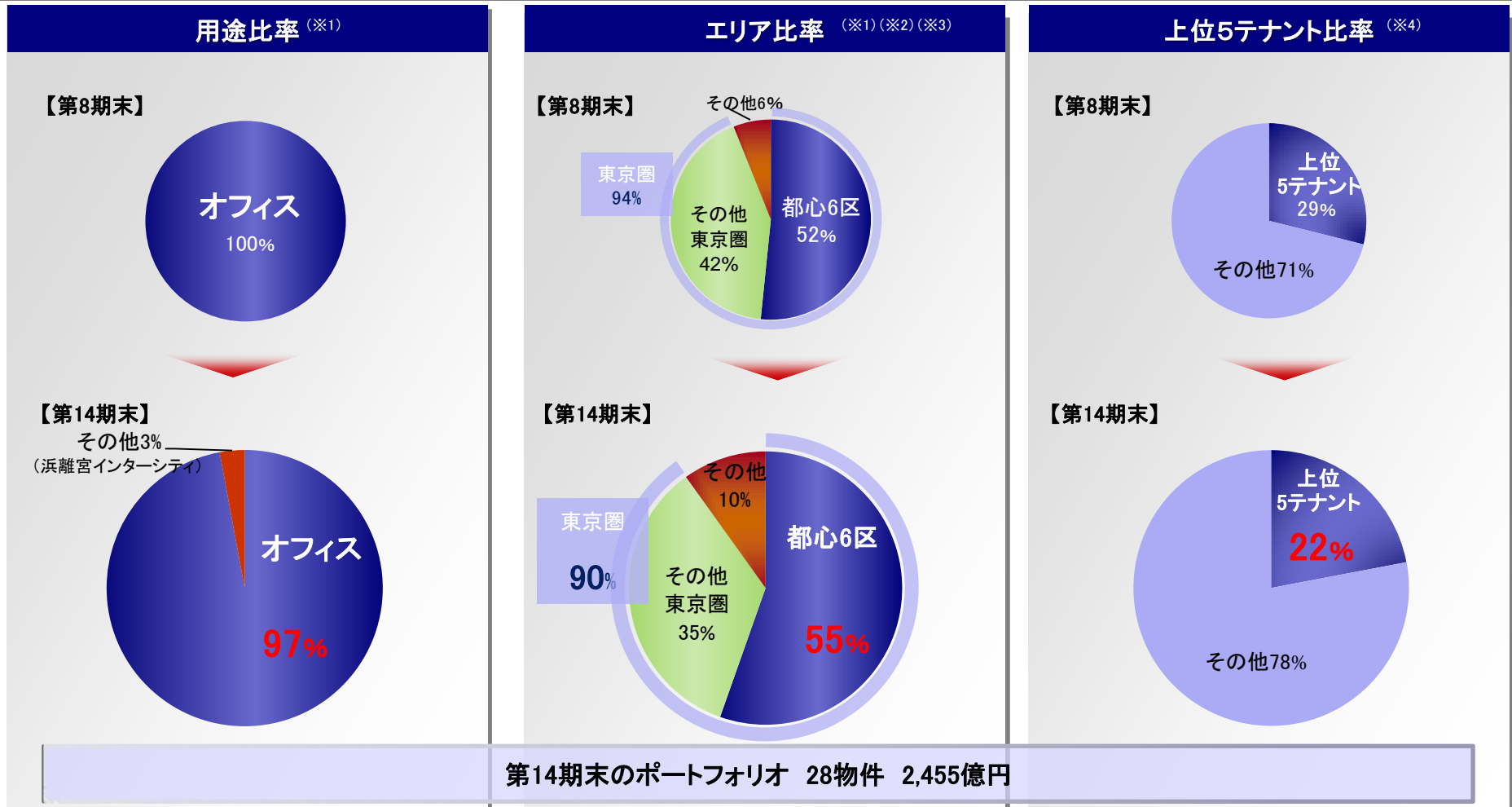
(※1) 取得価格ベースで表示しています。(※2) 本書の日付現在の目標であり、将来における事象により又は市場環境により達成できない可能性があります。(※3) オフィスに50%以上投資する資産規模2,000億円以上のリートにおける直近3年間の取得価格総額の増加率で比較(2013年6月末時点) (※4) 各期の取得物件の件数と合計取得価格  
(※5) 「平均時価総額」、「一日平均売買代金」は 各期中の平均値。ただし、第10期～第13期は当該4期の期中平均値



## 2. 外部成長

### (1) 外部成長の軌跡 ②

➤ 「オフィス」・「都心」への投資を継続し、成長性の大きい都心のオフィス主体のポートフォリオを堅持、テナント分散化も推進



(※1) 用途比率とエリア比率は取得価格ベースで算出しています。(※2) 都心6区は千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区を指します。(※3) 東京圏は東京都及び東京都周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)を指します。(※4) 上位5テナント比率は、全賃貸面積に占める割合の高い順に5位までのエンドテナントに対する賃貸面積の合計の全賃貸面積に占める割合です。

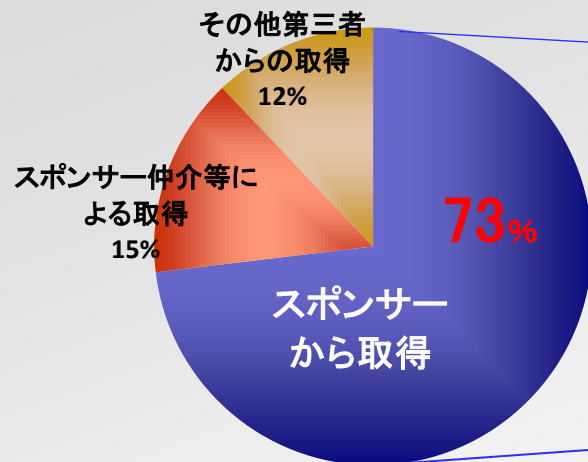
## 2. 外部成長

### (2) スポンサーサポートの活用

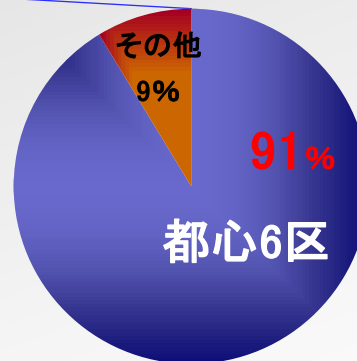
➤ 第9期以降の取得物件15物件・714億円のうち、**都心の大型物件**を中心に73%を**スポンサー**から取得

第9期以降の取得物件 15物件 714億円

【スポンサーのサポートによる物件取得】



【スポンサーから取得した物件のエリア比率】



(※) 比率は取得価格ベースで算出しています。

赤坂インターシティ  
(持分追加取得)



台場ガーデンシティビル



浜離宮インターシティ



#### コアスポンサー



#### 新日鉄興和不動産株式会社

株式会社みずほ銀行、新日鐵住金株式会社の親密な不動産会社であり、東京都心部を中心にオフィスビル、高級賃貸住宅を開発・運用



#### 第一生命保険株式会社

わが国トップクラスの生命保険会社であり、2013年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に273棟の投資用不動産を運用

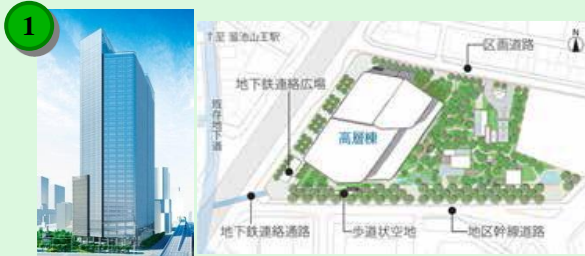


#### 積水ハウス株式会社

わが国トップクラスのハウスメーカーであり、大規模な都市開発事業の実績を有し、赤坂ガーデンシティや本町ガーデンシティは同社の手掛けた代表的な開発事業

# 【参考】コアスポンサーの主な開発事例・保有物件

## 新日鉄興和不動産



### 赤坂一丁目地区 第一種市街地再開発事業

- ・施行区域面積  
約2.5ha
- ・敷地面積  
約16,000m<sup>2</sup>
- ・延床面積  
約171,550m<sup>2</sup>
- ・竣工予定  
2016年度



