



(証券コード 8987)

ジャパン エクセレント 投資法人

第12期 (2012年6月期) 決算説明会資料

2012年8月14日

目次

. ハイライト

1. トピックス	3
2. 決算状況	4
. 実績と今後の方針	
1. 環境認識	6
2. 外部成長	
(1) 2011年1月からの資産取得実績	7
(2) 資産取得・入替の実績	8
(3) 新規取得資産	9
(4) 外部成長の目標	10
3. 内部成長	
(1) 稼働率の維持・向上	11
(2) 賃料単価・賃料収入の推移	12
(3) 課題物件への対応状況 / 既存物件の収益安定化のための施策	13
4. 財務戦略	
(1) 実績	14
(2) 財務方針と有利子負債の状況	15
5. 業績予想	16

参考資料

当期の物件別収支及びNOI利回り一覧	18
保有物件の期末算定価格一覧	19
損益計算書	20
貸借対照表	21
金融機関別有利子負債残高一覧	22
キャッシュフロー計算書 / 金銭の分配に係る計算書	23
主な財務指標	24
投資主の状況	25
ポートフォリオマップ	26
保有物件の概要	27
本投資法人の特色	29
投資口価格の推移 / 資産運用会社の概要	30

- ※ 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。

第 部

ハイライト

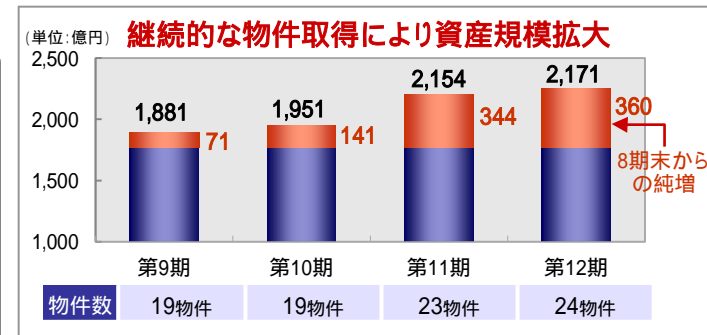


赤坂インターシティ

1. トピックス

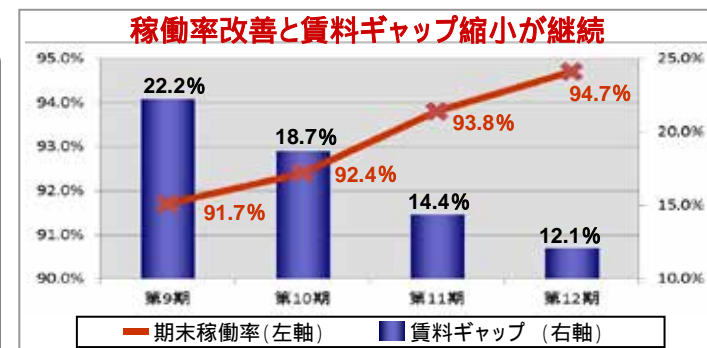
1. スポンサーのサポートを活用した資産規模拡大

- スポンサー パイプラインを活用し、2物件を取得
 広島八丁堀第一生命ビルディング(第一生命から取得)
 新富町ビル(興和不動産の仲介、賃料固定型マスターリース)
- 2010年後半からの継続的な物件取得により、資産規模は約20%拡大



2. 既存ポートフォリオの収益力は安定化

- 稼働率改善 と 賃料ギャップ 縮小により、ポートフォリオの収益力は安定化
- 大口テナント退去物件の埋戻しは着実に進捗



3. 安定的な財務運営を継続

- 返済期限の分散化、借入金利の固定化、借入期間の長期化を促進
- 平均調達金利の引下げを推進

財務の安定性がさらに向上

	第11期 〔2012年1月末 リファイナンス後〕	第12期 〔2012年7月末 リファイナンス後〕	変化
固定金利比率	70.3%	75.8%	+5.5ポイント
平均有利子負債 残存期間	3.28年	3.28年	0.00年
期末平均調達金利	1.36%	1.32%	-0.04ポイント

第12期(2012年6月期) 1口当たり分配金は、期初予想通りの**12,200円**

2. 決算状況

(単位:百万円)

	第11期 (2011.12)	第12期 (2012.6)	増減
不動産賃貸事業収入 ()	7,146	7,587	441
賃料収入 ()	6,486	6,885	399
水道光熱費収入	482	503	20
その他賃貸事業収入	177	198	20
不動産賃貸事業費用	3,645	3,901	256
維持管理費	1,014	1,016	2
水道光熱費	627	668	40
公租公課	556	592	36
修繕工事費	96	186	90
その他賃貸事業費用	195	177	18
減価償却費	1,156	1,260	104
不動産賃貸事業利益 ()	3,501	3,685	184
販管費	470	498	28
不動産等売却益		152	152
営業外収益 ()	14	9	5
営業外費用	807	913	106
経常利益	2,237	2,435	198
当期純利益	2,236	2,434	198

圧縮積立金繰入額		133	133
分配金総額	2,236	2,301	65
1口当たり分配金	11,854円	12,200円	346円

() 第35興和ビルの取得時期変更による本投資法人の未保有期間(2011/10/3～11/24)にかかる収益については、売主から「調整金」として受領しており、会計上は第11期の営業外収益に計上されていますが、上表では当該調整金を第11期の賃料収入に含め、営業外収益から控除して表示しております。そのため、第11期の賃料収入、不動産賃貸事業収入及び不動産賃貸事業利益が会計上の数値と異なります。なお、P.12も同様です。

対前期比較のポイント

賃料収入は前期比399百万円の増収

- ・既存物件の減収幅は縮小
(第10期-第11期の減収幅 169百万円に対し 第11期-第12期は 71百万円)
- ・第11期、第12期の新規取得・入替により既存物件の減収をカバー

大規模修繕工事等の実施による修繕工事費の増加

第28興和ビルの売却益152百万円を計上、うち133百万円を内部留保

【内部留保の実施について】

災害等の不測の事態に備えるため等、中長期的に安定した分配金水準を維持することを目的に、支払法人税が発生しない範囲で内部留保の実施を検討

一口当たり分配金は、期初予想通り12,200円と前期比346円の増配

期初予想との主な差異要因

(単位:百万円)

	期初予想	実績	差異
当期純利益	2,363	2,434	71
圧縮積立金繰入額	61	133	71
1口当たり分配金	12,200円	12,200円	0円

- ・第12期中に取得した物件による増益等

第 部

実績と今後の方針



大森ベルポートD館

1. 環境認識

オフィスビル賃貸市場

- 〇 足元の大量供給による空室率上昇懸念はあるも、今後は一進一退の横ばいから徐々に改善傾向を予想
- 〇 賃料の下落傾向は継続するも、都心部では一部に下げ止まる動きもみられ、今後の下落ペースは沈静化へ

不動産投資市場

- 〇 資金調達環境は引き続き良好であり、不動産取引額も増加傾向にあるが、資産規模や価格目線にあう優良物件の供給は限定的
- 〇 投資家の期待利回りは多くのエリアで横ばいが継続

金 融 市 場

- 〇 国内のデフレ脱却が見通せるまでにはなお時間を要し、日銀の政策誘導金利は足元低位安定が継続
- 〇 長期金利は低位推移するも、欧州債務問題の動向など金融市場には不透明感も残存

2. 外部成長

(1) 2011年1月からの資産取得実績

公募増資(2011年1月)以降のポートフォリオの規模拡大と収益性向上

- 前回公募増資以降の追加取得と入替売却による規模拡大と収益性向上
- スポンサーパイプラインを活用した継続的な物件取得・入替

【資産規模の拡大と収益性の向上】

	第9期末 (2010.12) 保有物件	前回増資後 取得資産	第12期末 (2012.6) 保有物件
物件数	17	7	24
取得価格合計	1,812億円	358億円	2,171億円
平均NOI利回り	4.4%	5.9%	4.7%
稼働率	94.0%	97.9%	94.7%
平均築年数	18.2年	14.5年	17.6年

