

JEI

Japan Excellent, Inc.

ジャパン エクセレント 投資法人

第27期（2019年12月期）決算説明会資料

2020年2月18日

良質な成長を続ける東京圏オフィスREIT	3	3. 財務戦略	
I. 決算と業績予想		(1)ファイナンス実績	29
1. 第27期(2019年12月期)決算ハイライト	5	(2)財務運営の状況	30
2. 公募増資と物件取得・譲渡のハイライト	6	III. ジャパンエクセレント投資法人の特色	
3. 1口当たり分配金の実績・見通し	7	1. スポンサー	32
4. 1口当たりNAVの実績・見通し	8	2. トラックレコード	33
5. 第27期(2019年12月期)決算状況		3. ポートフォリオ(1)(2)	34
(1)前期比較	9	4. ESGへの取組(1)~(5)	36
(2)予想比較	10	5. 投資法人の仕組み／資産運用会社の概要	41
6. 業績予想		参考資料	
(1)第28期(2020年6月期)	11	環境認識	43
(2)第29期(2020年12月期)	12	物件別収支	44
II. 運用状況と方針		期末鑑定評価の概要	45
1. 外部成長		期末鑑定評価額	46
(1)第27期取得物件(BIZCORE赤坂見附・仙信ビル)	15	工事实績	47
(2)『BIZCORE』シリーズ	16	損益計算書	48
(3)第28期取得物件(グランフロント大阪)	17	貸借対照表	49
(4)外部成長の軌跡と今後の戦略	19	キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	50
(5)資産入替から資産規模拡大フェーズへ	20	主な財務指標	51
(6)スポンサーの主な開発事例・保有物件	21	有利子負債の状況	52
2. 内部成長		投資主の状況	53
(1)賃料の状況 ①(入居・退去)	23	ポートフォリオマップ	54
賃料の状況 ②(賃料改定)	24	保有物件の概要(1)~(4)	55
(2)賃料ギャップの状況	25		
(3)賃料収入増加率と賃料単価の推移	26		
(4)工事实績推移・バリューアップ	27		

本投資法人のホームページはこちらです。ぜひご覧ください。



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

QRコード



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

内部成長

■ スポンサーのサポートも得て、高稼働を維持

・過去5年間の平均稼働率 **99.1%**

■ 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 **79.8%** (※1)

スポンサー関与の取得割合 **95.1%** (※1)

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) ・ **A3** (Moody's)

・有利子負債平均残存期間 **4.2年**

・総資産LTV **41.9%** (※1)

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

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 (※1)(※2)

物件数

34物件

資産規模

2,723億円

オフィスビル比率

93.0%

大型物件比率

70.1%

東京圏比率

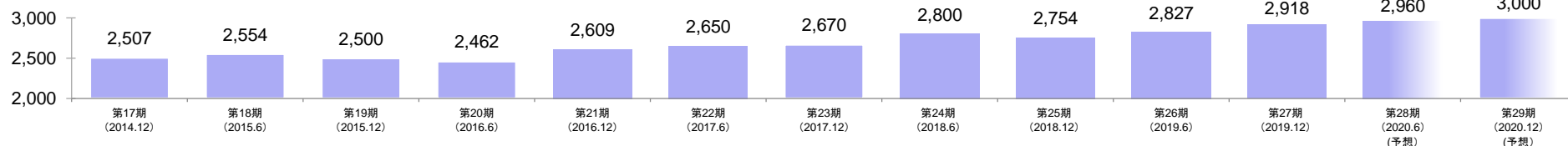
85.3%

都心6区比率

51.7%

安定した分配実績

1口当たり分配金(円)



(※1)本取組み後の数値です。「本取組み」とは、2019年12月期以降の資産取得・譲渡、公募増資、借入金90億円の返済をいいます。(※2)各数値に係る定義等については、P.34の注記をご参照ください。

第 I 部

決算と業績予想



1. 第27期(2019年12月期)決算ハイライト

外部成長

- ◆ 資産入替によるポートフォリオの含み損解消が一巡、資産規模拡大フェーズへ
 - ・BIZCORE赤坂見附、仙信ビル取得
 - ・グランフロント大阪を取得(2月3日)
 - ・JEI西本町ビル、興和川崎西口ビル(35%相当)を分割譲渡予定

内部成長

- ◆ テナント入替時の賃料増額・賃料増額改定により継続的な内部成長を実現、賃貸事業収入は過去最大に
- ◆ リーシングが引き続き順調に推移する中、期末稼働率は過去最高水準を維持

財務戦略

- ◆ 2020年1月の公募増資により、総額約80億円を調達
- ◆ 資産入替(分割譲渡)により財務体質強化
 - ・LTV低下により物件取得余力拡大
 - ・売却益の大宗を内部留保(圧縮積立金)
- ◆ 本投資法人初の20年債発行(金額 10億円、利率 1.07%)

ESG

- ◆ GRESBリアルエステイト評価において5年連続「Green Star」(GRESB Rating 4-Star)^(※2)
- ◆ MSCI ESG格付け^(※2)がBBからBBBへ向上

■含み益

含み益率 過去最大 **21.8%** 前期比 +1.5 pt

含み益 過去最大 **572** 億円 前期比 +47 億円

■本取組みによる効果

上位5物件比率 **42.3%** 2019年6月期末比 **3.9** pt低下

平均築年数 **1.6** 年短縮^(※1)

■賃料の状況

賃貸事業収入 過去最大 **9,984** 百万円

テナント入替時の平均増額率 + **11.7%**

増額改定割合(面積ベース) **46.4%** 増額改定率 + **7.0%**

■期末稼働率 **99.6%** (期中平均 99.5%)

■LTV

44.2% → 44.9% → **41.9%**

(2019年6月期末) (2019年12月期末) (本取組み後)

物件取得余力 (LTV45%まで)

2019年6月期末 **39** 億円 → 本取組み後 **159** 億円

■内部留保

2019年6月期末 **158** 百万円 → 本取組み後 **489** 百万円

■Green Building 認証比率

60.0%

(2020年3月までに7物件新規認証取得予定。認証比率75%超)

1口当たりNAV

前期 150,327円

当期 **152,865** 円

前期比 + **2,538** 円
(+ **1.7%**)

1口当たり分配金

前期 2,827円

当期 **2,918** 円

前期比 + **91** 円
(+ **3.2%**)

期初予想比 +58円

(※1) 本取組み後の築年数と、本取組みを行わなかった場合の築年数を比較して算出(※2) GRESB Rating、MSCI ESG格付の詳細については、P.40をご参照ください。

2. 公募増資と物件取得・譲渡のハイライト

◆資産入替から資産規模拡大フェーズへの移行を企図し、公募増資を実施
1口当たり分配金及びNAVの成長を実現し、投資主価値を向上。LTV比率を41.9%まで低減

■公募増資の概要

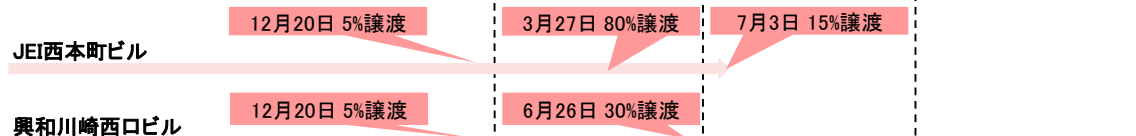
発行形態	公募増資(旧臨報方式)
発行済投資口数 (募集前)	1,305,700口
新規発行投資口数	47,300口 一般募集 : 43,000口 第三者割当 : 4,300口
発行価格	173,355円/口
発行価額	167,754円/口
発行価額総額	7,934百万円 (含む オーバーアロットメント分: 721百万円)
発行決議日	2020年1月6日
条件決定日	2020年1月15日
払込期日	一般募集 : 2020年1月21日 第三者割当 : 2020年2月13日

■物件取得・譲渡の概要

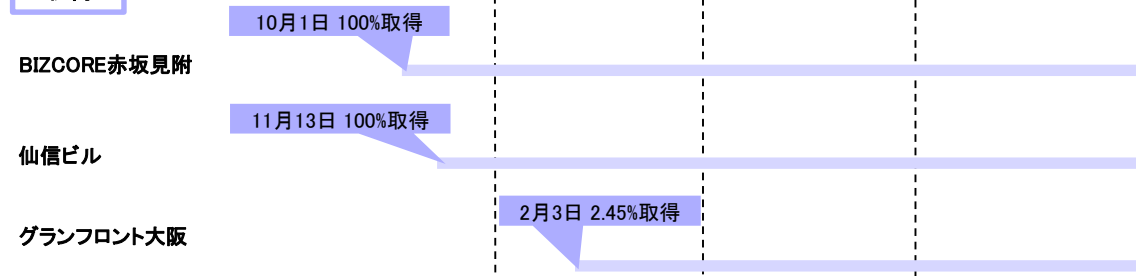
(億円)

	第27期 2019年12月期	第28期 2020年6月期	第29期 2020年12月期	合計
キャッシュイン・アウト				
物件譲渡代金	17.1	147.6	13.5	178.2
公募増資	—	79.3	—	79.3
物件取得代金	▲77.8	▲88.5	—	▲166.3
借入金返済資金	—	▲90.0	—	▲90.0
譲渡益	1.0	17.2	3.1	21.4
譲渡損・減損損失	▲16.2	—	—	▲16.2
内部留保	—	1.68	4.89	
LTV	44.9%	41.9%	41.9%	