赤坂  
インターシティ



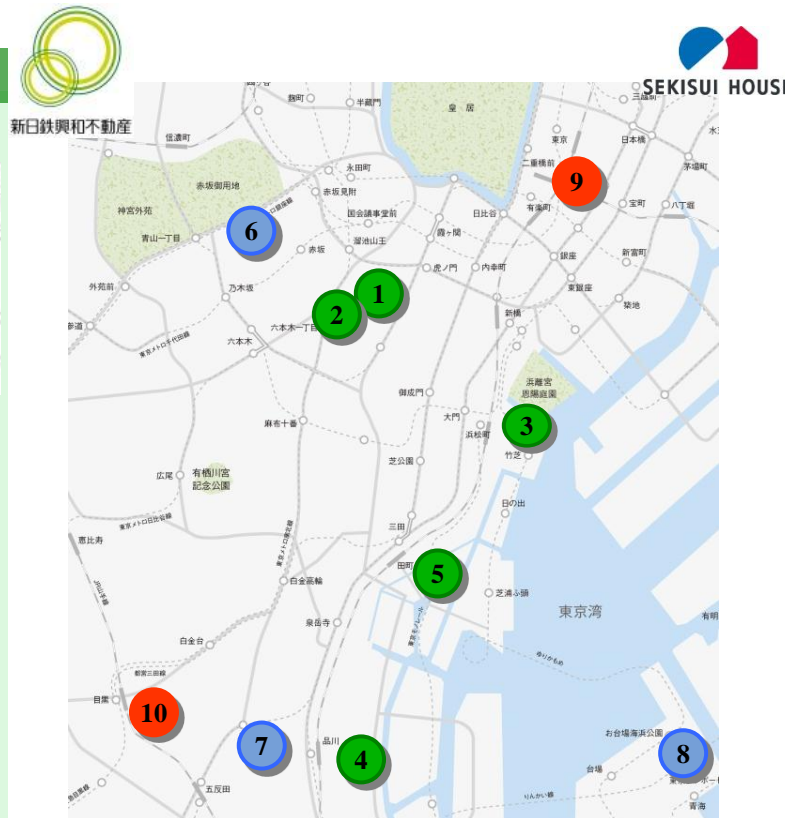
浜離宮  
インターシティ



品川  
インターシティ

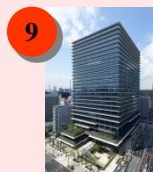


芝浦ルネサイトタワー



### 第一生命

## 第一生命



東京スクエアガーデン



目黒駅前地区  
第一種市街地再開発事業



大森ベルポート

## 積水ハウス



赤坂ガーデンシティ



ガーデンシティ品川御殿山



台場ガーデンシティビル



本町ガーデンシティ



本町南ガーデンシティ

(※) 本書の日付現在、上記の物件を取得する予定はありません。  
(※) 「既保有」の記載のある物件には本投資法人の保有割合が一部のものがあります。



## 2. 外部成長

### (3) 新規取得物件① 2013年1月公募増資時取得物件

- 「成長性」・「安定性」・「収益性」のバランスのとれた物件取得
- スポンサーサポートを活用し、多様なルートと手法により物件を取得

#### 成長性

#### 安定性

＜長期安定的な収入の確保＞

##### 大阪興銀ビル(底地)



取得先	新日鉄興和不動産株式会社
取得価格	1,770百万円
NOI利回り(※2)	4.5%
所在地	大阪市中央区高麗橋

スポンサー  
より取得

＜市況回復期の収益性の向上余地大＞

##### 赤坂インターシティ(持分追加取得)



持分25%

持分49%

取得先	新日鉄興和不動産株式会社	NOI利回り(※1)	4.1%
取得価格	10,289百万円	所在地	東京都港区赤坂

スポンサー  
より取得

#### 収益性

＜既存ポートフォリオを上回るNOI利回り＞

##### コアシティ立川



取得先	立川曙町キャピタル特定目的会社
取得価格	6,500百万円
NOI利回り(※2)	5.7%
所在地	東京都立川市曙町

第三者より  
取得

##### SE山京ビル



取得先	合同会社ポレール
取得価格	5,500百万円
NOI利回り(※2)	7.2%
所在地	札幌市北区北七条西

ブリッジファンド  
より取得

多様な物件取得ルート・手法の活用

(※1) 取得年度の特殊要因を排除した当初5年間の想定平均収支により計算しています。(※2) 取得年度の特殊要因を排除した年間の想定収支により計算しています。



Japan Excellent, Inc.

## 2. 外部成長

### (3)新規取得物件② 興和西新橋ビル 他

#### 2013年1月 の公募増資による取得余力を活用し2物件を取得

##### 興和西新橋ビル



持分27%

#### スポンサーより都心の物件を取得

- 「虎ノ門」(徒歩3分)、「内幸町」、「霞が関」、「新橋」と4駅利用可能
- 永田町、霞が関エリアに隣接した高いオフィス需要が見込まれる立地
- 成熟したオフィスエリアであると同時に、周辺では再開発事業が進行中であり、なおも潜在的成長力を有するエリア
- 他の共有部分に対し優先交渉権を保持

#### 川崎日進町ビルディング(持分追加取得) (※3)

- ・既保有分を上回る利回りでの取得
- ・共同保有物件の持分追加取得の機会を着実に捕捉

取得日	2013年4月17日
取得価格	520百万円
NOI利回り(※1)	6.9%
所在地	神奈川県川崎市川崎区日進町7番地1



(※1) NOI利回りは取得年度の特許要因を排除した年間の想定収支により計算しています。

(※2) 地下1階から15階の事務所部分の専有部分(13,238.09㎡)及びその付属建物(倉庫113.27㎡)の共有持分。取得した共有持分の割合は約27.0%です。

(※3) 今回持分を追加取得した専有部分は1階ないし15階の事務所・店舗(14,015.04㎡)であり、取得した共有持分の割合は約11.4%です。

取得日	2013年3月28日
取得先	新日鉄興和不動産株式会社
取得価格	3,931百万円
鑑定評価額	4,020百万円
NOI利回り(※1)	4.8%
延床面積	19,418.17㎡ <sup>(※2)</sup>
構造・階数	S・SRC 地下2階地上16階建
建築時期	1996年7月31日
所在地	東京都港区西新橋二丁目1番1号