() 第9期末保有物件には売却済物件を含みません。

() 平均NOI利回りは各物件の第12期NOI利回りを取得価格で加重平均したものです。

【スポンサーのサポートによる物件取得】



() 2011年1月以降の取得物件の取得価格比です。

2011年1月以降の取得・売却物件の概要

(単位: 億円)

期	売買年月	物件名	相手先	所 在	取 得	譲 渡	取得価格合計
第9期末							1,881
第10期	2011年 2月	台場ガーデンシティビル	スポンサー	港 区	110		1,991
	2011年 2月	第36興和ビル	スポンサー	千代田区		40	1,951
第11期	2011年 9月	JEI京橋ビル	第三者	大阪市	33		1,984
	2011年11月	第35興和ビル	スポンサー	港 区	83		2,067
	2011年12月	浜離宮インターシティ	スポンサー	港 区	71		2,138
	2011年12月	パシフィックスクエア千石	第三者	文京区	16		2,154
第12期	2012年 2月	第28興和ビル	スポンサー	品川区		29	2,125
	2012年 3月	新富町ビル	第三者	中央区	18		2,143
	2012年 5月	広島八丁堀第一生命ビルディング	スポンサー	広島市	28		2,171
							増 加
							358
							減 少
							69
							純 増
							289

取得 譲渡

() 「相手先」欄は、取得先・譲渡先の属性を表しています。「スポンサー」とは、資産運用会社の出資企業及びそれらが匿名組合出資を行っている特定目的会社等を指します。

2. 外部成長

(2) 資産取得・入替の実績

資産取得における成長性と収益性の追求

都心のオフィスビルに重点投資

○ 成長性のある物件

- ・新築・大型物件で中期的に競争力がある物件
- ・オフィス市況回復期に高成長が期待できる物件

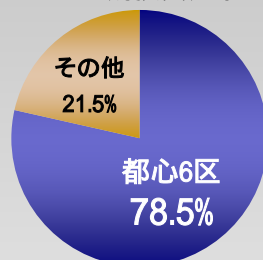


浜離宮インターシティ



台場ガーデンシティビル

【エリア別投資比率】



2011年1月以降の取得物件の取得価格比

○ 立地に優れ資産価値の高い物件

- ・中期的に資産価値の維持が見込める物件
- ・安定的な収益の維持が期待できる物件



第35興和ビル

収益性が高い中型物件・地方物件の組み入れ

- ・既存物件のNOI利回りを上回る物件
- ・地方の優良物件等を収益の安定性も重視し厳選投資

物件入替によるポートフォリオの質の向上

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、将来に渡る競争力を確保

取得 浜離宮インターシティ

第28興和ビル 譲渡



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

取得 興和白金台ビル

第36興和ビル 譲渡



2. 外部成長

(3) 新規取得資産

スポンサー パイプライン を活用

物件取得

第一生命の所有物件 (広島八丁堀第一生命ビルディング)

興和不動産の仲介物件 (新富町ビル)

収益安定化

興和不動産による一部賃料固定型のマスターリース (新富町ビル)

広島八丁堀第一生命ビルディング

- 〇 都市機能が集積した相生通り・八丁堀交差点に立地
- 〇 広島電鉄「八丁堀」電停徒歩1分の利便性
- 〇 最小20坪から分割可能なフロア、個別空調の採用、70台の駐車場確保等により、様々なテナントのニーズに対応可能



取得価格	2,760百万円
鑑定評価額	2,760百万円
NOI利回り	7.1%()
所在地	広島県広島市中区八丁堀14-4
延床面積	9,919.93㎡
構造・階数	S、SRC 地下1階地上12階建
建築時期	1999年2月23日
取得日	2012年5月22日
取得先	第一生命保険株式会社

新富町ビル

- 〇 地下鉄「新富町」駅徒歩2分、「築地」駅も利用可能な交通利便性
- 〇 銀座・京橋の隣接地域としてオフィス需要の底堅いエリア
- 〇 大通りに面した高い視認性
- 〇 分割可能なフロアにより中小テナントのニーズにも対応可能

取得価格	1,750百万円
鑑定評価額	1,787百万円
NOI利回り	5.4%()
所在地	東京都中央区入船3-10-9
延床面積	3,169.78㎡
構造・階数	S 8階建
建築時期	1990年11月1日
取得日	2012年3月28日
取得先	合同会社ティエラ