譲渡

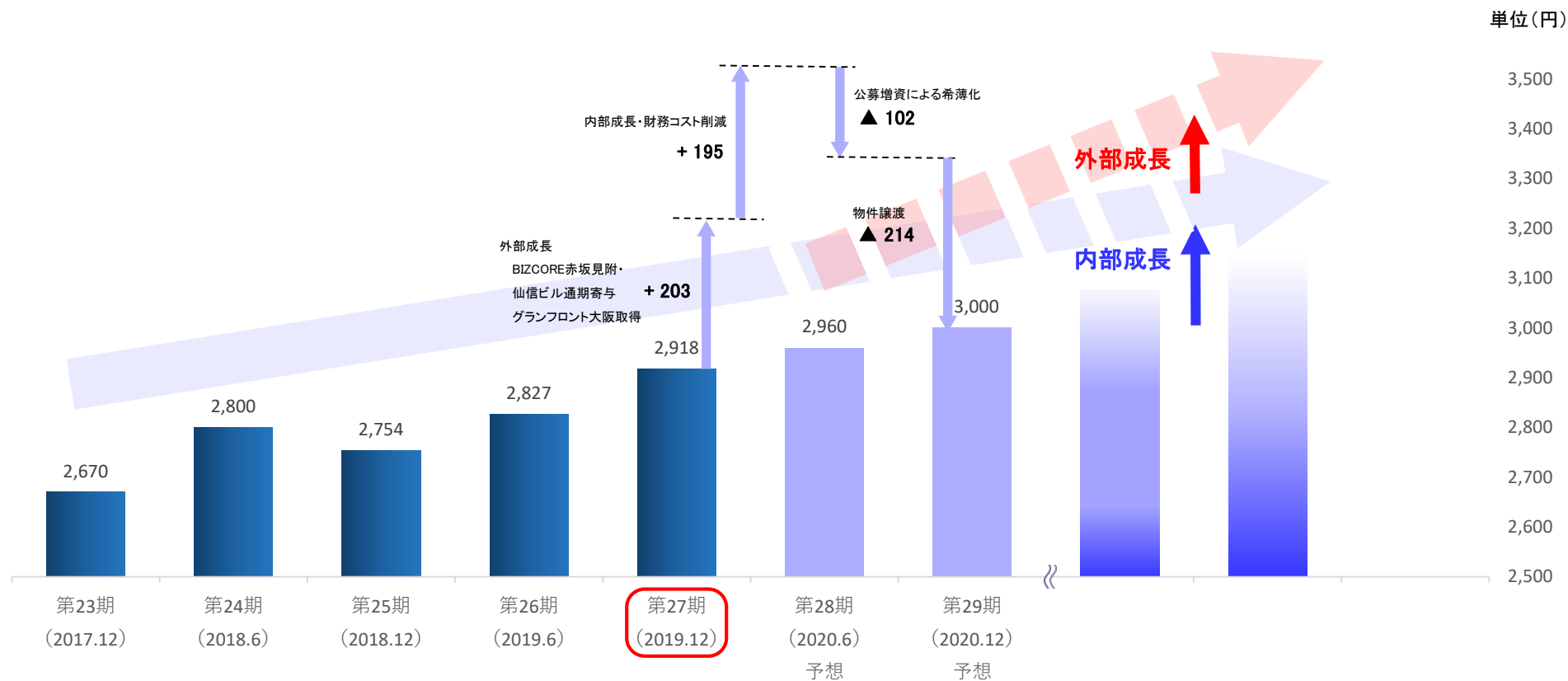


取得



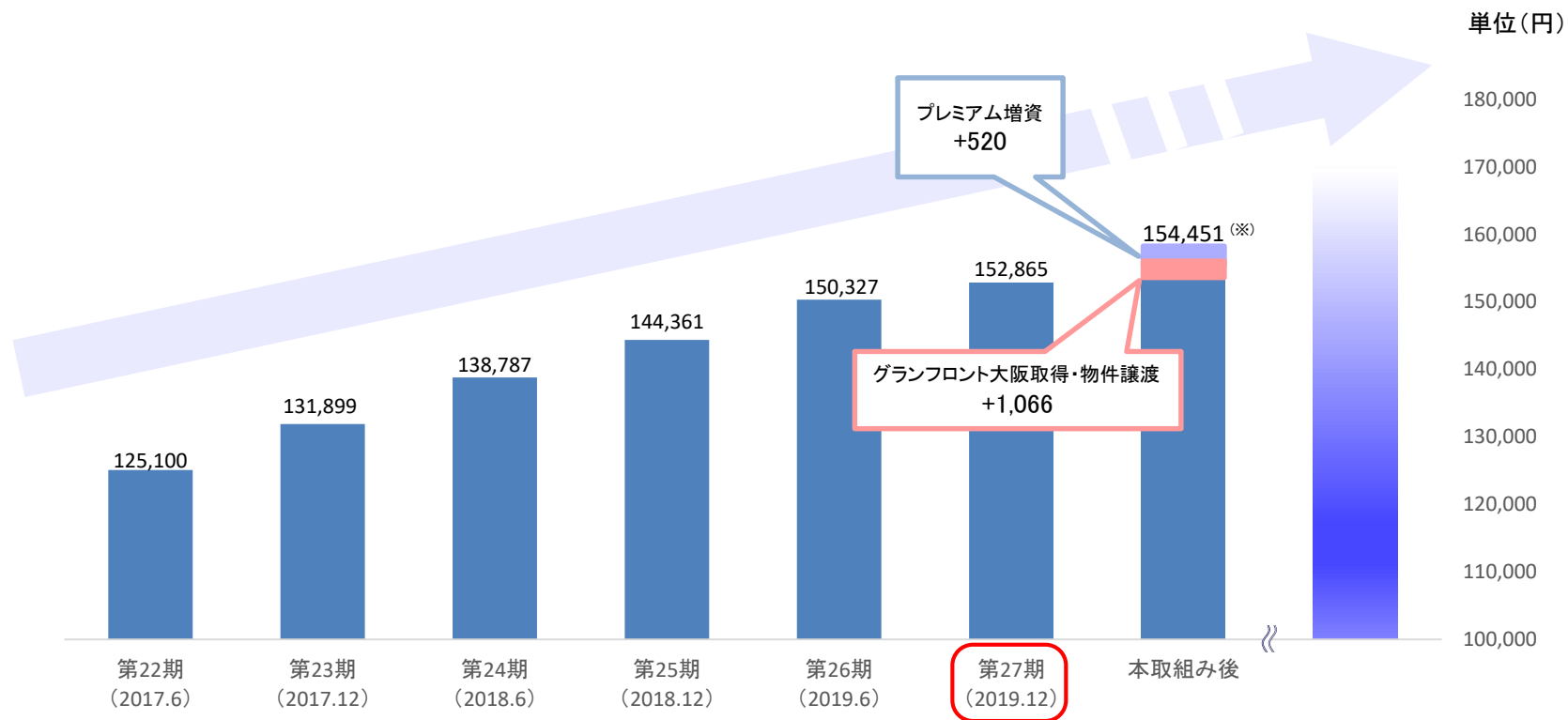
3. 1口当たり分配金の実績・見通し

◆ 好調な内部成長をベースに、外部成長・内部留保の活用により、安定的な分配金を確保しつつ飛躍的・スピーディな成長を目指す



4. 1口当たりNAVの実績・見通し

- ◆ 内部成長およびキャップレート低下による鑑定評価額の増加に加え、良質な資産入替やプレミアム増資効果により、1口当たりNAVも大きく成長



(※)2019年12月期末における1口あたりNAV+(グランフロント大阪の鑑定評価額-グランフロント大阪の取得価格-2019年12月期末における譲渡物件の含み損益+(増資の発行価額-2019年12月期末1口あたりNAV)×新規発行投資口数)
÷(2019年12月期末における発行済投資口数+増資により増加する投資口数)

5. 第27期(2019年12月期)決算状況 (1)前期比較

- ◆ 新規物件取得と既存物件の賃貸事業収入増により、1口当たり分配金は前期比 +91円の2,918円(同 + 3.2%)
- ◆ 減損損失計上に伴う税会不一致対応のため一時差異等調整引当額を計上

	第26期 (2019.6) 実績	第27期 (2019.12) 実績	増減	要因		DPU換算		主な要因	
				収支					
営業収益	10,668	10,890	222	■ 外部成長(新規取得物件)	44	34円			
賃貸事業収入	9,850	9,984	133	償却後利益の増	44			BIZCORE赤坂見附	32
水道光熱費収入	713	793	80	■ 内部成長(既存物件)	78	57円		仙信	12
その他収入	105	113	8	賃貸事業収入の増	77	59円		入退去	▲11
営業費用	6,349	7,978	1,628	水道光熱費収支の増	25	19円		賃料改定	83
賃貸事業費用	5,747	5,906	158	その他収入の増	5	3円			
維持管理費	1,399	1,458	59	賃貸事業費用の増	▲88	▲68円			
水道光熱費	959	1,013	54	維持管理費の増	▲51			LMフィー増	代官山 ▲13
公租公課	917	944	27	公租公課の増	▲28			浜松町	▲11
修繕工事費	285	311	26	修繕工事費の増	▲26			赤坂IC	▲10
その他賃貸事業費用	250	248	▲2	減価償却費の減	15				
(NOI)	6,856	6,913	57	その他賃貸事業費用の減	3			24期・25期取得物件の固都税費用化	
減価償却費	1,935	1,929	▲6	販管費の減	57	44円		赤坂インターシティAIR	▲15
売却損	-	120	120	■ 財務	▲37	▲28円		広島OS	▲6
減損損失	-	1,407	1,407	支払利息の増	▲9			資産運用報酬減	57
販管費	601	543	▲57	融資関連手数料の増	▲6			公募増資関連費用	▲21
営業利益	4,318	2,912	▲1,406	その他営業外費用の増	▲21			川崎西口5%譲渡分売却損	▲222
営業外費用	628	665	37	■ 物件譲渡	▲1,528	▲1,170円		西本町5%譲渡分売却益	101
経常利益	3,691	2,247	▲1,444	譲渡物件の償却後利益の減	▲1			川崎西口30%譲渡分減損損失	▲1,407
当期純利益	3,690	2,246	▲1,444	売却損・減損損失の発生	▲1,527				
圧縮積立金繰入額(-)・取崩額(+)	-	+158	158	■ 圧縮積立金繰入・取崩/一時差異等調整引当額引当・戻入	1,564	1,198円			
一時差異等調整引当額引当(+)-戻入(-)	-	+1,406	1,406	圧縮積立金取崩	158				
分配金総額	3,691	3,810	118	一時差異等調整引当額引当	1,406				
1口当たり分配金	2,827円	2,918円	91円	計	119	91円			
FFO	5,626	5,703	76					減損損失計上に伴う税会不一致対応	

5. 第27期(2019年12月期)決算状況 (2) 予想比較

◆ 館内増床・拡張移転等の強いニーズを背景に、賃貸事業収入は予想を上回る着地。1口当たり分配金は当初予想比 +58円の2,918円

	第27期 (2019.12) 当初予想	第27期 (2019.12) 実績	増減	要因		DPU換算	主要要因
				収支			
営業収益	10,834	10,890	56	■外部成長(新規取得物件)	15	11円	
賃貸事業収入	9,932	9,984	51	償却後利益の増	15		仙信 12
水道光熱費収入	805	793	▲12	■内部成長(既存物件)	35	26円	
その他収入	96	113	17	賃貸事業収入の増	42	32円	川崎西口 28 西本町 22
営業費用	6,443	7,978	1,534	水道光熱費収支の増	20	15円	
賃貸事業費用	5,833	5,906	73	その他収入の増	13	10円	
維持管理費	1,422	1,458	36	賃貸事業費用の増	▲107	▲82円	LMフィー増 川崎西口 ▲30
水道光熱費	1,046	1,013	▲32	維持管理費の増	▲33		
公租公課	952	944	▲7	公租公課の減	6		
修繕工事費	241	311	70	修繕工事費の増	▲70		川崎東口 ▲80
その他賃貸事業費用	249	248	▲1	減価償却費の増	▲6		
(NOI)	6,921	6,913	▲8	その他賃貸事業費用の減	▲3		
減価償却費	1,920	1,929	8	販管費の減	66	51円	資産運用報酬減 61
売却損	-	120	120	■財務	▲9	▲7円	
減損損失	-	1,407	1,407	支払利息の減	4		
販管費	610	543	▲66	その他営業外費用の増	▲15		
営業利益	4,390	2,912	▲1,478	■物件譲渡	▲1,527	▲1,170円	
営業外費用	655	665	9	売却損・減損損失の発生	▲1,527		
経常利益	3,735	2,247	▲1,488	■圧縮積立金繰入・取崩/一時差異等調整引当額引当・戻入	1,564	1,198円	
当期純利益	3,734	2,246	▲1,488	圧縮積立金当期取崩	158		
圧縮積立金繰入額(-)・取崩額(+)	-	+158	158	一時差異等調整引当額引当	1,406		減損損失計上に伴う税会不一致対応
一時差異等調整引当額引当(+) ・戻入(-)	-	+1,406	1,406	計	77	58円	
分配金総額	3,734	3,810	75				
1口当たり分配金	2,860円	2,918円	58円				
FFO	5,655	5,703	47				

6. 業績予想

(1) 第28期(2020年6月期)

◆ 新規物件取得に加え、既存物件の賃収増(入退去・賃料改定共)もあり、1口当たり分配金は前期比 +42円の2,960円を予想

				(単位:百万円)			
	第27期 (2019.12) 実績	第28期 (2020.6) 見込	増減	要因	収支	DPU換算	主な要因
営業収益	10,890	12,818	1,927	■増資による希薄化	0	▲102円	
賃貸事業収入	9,984	10,295	311	■外部成長(新規取得物件)	228	169円	BIZCORE赤坂見附・仙信 通期寄与
水道光熱費収入	793	701	▲91	前期取得物件償却後利益の増	90		
その他収入	113	92	▲21	当期取得物件償却後利益の増	138		
売却益	-	1,729	1,729	■内部成長(既存物件)	▲65	▲47円	グランフロント大阪
営業費用	7,978	6,576	▲1,402	賃貸事業収入の増	104	77円	
賃貸事業費用	5,906	5,860	▲46	水道光熱費収支の減	▲7	▲5円	
維持管理費	1,458	1,450	▲8	その他収入の減	▲19	▲14円	入退去 81 賃料改定 61 レントホリデー ▲32
水道光熱費	1,013	933	▲80	賃貸事業費用の減	29	22円	
公租公課	944	974	29	維持管理費の減	34		
修繕工事費	311	269	▲42	公租公課の増	▲16		
その他賃貸事業費用	248	263	15	修繕工事費の減	45		
(NOI)	6,913	7,196	283	減価償却費の増	▲40		資産運用報酬の増 ▲138
減価償却費	1,929	1,967	38	その他賃貸事業費用の減	5		
売却損	120	-	▲120	販管費の増	▲172	▲127円	
減損損失	1,407	-	▲1,407	■財務	2	1円	西本町5%譲渡分 ▲3 川崎西口5%譲渡分 ▲16
販管費	543	715	172	支払利息の減	16		
営業利益	2,912	6,242	3,330	融資関連手数料の増	▲14		
営業外費用	665	663	▲2	■物件譲渡	3,166	2,340円	西本町80%譲渡分 ▲53 川崎西口30%譲渡分 ▲16
経常利益	2,247	5,580	3,332	前期譲渡物件の償却後利益の減	▲20		
当期純利益	2,246	5,579	3,333	当期譲渡物件の償却後利益の減	▲69		
圧縮積立金繰入額(-)・取崩額(+)	+158	-168	▲326	売却益の発生・減損損失の剥落	3,257		
一時差異等調整引当額引当(+) ・戻入(-)	+1,406	-1,406	▲2,812	■圧縮積立金繰入・取崩/-一時差異等調整引当額引当・戻入	▲3,138	▲2,319円	西本町80%譲渡分売却益 1,652 川崎西口30%譲渡分売却益 76 前期川崎西口 売却損・減損損失剥落 1,527
分配金総額	3,810	4,004	194	前期圧縮積立金取崩の剥落	▲158		
1口当たり分配金	2,918円	2,960円	42円	圧縮積立金繰入	▲168		
				前期一時差異等調整引当額剥落	▲1,406		
				一時差異等調整引当額戻入	▲1,406		
				計	193	42円	減損損失計上に伴う税会不一致 対応
FFO	5,703	5,817	114				

6. 業績予想 (2) 第29期(2020年12月期)