成長性

スポンサー  
より取得

収益性

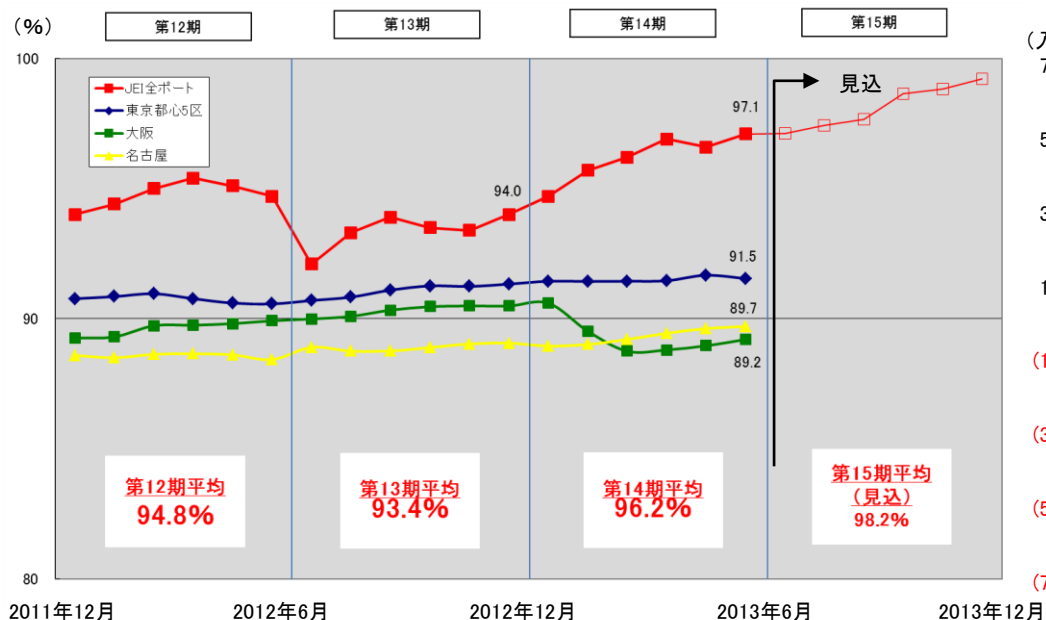
### 3. 内部成長

#### (1) 稼働率の推移

#### 稼働率の推移・今後の見通し

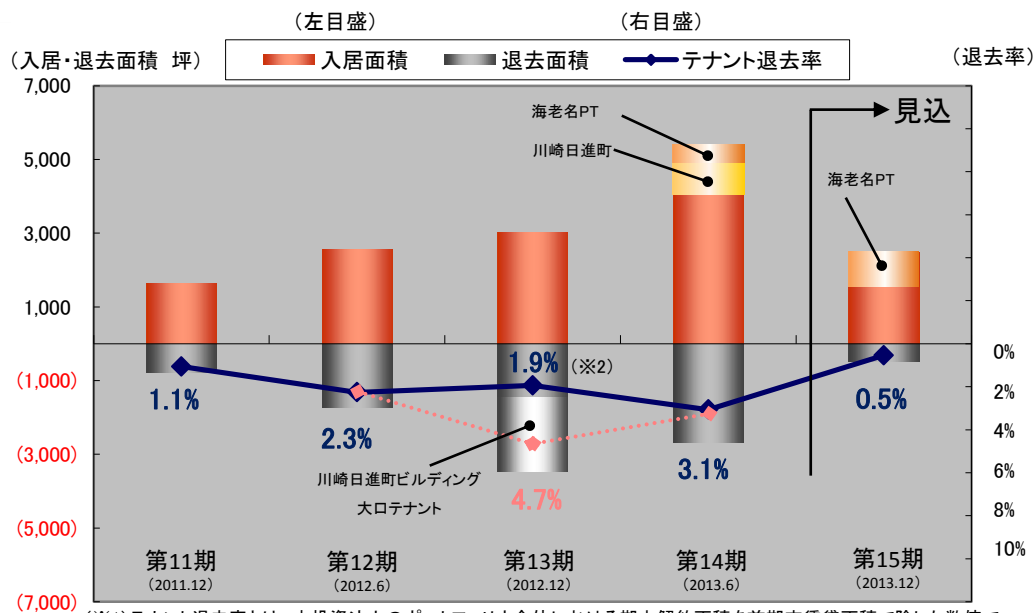
- 第14期：課題物件の早期埋戻しにより、稼働率は97%まで上昇  
大口テナント退去のあった川崎日進町ビルディングの早期埋戻し、海老名プライムタワーの埋戻しにより  
ポートフォリオ全体の稼働率は**2013年6月末時点で97.1%まで上昇**
- 第15期：海老名プライムタワーの埋戻し等により稼働率は更に向上  
海老名プライムタワーの稼働率は2013年12月末には90%超に回復見込であり、ポートフォリオ全体の**稼働率は更に向上**

【マーケット稼働率とJEIポートフォリオ稼働率の推移】



(出所) 三鬼商事資料をもとに作成

【テナント退去率<sup>(※1)</sup>及び入居・退去面積の推移】



(※1) テナント退去率とは、本投資法人の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) 川崎日進町ビルディングの退去分を除いた退去率



### 3. 内部成長

#### (2) 賃料単価と賃料収入の推移

##### 賃料改定及び賃料単価の推移

- 賃料ギャップの縮小が継続  
賃料ギャップ(平均賃料単価と相場賃料単価の差)は縮小傾向が継続

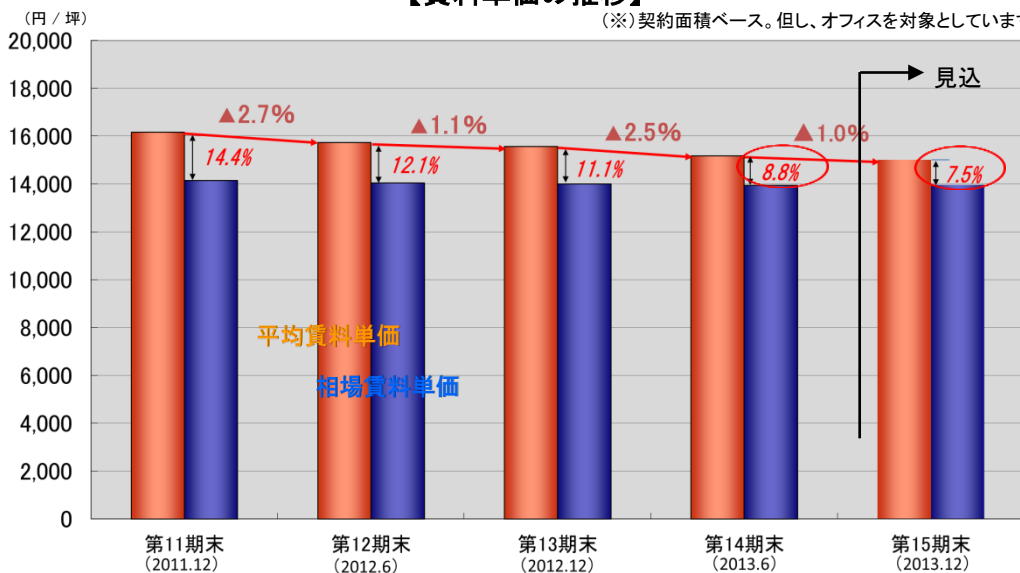
##### 【賃料改定の推移】

	リース改定面積 ※( )内は賃貸可能 面積に対する比率	増額 割合	同額 割合	減額 割合	平均賃料 改定率
第10期	24,224 坪 ( 34% )	0%	37%	63%	▲ 8.9%
第11期	14,628 坪 ( 18% )	0%	68%	31%	▲ 4.9%
第12期	20,575 坪 ( 27% )	27%	41%	32%	▲ 4.4%
第13期	11,759 坪 ( 15% )	0%	55%	45%	▲ 4.5%
第14期	28,170 坪 ( 31% )	0%	35%	65%	▲ 4.0%
第15期(見込)	14,307 坪 ( 16% )	6%	46%	48%	▲ 4.3%

(※) 平均賃料改定率: 同額改定も含めた賃料の平均改定率

##### 【賃料単価の推移】

(※) 契約面積ベース。但し、オフィスを対象としています。

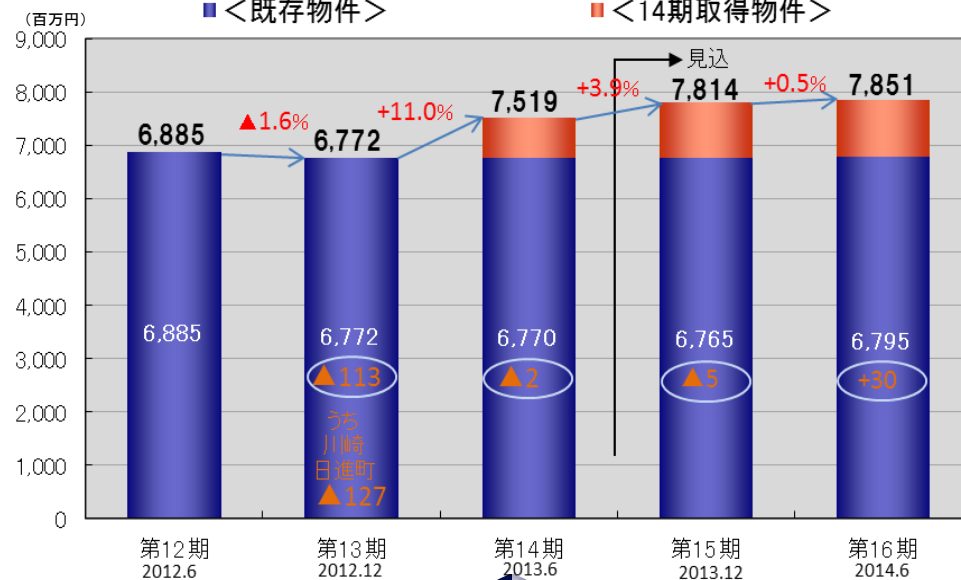


##### 賃料収入総額の推移

- 第14期 対前期比 +11.0 %  
14期の物件取得により増収  
既存物件は横ばいに
- 第15期 対前期比 +3.9 %  
14期取得物件の通期寄与により増収
- 第16期 対前期比 +0.5 %  
既存物件の15期埋戻し通期寄与により増収