() NOI利回りは、取得年度の特種要因を排除した年間の想定数値です。



堅実な需要と、保有物件平均を上回るNOI利回りが見込める物件

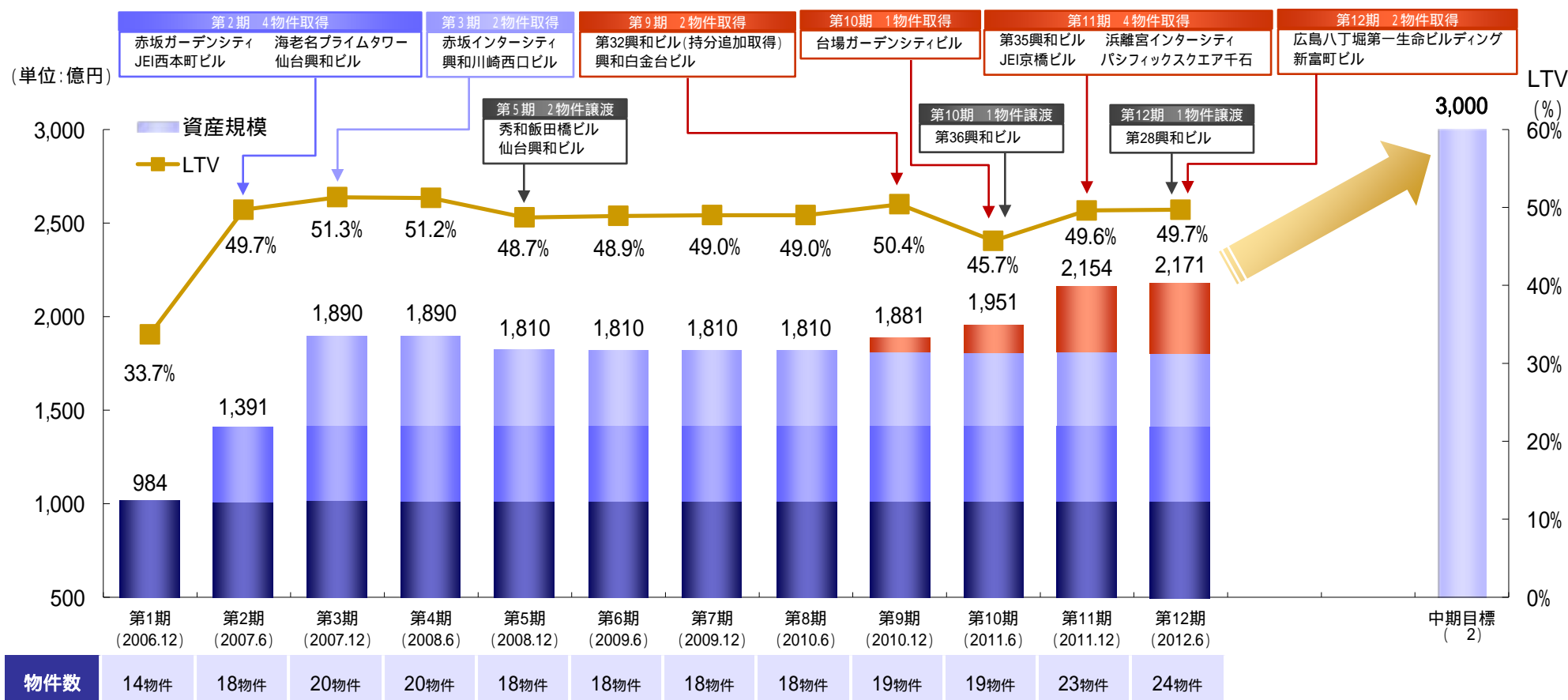
2. 外部成長

(4) 外部成長の目標

【規模拡大】 スポンサー・第三者の双方から物件を取得し、中期目標である資産規模3,000億円に向けて外部成長路線を堅持

【成長力】 大都市圏のオフィスビルへの重点投資及び物件入替を通じ、ポートフォリオ全体としての価値向上に資する優良物件に投資

【バランス】 高い成長力が見込める物件と収益性の高い物件を組み合わせ、バランスのとれた質の高いポートフォリオを構築



(1) 各期末の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. 内部成長

(1) 稼働率の維持・向上

稼働率の推移・今後の見通し

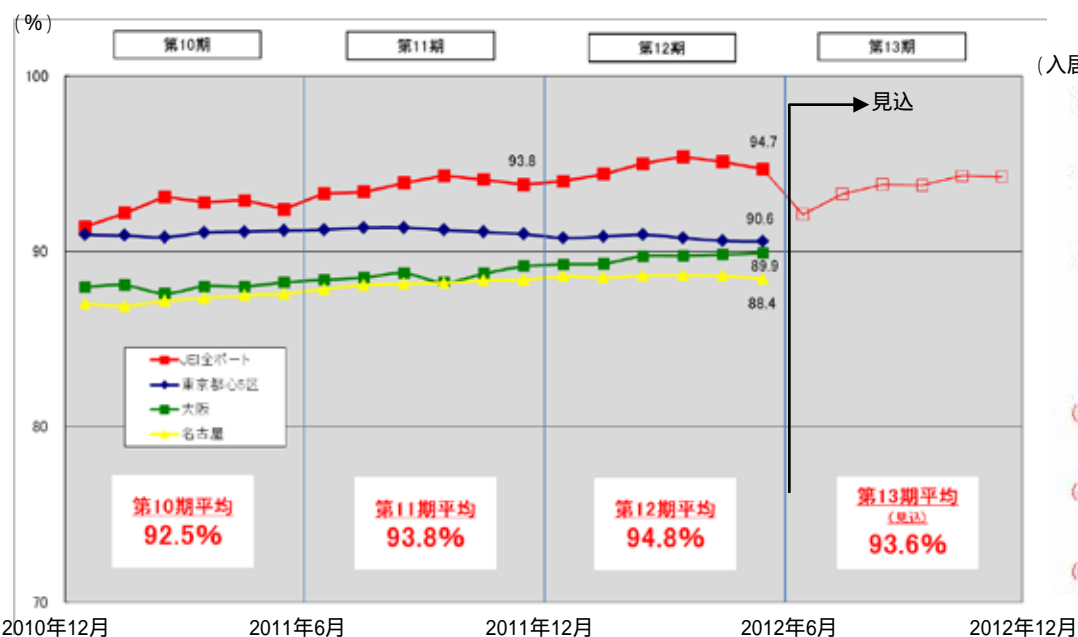
○ 第12期：高水準での稼働率向上を実現

海老名プライムタワー等での稼働率改善、浜離宮インターシティ等の高稼働物件取得の通年寄与、及びテナント退去率も低水準となったことから、稼働率(期中平均)は第11期 93.8% 第12期 94.8%(+1.0ポイント)へ上昇

○ 第13期：大口テナント退去後の早期埋戻しに注力し稼働率向上を推進

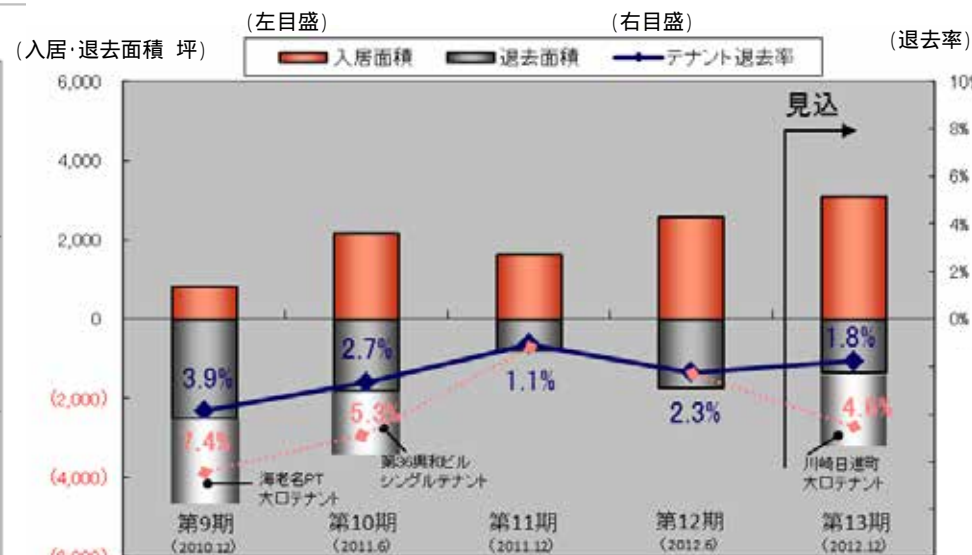
川崎日進町ビルにおいて大口テナントが退去し、一時的に稼働率が低下するも、早期埋戻しにより稼働率回復。
その他、赤坂ガーデンシティが100%稼働に回復する等、各物件で高稼働率を維持する見込み

【マーケット稼働率とJEIポートフォリオ稼働率の実績・見込】



(出所) 三鬼商事資料をもとに作成

【テナント退去率()及び入居・退去面積の実績・見込】



()テナント退去率は、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。

3. 内部成長 (2) 賃料単価・賃料収入の推移

賃料改定の実績・見込および賃料単価の推移・見込

○ 賃料ギャップは縮小へ

賃料ギャップ(平均賃料単価と相場賃料単価の差)は第13期にかけて着実に縮小の見込み

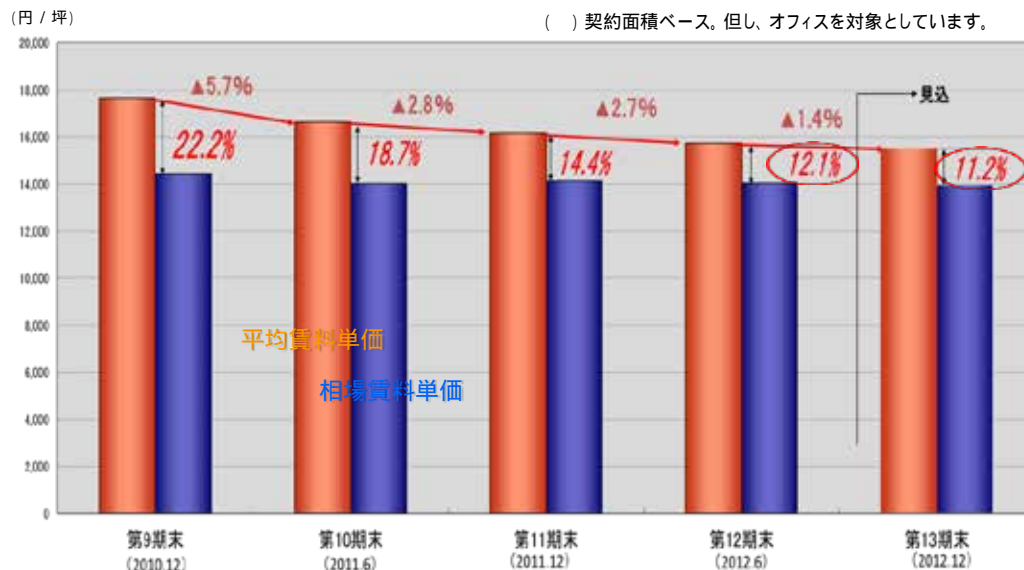
【賃料改定の実績・見込】

	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(見込)	11,913 坪 (15%)	0%	67%	33%	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・見込】