◆ 第28期取得物件の通期寄与に加え、引続き好調な内部成長により、1口当たり分配金は前期比 +40円の3,000円を予想

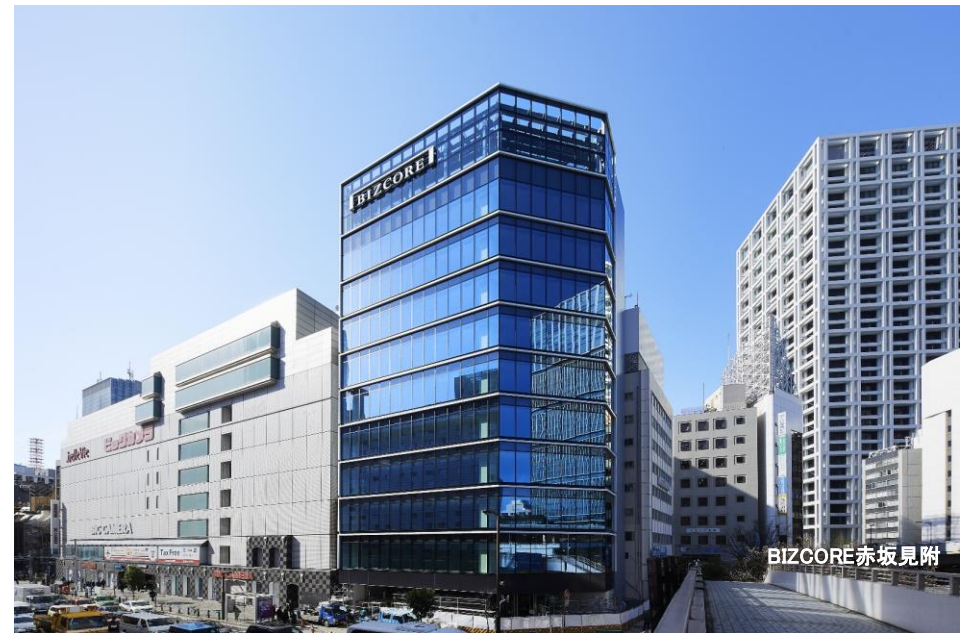
				(単位:百万円)			
	第28期 (2020.6) 見込	第29期 (2020.12) 見込	増減	要因	収支	DPU換算	主な要因
営業収益	12,818	11,212	▲ 1,606	■外部成長(新規取得物件)	45	34円	グランフロント大阪 通期寄与
賃貸事業収入	10,295	10,053	▲ 241	前期取得物件償却後利益の増	45		
水道光熱費収入	701	757	55	■内部成長(既存物件)	292	216円	入退去 9
その他収入	92	86	▲ 5	賃貸事業収入の増	86	64円	賃料改定 32
売却益	1,729	314	▲ 1,415	水道光熱費収支の減	1	1円	レントホリデー剥落 38
営業費用	6,576	6,202	▲ 373	その他収入の減	▲ 4	▲ 3円	
賃貸事業費用	5,860	5,576	▲ 284	賃貸事業費用の減	119	88円	
維持管理費	1,450	1,340	▲ 110	維持管理費の減	58		LMフィー減
水道光熱費	933	988	55	公租公課の増	▲ 14		川崎東口 35 赤坂IC 13
公租公課	974	929	▲ 45	修繕工事費の減	46		
修繕工事費	269	221	▲ 48	減価償却費の減	27		
その他賃貸事業費用	263	255	▲ 8	その他賃貸事業費用の減	2		資産運用報酬の減 53
(NOI)	7,196	7,163	▲ 33	販管費の減	89	66円	
減価償却費	1,967	1,840	▲ 126	■財務	33	25円	公募増資関連費用の剥落 21
販管費	715	626	▲ 89	支払利息の減	4		
営業利益	6,242	5,009	▲ 1,232	融資関連手数料の減	8		西本町80%譲渡分 ▲29
営業外費用	663	629	▲ 33	その他営業外費用の減	20		川崎西口30%譲渡分 ▲109
経常利益	5,580	4,381	▲ 1,198	■物件譲渡	▲ 1,571	▲ 1,161円	西本町15%譲渡分
当期純利益	5,579	4,380	▲ 1,198	前期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 139		西本町売却益の減
圧縮積立金繰入額(-)・取崩額(+)	- 168	- 321	▲ 153	当期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 16		
一時差異等調整引当額引当(+) ・戻入(-)	- 1,406	-	1,406	売却益の減	▲ 1,415		
分配金総額	4,004	4,059	54	■圧縮積立金繰入・取崩/一時差異等調整引当額引当・戻入	1,253	926円	
1口当たり分配金	2,960円	3,000円	40円	圧縮積立金繰入	▲ 153		減損損失計上に伴う税会不一致 対応
				前期一時差異等調整引当額戻入の剥落	1,406		
				計	54	40円	
FFO	5,817	5,907	89				

Memo



第Ⅱ部

運用状況と方針



1. 外部成長

(1) 第27期取得物件 (BIZCORE赤坂見附・仙信ビル)

◆ コアスポンサーの日鉄興和不動産が開発を進める中規模ハイグレードオフィスビル『BIZCORE(ビズコア)』シリーズから、第一弾としてBIZCORE赤坂見附を取得。また、11月には仙台駅至近の好立地オフィスビル「仙信ビル」を取得

BIZCORE赤坂見附



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

- ・東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅直結の高い利便性
- ・ワーカーの満足度と業務効率を高める、入居者専用の屋上庭園

先進スペックと働きやすいオフィス環境

- ・天井高2,800mmの明るく開放的な整形無柱の貸室
- ・地下1階は、東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅と直結、ビル利用者専用のエントランスを設置

優れた耐震性能と災害時の高い事業継続性

- ・入居者専用の災害用備蓄品倉庫を設け、3日分の備蓄品を用意
- ・災害時、非常用発電機により最大36時間15VA/㎡を専有部内に供給

仙信ビル



仙台駅・あおば通駅至近で広瀬通に面したオフィスビル

<高い利便性>

- ・JR仙台市地下鉄「仙台」駅から徒歩5分
- ・JR仙石線「あおば通」駅から徒歩3分

<広瀬通に面した視認性>



所在地	東京都港区赤坂		
階数	地下1階・地上10階		
延床面積	3,515.63m ²		
竣工年月	2019年3月		
取得価格	6,200百万円		
鑑定評価額	6,570百万円		
取得日	2019年10月1日		
NOI利回り	3.6%	償却後NOI利回り	3.2%
稼働率	88.9%(2019年12月31日時点)		



所在地	宮城県仙台市青葉区中央		
階数	地下1階・地上9階		
延床面積	2,766.22m ²		
竣工年月	1984年10月		
取得価格	1,580百万円		
鑑定評価額	1,670百万円		
取得日	2019年11月13日		
NOI利回り	5.2%	償却後NOI利回り	4.3%
稼働率	98.4%(2019年12月31日時点)		

(※) NOI利回り・償却後利回りは、取得年度の特異要因を排除した当初5年間の想定収支を基に算出

1. 外部成長

(2)『BIZCORE』シリーズ

◆ 神保町を皮切りに4物件竣工。今後、6物件が順次竣工予定

コンセプト

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



背景と優位性

- ・都内の中小規模オフィスのうち築20年以上のビルが約9割、旧耐震基準のビルも数多く存在
- ・東日本大震災以降の事業者の「耐震」「防災」「BCP」を重視する傾向の強まり

- ・日鉄興和不動産の、約80棟を数える都心を中心としたオフィスビルの開発および管理・運営業務で培われたノウハウを生かし、快適性・上質感のある中規模オフィスビルの開発を開始

- ・重点戦略エリアは都心の築古ビルが多く存在する神田、新橋、虎ノ門、赤坂等
- ・日鉄興和不動産が所有・管理する大規模旗艦ビルと連携した遠隔監視や巡回管理サービスを提供

基本スペック

防災・BCP対応

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

快適性

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

セキュリティ

- ・メインエントランスから各フロア室内まで多層のセキュリティシステム

今後の展開

- ・神保町、赤坂見附、築地、渋谷の他、2021年以降も6物件を計画中

BIZCORE神保町

	竣工	2017年11月
	交通	東京メトロ「神保町」駅徒歩4分 他
	延床面積	8,932.52㎡
	基準階	約890㎡ (約269坪)

BIZCORE赤坂見附

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

BIZCORE築地

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

BIZCORE渋谷

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

1. 外部成長

(3) 第28期取得物件 (グランフロント大阪)

◆ 大阪・梅田駅直結で最新鋭のスペックを備えた都市型複合ビルの共有持分2.45%相当を、コアスポンサーの日鉄興和不動産から取得

グランフロント大阪



西日本最大のターミナル「梅田エリア」に所在

- ・西日本最大のターミナル駅を中心に形成され、人や情報が集積する「梅田エリア」に所在
- ・周辺には多数の交通要所が存在する、アクセス性に優れた物件

快適かつ利便性の高いオフィス空間

- ・ワンフロア最大で850.18坪、天井高2,800mmの無柱空間が広がり、フレキシブルなレイアウトを実現
- ・オフィス専用スカイロビー、テナント専用ラウンジ等の共用スペースが充実

安全性に優れた構造

- ・緊急時にも高い安全性を確保できる先進の制震構造を採用

所在地	大阪府大阪市北区大深町	
階数	(南館)(北館)地下3階・地上38階建 (うめきた広場)地下2階・地上2階建	
延床面積	(うめきた広場)10,226.10m ² (南館)181,371.39m ² (北館)290,030.59m ²	
建築時期	2013年2月(うめきた広場・北館) 2013年3月(南館)	
取得価格	8,851百万円	
鑑定評価額	9,190百万円	
取得日	2020年2月3日	
取得先	日鉄興和不動産株式会社	
鑑定NOI利回り	4.0%	償却後NOI利回り 3.3%
稼働率 (2019年9月末日時点)	(うめきた広場・南館)99.7% (北館)99.5%	



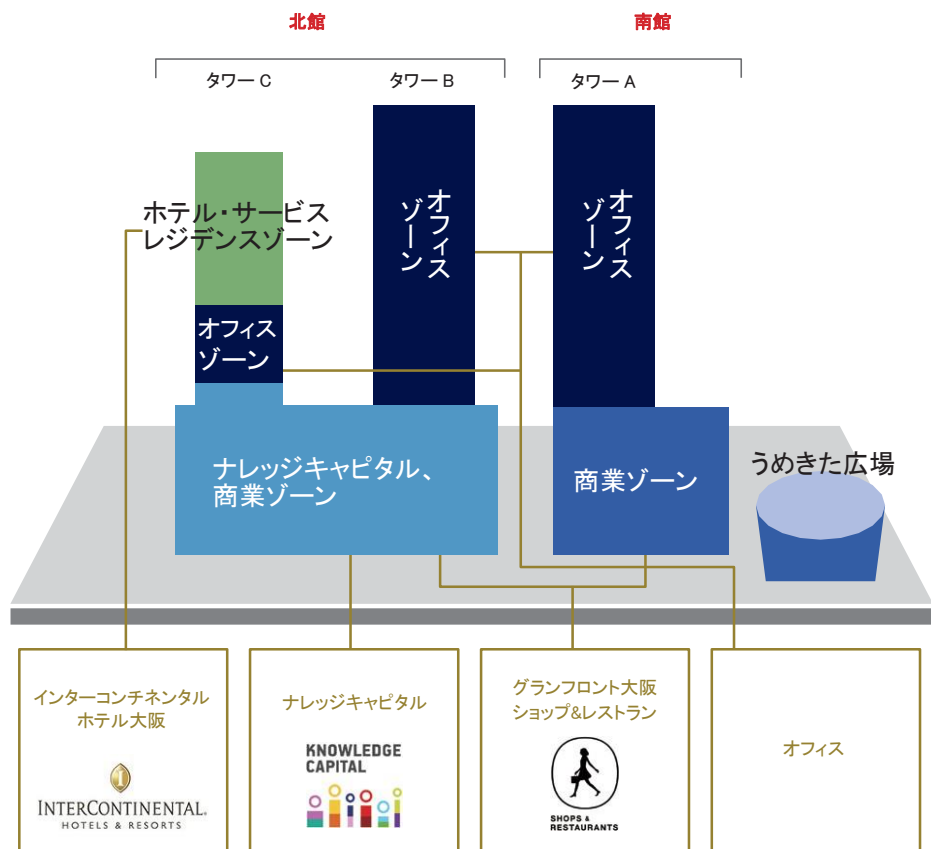
(※) 鑑定NOI利回り・償却後NOI利回りは、鑑定評価書における直接還元法によるNOIを基に算出

1. 外部成長

(3) 第28期取得物件（グランフロント大阪）

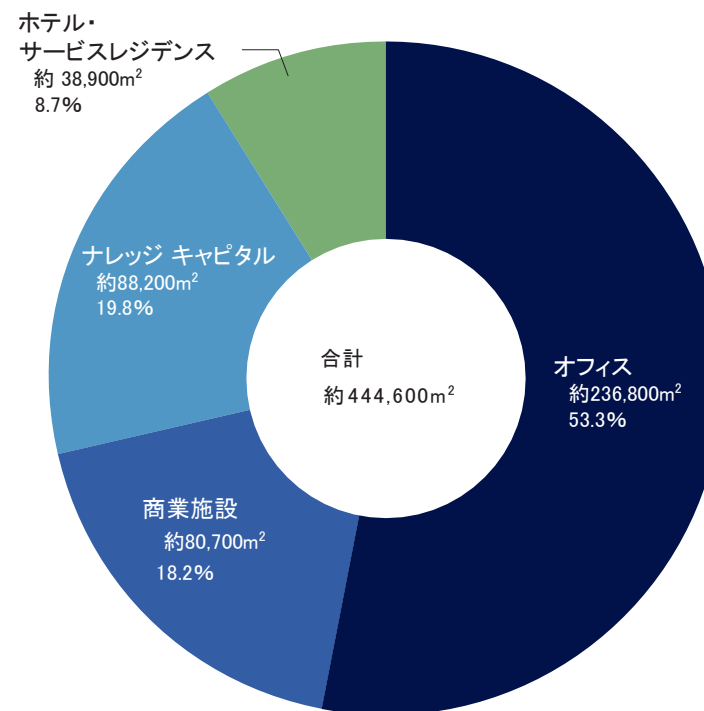
- ◆ グランフロント大阪(うめきた広場・南館)は、オフィス・商業施設からなるタワーA(南館)及び商業施設を中心とするうめきた広場にて構成
 グランフロント大阪(北館)は、タワーB及びタワーCにて構成されており、その主要用途としてオフィスや商業施設に加え、ホテル、
 産学連携拠点である「ナレッジキャピタル」を含む

本物件のブロック別用途



(出所)グランフロント大阪の公式ウェブサイトを基に本資産運用会社が作成

グランフロント大阪の用途割合(延床面積ベース)