##### 【賃料収入総額と対前期増減率の推移】

■ <既存物件> ■ <14期取得物件>



## 4. 財務戦略(1)

### 財務の安定性

➤ LTV水準は保守的な運営に努め、有利子負債の**期間長期化・平均調達コストの低減・固定金利化**を進めて財務の安定性を向上

#### LTV水準のコントロール

160億円規模の公募増資の実施により、LTVは一旦、**48.0%**に低下

#### 第14期のリファイナンスの実績

2013年6月末に借入金総額196億円の  
リファイナンスを実施

⇒平均調達コストを抑制しつつ、期間  
の長期化、金利の固定化を推進

	前回※	今回
平均調達期間	4.3年	→ <b>5.5年</b>
平均調達スプレッド	0.60%	→ <b>0.49%</b>

※2012年7月末

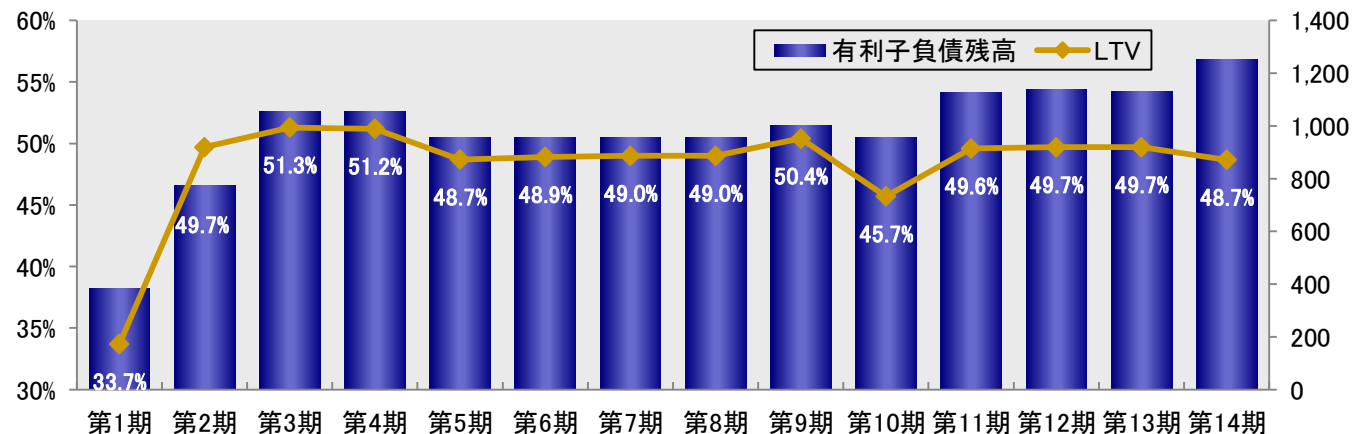
⇒**信金中央金庫**と新規取引開始

#### 今後のファイナンスの方針

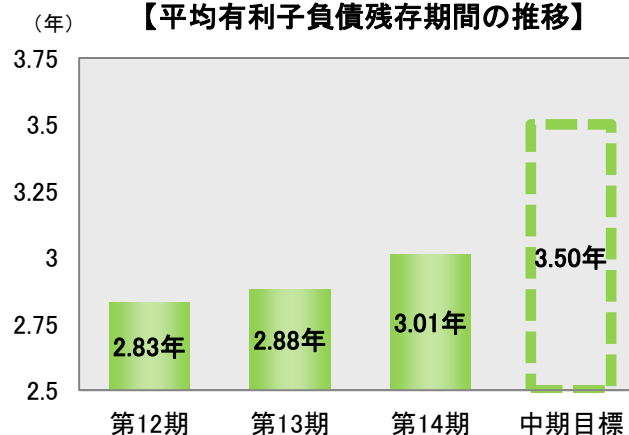
平均残存期間の更なる長期化

第15期のリファイナンス80億円を  
固定金利化すると、**90.8%**へ

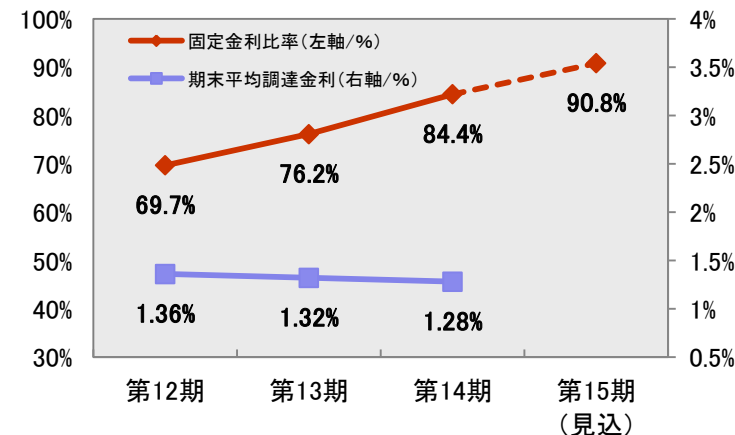
【有利子負債残高と期末総資産LTVの推移】



【平均有利子負債残存期間の推移】



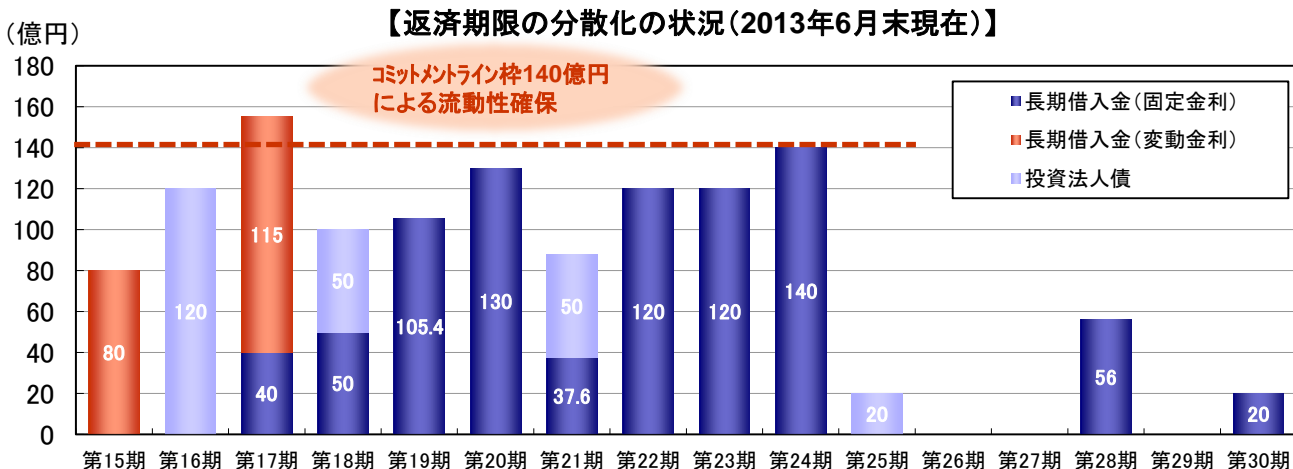
【固定金利比率と期末平均調達金利の推移】



## 4. 財務戦略(2)

### 資金調達の安定性

➤ 返済期限の分散化、コミットメントラインの継続等により資金調達の安定性を維持



### 【コミットメントライン】

- 総額140億円のコミットメントラインの継続  
借入先: みずほ銀行  
三菱UFJ信託銀行  
三井住友銀行
- リファイナンスや投資法人債の償還リスク等への備え  
⇒ 資金調達の安定性の向上に寄与

### 格付けの状況

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 : <b>AA-</b> (安定的)(※1)
格付投資情報センター(R&I)	発行体格付 : <b>A+</b> (安定的)(※2)
ムーディーズ・ジャパン	発行体格付 : <b>A3</b> (安定的)

(※1) 2013年7月3日に、本投資法人はJCRより新規に長期発行体格付を取得しました。  
(※2) 2013年5月1日に、発行体格付がAA-(ネガティブ)からA+(安定的)に変更されました。

### 【有利子負債の状況】

(単位: 億円)

	第12期 (2012年6月末)	第13期 (2012年12月末)	第14期 (2013年6月末)
有利子負債残高	1,138	1,133	1,254
短期借入金(※3)	10 (1.1%)	5 (0.6%)	0 (0.0%)
長期借入金(※3)	888 (98.9%)	888 (99.4%)	1,014 (100.0%)
投資法人債	240	240	240

(※3) ( )内は、借入金の長短比率です。



## 5. 業績予想

(単位:百万円)

	第14期 (2013.6)	第15期 (2013.12)		第16期 (2014.6)	
	実績	予想	前期比	予想	前期比
不動産賃貸事業収入	8,409	8,802	393	8,775	▲ 27
賃料収入	7,519	7,814	① 294	7,851	③ 36
水道光熱費収入	616	733	116	682	▲ 50
その他賃貸事業収入	273	254	▲ 18	241	▲ 13
不動産賃貸事業費用	4,350	4,560	210	4,575	15
うち維持管理費	1,136	1,122	▲ 14	1,131	8
うち水道光熱費	804	945	140	878	▲ 67
うち公租公課	629	632	3	694	④ 61
うち修繕工事費	109	124	14	146	21
(NOI)	5,493	5,735	242	5,680	▲ 55
うち減価償却費	1,433	1,493	60	1,481	▲ 12
不動産賃貸事業利益	4,059	4,241	182	4,199	▲ 42
販管費	521	526	5	507	▲ 19
匿名組合分配金	9	-	▲ 9	-	
営業利益	3,546	3,714	167	3,691	▲ 23
営業外費用	960	951	▲ 9	948	▲ 3
経常利益	2,589	2,767	178	2,745	▲ 22
当期純利益	2,598	2,766	168	2,744	▲ 22
圧縮積立金繰入/取崩額	▲ 146	-		-	
分配金総額	2,744	2,766	22	2,744	▲ 22
1口当たり分配金	12,200円	12,300円	② 100円	⑤ 12,200円	▲ 100円