() 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・見込

○ 第12期 対前期比 +6.2%

第11、12期の新規取得物件の寄与等により総額で399百万円増収。
既存物件の減収幅も 71百万円と前期(169百万円)に比べ縮小

○ 第13期 対前期比 1.1%

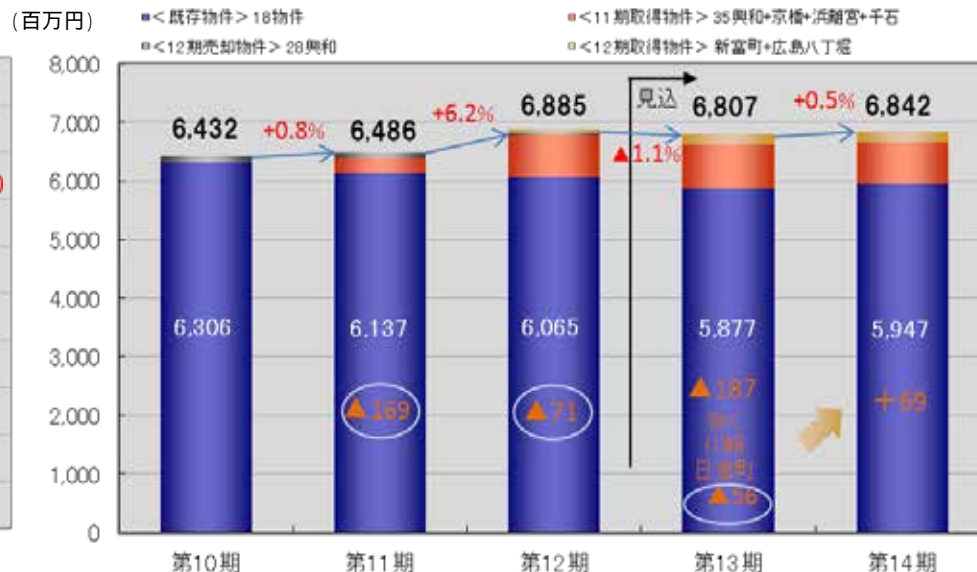
大口テナント退去の影響により、第12期取得物件の通期寄与があるものの総額で 78百万円の減収

その他既存物件(除く川崎日進町ビル)減収幅は 56百万円と更に縮小

○ 第14期 対前期比 +0.5%

川崎日進町ビルの埋戻し進捗に加え、その他の既存物件も稼働率改善により増収。既存物件のみで賃料収入は拡大に転じる

【賃料収入総額と対前期増減率の推移・見込】



3. 内部成長

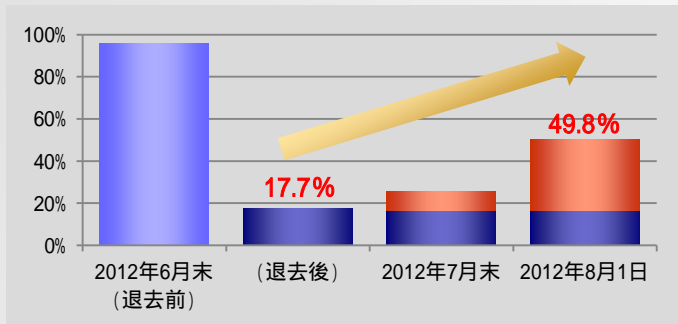
(3) 課題物件への対応状況 / 既存物件の収益安定化のための施策

課題物件への対応状況

1. 川崎日進町ビル

- ・2012年6月末に大口テナントが退去(退去後稼働率 17.7%)、PM報酬にインセンティブを導入するなどの対応策を実施
- ・1か月のダウンタイムで約1,400坪の埋戻しが進捗、稼働率は49.8%に回復
- ・川崎エリアにニーズのある企業グループへのアプローチを継続、早期の満室稼働を目指す

【川崎日進町ビル 稼働率推移】



2. 海老名プライムタワー

- ・稼働率は11期末67.7%から12期末75.9%へ上昇(+8.2ポイント)
- ・維持管理コストの削減により物件収支は黒字化を実現、NOI利回りは約3%に回復
- ・更なる稼働率アップのため、新規テナント候補のニーズに応じた非常用発電等の大型投資も検討

既存物件の収益安定化のための施策

1. 運用経費のきめ細やかなコントロール

- ・リーシング環境に応じたPM報酬体系の導入
- ・徹底した維持管理コスト削減とインセンティブ制の同時導入
- ・物件に応じたサービス水準のコントロールによるコスト削減

2. PM会社との連携による機動的なリーシング活動

- ・柔軟な賃料設定による稼働率維持・アップ

3. 物件競争力を高める戦略的投資

- ・テナントのイメージアップを企図したバリューアップ工事実施
- ・BCP対策ニーズを背景にした非常用発電等への投資検討

JEI京橋ビル
共用部リニューアル



川崎日進町ビル
共用部リニューアル



非常用発電設備



(写真は赤坂ガーデンシティに既設の設備)