(出所)グランフロント大阪の公式ウェブサイトを基に本資産運用会社が作成

1. 外部成長

(4) 外部成長の軌跡と今後の戦略

■ 外部成長の方針と戦略

【方針】 1口当たり分配金・1口当たりNAVの成長に寄与する「**良質な成長**」を目指す

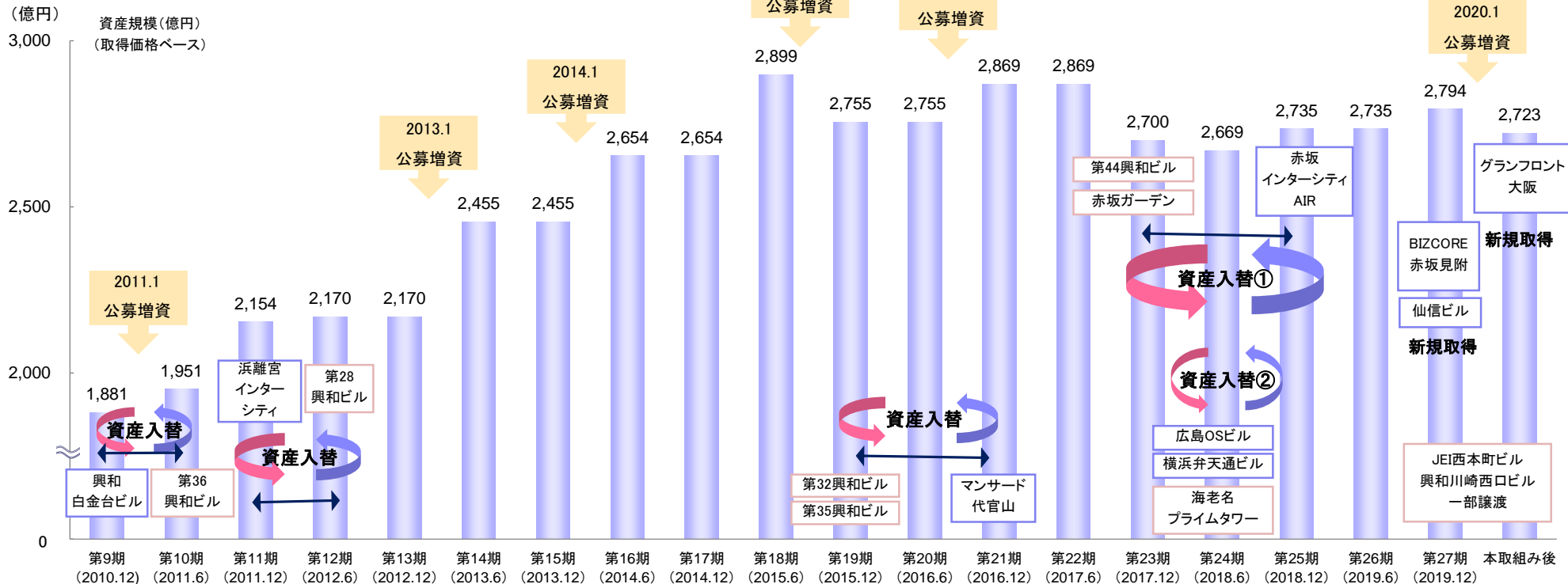
【実績(2010年12月末以降、本取組み後まで)】

- ◆ 27物件・1,564億円を取得
- ◆ スポンサーからの取得割合 64.6%
- ◆ 資産入替として9物件・722億円を売却

【今後の戦略】

- ◆ 外部成長の軸足を資産入替から資産規模拡大へ
- ◆ 足元の不動産売買マーケットに鑑み厳選投資を継続
- ◆ 『BIZCORE』シリーズ等スポンサーパイプラインを活用した中長期的な資産規模拡大

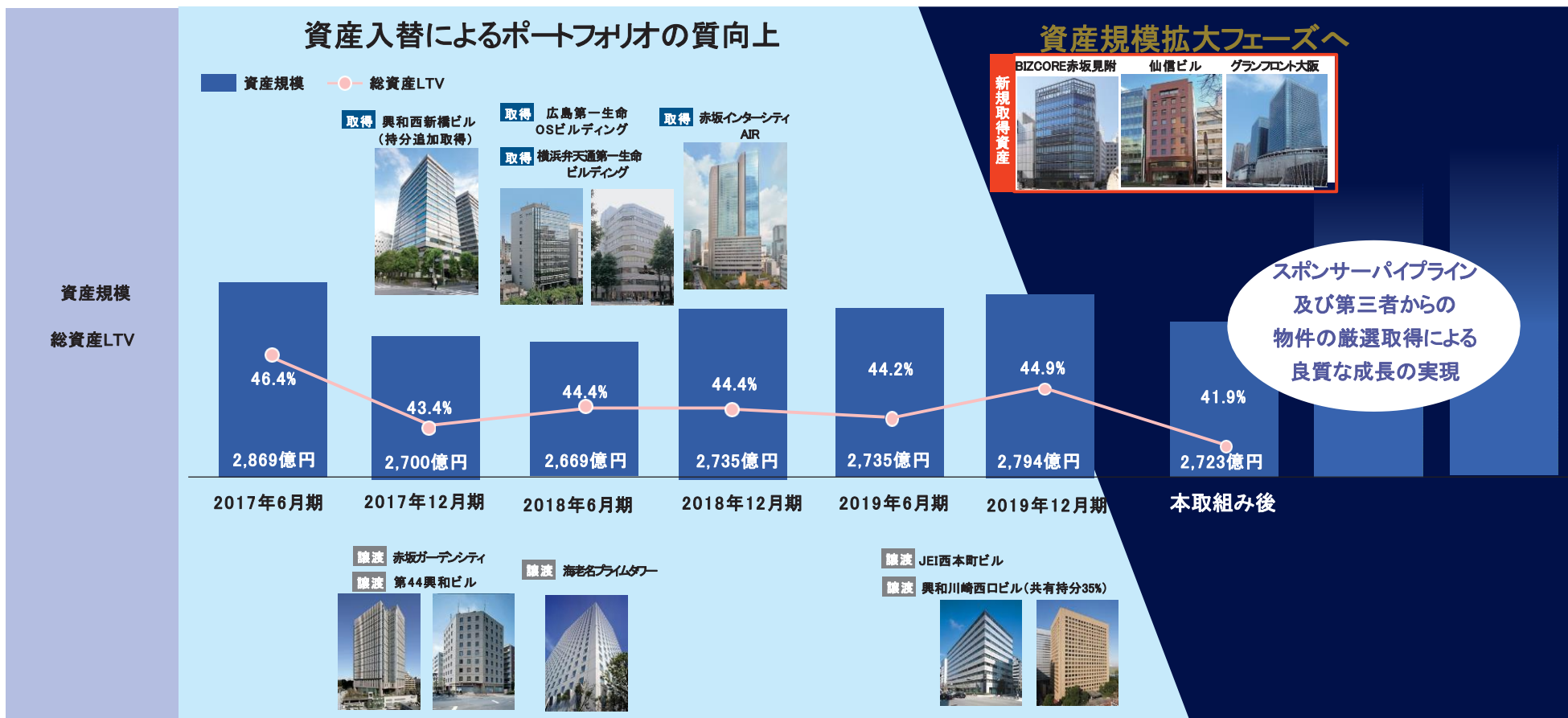
■ 外部成長の軌跡



1. 外部成長

(5) 資産入替から資産規模拡大フェーズへ

◆ 資産入替によるポートフォリオの含み損解消が一巡、資産規模拡大フェーズへ

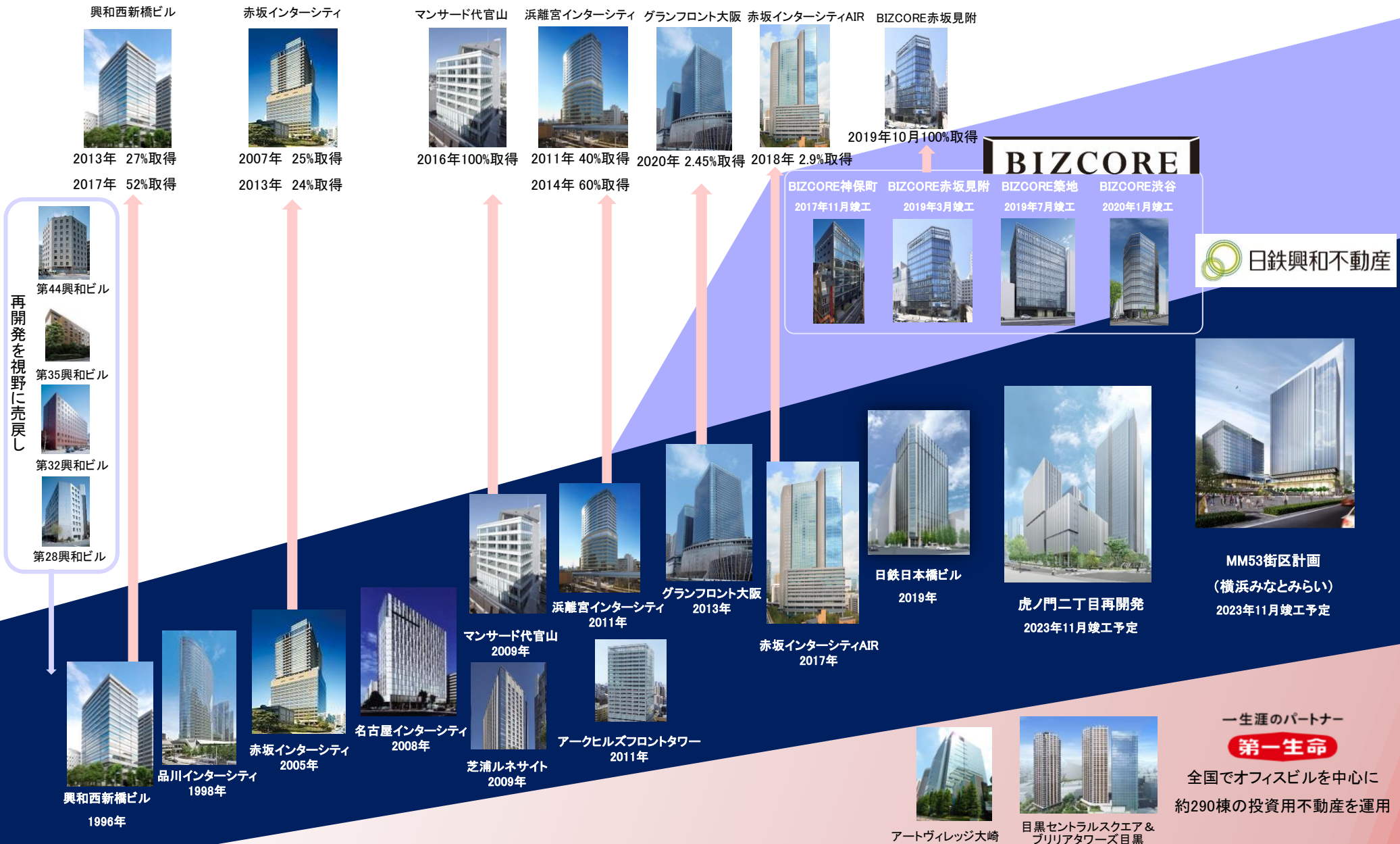


	2017年6月期	2019年12月期	本取組み後
含み益	196億円	572億円	586億円
ポートフォリオNOI利回り	4.7%	5.0%	5.2% ^(※)
上位5物件比率	45.5%	44.6%	42.3%

(※)本取組み後のポートフォリオNOI利回りは、2020年12月期における予想値です。

1. 外部成長

(6) スポンサーの主な開発事例・保有物件



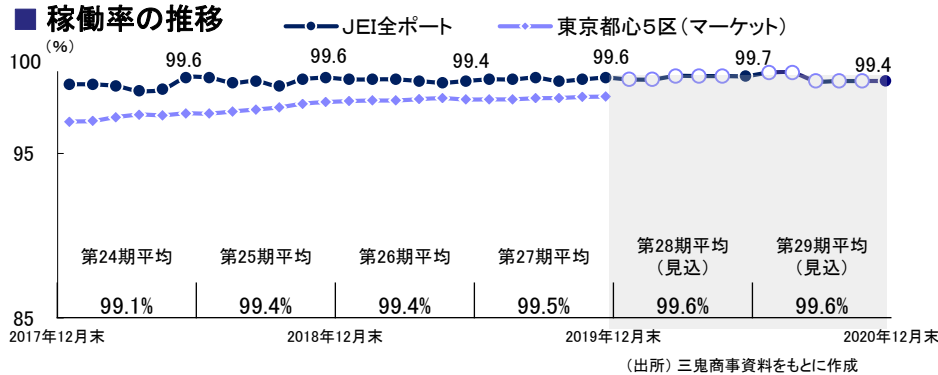
Memo



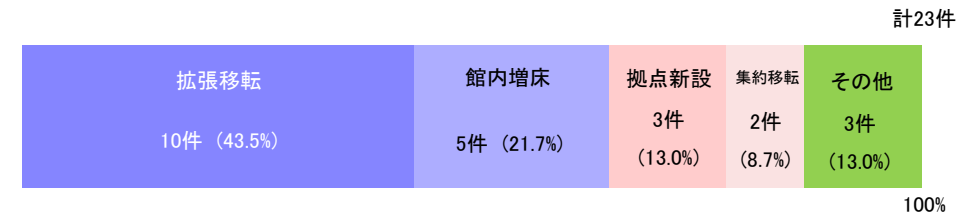
2. 内部成長

(1) 賃料の状況① (入居・退去)

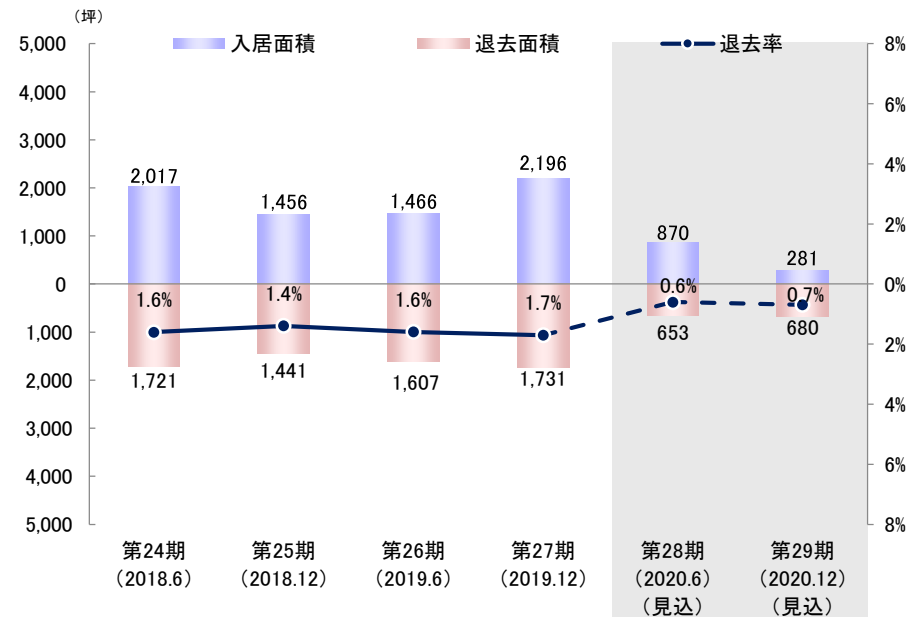
- ◆ 稼働率は99%台後半の高水準で推移、テナント退去率も1%前後の低水準
- ◆ 拡張移転・館内増床等のニーズ強く、テナント新規入居の約9割で平均11.7%の増額を実現