### 業績予想の概要

#### 【第15期】

①第14期取得物件の通期寄与により増収

・第14期取得物件の寄与299百万円

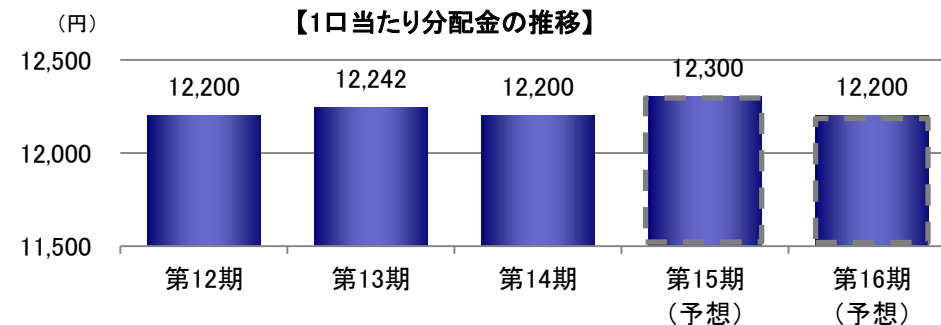
②一口当たり分配金は前期比100円の増配

#### 【第16期】

③第15期の稼働率改善が通期で寄与し増収

④第14期取得物件の固都税の費用化

⑤1口当たり分配金12,200円を維持



・既存物件の賃料収入下げ止まりにより一口当たり分配金は安定

・物件取得余力の活用等、外部成長の継続により上積みを目指す

## 参考資料



# 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-4	I-7	I-8	I-9	I-10	I-11	I-12	I-13	I-14	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	Ⅳ-2	Ⅳ-3	Ⅳ-4		
	大森	芝二丁目	浜松町	32興和	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 ビル	35興和	浜離宮 インター シティ	新富町	興和 西新橋	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 ンティ 立川	京橋	広島 八丁堀	SE山京		
賃貸事業収入	944	372	253	249	364	563	163	338	—	280	71	—	301	218	67	787	—	—	165	90	100	339	937	59	228	180	143	243	8,409	
建物賃料	890	371	239	230	343	488	150	337	—	257	66	—	—	199	67	690	—	—	164	80	90	286	851	53	224	165	130	187	7,716	
その他収入	53	0	13	19	20	75	12	1	—	22	5	—	—	18	—	97	—	—	1	9	10	53	85	6	4	14	12	55	692	
賃貸事業費用	507	126	104	92	157	229	95	124	—	155	30	—	182	132	0	376	—	—	103	36	56	339	601	37	98	100	64	134	4,350	
維持管理費	126	47	18	36	45	26	21	1	—	50	7	—	51	25	—	113	—	—	47	12	19	116	163	7	20	16	17	26	1,136	
水道光熱費	132	0	14	18	19	50	13	—	—	25	5	—	27	23	—	84	—	—	—	8	10	71	93	6	32	15	13	44	804	
公租公課	78	31	18	21	32	18	14	35	—	20	2	—	20	26	0	59	—	—	15	4	7	42	76	6	0	12	8	0	629	
損害保険料	2	1	0	0	0	0	0	0	—	1	0	—	0	0	—	2	—	—	0	0	0	2	3	0	0	0	0	0	23	
修繕工事費	9	4	5	1	0	1	23	1	—	0	1	—	3	3	—	12	—	—	—	0	0	16	9	1	0	0	0	0	109	
その他費用	31	2	15	2	2	57	1	1	—	2	0	—	27	1	0	9	—	—	1	1	1	15	12	1	1	1	1	1	211	
減価償却費	126	40	32	10	55	73	19	84	18	54	13	11	52	50	—	94	90	28	38	7	16	74	244	14	42	54	22	59	1,433	
賃貸事業利益	436	245	148	157	207	333	67	214	162	125	41	46	118	86	67	410	186	87	61	53	44	0	336	21	130	79	78	109	4,059	
NOI	563	285	181	167	263	407	87	298	181	179	54	57	171	136	67	505	277	116	100	61	61	74	580	36	172	134	100	169	5,493	
日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	95	181	181	146	181	181	181	181	181	181	181	181	181	146	181	181	122		
取得価格	22,552	9,450	8,350	7,430	23,300	28,146	4,705	11,000	8,280	7,080	1,750	3,931	4,300	6,674	1,770	13,890	10,976	5,400	4,725	1,150	2,550	6,470	32,000	1,620	6,500	3,308	2,760	5,500	245,567	

対前期比較	第14期NOI利回り(年換算)	5.0%	6.1%	4.4%	4.6%	2.3%	3.1%	3.7%	5.5%	4.4%	5.1%	6.3%	5.6%	8.0%	4.1%	9.5%	7.3%	5.1%	4.3%	4.6%	10.8%	4.8%	2.3%	3.7%	4.5%	6.6%	8.2%	7.3%	9.2%	4.7%
	第13期NOI利回り(年換算)	5.2%	6.1%	4.5%	5.2%	2.5%	2.3%	5.3%	5.4%	4.8%	5.1%	6.7%	-	7.8%	3.7%	-	7.6%	4.8%	4.0%	0.9%	10.9%	5.0%	2.8%	3.4%	7.2%	-	8.2%	8.2%	-	4.5%
	差異	-0.2%	0.0%	-0.1%	-0.6%	-0.2%	0.8%	-1.6%	0.1%	-0.4%	0.0%	-0.4%	-	0.2%	0.4%	-	-0.3%	0.3%	0.3%	3.7%	-0.1%	-0.2%	-0.5%	0.3%	-2.7%	-	0.0%	-0.9%	-	0.2%

## 【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	2,725	375	1,986	404
取得価格	135,975	12,744	85,281	11,568
第14期NOI利回り(年換算)	4.2%	6.1%	4.8%	8.3%
第13期NOI利回り(年換算)	4.3%	5.3%	4.4%	8.2%
差異	-0.1%	0.8%	0.4%	0.1%

(※)金額については、百万円未満を切り捨てています。但し、取得価格については百万円未満を四捨五入しています。

(※)比率については、小数点第2位を四捨五入しています。

(※)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)。

(※)35興和、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。

(※)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賃貸事業収入の明細を開示していません。

# 期末算定価格

(単位:百万円)

物件番号	エリア	名称	評価時点	取得価格	期末算定価格		差異(②-①)		第14期末 帳簿価格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
					第13期末①	第14期末②		%			%	第13期末④	第14期末⑤		
I-1	I	大森ペルポートD館		22,553	23,130	23,150	20	0.1%	21,671	1,478	6.8%	5.1%	4.8%	-0.3%	中央不動産鑑定
I-2		芝二丁目ビルディング		9,450	10,900	11,000	100	0.9%	9,132	1,867	20.4%	事務所 4.9% 住 宅 5.6%	事務所 4.8% 住 宅 5.5%	事務所 -0.1% 住 宅 -0.1%	日本不動産研究
I-3		JEI浜松町ビル		8,350	7,470	7,470	0	0.0%	8,340	▲ 870	-10.4%	4.6%	4.5%	-0.1%	日本不動産研究
I-4		第32興和ビル		7,430	6,838	6,679	▲ 159	-2.3%	7,391	▲ 712	-9.6%	5.7%	5.4%	-0.3%	中央不動産鑑定
I-7		赤坂ガーデンシティ		23,300	17,700	17,700	0	0.0%	22,712	▲ 5,012	-22.1%	4.1%	4.1%	0.0%	日本不動産研究
I-8		赤坂インターシティ		28,146	24,500	24,500	0	0.0%	27,654	▲ 3,154	-11.4%	3.9%	3.9%	0.0%	日本不動産研究
I-9		興和白金台ビル		4,705	4,960	4,970	10	0.2%	4,883	86	1.8%	5.1%	4.9%	-0.2%	日本不動産研究
I-10		台場ガーデンシティビル		11,000	11,740	12,080	340	2.9%	10,713	1,366	12.7%	5.2%	5.0%	-0.2%	中央不動産鑑定
I-11		第35興和ビル		8,280	9,050	9,150	100	1.1%	8,263	886	10.7%	4.2%	4.2%	0.0%	日本不動産研究
I-12		浜離宮インターシティ		7,080	7,560	7,830	270	3.6%	6,936	893	12.9%	4.6%	4.5%	-0.1%	日本不動産研究
I-13		新富町ビル		1,750	1,804	1,820	16	0.9%	1,799	20	1.1%	5.2%	5.0%	-0.2%	中央不動産鑑定
II-1	II	NHK名古屋放送センタービル		4,300	4,250	4,190	▲ 60	-1.4%	4,514	▲ 324	-7.2%	5.8%	5.8%	0.0%	日本不動産研究
II-2		JEI西本町ビル		6,674	4,220	4,200	▲ 20	-0.5%	7,408	▲ 3,208	-43.3%	5.4%	5.4%	0.0%	日本不動産研究
III-1	III	武蔵小杉タワープレイス		13,890	16,400	16,100	▲ 300	-1.8%	12,845	3,254	25.3%	5.4%	5.4%	0.0%	日本不動産研究
III-2		興和川崎東口ビル		10,976	8,350	8,350	0	0.0%	10,066	▲ 1,716	-17.0%	5.1%	5.0%	-0.1%	日本ヴァリュアー
III-3		JEI本郷ビル		5,400	4,560	4,560	0	0.0%	5,192	▲ 632	-12.2%	4.6%	4.5%	-0.1%	日本ヴァリュアー
III-5		川崎日進町ビルディング		4,725	3,560	3,560	0	0.0%	4,587	▲ 1,027	-22.4%	5.8%	5.7%	-0.1%	日本不動産研究
III-6		第44興和ビル		1,150	1,530	1,530	0	0.0%	977	552	56.4%	5.9%	5.8%	-0.1%	日本不動産研究
III-7		JEI両国ビル		2,550	2,096	2,138	42	2.0%	2,355	▲ 217	-9.2%	5.7%	5.4%	-0.3%	中央不動産鑑定
III-8		海老名プライムタワー		6,470	3,690	3,690	0	0.0%	6,006	▲ 2,316	-38.6%	6.4%	6.3%	-0.1%	日本不動産研究
III-9		興和川崎西口ビル		32,000	24,500	24,500	0	0.0%	30,012	▲ 5,512	-18.4%	5.1%	5.0%	-0.1%	日本ヴァリュアー
III-10		パシフィックスクエア千石		1,620	1,626	1,589	▲ 37	-2.3%	1,666	▲ 77	-4.6%	5.3%	5.0%	-0.3%	中央不動産鑑定
IV-2		IV	JEI京橋ビル		3,308	3,510	3,520	10	0.3%	3,285	234	7.1%	6.0%	6.0%	0.0%
IV-3	JEI広島八丁堀ビル			2,760	2,770	2,720	▲ 50	-1.8%	2,768	▲ 48	-1.7%	5.8%	5.8%	0.0%	日本不動産研究
小計				227,866	206,714	206,996	282	0.1%	221,188	▲ 14,192	-6.4%	4.9%	4.8%	-0.1%	-
I-14	I	興和西新橋ビル		3,931	4,020	4,050	30	0.7%	3,866	183	4.7%	4.3%	4.3%	0.0%	日本不動産研究
II-3	II	大阪興銀ビル(底地)		1,770	1,770	1,770	0	0.0%	1,865	▲ 95	-5.1%	4.5%	4.5%	0.0%	日本不動産研究
III-11	III	コアシティ立川		6,500	6,560	6,870	310	4.7%	6,449	420	6.5%	5.6%	5.5%	-0.1%	日本不動産研究
IV-4	IV	SE山京ビル		5,500	5,747	5,996	249	4.3%	5,492	503	9.2%	6.3%	6.0%	-0.3%	中央不動産鑑定
小計				17,701	18,097	18,686	589	3.3%	17,673	1,012	5.7%	5.4%	5.2%	-0.2%	-
エリアI 合計				135,975	129,672	130,399	727	0.6%	133,365	▲ 2,966	-2.2%	4.6%	4.5%	-0.1%	-
エリアII 合計				12,744	10,240	10,160	▲ 80	-0.8%	13,789	▲ 3,629	-26.3%	5.4%	5.4%	0.0%	-
エリアIII 合計				85,281	72,872	72,887	15	0.0%	80,160	▲ 7,273	-9.1%	5.3%	5.2%	-0.1%	-
エリアIV 合計				11,568	12,027	12,236	209	1.7%	11,546	690	6.0%	6.1%	6.0%	-0.1%	-
合計				245,567	224,811	225,682	871	0.4%	238,858	▲ 13,178	-5.5%	5.0%	4.9%	-0.1%	-