4. 賃料固定型マスターリース契約による収益の安定化

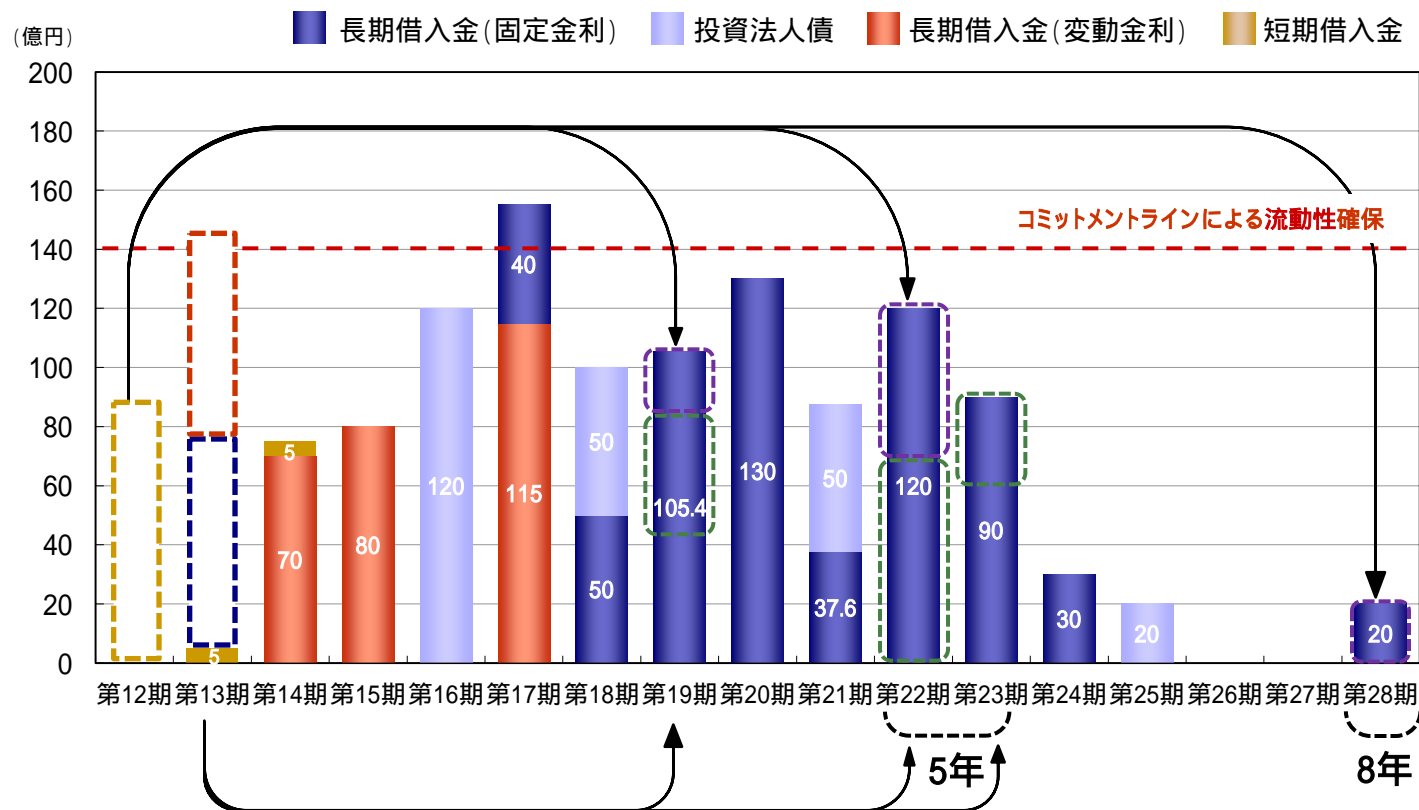
4. 財務戦略

(1) 実績

安定した財務運営

- 財務安定化に向けた施策：借入金利の固定化、借入期間の長期化
- 資金調達の安定化に向けた施策：返済期限の分散化、コミットメントラインの設定
- 平均調達金利引下げによるコスト抑制も実現

【返済期別有利子負債残高】



【財務実績トピックス】

物件取得に伴う短期借入金90億円を
長期化、金利固定化(2012年1月)
(8年20億円、5年50億円、3.8年20億円)

既存借入金140億円(変動70億円、固定70億円)
をリファイナンス(2012年7月)

長期固定借入と金利スワップにて140億円
全額を金利固定化
(5.3年30億円、4.5年70億円、3.3年40億円)

概ねコミットメントライン(設定額140億円)の
範囲内での期限分散化を図ることにより
資金調達の安定性を向上

4. 財務戦略

(2) 財務方針と有利子負債の状況

安定した財務運営を継続

- 借入金利の更なる固定化、LTV水準(上限60%)のコントロールにより財務の安定化を推進
- 返済期限分散化、調達が多様化により資金調達の安定化を促進
- 引続き低コストかつ安定的な資金調達に専心

【有利子負債の状況】

(単位: 百万円)

	第10期 (2011年6月末)	第11期 [2012年1月末 リファイナンス後]	第12期 [2012年7月末 リファイナンス後]
有利子負債残高	95,500	112,800	113,800
短期借入金 ()	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1,000 (1.1%)
長期借入金 ()	78,500 (100.0%)	88,800 (100.0%)	88,800 (98.9%)
投資法人債	17,000	24,000	24,000
総資産LTV	45.7%	49.6%	49.7%
固定金利比率	57.6%	70.3%	75.8%
期末平均調達金利	1.40%	1.36%	1.32%
短期借入金	-	-	0.68%
長期借入金	1.39%	1.36%	1.32%
投資法人債	1.45%	1.36%	1.36%
平均有利子負債 残存期間	3.16年	3.28年	3.28年

良好な格付けの維持(2012年8月14日現在)

格付機関	内容(アウトルック)
格付投資情報センター (R & I)	発行体格付け : AA-(安定的) 個別債務格付け : AA-()
ムーディーズ・ジャパン	発行体格付け : A3 (安定的)

() 無担保投資法人債(第1回～第4回)に対する格付けです。

- ・ムーディーズによる発行体格付けは、昨年7月の格付け見直し改善(A3ネガティブ A3安定的)以降、同格付けを維持

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を設定
(みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行)
- ・手元流動性の確保により、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

() カッコ 内は、借入金の長短比率です。

5. 業績予想

(単位:百万円)

	第12期 (2012.6)	第13期 (2012.12)		第14期 (2013.6)	
	実績	予想	前期比	予想	前期比
不動産賃貸事業収入	7,587	7,555	32	7,563	7
賃料収入	6,885	6,807	78	6,842	35
水道光熱費収入	503	550	47	523	27
その他賃貸事業収入	198	197	1	197	0
不動産賃貸事業費用	3,901	3,888	13	3,892	4
うち維持管理費	1,016	1,010	6	1,026	16
うち水道光熱費	668	698	30	680	18
うち修繕工事費	186	87	99	101	13
(NOI)	4,946	4,949	2	4,951	2
うち減価償却費	1,260	1,282	22	1,281	1
不動産賃貸事業利益	3,685	3,666	19	3,670	3
販管費	498	495	3	495	0
不動産等売却益	152		152		0
営業利益	3,340	3,171	168	3,174	3
営業外費用	913	872	41	874	1
経常利益	2,435	2,302	133	2,302	0
当期純利益	2,434	2,301	133	2,301	0
圧縮積立金繰入/取崩額	133				
分配金総額	2,301	2,301		2,301	
1口当たり分配金	12,200円	12,200円	円	12,200円	0円
圧縮積立金積立額	183	183	0	183	0

業績予想の概要

【第13期】

内部留保を取り崩さず1口当たり分配金12,200円を維持

- ・第12期取得物件の収益寄与 138百万円
- ・前回決算発表時想定の圧縮積立金取崩額 101百万円

賃料収入の減少は 78百万円に留まる

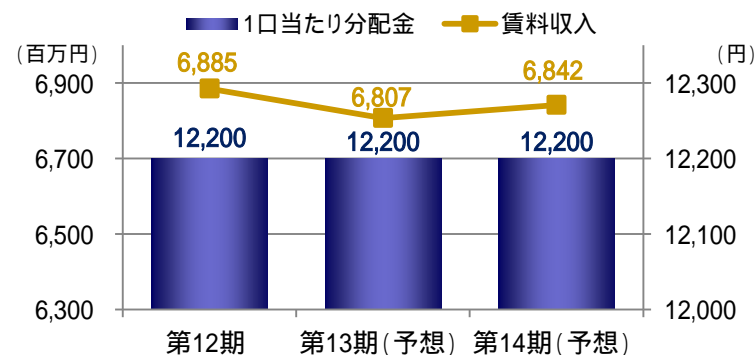
- ・大口テナント退去の影響分 131百万円
- ・第12期取得物件の通期寄与 126百万円

第12期に発生した特殊要因の反動減

【第14期】

既存物件のみで賃料収入の拡大を見込む

- ・大口テナント退去ビルの早期埋戻しの進捗
- ・その他の物件も稼働率改善と賃料ギャップ縮小により賃料収入は安定化



参考資料



当期の物件別収支及びNOI利回り一覧

(単位:百万円)