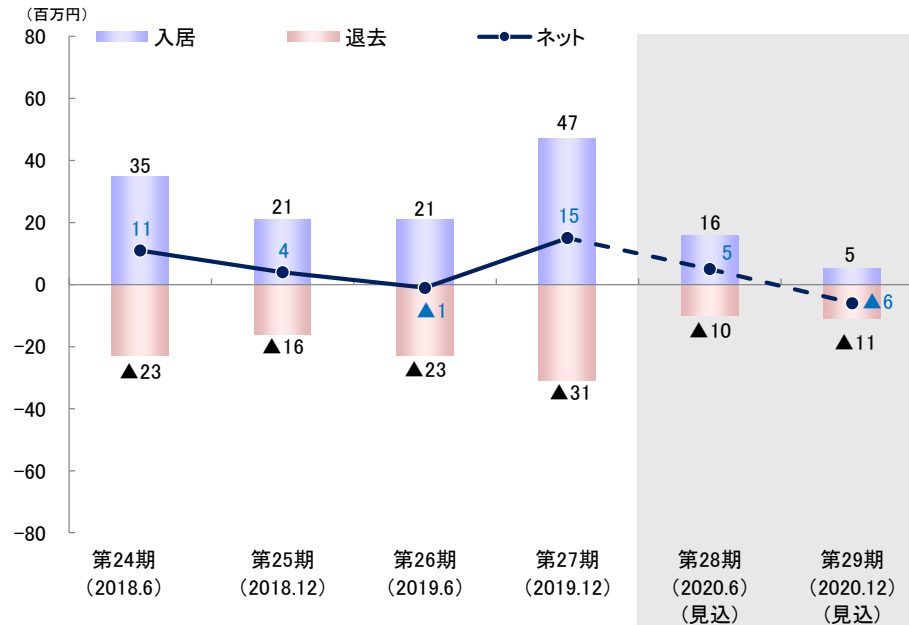
入居理由(第27期実績)



テナント退去率および入居・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)



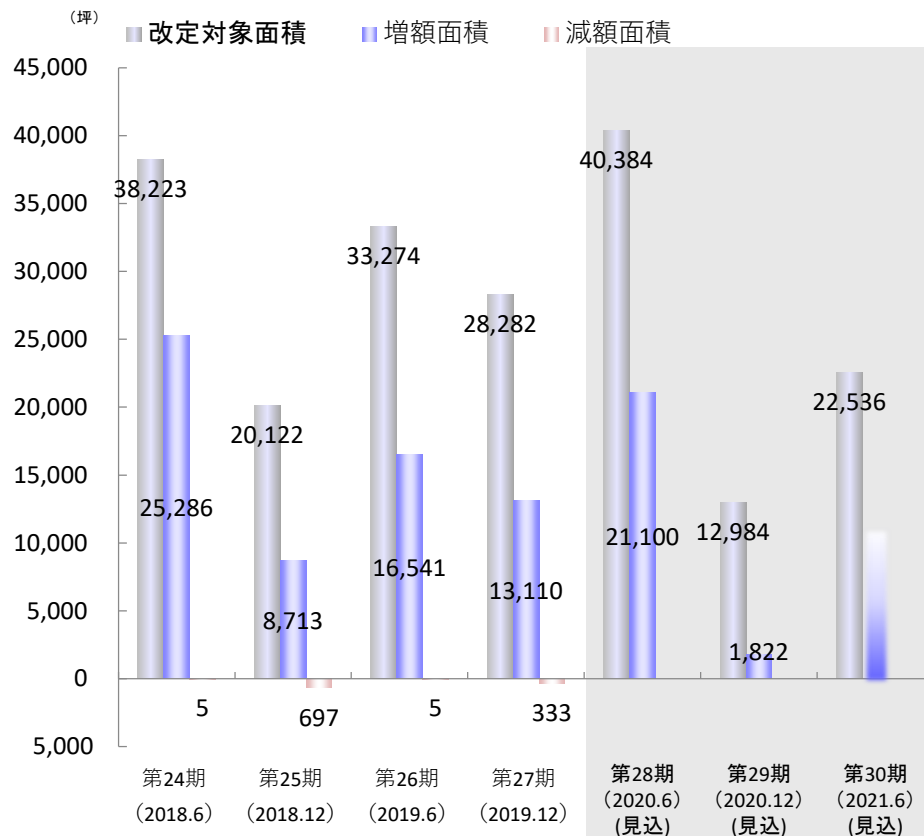
(※1) 「テナント退去率」は、ポートフォリオ全体における期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値です。なお、期中に物件を追加取得した場合は、期中退去面積を前期末賃貸面積および追加取得物件にかかる賃貸面積の合計で除した数値とし、期中に物件を売却した場合は、売却物件にかかる賃貸面積は前期末賃貸面積から控除せず、期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値とします。

2. 内部成長

(1) 賃料の状況② (賃料改定)

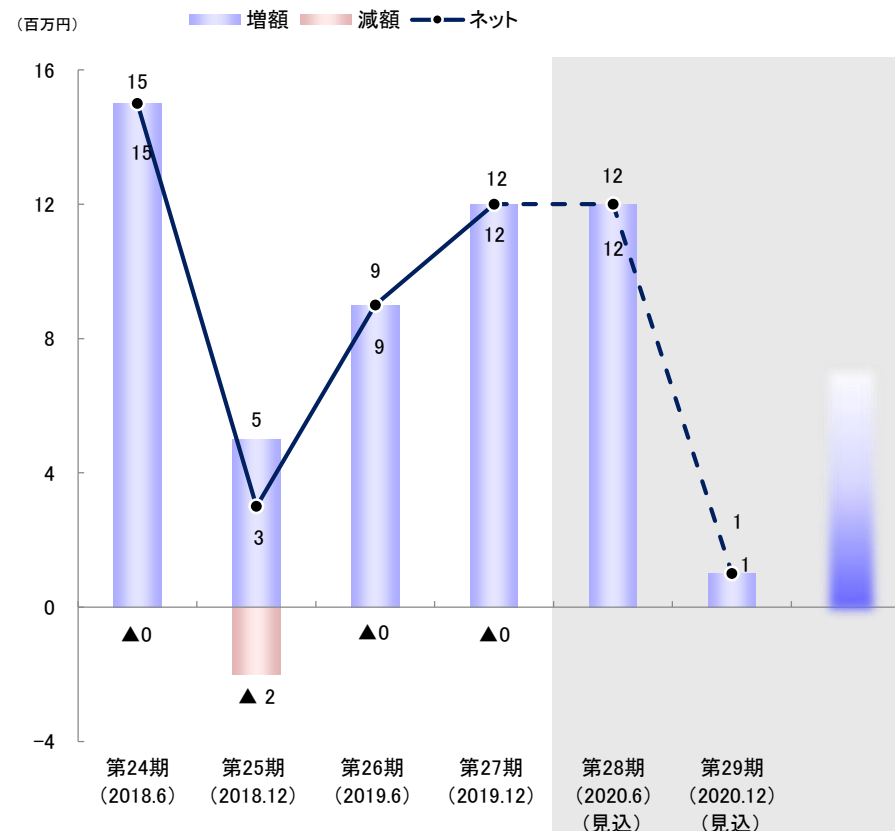
- ◆ 第27期は改定対象面積の46.4%で改定率+7.0%の増額を実現、増額トレンドは継続
- ◆ 第28期は改定対象面積が増加、賃料改定による月額賃料増加額は前期超えを目指す

■ 賃料改定面積の推移 (※1)



増額割合 (面積ベース)	66.2%	43.3%	49.7%	46.4%	52.3%	14.0%
--------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

■ 賃料改定による賃料の増減(月額賃料ベース) (※1)



増額改定率	4.6%	4.5%	4.0%	7.0%	3.8%	3.9%
減額改定率	13.6%	15.6%	2.8%	1.6%	-	-
賃料改定率(※2)	2.9%	1.0%	2.0%	3.0%	2.1%	0.4%

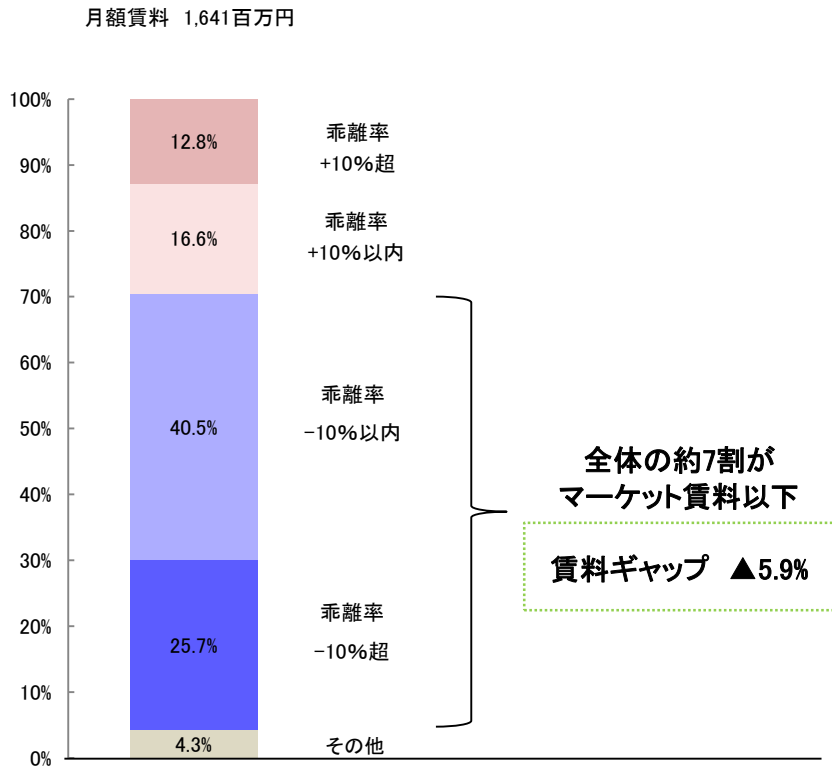
(※1) 賃料固定マスターリース契約分、住居については、各項目の数値に算入していません。

(※2) 同額改定・減額改定も含めた賃料の平均改定率です。

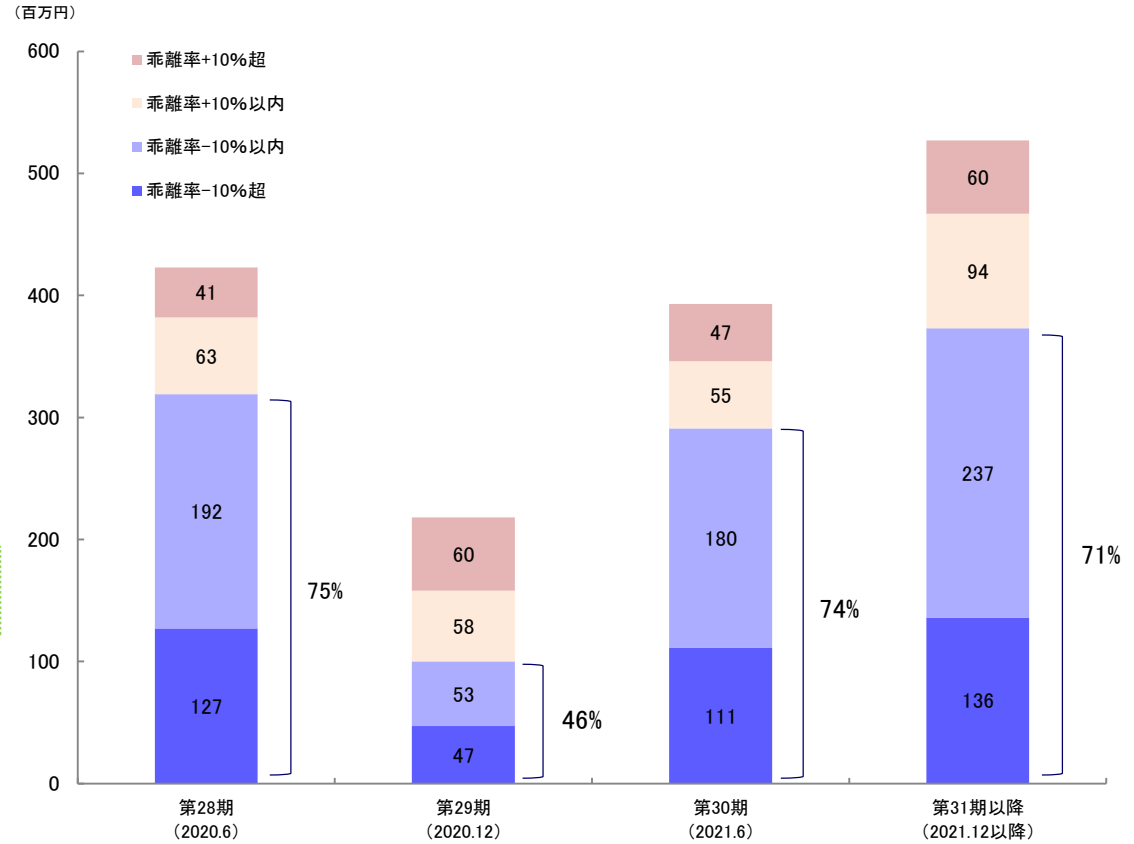
2. 内部成長 (2) 賃料ギャップの状況

- ◆ 既存契約の約7割がマーケット賃料を下回る状況
- ◆ 増賃ペース以上にマーケット賃料が上昇、賃料ギャップ(※)は▲5.1%から▲5.9%に拡大

■ 賃料ギャップの状況(第27期末現在)