(※)エリア別還元利回り合計は、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。

(※)「期末算定価格」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13・14期末を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社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。赤坂インターシティ及び川崎日進町ビルディングの数値については、14期に追加取得した持分を含め記載しています。その他の14期新規取得物件の13期末鑑定価格欄には取得時のものを記載しています。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、本投資法人自身で又は信託受託者を通じて保有する持分の割合を乗じた数値によります。



# 損益計算書

(単位:百万円)

	第13期 (2012.12期)	百分比 (%)	第14期 (2013.6期)	百分比 (%)	差 異	前期比 (%)
1. 営業収益	7,599	100.0	8,418	100.0	819	+ 10.8
賃貸事業収入	6,944		7,716		771	
その他の賃貸事業収入	652		692		40	
匿名組合分配金	1		9		7	
2. 営業費用	4,427	58.3	4,871	57.9	444	+ 10.0
維持管理費	1,006		1,136		130	
水道光熱費	762		804		42	
公租公課	613		629		15	
損害保険料	22		23		1	
修繕工事費	86		109		23	
その他費用	175		211		36	
減価償却費	1,284		1,433		149	
賃貸事業費用合計	3,950		4,350		399	+ 10.1
賃貸事業利益	3,647		4,059		411	+ 11.3
資産運用報酬	358		370		12	
その他営業費用	118		151		32	
営業利益	3,172	41.7	3,546	42.1	374	+ 11.8
3. 営業外収益	7	0.1	3	0.0	▲ 4	▲ 57.4
受取利息	1		1		0	
その他	5		1		▲ 4	
4. 営業外費用	869	11.4	960	11.4	91	+ 10.5
支払利息	595		598		3	
融資関連費用	96		140		44	
投資法人債利息	163		161		▲ 2	
投資法人債発行費償却	13		13		-	
その他	0		46		45	
経常利益	2,310	30.4	2,589	30.8	278	+ 12.1
5. 特別利益	-	0.0	9	0.1	9	-
固定資産受贈益	-		9		9	
税引前当期純利益	2,310	30.4	2,599	30.9	288	+ 12.5
法人税、住民税及び事業税	1		0		▲ 0	
法人税等調整額	▲ 0		0		0	
当期純利益	2,309	30.4	2,598	30.9	288	+ 12.5
前期繰越利益	0		0		▲ 0	
当期末処分利益	2,309		2,598		288	

(※)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13期 (2012.12)		第14期 (2013.6)		比較増減			第13期 (2012.12)		第14期 (2013.6)		比較増減
(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		16,137	7.1	17,970	7.0	1,832	Ⅰ. 流動負債		16,804	7.4	21,423	8.3	4,619
	現金及び預金	3,596		3,600		3		営業未払金	510		717		206
	信託現金及び信託預金	11,728		13,031		1,303		短期・1年内返済借入金	15,500		8,000		▲ 7,500
	営業未収入金	650		728		78		1年内償還投資法人債	—		12,000		12,000
	その他	161		608		447		未払金	329		318		▲ 11
Ⅱ. 固定資産		211,816	92.9	239,590	93.0	27,774		未払消費税等	136		—		▲ 136
	1. 有形固定資産	202,612	88.9	230,296	89.4	27,684		その他	328		388		60
	不動産	3,289		7,193		3,903	Ⅱ. 固定負債		106,670	46.8	115,506	44.9	8,835
	信託不動産	199,250		223,024		23,774		投資法人債	24,000		12,000		▲ 12,000
	建設仮勘定	73		79		6		長期借入金	73,800		93,400		19,600
	2. 無形固定資産	8,565	3.7	8,565	3.2	▲0		預り敷金保証金	426		640		213
	借地権	1,185		1,185		—		信託預り敷金保証金	8,443		9,466		1,022
	信託借地権	7,380		7,380		—	負債合計		123,474	54.2	136,930	53.2	13,455
	その他	0		0		▲0							
	3. 投資その他の資産	638	0.3	728	0.3	90	(純資産の部)						
	投資有価証券	207		—		▲ 207	Ⅰ. 投資主資本		104,545	45.8	120,683	46.8	16,137
	差入敷金保証金	15		15		—		1. 出資総額	102,052	44.8	117,901	45.8	15,848
	長期前払費用	331		417		86		2. 剰余金	2,492		2,781		288
	その他	83		295		211		任意積立金(圧縮積立金)	183	0.0	183	0.0	—
Ⅲ. 繰延資産		66	0.0	52	0.0	▲ 13		当期未処分利益	2,309	1.0	2,598	1.0	288
	投資法人債発行費	66		52		▲ 13	純資産合計		104,545	45.8	120,683	46.8	16,137
資産合計		228,020	100.0	257,613	100.0	29,593	負債純資産合計		228,020	100.0	257,613	100.0	29,593

(※)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。

# 財務の状況

## ■ 有利子負債残高一覧(2013年7月末現在)

借入先	有利子負債残高 (百万円)	金融機関別シェア	調達先別 有利子負債シェア
株式会社みずほ銀行	22,490	22.2%	17.9%
三菱UFJ信託銀行株式会社	17,740	17.5%	14.1%
株式会社日本政策投資銀行	14,000	13.8%	11.2%
株式会社三井住友銀行	11,160	11.0%	8.9%
第一生命保険株式会社	9,000	8.9%	7.2%
みずほ信託銀行株式会社	7,420	7.3%	5.9%
農林中央金庫	6,100	6.0%	4.9%
株式会社あおぞら銀行	2,970	2.9%	2.4%
株式会社りそな銀行	2,900	2.8%	2.3%
株式会社損害保険ジャパン	2,500	2.5%	2.0%
三井住友信託銀行株式会社	1,620	1.6%	1.3%
東京海上日動火災保険株式会社	1,500	1.5%	1.2%
株式会社福岡銀行	1,000	1.0%	0.8%
信金中央金庫 (2013.6より新規借入れ)	1,000	1.0%	0.8%
<b>借入金 計</b>	<b>101,400</b>	<b>100.0%</b>	<b>80.9%</b>
第1回無担保投資法人債	12,000		9.5%
第2回無担保投資法人債	5,000		4.0%
第3回無担保投資法人債	5,000		4.0%
第4回無担保投資法人債	2,000		1.6%
<b>投資法人債 計</b>	<b>24,000</b>		<b>19.1%</b>
<b>有利子負債 合計</b>	<b>125,400</b>		<b>100.0%</b>