	エリア												エリア		エリア										エリア		合計
	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-1	-2	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-2	-3		
	大森	芝二丁目	浜松町	32興和	28興和 赤坂	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 カーテン シティビル	35興和	浜離宮 インター シティ	新富町 ビル	NHK 名古屋	西本町	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	京橋	広島 八丁堀		
賃貸事業収入	989	371	254	274	39	359	318	191	338	-	260	37	292	208	794	-	174	217	90	108	324	913	80	185	33	7,587	
建物賃貸料	941	371	242	260	36	340	289	178	338	-	248	34	-	190	701	-	164	215	81	99	281	820	66	171	30	7,046	
その他収入	48	0	12	14	2	19	28	12	-	-	12	2	-	17	92	-	9	1	9	9	43	92	13	13	2	541	
賃貸事業費用	491	128	106	94	23	167	140	74	115	-	140	15	203	137	384	-	65	93	36	56	306	589	39	102	14	3,901	
維持管理費	128	46	23	36	4	54	12	19	1	-	46	3	55	32	117	-	13	37	11	16	93	126	6	16	3	1,016	
水道光熱費	128	0	12	17	5	19	30	12	-	-	23	2	26	21	82	-	7	-	8	9	62	96	6	13	2	668	
公租公課	81	32	19	21	7	33	18	15	18	-	12	0	20	27	61	-	10	15	5	8	44	78	3	6	0	592	
損害保険料	2	1	0	0	0	0	0	0	0	-	1	0	0	0	2	-	0	0	0	0	2	3	0	0	0	25	
修繕工事費	22	6	6	4	-	0	1	2	9	-	0	-	24	5	19	-	4	3	1	2	18	23	8	11	-	186	
その他費用	3	2	14	2	1	2	34	2	1	-	2	0	27	1	6	-	1	1	1	2	12	12	1	1	0	151	
減価償却費	124	38	29	10	3	55	41	21	84	18	54	8	47	48	94	91	28	36	7	16	73	248	14	53	7	1,260	
賃貸事業利益	498	242	147	180	16	191	177	116	222	194	120	21	88	70	409	164	108	123	54	52	17	324	40	82	18	3,685	
NOI	622	281	177	190	19	247	219	138	306	213	174	30	136	118	504	255	136	159	62	69	91	572	54	136	25	4,946	
日数	182	182	182	182	59	182	182	182	182	182	182	95	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	40		
取得価格	22,553	9,450	8,350	7,430	2,859	23,300	17,857	4,705	11,000	8,280	7,080	1,750	4,300	6,674	13,890	10,976	5,400	4,205	1,150	2,550	6,470	32,000	1,620	3,308	2,760	219,916	

対前期増減	第12期NOI利回り(年換算)	5.5%	6.0%	4.3%	5.2%	4.3%	2.1%	2.5%	5.9%	5.6%	5.2%	4.9%	6.7%	6.3%	3.6%	7.3%	4.7%	5.1%	7.6%	10.9%	5.4%	2.8%	3.6%	6.7%	8.3%	8.6%	4.6%
	第11期NOI利回り(年換算)	5.7%	6.0%	5.0%	5.2%	5.5%	2.2%	2.3%	5.9%	6.0%	5.1%	4.9%	-	6.6%	3.8%	7.5%	4.7%	4.8%	8.1%	10.5%	5.4%	1.9%	3.3%	7.9%	9.3%	-	4.6%
	差異	-0.2%	0.0%	-0.7%	0.0%	-1.2%	-0.1%	0.2%	0.0%	-0.4%	0.1%	0.0%	-	-0.3%	-0.2%	-0.2%	0.0%	0.3%	-0.5%	0.4%	0.0%	0.9%	0.3%	-1.2%	-1.0%	-	0.0%

- (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。
- (2) 比率については、小数点第2位を四捨五入しています。
- (3) 各物件のNOI利回りは、年換算値で表示しています(NOI利回り=年換算NOI÷取得価格)。
- (4) 35興和、川崎東口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賃貸事業収入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 合計	エリア 合計	エリア 合計	エリア 合計
NOI	2,623	254	1,906	162
取得価格	124,614	10,974	78,261	6,068
第12期NOI利回り(年換算)	4.3%	4.7%	4.9%	8.3%
第11期NOI利回り(年換算)	4.4%	4.9%	4.7%	9.3%
差異	-0.1%	-0.2%	0.2%	-1.0%

保有物件の期末算定価格一覧

(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(-)		第12期末 帳簿価格	差異(-)		直接還元法 還元利回り		差異(-)	鑑定評価 機関
					第11期末	第12期末		%			%	第11期末	第12期末	%	
I-1	I	大森ベルポートD館		22,553	24,040	24,110	70	0.3%	21,867	2,243	10.3%	5.1%	5.1%	0.0%	中央不動産鑑定所
I-2		芝二丁目ビルディング		9,450	10,800	10,900	100	0.9%	9,172	1,728	18.8%	事務所 4.9%	事務所 4.9%	事務所 0.0%	日本不動産研究所
I-3		JEI浜松町ビル		8,350	7,930	7,470	460	-5.8%	8,272	802	-9.7%	住 宅 5.6%	住 宅 5.6%	住 宅 0.0%	日本不動産研究所
I-4		第32興和ビル		7,430	7,031	7,080	49	0.7%	7,396	316	-4.3%	4.6%	4.6%	0.0%	中央不動産鑑定所
I-7		赤坂ガーデンシティ		23,300	18,200	17,700	500	-2.7%	22,824	5,124	-22.5%	5.7%	5.7%	0.0%	日本不動産研究所
I-8		赤坂インタ - シティ		17,857	12,600	12,500	100	-0.8%	17,494	4,994	-28.5%	4.1%	4.1%	0.0%	日本不動産研究所
I-9		興和白金台ビル		4,705	5,200	5,090	110	-2.1%	4,904	186	3.8%	3.9%	3.9%	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	11,660	11,730	70	0.6%	10,877	853	7.8%	5.1%	5.1%	0.0%	中央不動産鑑定所
I-11		第35興和ビル		8,280	9,100	9,110	10	0.1%	8,300	810	9.8%	5.2%	5.2%	0.0%	日本不動産研究所
I-12		浜離宮インターシティ		7,080	7,320	7,550	230	3.1%	7,044	506	7.2%	4.2%	4.2%	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		4,300	4,320	4,250	70	-1.6%	4,480	230	-5.1%	4.7%	4.6%	-0.1%	日本不動産研究所
II-2		JEI西本町ビル		6,674	4,220	4,420	200	4.7%	7,443	3,023	-40.6%	5.8%	5.8%	0.0%	日本不動産研究所
III-1	III	武蔵小杉タワープレイス		13,890	16,400	16,400	0	0.0%	13,004	3,396	26.1%	5.4%	5.4%	0.0%	日本不動産研究所
III-2		興和川崎東口ビル		10,976	8,380	8,380	0	0.0%	10,229	1,849	-18.1%	5.4%	5.4%	0.0%	日本ヴァリュアーズ
III-3		JEI本郷ビル		5,400	5,010	4,560	450	-9.0%	5,248	688	-13.1%	5.1%	5.1%	0.0%	日本ヴァリュアーズ
III-5		川崎日進町ビルディング		4,205	4,380	3,570	810	-18.5%	4,063	493	-12.1%	4.7%	4.6%	-0.1%	日本不動産研究所
III-6		第44興和ビル		1,150	1,570	1,540	30	-1.9%	993	547	55.1%	5.6%	5.8%	0.2%	日本不動産研究所
III-7		JEI両国ビル		2,550	2,191	2,136	55	-2.5%	2,379	243	-10.2%	5.9%	5.9%	0.0%	中央不動産鑑定所
III-8		海老名プライムタワー		6,470	3,590	3,690	100	2.8%	6,116	2,426	-39.7%	5.7%	5.7%	0.0%	日本不動産研究所
III-9		興和川崎西口ビル		32,000	24,800	24,500	300	-1.2%	30,419	5,919	-19.5%	6.4%	6.4%	0.0%	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	1,702	1,638	64	-3.8%	1,664	26	-1.6%	5.1%	5.1%	0.0%	中央不動産鑑定所
-2		JEI京橋ビル		3,308	3,530	3,510	20	-0.6%	3,365	145	4.3%	5.3%	5.3%	0.0%	日本不動産研究所
小計				212,547	193,974	191,834	2,140	-1.1%	207,563	15,729	-7.6%	6.0%	6.0%	0.0%	-
I-13	I	新富町ビル		1,750	-	1,806	-	-	1,812	6	-0.3%	-	5.2%	-	中央不動産鑑定所
-3		広島八丁堀第一生命ビルディング		2,760	-	2,770	-	-	2,803	33	-1.2%	-	5.8%	-	日本不動産研究所
合計				217,057	193,974	196,410	-	-	212,178	15,768	-7.4%	5.0%	5.0%	0.0%	-
エリア 合計				121,755	113,881	115,046	641	-0.6%	119,967	4,921	-4.1%	4.7%	4.7%	0.0%	-
エリア 合計				10,974	8,540	8,670	130	1.5%	11,923	3,253	-27.3%	5.6%	5.6%	0.0%	-
エリア 合計				78,261	68,023	66,414	1,609	-2.4%	74,119	7,705	-10.4%	5.3%	5.3%	0.0%	-
エリア 合計				6,068	3,530	6,280	20	-0.6%	6,168	112	1.8%	6.0%	5.9%	-0.1%	-