■ 更新期別月額賃料



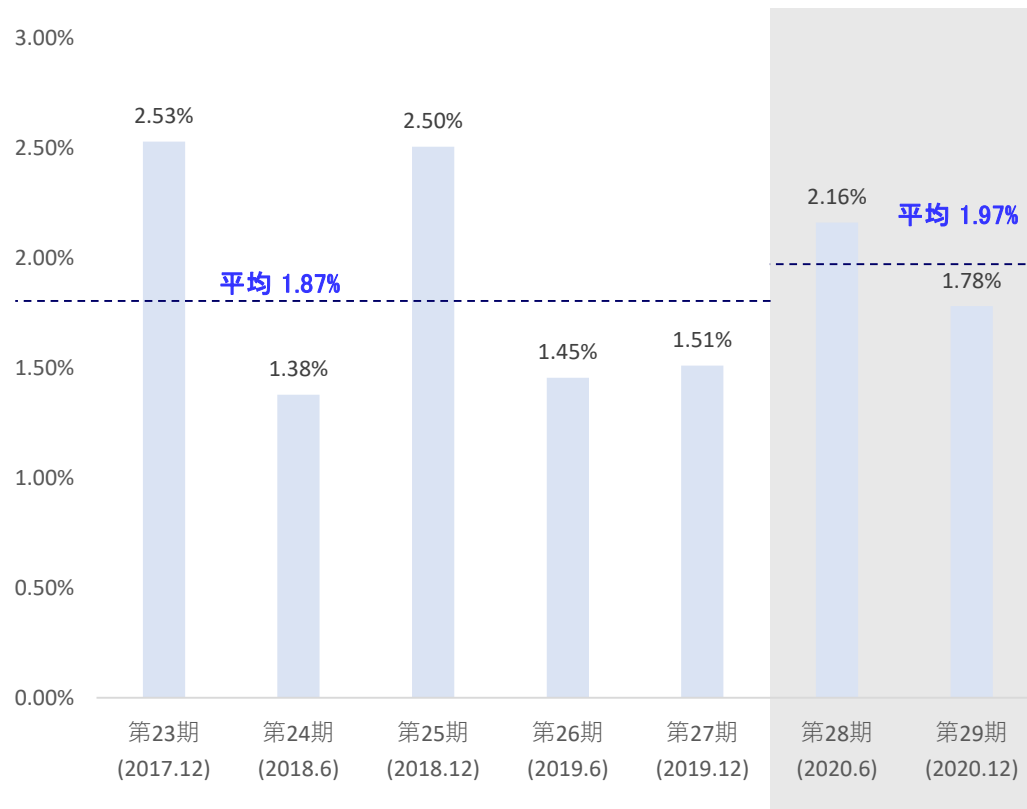
(※) 平均契約賃料と資産運用会社が査定した成約見込み賃料(マーケット賃料)により算出。シービーアールイー株式会社が査定した新規賃料水準をベースに算定した賃料ギャップは▲12.9%です。

2. 内部成長

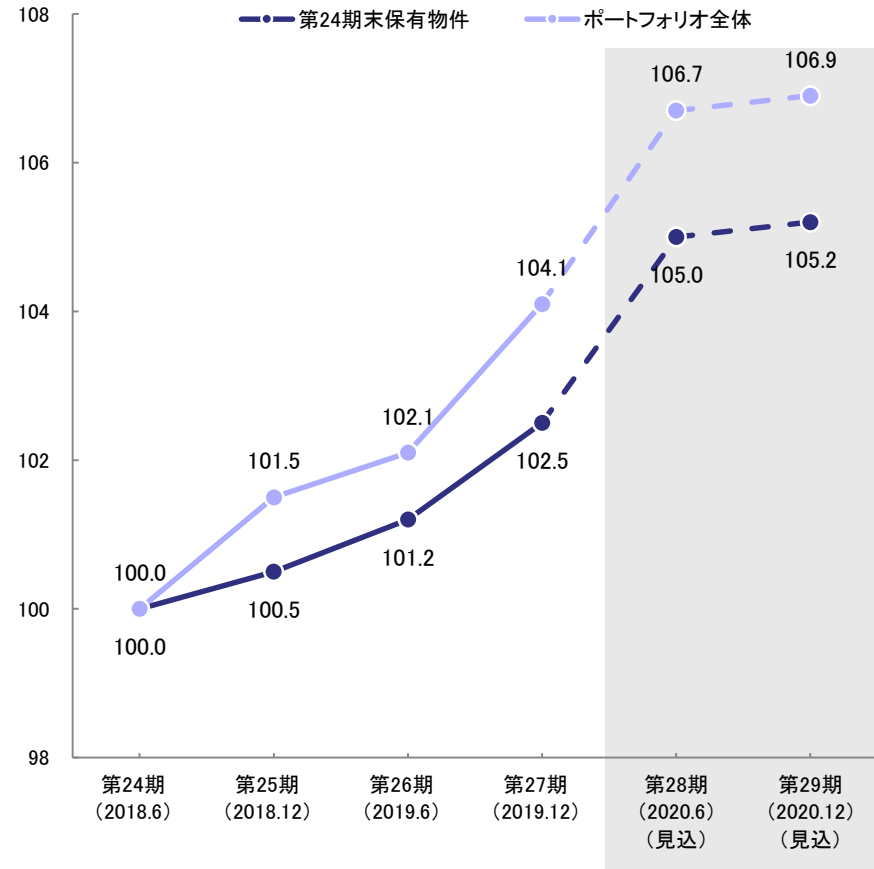
(3) 賃料収入増加率と賃料単価の推移

- ◆ 既存物件の賃料収入は継続して増加し、今後も年2%のペースで上昇の見込
- ◆ 賃料増額改定、テナント入替時の賃料増額により、賃料単価は着実に上昇

■ 既存物件の賃料収入増加率（年換算）



■ 賃料単価の推移(※)



(※)当該期及びその前期ともに通期保有した物件の賃料収入の合計の増減率を年換算したものです。また、第28期以降については、JEI西本町ビルを除外し、興和川崎西口ビルについては譲渡対象外の65%部分についてのみ比較を行っております。また、2017年12月期及び2018年6月期の賃料収入増加率は、芝二丁目ビルディングの大口テナントの入退去影響を含むと、それぞれ▲2.15%及び6.17%となります。

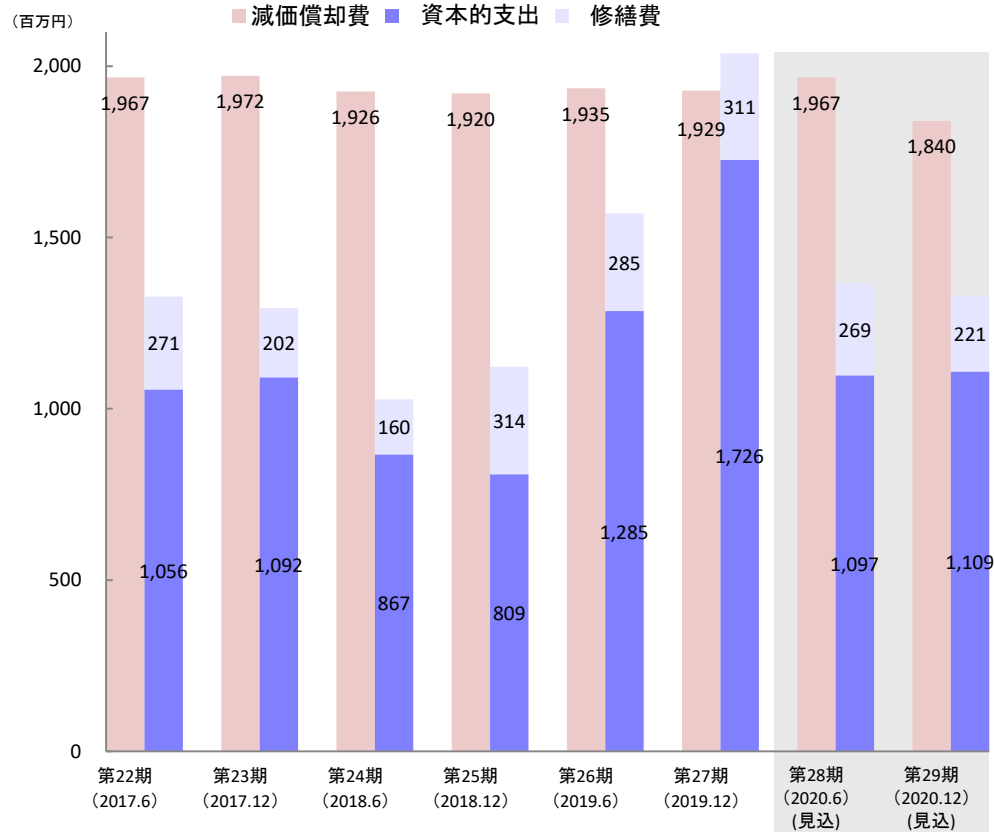
(※) 第24期末時点の平均賃料単価を100とし指数化。平均賃料単価は契約面積で加重平均。対象はオフィスとしています。第24期末保有物件は第27期末保有物件のうち第24期末より継続保有する物件です。

2. 内部成長

(4) 工事実績推移・バリューアップ

◆ 中長期的な視点から、運用状況・競争力を見極めたうえで修繕・リニューアルを計画的に実施し、物件の資産価値を維持・向上

■ 減価償却費・資本的支出・修繕費の推移



主な工事予定 (第28期・第29期)

【空調改修】 興和川崎西ロビル 興和川崎東ロビル
 【エレベーター改修】 興和川崎西ロビル
 【トイレ個室各階1室増設工事】 興和川崎東ロビル
 【熱源機器更新工事】 大森ベルポートD館

■ バリューアップ工事による収益力強化の実例

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 (1期当たり) (※2)	増額改定率 (27期)	入替による賃料上昇率 (27期)
JEI那覇ビル	53百万円	第21期	トイレ・廊下・EVホール	3.5%	20.0%	—
JEI京橋ビル	35百万円	第21期	トイレ・廊下	1.5%	9.6%	▲9.1%
SE札幌ビル	177百万円	第22期	トイレ・廊下・EVホール	4.1%	6.4%	41.7%
NHK名古屋放送センタービル	253百万円	第26期	トイレ・給湯室	0.0%	4.7%	26.3%
4物件合計	518百万円	—	—	1.9%	7.7%	26.9%
ポートフォリオ平均	—	—	—	1.2%	6.9%	11.7%

第27期 (2019年12月期) 広島第一生命OSビルディング 共用部リニューアル工事実施



(※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から第27期までの増加率の1期当たりの数値を表しています。

Memo



3. 財務戦略

(1) ファイナンス実績

- ◆ 本投資法人初の20年債を発行、2018年11月償還の投資法人債リファイナンスは長期化・金利低下を実現
- ◆ 3年半ぶりの公募増資を実施。物件取得・譲渡を組み合わせ、LTVは大幅に低下へ

■ 第27期の返済と調達

◇ 2018年11月償還の投資法人債をリファイナンス

2018年11月償還の投資法人債			
	金額	期間	金利
2018年4月	40	10.0年	0.595%
2019年9月	10	20.0年	1.07%
計	70億円	5.5年	0.73%

発行年月	金額(億円)	期間	金利
2018年4月	40	10.0年	0.595%
2019年9月	10	20.0年	1.07%
計	50	12.0年	0.69%

期間+6.5年、金利▲4bp

◇ BIZCORE赤坂見附取得時に

短期借入40億円を実行(2019年10月)

期間	金利
1.0年	0.28%

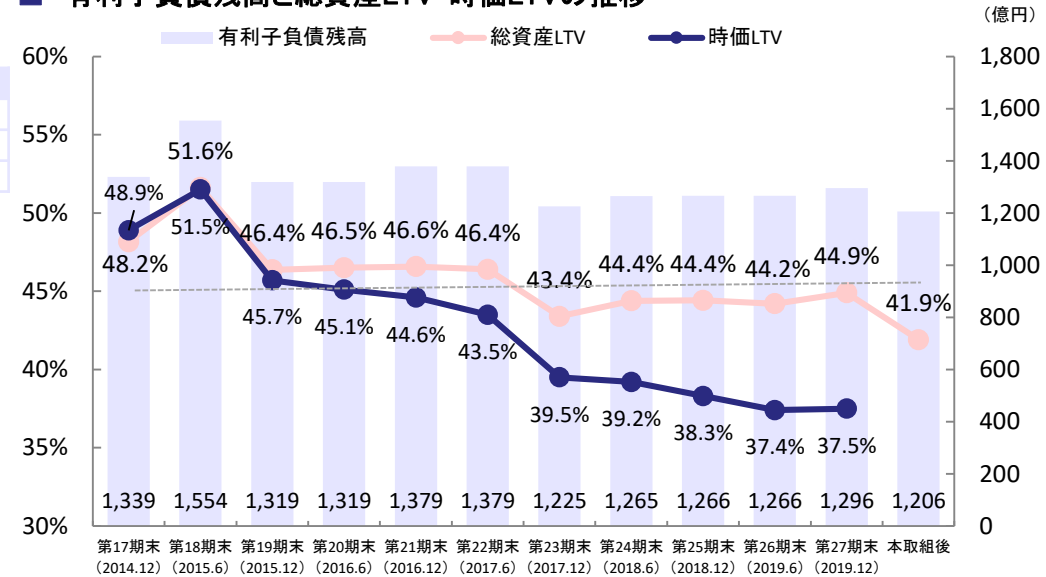
◇ 借入金10億円をリファイナンス(2019年12月)