■ : 資産運用会社のスポンサー会社

## ■ 借入の実績(長期借入金・借入日 2013年6月28日)

(億円)

借入先	借入額	期間	利率
日本政策投資銀行	20	8年	1.608%
三井住友銀行	10	6.6年	1.364% (※1)
みずほ信託銀行	6		
みずほ銀行(※3)	5		
三菱UFJ信託銀行	5		
第一生命保険	10	6.6年	1.313%
みずほ銀行(※3)	50	5年	0.812% (※2)
三菱UFJ信託銀行	20		
三井住友銀行	11		
農林中央金庫	10		
りそな銀行	2		
福岡銀行	7	4.4年	1.046% (※1)
信金中央金庫	10		
みずほ銀行(※3)	10		
あおぞら銀行	5	4.4年	1.192%
りそな銀行	5		
損害保険ジャパン	5		
東京海上日動火災保険	5		
合計	196		

(※1)本利率は2013年6月26日付け金利スワップ契約により固定化された実質的な支払金利です。

(※2)本利率は2013年2月8日付け金利スワップ契約により固定化された実質的な支払金利です。

(※3)みずほコーポレート銀行は、みずほ銀行と2013年7月1日付けで合併し、商号をみずほ銀行に変更したため、変更後の商号で記載しています。

## ■ エクイティファイナンス(第14期)

発行投資口数	36,300口 (一般募集33,000口、OA3,300口)
発行価格	451,425円
発行価額	436,609円
発行価額の総額	15,848百万円
発行決議日	2013年1月10日
条件決定日	2013年1月23日
払込期日	2013年1月30日

# 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14期 (2013.6期)	
区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュフロー	3,267
税引前当期純利益	2,599
減価償却費	1,433
利息の受取・支払	▲ 774
その他	8
II. 投資活動によるキャッシュフロー	▲ 27,551
投資有価証券の払出による収入	196
固定資産の取得による支出	▲ 28,983
預り敷金の収入・支出	1,235
III. 財務活動によるキャッシュフロー	25,591
短期借入れによる収入	17,100
短期借入金の返済による支出	▲ 17,600
長期借入れによる収入	19,600
長期借入金の返済による支出	▲ 7,000
投資口の発行による収入	15,848
投資口交付費の支出	▲ 45
分配金の支払額	▲ 2,311
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,307
V. 現金及び現金同等物の期首残高	15,325
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	16,632

## ■ 金銭の分配に係る計算書

(単位: 円)

第14期 (2013.6期)	
区分	金額
当期未処分利益	2,598,369,234
任意積立金(圧縮積立金取崩額)	146,020,766
分配金の額	2,744,390,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	12,200
次期繰越利益	0
期末発行済投資口数	224,950口

(※)金額については、百万円未満を切り捨てています。



# 主な財務指標

財務指標	算 式	単位	第13期 <sup>(※1)</sup> (2012.12)	第14期 <sup>(※1)</sup> (2013.6)
EPS(1口当たり純利益)	当期純利益÷期中平均投資口数	円	12,241	11,884
EBIT(利払前・税引前当期純利益)	税引前当期純利益+(支払利息+投資法人債利息)	百万円	3,069	3,359
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+投資法人債利息)+減価償却費	百万円	4,354	4,793
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+減価償却費	百万円	4,932	5,493
NCF(ネット・キャッシュフロー)	NOI－資本的支出	百万円	4,648	4,921
FFO(ファンズ・フロム・オペレーション)	当期純利益+減価償却費－不動産売却純利益	百万円	3,593	4,032
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	円	19,050	17,924
NAV(ネット・アセット・バリュー)	期末総資産額-期末総負債額-不動産期末帳簿価格+不動産期末算定価格	百万円	87,571	107,503
1口当たりNAV	NAV÷発行済投資口数 <sup>(※2)</sup>	円	464,200	492,178
DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)①	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	倍	5.7	6.3
DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)②	金利支払前税引前当期純利益÷(支払利息+投資法人債利息)	倍	4.0	4.4
ROA(総資産経常利益率)	経常利益÷((期首総資産+期末総資産)÷2)×100	%	1.0	1.1
(参考)年換算値	同上×365日÷営業日数	%	2.0	2.2
ROE(純資産当期純利益率)	当期純利益÷((期首純資産+期末純資産)÷2)×100	%	2.2	2.3
(参考)年換算値	同上×365日÷営業日数	%	4.4	4.7
自己資本比率	(期末純資産額÷期末総資産額)×100	%	45.8	46.8
LTV(期末総資産ベース)	(期末有利子負債額÷期末総資産額)×100	%	49.7	48.7
LTV(期末評価損益ベース)	(期末有利子負債額÷(期末総資産額+不動産評価損益))×100	%	53.7	51.3
BPS(1口当たり純資産)	期末純資産額÷発行済投資口数	円	554,175	536,488
配当性向	分配総額÷当期純利益×100	%	100.0	105.6

(※1)金額については単位未満を切捨てています。配当性向については小数点第2位以下を切捨てています。その他の比率については小数点第2位を四捨五入しています。

(※2)1口当たりNAVは、期中平均投資口数により算出しています。期末発行済投資口数により算出した数値は第13期 464,200(円)、第14期 477,897(円)です。

# 投資主の状況

所有区分	投 資 口					投 資 主				
	第13期末 (2012.12)		第14期末 (2013.6)		構成比率 増減	第13期末 (2012.12)		第14期末 (2013.6)		構成比率 増減
	口 数 (口)	構成比率 (%)	口 数 (口)	構成比率 (%)		人 数 (人)	構成比率 (%)	人 数 (人)	構成比率 (%)	
金融機関 (証券会社含む)	119,565	63.4	143,179	63.6	0.2	101	1.5	110	1.5	0.0
その他国内法人	25,283	13.4	25,108	11.2	-2.2	167	2.5	181	2.5	0.0
外国法人等	23,313	12.4	35,164	15.6	3.2	122	1.8	141	1.9	0.1
個人	20,489	10.9	21,499	9.6	-1.3	6,370	94.2	6,929	94.1	-0.1
合 計	188,650	100.0	224,950	100.0	-	6,760	100.0	7,361	100.0	-

コアスポンサー3社が所有する投資口の比率：9.1%

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)	57,163	25.4
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	17,773	7.9
3	新日鉄興和不動産株式会社	14,312	6.4
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	13,196	5.9
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	12,689	5.6
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	7,613	3.4
7	株式会社北洋銀行	4,197	1.9
8	第一生命保険株式会社	4,132	1.8
9	株式会社中国銀行	2,881	1.3
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	2,743	1.2
合 計		136,699	60.8

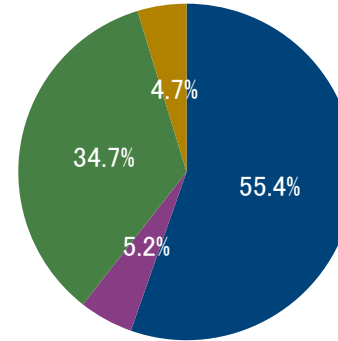
：資産運用会社のスポンサー会社 (※)構成比率については、小数点第2位を四捨五入しています。

# ポートフォリオマップ



## ■ エリア毎の投資比率

(※1)(※2)



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	135,975百万円	12,744百万円	85,281百万円	11,568百万円
物件数	12物件	3物件	10物件	3物件



(※1) エリアの定義は、P30をご覧ください。

(※2) 「取得価格総額」欄に記載の数値は、エリア毎の取得価格の総額を示しています。金額は百万円未満を四捨五入しています。

# 保有物件の概要(1)

物件番号	I-1	I-2	I-3	I-4	I-7	I-8	I-9	I-10	I-11	I-12	I-13	I-14	II-1	II-2	II-3
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	その他	オフィス	オフィス	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	第32興和 ビル	赤坂 ガーデン シティ	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	第35興和 ビル	浜離宮 インター シティ	新富町ビル	興和 西新橋ビル	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)
															