(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。

(2) 「期末算定価格」欄には、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第11・12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。なお、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。

損益計算書

(単位:百万円)

	第11期 (2011.12期)	百分比 (%)	第12期 (2012.6期)	百分比 (%)	差 異	前期比 (%)
1. 営業収益	7,085	100.0	7,740	100.0	655	+ 9.2
賃貸事業収入	6,569		7,046		476	
その他の賃貸事業収入	515		541		25	
不動産等売却益	-		152		152	
2. 営業費用	4,116	58.1	4,400	56.9	284	+ 6.9
維持管理費	1,014		1,016		2	
水道光熱費	627		668		40	
公租公課	556		592		36	
損害保険料	21		25		3	
修繕工事費	96		186		90	
その他費用	173		151		21	
減価償却費	1,156		1,260		104	
賃貸事業費用合計	3,645		3,901		256	+ 7.0
賃貸事業利益	3,439		3,685		246	+ 7.2
資産運用報酬	337		356		18	
その他営業費用	132		142		9	
営業利益	2,969	41.9	3,340	43.1	370	+ 12.5
3. 営業外収益	76	1.1	9	0.13	66	87.1
受取利息	1		1		0	
調整金収入(第35興和ビル)	61		-		61	
その他	12		8		4	
4. 営業外費用	807	11.4	913	11.8	106	+ 13.1
支払利息	551		599		48	
融資関連費用	101		138		36	
投資法人債利息	136		161		25	
投資法人債発行費償却	11		13		2	
その他	6		0		6	
経常利益	2,237	31.6	2,435	31.5	198	+ 8.9
5. 特別損失	0	0.0	0	0.0	0	-
災害による損失	0		0		0	
税引前当期純利益	2,237	31.6	2,435	31.5	198	+ 8.9
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	2,236	31.6	2,434	31.5	198	+ 8.9
前期繰越利益	0		0		0	
当期末処分利益	2,236		2,434		198	

() 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11期 (2011.12)		第12期 (2012.6)		比較増減		第11期 (2011.12)		第12期 (2012.6)		比較増減	
(資産の部)		構成比		構成比		(負債の部)		構成比		構成比		
・流動資産	15,508	6.8	16,079	7.0	571	・流動負債	24,158	10.6	23,453	10.2	705	
現金及び預金	2,940		3,490		550	営業未払金	583		587		4	
信託現金及び信託預金	11,768		11,892		124	短期・1年以内返済借入金	23,000		22,000		1,000	
営業未収入金	453		539		85	未払金	303		381		78	
その他	345		156		189	未払消費税等	-		155		155	
・固定資産	211,647	93.1	212,659	93.0	1,011	その他	271		328		57	
1.有形固定資産	202,638	89.2	203,613	89.0	975	・固定負債	98,751	43.5	100,827	44.1	2,076	
不動産	3,180		3,283		102	投資法人債	24,000		24,000		-	
信託不動産	199,445		200,309		864	長期借入金	65,800		67,800		2,000	
建設仮勘定	12		20		8	預り敷金保証金	415		425		9	
2.無形固定資産	8,565	3.8	8,565	3.8	0	信託預り敷金保証金	8,535		8,602		66	
借地権	1,185		1,185		-	負債合計		122,910	54.1	124,281	54.3	1,370
信託借地権	7,380		7,380		-							
その他	0		0		0	(純資産の部)						
3.投資その他の資産	443	0.2	479	0.2	36	・投資主資本	104,338	45.9	104,537	45.7	198	
差入敷金保証金	15		15		-	1.出資総額	102,052	44.9	102,052	44.6	-	
長期前払費用	355		385		30	2.剰余金	2,286		2,485		198	
その他	73		78		5	任意積立金(圧縮積立金)	50	0.0	50	0.0	-	
繰延資産	93	0.0	79	0.0	13	当期末処分利益	2,236	1.0	2,434	1.1	198	
投資法人債発行費	93		79		13	純資産合計		104,338	45.9	104,537	45.7	198
資産合計	227,249	100.0	228,818	100.0	1,569	負債純資産合計		227,249	100.0	228,818	100.0	1,569

() 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。

金融機関別有利子負債残高一覧 (2012年7月末現在)

(単位:百万円)

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
株式会社みずほコーポレート銀行	21,990	24.5%	19.3%
三菱UFJ信託銀行株式会社	16,240	18.1%	14.3%
株式会社日本政策投資銀行	12,000	13.4%	10.5%
株式会社三井住友銀行	9,060	10.1%	8.0%
第一生命保険株式会社	8,000	8.9%	7.0%
みずほ信託銀行株式会社	7,820	8.7%	6.9%
農林中央金庫	5,100	5.7%	4.5%
株式会社あおぞら銀行	2,470	2.8%	2.2%
株式会社りそな銀行	2,200	2.4%	1.9%
株式会社損害保険ジャパン	2,000	2.2%	1.7%
三井住友信託銀行株式会社	1,620	1.8%	1.4%
東京海上日動火災保険株式会社	1,000	1.1%	0.9%
株式会社福岡銀行	300	0.3%	0.3%
借入金 計	89,800	100.0%	(78.9%)
第1回無担保投資法人債	12,000		10.5%
第2回無担保投資法人債	5,000		4.4%
第3回無担保投資法人債	5,000		4.4%
第4回無担保投資法人債	2,000		1.8%
投資法人債 計	24,000		(21.1%)
有利子負債 合計	113,800		100.0%

 : 資産運用会社のスポンサー会社

キャッシュフロー計算書 / 金銭の分配に係る計算書

n キャッシュフロー計算書

(単位: 百万円)

第12期 (2012.6期)	
区分	金額
営業活動によるキャッシュフロー	6,947
税引前当期純利益	2,435
減価償却費	1,260
利息の受取・支払	709
第28興和ビル売却	2,798
その他	1,161
投資活動によるキャッシュフロー	5,038
固定資産の取得による支出	5,114
預り敷金の収入・支出	76
財務活動によるキャッシュフロー	1,233
短期借入れによる収入	1,000
短期借入金の返済による支出	9,000
長期借入れによる収入	9,000
長期借入金の返済による支出	-
投資法人債の発行による収入	-
投資法人債発行費の支出	-
分配金の支払額	2,233
現金及び現金同等物の増加・減少額	674
現金及び現金同等物の期首残高	14,708
現金及び現金同等物の期末残高	15,383

() 金額については、百万円未満を切り捨てています。

n 金銭の分配に係る計算書

(単位: 円)

第12期 (2012.6期)	
区分	金額
当期末処分利益	2,434,824,551
分配金の額	2,301,530,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	12,200
任意積立金(圧縮積立金繰入額)	133,186,900
次期繰越利益	107,651
期末発行済投資口数	188,650口