リファイナンス前		リファイナンス後	
期間	金利	期間	金利
3.0年	0.25%	5.0年	0.42%

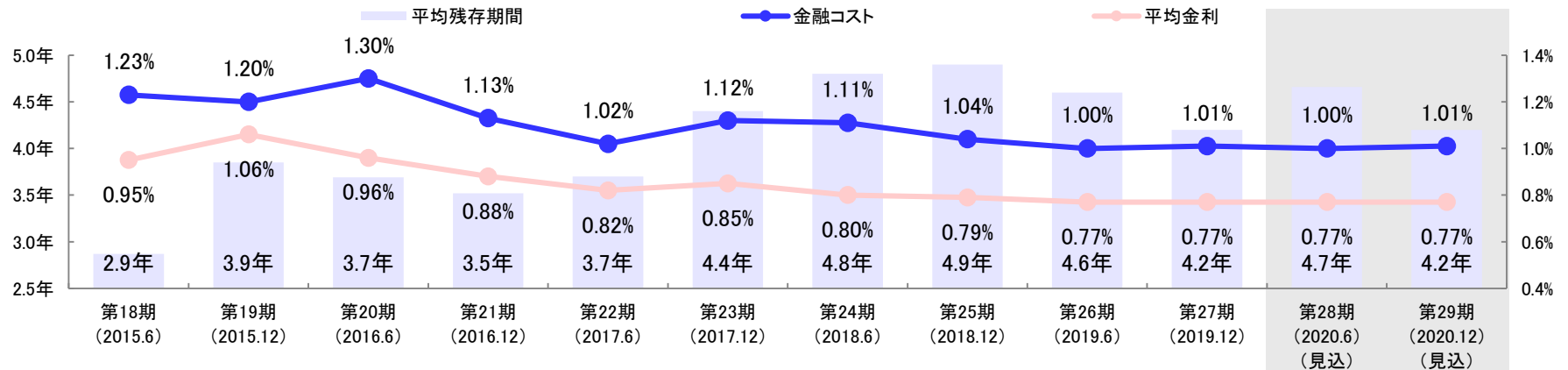
■ 公募増資の実施

- ・2020年1月・2月 約80億円(OA含む)を調達
- ・プレミアム増資効果と物件取得・譲渡により1口あたりNAVを向上

■ 有利子負債残高と総資産LTV・時価LTVの推移



■ 有利子負債平均残存期間・金融コスト(※)・平均有利子負債金利の推移

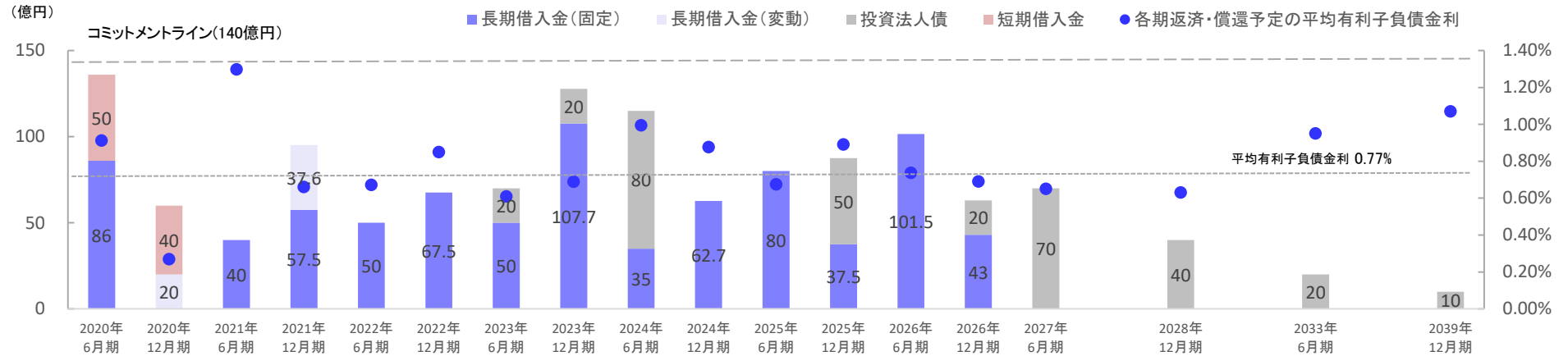


(※) 金融コスト=(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費償却)÷期中有利子負債平均残高

3. 財務戦略 (2) 財務運営の状況

◆ 金利低下を図りつつ、金利の固定化、残存期間の長期化、返済期限の分散化を併進

■ 各期返済金額と平均有利子負債金利 (第27期末時点)



■ 主要財務指標の推移

	第23期末 (2017.12末)	第24期末 (2018.6末)	第25期末 (2018.12末)	第26期末 (2019.6末)	第27期末 (2019.12末)	差異
有利子負債残高	1,225億円	1,265億円	1,266億円	1,266億円	1,296億円	30億円
総資産LTV	43.4%	44.4%	44.4%	44.2%	44.9%	0.7pt
時価LTV	39.5%	39.2%	38.3%	37.4%	37.5%	0.1pt
有利子負債平均残存期間	4.4年	4.8年	4.9年	4.6年	4.2年	-0.4年
金融コスト	1.12%	1.11%	1.04%	1.00%	1.01%	0.01pt
平均有利子負債金利	0.85%	0.80%	0.79%	0.77%	0.77%	-
固定金利比率	96.2%	96.3%	93.9%	89.9%	88.6%	-1.3pt

■ 格付の状況

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

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



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

わが国トップクラスの生命保険会社であり、
2019年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に
293棟の投資用不動産を運用

物件

融資

人材



株式会社みずほ銀行

融資

人材



みずほ信託銀行株式会社

融資

仲介

人材



株式会社第一ビルディング

仲介

人材

管理



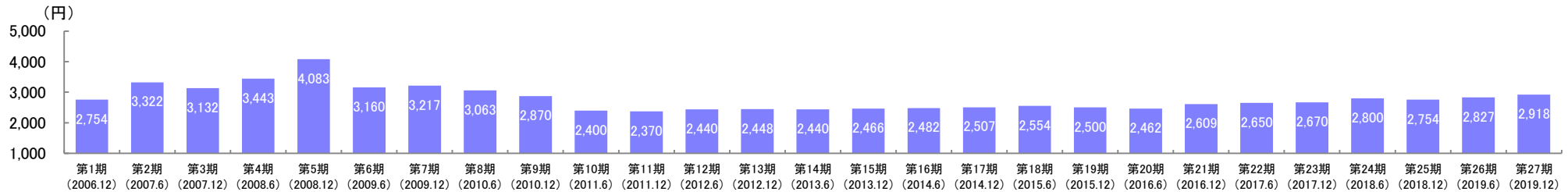
相互住宅株式会社

管理

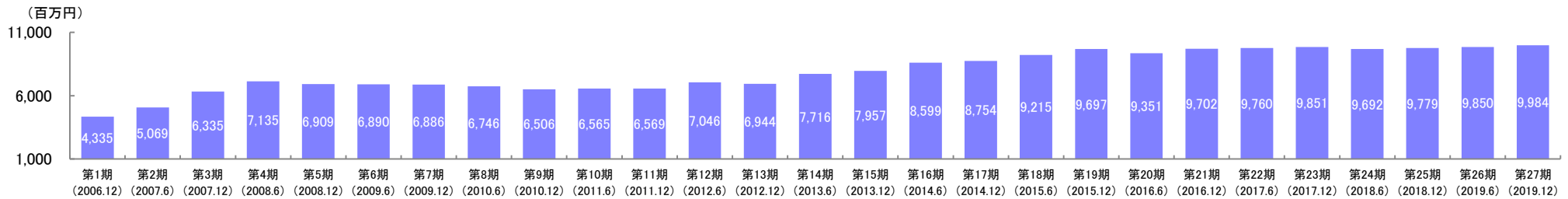
サポート実績: 物件 物件提供 融資 融資 仲介 第三者物件の仲介 人材 人材提供 管理 投資法人の保有物件の管理

2. トラックレコード

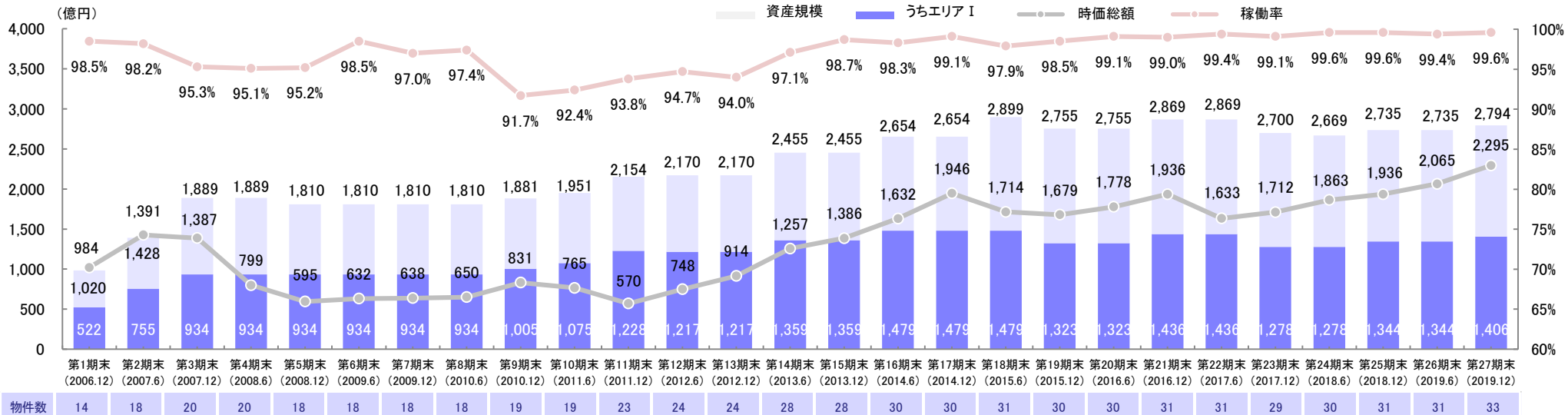
■ 1口当たり分配金(※1)



■ 賃貸事業収入



■ 資産規模・時価総額(※2)・稼働率



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

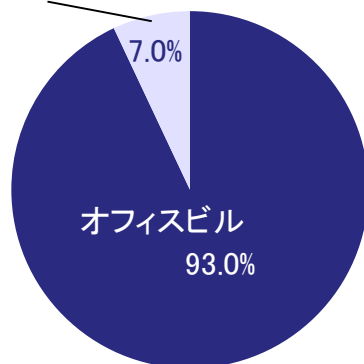
3. ポートフォリオ(1)

■ 用途

(投資方針)

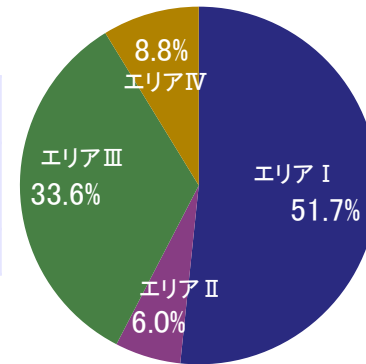
用途(※1)	ポートフォリオに占める投資比率(※2)
オフィスビル	90%以上
その他	10%以下

その他(浜離宮インターシティ)



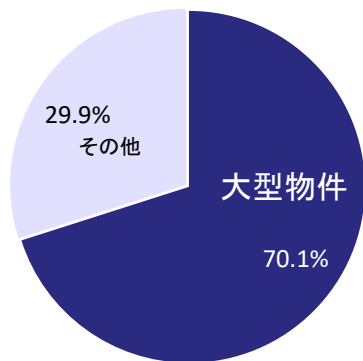
■ 投資エリア

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	1,406億円	162億円	916億円	238億円
物件数	12物件	4物件	10物件	8物件

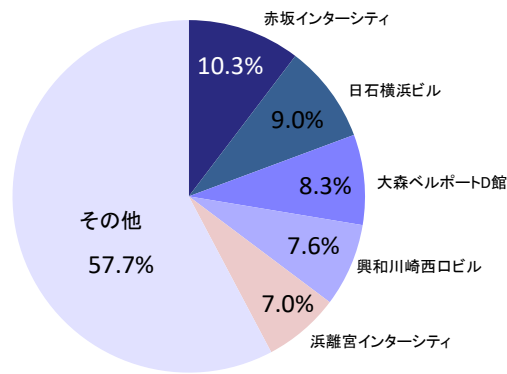


東京圏(※4)への投資比率
85.3%

■ 大型物件(※3)



■ 上位5物件



上位5物件比率
42.3%

(投資方針)

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

(※1)各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、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。

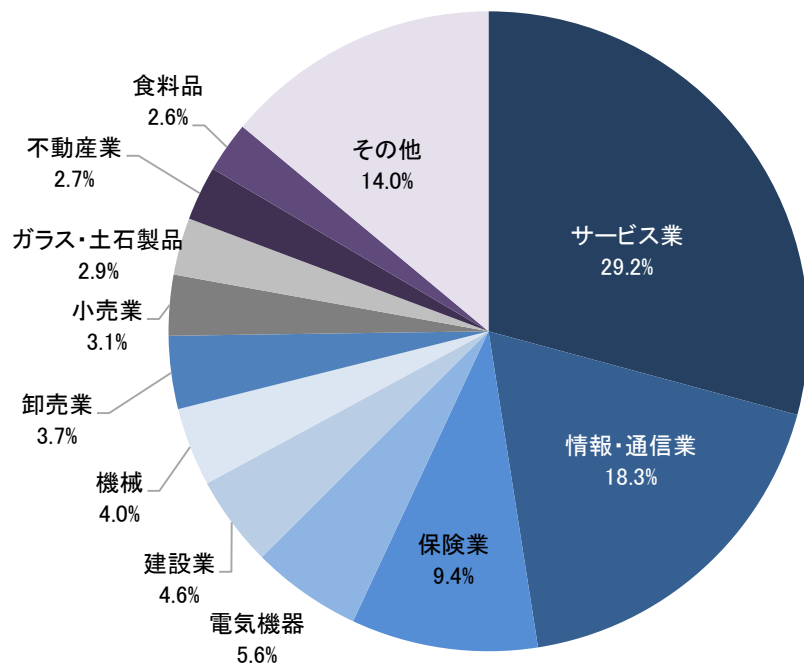
(※3)東京23区においては延床面積10,000坪以上、東京23区外においては4,000坪以上の物件をいいます。

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

(※5)上記の各数値は本取り組後の数値です。比率は取得価格ベースの比率で小数第2位を四捨五入しています。

3. ポートフォリオ(2)

■ テナント業種分布 (※1)



(※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27期末時点の賃貸面積ベースの比率で小数第2位を四捨五入しています。