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 港区南麻布	東京都 港区赤坂	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 港区赤坂	東京都 港区海岸	東京都 中央区 入船	東京都 港区西新橋	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
延床面積 (㎡)	155,778.75	19,518.15	8,327.53	10,110.96	46,776.76	73,061.33	7,374.74	33,283.49	13,328.53	35,555.87	3,169.78	19,418.17	80,809.95	15,800.31	3,158.45 (地積)
建築時期	1996年 9月	1994年 3月	1991年12月	1979年 3月	2006年 1月	2005年 1月	1978年 3月	2007年12月	1980年 1月	2011年 3月	1990年 11月	1996年7月	1991年 7月	1988年 2月	-
取得価格 (百万円)	22,553	9,450	8,350	7,430	23,300	28,146	4,705	11,000	8,280	7,080	1,750	3,931	4,300	6,674	1,770
投資比率 (%)	9.2	3.8	3.4	3.0	9.5	11.5	1.9	4.5	3.4	2.9	0.7	1.6	1.8	2.7	0.7
PML (%)	8.0	8.2	8.2	13.2	8.6	9.2	14.6	7.8	12.9	8.3	13.6	12.0	11.9	11.5	-

(※1)「建築時期」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」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、百万円未満を四捨五入しています。

(※3)「投資比率」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	III-1	III-2	III-3	III-5	III-6	III-7	III-8	III-9	III-10	III-11	IV-2	IV-3	IV-4
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	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	第44興和ビル	JEI両国ビル	海老名 プライムタワー	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	JEI京橋ビル	JEI広島八丁堀 ビル	SE山京ビル
													
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 目黒区東山	東京都 墨田区両国	神奈川県 海老名市 中央	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	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
延床面積 (㎡)	53,711.13	31,009.62	5,877.11	22,141.60	3,359.55	5,820.56	55,806.20	61,856.92	4,017.44	19,099.27	10,021.32	9,919.93	23,644.22
建築時期	1995年7月	1988年4月	1991年2月	1992年4月	1984年7月	1996年8月	1995年5月	1988年2月	1992年11月	1994年12月	1987年4月	1999年2月	1989年3月
取得価格 (百万円)	13,890	10,976	5,400	4,725	1,150	2,550	6,470	32,000	1,620	6,500	3,308	2,760	5,500
投資比率 (%)	5.7	4.5	2.2	1.9	0.5	1.0	2.6	13.0	0.7	2.6	1.3	1.1	2.2
PML (%)	11.5	6.7	14.2	14.7	13.4	14.3	12.2	7.9	13.3	6.7	8.9	5.1	4.4

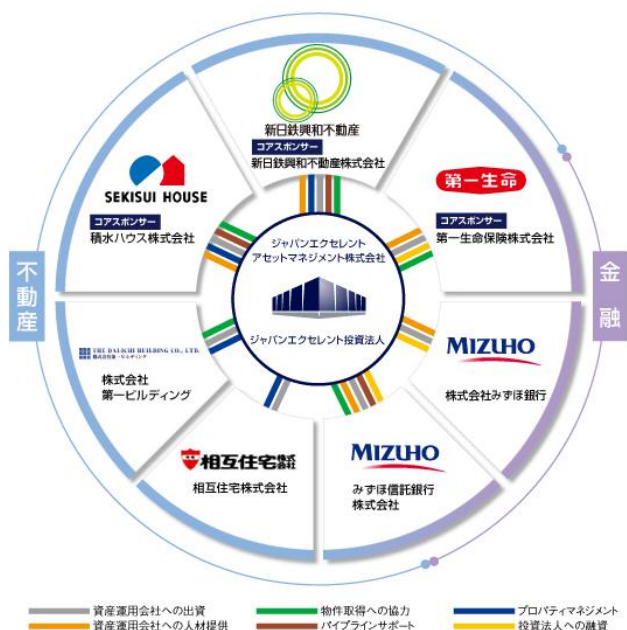
(※1)「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。

(※2)「取得価格」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、百万円未満を四捨五入しています。

(※3)「投資比率」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。

# 本投資法人の特色

- 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。



## 新日鉄興和不動産株式会社

株式会社みずほ銀行、新日鐵住金株式会社の親密な不動産会社であり、東京都心部を中心にオフィスビル、高級賃貸住宅を開発・運用



## 第一生命保険株式会社

わが国トップクラスの生命保険会社であり、2013年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に273棟の投資用不動産を運用



## 積水ハウス株式会社

わが国トップクラスのハウスメーカーであり、大規模な都市開発事業にも実績  
赤坂ガーデンシティや本町ガーデンシティは同社の手掛けた代表的な開発事業



- 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

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(商業施設・住宅等)	10%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。

投資対象地域		ポートフォリオに占める投資比率
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

# スポンサー企業の総合力を活用した成長戦略

## スポンサーパイプラインを活用した物件取得

物件取得を再開した第9期以降に取得した物件のうち、スポンサー企業のサポートを活用して取得した物件は88%（取得価格ベース）

スポンサー企業のパイプラインを積極的に活用し、過度な物件取得競争を回避、不動産売買市場では取得が困難な優良資産を取得

### 第10期取得



台場ガーデンシティビル



### 第11期取得



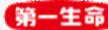
浜離宮インターシティ



### 第12期取得



JEI広島八丁堀ビル



### 第14期取得物件



赤坂インターシティ  
（持分追加取得）



大阪興銀ビル  
（底地）



興和西新橋ビル

## スポンサー企業との物件入替によるポートフォリオ強化

### 競争力強化を企図した入替

- 成長余力が限定的な物件を成長性がある新築物件と入替
- 物件の大型化・築年数改善を図り、将来にわたる競争力を確保

### 収益性の向上・安定化を狙った資産入替

- シングルテナント退去予定ビルとマルチテナントビルを入替
- ポートフォリオの収益力の向上と安定化を実現

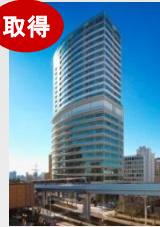
### 浜離宮インターシティ

### 第28興和ビル

### 興和白金台ビル

### 第36興和ビル

取得



譲渡



取得



譲渡



## 賃料固定型マスターリースの導入による収益安定化

### 台場ガーデンシティビル



取得にあわせて積水ハウス株式会社による10年間の賃料固定型マスターリース契約を締結



### 新富町ビル



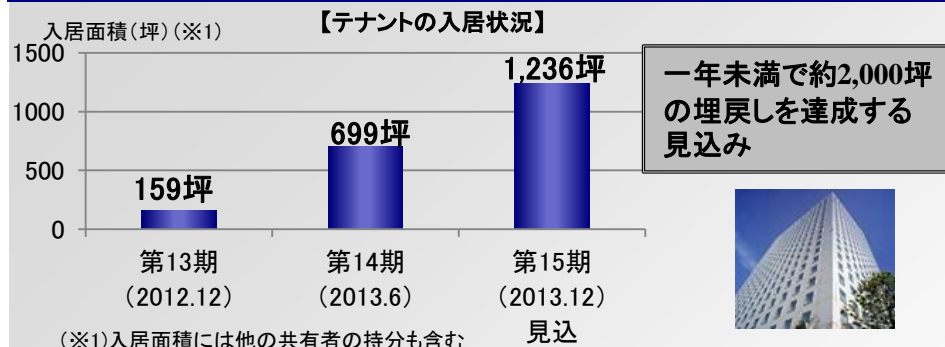
取得にあわせ空室部分について、新日鉄興和不動産株式会社による一部賃料固定型マスターリース契約を締結





# 課題物件への対応

## 海老名プライムタワーの状況



### ～第13期

大口テナント退去により収支が悪化したため維持管理コストを大幅に削減し、物件収支を改善

### 第14期

既存テナントの増床に加え、7件の新規テナントの誘致に成功し、第14期末に稼働率は82.5%に改善

### 第15期

金融機関のBCP拠点の誘致により8月1日時点で稼働率は86.7%まで上昇。更に既存テナントの増床等により第15期末には90%超への回復を見込む

## これまでの大口テナント退去ビルにおける課題解決

### 1.川崎日進町ビルディング

第12期

わずか半年での埋戻しに成功

- ・大口テナントの退去後、PM報酬にインセンティブを導入する等、スポンサー企業でもあるPM(第一ビルディング)と緊密に連携したリーシング活動により、早期の埋戻しに成功

2012.6末	2013.1.1
稼働率 退去後17.7%	→ 95.7%

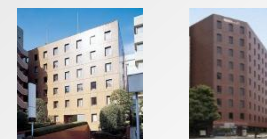


### 2.第36興和ビル

第10期

物件の入替により対応

- ・シングルテナントの退去により、全館空室となる見込みとなった第36興和ビルをスポンサー企業の1社である興和不動産(現 新日鉄興和不動産)へ売却
- ・同社から、満室稼働かつマルチテナントの興和白金台ビルを取得し、収益確保とテナントの分散化を実現



## 課題への着実な取り組みと解決

### 物件の状況に応じた的確な対応

- ・効果的なリーシング活動
- ・共用部リニューアル等のバリューアップ
- ・コスト見直しを含む物件の管理運営
- ・ポートフォリオ政策

### リソースの活用

- ・スポンサーの強力なサポート
- ・PM会社との密接な連携





- 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。