主な財務指標

財務指標	算 式	単位	第11期 (2011.12)	第12期 (2012.6)
EPS(1口当たり純利益)	当期純利益 ÷ 期中平均投資口数	円	11,853	12,906
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	2,925	3,197
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	4,081	4,458
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	4,595	4,946
NCF(ネット・キャッシュフロー)	NOI - 資本的支出	百万円	4,238	4,553
FFO(フアンス・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	3,392	3,542
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	17,982	18,780
DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)	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	5.9	5.9
DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)	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	4.3	4.2
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	2.1
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	%	2.1	2.3
(参考)年換算値	同上 × 365日 ÷ 営業日数	%	4.3	4.7
自己資本比率	(期末純資産額 ÷ 期末総資産額) × 100	%	45.9	45.7
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	%	49.6	49.7
BPS(1口当たり純資産)	期末純資産額 ÷ 発行済投資口数	円	553,081	554,134
配当性向	分配総額 ÷ 当期純利益 × 100	%	100.0	94.5

() 金額については単位未滿を切捨てています。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。

投資主の状況

所有区分	投 資 口					投 資 主				
	第11期末 (2011.12)		第12期末 (2012.6)		構成比率 増減	第11期末 (2011.12)		第12期末 (2012.6)		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)	115,889	61.4	121,774	64.6	3.1	110	1.4	103	1.4	0.0
その他国内法人	24,890	13.2	24,134	12.8	-0.4	185	2.3	177	2.4	0.0
外国法人等	20,772	11.0	18,262	9.7	-1.3	100	1.3	95	1.3	0.0
個人	27,099	14.4	24,480	13.0	-1.4	7,480	95.0	7,072	95.0	0.0
合 計	188,650	100.0	188,650	100.0	-	7,875	100.0	7,447	100.0	-

コアスポンサー3社が所有する投資口の比率：10.9 %

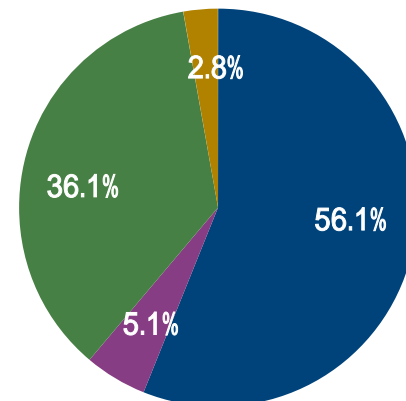
順位	名 称	所有投資口数(口)	構成比率(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	45,614	24.2
2	興和不動産株式会社	14,312	7.6
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	11,704	6.2
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	11,184	5.9
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,569	4.0
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	5,294	2.8
7	株式会社北洋銀行	4,590	2.4
8	第一生命保険株式会社	4,132	2.2
9	株式会社中国銀行	3,405	1.8
10	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	2,225	1.2
合 計		110,029	58.3

□ : 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



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	121,755百万円	10,974百万円	78,261百万円	6,068百万円
物件数	11物件	2物件	9物件	2物件



- (1) エリアの定義は、P29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


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
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
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
写真											
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
延床面積(m ²)	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
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
取得価格(百万円)	22,553	9,450	8,350	7,430	23,300	17,857	4,705	11,000	8,280	7,080	1,750
投資比率(%)	10.4	4.4	3.8	3.4	10.7	8.2	2.2	5.1	3.8	3.3	0.8
PML(%)	8.0	8.2	8.2	13.2	8.6	9.2	14.6	7.8	12.9	8.3	13.6

(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

物件番号	II-1	II-2	III-1	III-2	III-3	III-5	III-6	III-7	III-8	III-9	III-10	-2	-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	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	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	JEI京橋ビル	広島八丁堀第一生命ビルディング
写真													
所在地	愛知県 名古屋市東区	大阪府 大阪市西区	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 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	大阪府 大阪市都島区	広島県 広島市中区
延床面積 (㎡)	80,809.95	15,800.31	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	10,021.32	9,919.93
建築時期	1991年 7月	1988年 2月	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	1987年 4月	1999年 2月
取得価格 (百万円)	4,300	6,674	13,890	10,976	5,400	4,205	1,150	2,550	6,470	32,000	1,620	3,308	2,760
投資比率 (%)	2.0	3.1	6.4	5.1	2.5	1.9	0.5	1.2	3.0	14.7	0.7	1.5	1.3
PML (%)	11.9	11.5	11.5	6.7	14.2	14.7	13.4	14.3	12.2	7.9	13.3	8.9	5.1

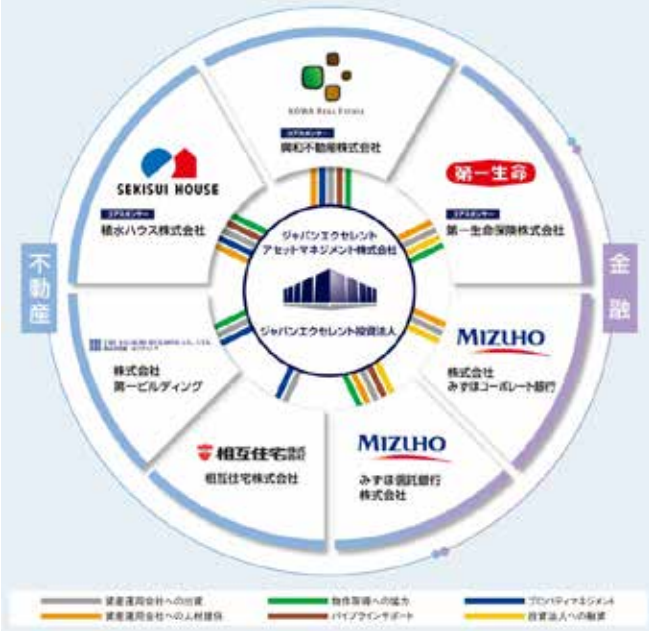
(1)「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。


(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。






興和不動産株式会社 (1)

株式会社みずほコーポレート銀行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、2012年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に281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 (2)	ポートフォリオに占める投資比率 (3)
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
コアエリア		80%以上
エリア	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	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	エリア 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	エリア 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) 興和不動産株式会社は2012年10月1日に株式会社新日鉄都市開発と経営統合し、商号を「新日鉄興和不動産株式会社」に変更することが予定されています。
- (2) 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。
- (3) 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。

投資口価格の推移 / 資産運用会社の概要

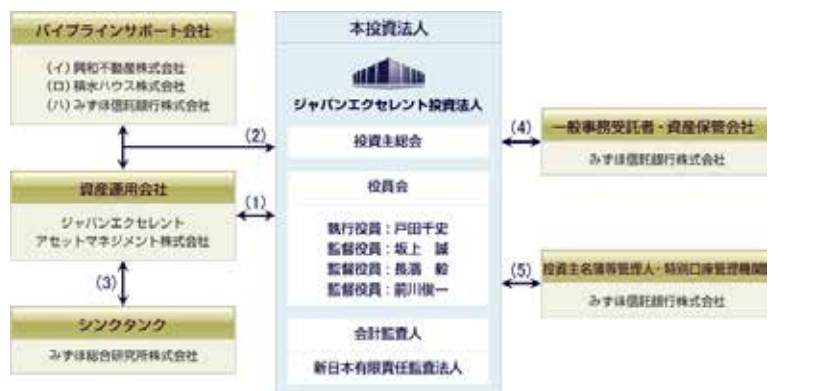
n 投資口価格と東証REIT指数の推移



n ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社の概要

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	
設立時期	2005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	45.0%
	第一生命保険株式会社	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%
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(2)第845111号	
	取引一任代理等：認可番号 国土交通大臣認可第44号	

n 投資法人の仕組み図



- (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) 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

n 資産運用会社の組織図