■ 上位10テナント

エンドテナント名	物件名称	賃貸面積(m ²)	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	20,476.10	5.9
東芝情報システム株式会社	興和川崎東口ビル	18,612.72	5.4
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	10,449.47	3.0
	横浜弁天通第一生命ビルディング		
	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	2.7
(※3)	(※3)	8,968.71	2.6
(※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	1.6
(※3)	浜離宮インターシティ	4,243.04	1.2
(※3)	(※3)	4,057.69	1.2
上位10エンドテナントの合計		95,335.55	27.7
ポートフォリオ全体の合計		344,612.07	100.0

(※3) エンドテナントからエンドテナント名および物件名称の開示の同意等が得られていないため記載していません。
 (※4) 上記の数値は第27期末時点の数値を記載しています。

● サステナビリティ方針

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

■ 環境負荷の低減

◆ 省エネルギーとCO₂排出抑制

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

◆ 資源の有効活用

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

■ ステークホルダーとの連携・協働

◆ 従業員の教育・啓発

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

◆ 社外関係者との連携

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

◆ 情報開示

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

● 推進体制

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

■ 基本的な考え方

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

■ 具体的な取組

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

- ◆ 7物件において、ビル内の雑用水用途に、再生水・雨水を利用しています

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

ESG評価会社サステナリティクスより
セカンドパーティ・オピニオンを取得



オフィス系REIT初

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



J-REIT初

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

大和南森町ビル

エレベーターホール、廊下等共用部の照明をLED化



広島第一生命OSビルディング

共用部リニューアル工事に合わせ照明をLED化



■ 基本的な考え方

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

■ 具体的な取組

「ゼロエミッション東京」への取組

東京都の「ゼロエミッション東京」へ協力するため、本投資法人のCO₂排出クレジット6,977t分を寄付しました

貧困・飢餓撲滅への取組

大森ベルポートではアトリウムを国連難民支援機関の国連難民支援キャンペーン活動スペースとして提供しました

地域への貢献

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

「風と緑のシェアガーデンフラワーバレンタイン」



赤坂インターシティAIR

東日本大震災被災地への貢献

赤坂インターシティAIRでは、「地域の産品を東京都市圏の皆様にご提供いただくことにより新たな消費が生まれ、それこそが被災地を応援することにつながる」との考えに賛同し、『東北復興 みちのく★マルシェ in 赤坂インターシティAIR』を開催



コンサート



赤坂インターシティAIR



NHK名古屋放送センタービル

障がいのある方々への活動支援

本投資法人第8回投資主総会では、社会福祉法人夢ふうせんの運営する「工房 夢ふうせん」にて障がいのある方々がお作りになったパウンドケーキを購入し、ご来場の投資主の皆様へ提供、好評を博しました



■ スポンサーによるセიმポート出資

コアスポンサー2社で本投資法人の投資口を7.1%保有(2019年12月末現在)
投資主の利益とスポンサーの利益が一致しています

■ スポンサー構成における利益相反防止体制

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



一生涯のパートナー

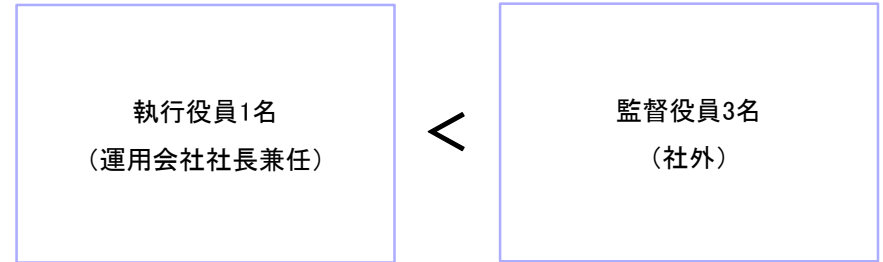
第一生命

■ 運用報酬体系

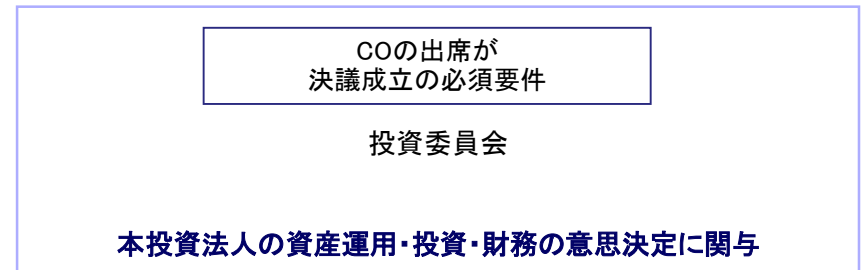
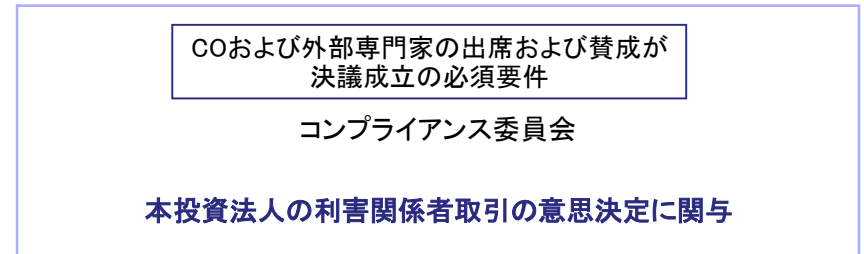
収益に連動する運用報酬体系を導入しています

	算定方法
資産運用報酬Ⅰ	3か月毎に、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) 料率:0.25%(運用資産額~1,000億円)・0.15%(同1,000億円~2,000億円)・0.05%(同2,000億円~)
資産運用報酬Ⅱ	(資産運用報酬Ⅱ控除前経常利益+減価償却費)×4.0%

■ 本投資法人の役員会



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



4. ESGへの取組(5) 外部評価

■ GRESBリアルエステイト評価(※1)



2019年GRESBリアルエステイト評価において、
5年連続で最上位「Green Star」の評価を取得しています

総合スコアの順位により5段階で評価される「GRESB Rating」
において、「4-Star」を獲得しています

■ MSCI ESG格付け

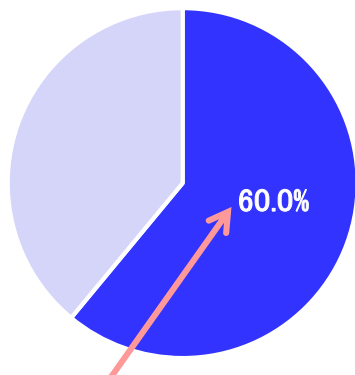
BB → BBB

(2019年7月4日付)

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数の
選定基準となるMSCI ESG格付けが向上しました

■ グリーンビル認証

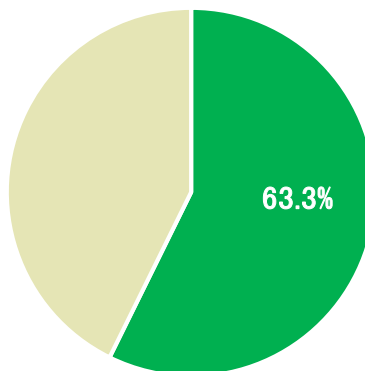
◆ DBJ Green Building認証(※2)



格付	物件数
★★★★★	3物件
★★★★	3物件
★★★	5物件
★★	1物件

2020年3月末までに75%超となる見込

◆ グリーン適格資産(※3)



◆ CASBEE 不動産評価認証・建築評価認証(※4)



興和西新橋ビル・BIZCORE赤坂見附が
Aランク認定

◆ CASBEE スマートウェルネスオフィス認証(※5)



赤坂インターシティAIRが
第1号認証取得物件としてSランク認定

◆ 優良特定地球温暖化対策事業所(※6)

赤坂インターシティ(準トップレベル事業所認定)

(※1)「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用しています。
「Green Star」は、2つの評価軸(「マネジメントと方針」と「実行と計測」)の双方において、得点率が50%を超える高評価の場合に付与されます。また、「GRESB Rating」は総合スコアのグローバル順位による格付であり、「4 Star」は上位20~40%の参加者に付与されます。

(※2)「DBJ Green Building認証」は、ビルの環境性能に加え、防犯、防災および不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産の普及促進を目的に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度。円グラフは賃貸可能面積ベースでの認証物件の割合
「赤坂インターシティAIR」、「赤坂インターシティ」、「浜離宮インターシティ(住居部分)」が5つ星、「日石横浜ビル」、「マンサード代官山」、「浜離宮インターシティ(オフィス部分)」が4つ星、「大森ベルポードD館」、「興和西新橋ビル」、「武蔵小杉タワープレイス」、「興和川崎東口ビル」、
「興和川崎西口ビル」が3つ星、「芝二丁目ビルディング」が2つ星の格付を各々取得しています(2019年12月末日現在)。

(※3)「グリーン適格資産」は、本投資法人が保有する特定資産のうち、過去2年以内に①DBJ Green Building 認証:5つ星、4つ星もしくは3つ星の評価②CASBEE 不動産評価認証:Sランク、AランクもしくはB+ランクの評価のいずれかの認証を取得済又は将来取得予定のものを指します。
円グラフは簿価ベースでの適格物件の割合(2019年12月末日現在)

(※4)「CASBEE 不動産評価認証・建築評価認証」は、一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構が認証する、環境性能が高く、良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産・建築を適正に認識・評価することを目的に創設された制度です。

(※5)「CASBEE-スマートウェルネスオフィス認証」は、一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構が2019年春から認証を開始した、建物利用者の健康性・快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能および取り組みを評価するツールです。

(※6) 地球温暖化対策が特に優れている事業所を「優良特定地球温暖化対策事業所」として東京都が認定します。

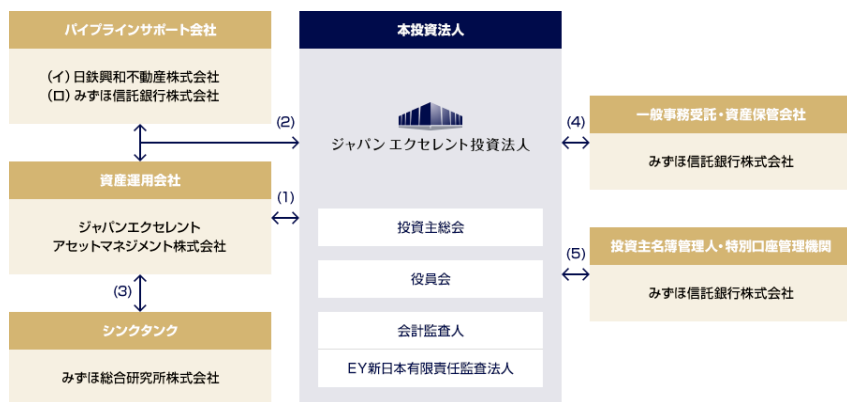
5. 投資法人の仕組み/資産運用会社の概要

■ 投資口価格と東証REIT指数の推移



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

■ 投資法人の仕組み図



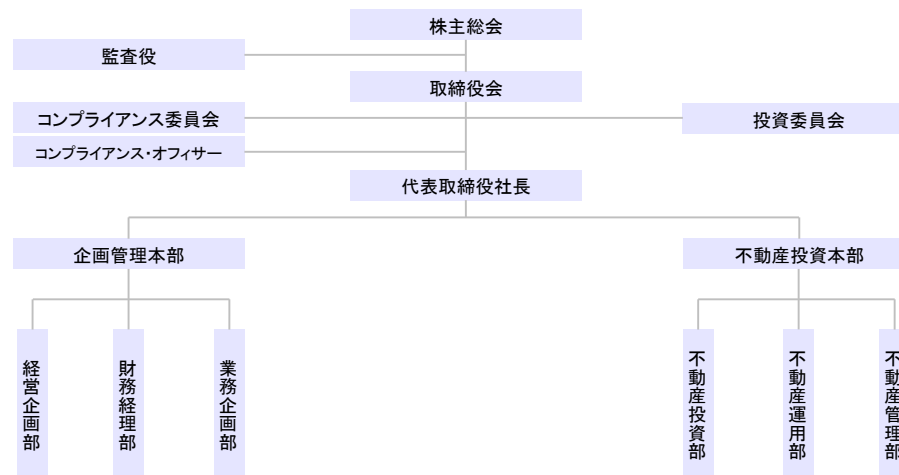
- (1) 資産運用委託契約
- (2) (イ)日鉄興和不動産サポート契約, (ロ)みずほ信託サポート契約
- (3) みずほ総研市場情報等提供契約
- (4) 一般事務委託契約および資産保管業務委託契約
- (5) 投資口事務委託契約および特別口座管理契約

■ 資産運用会社の概要

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

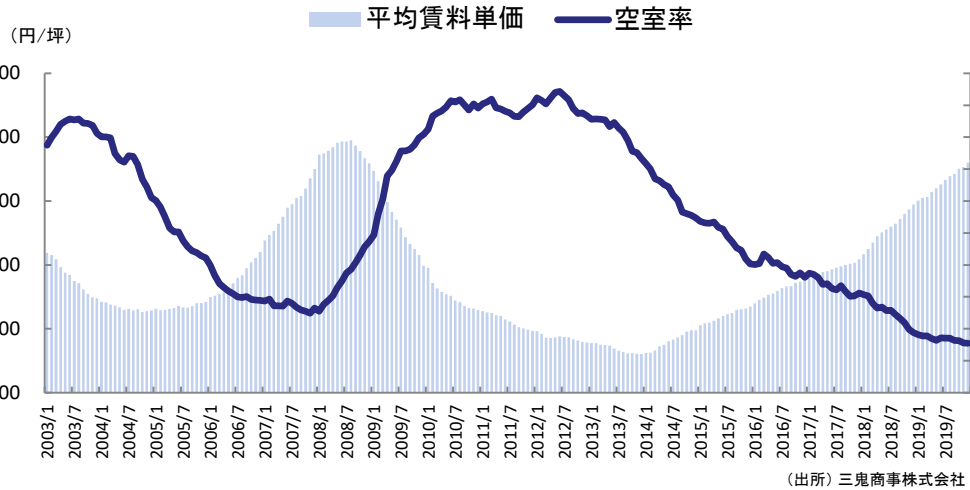
■ 資産運用会社の組織図



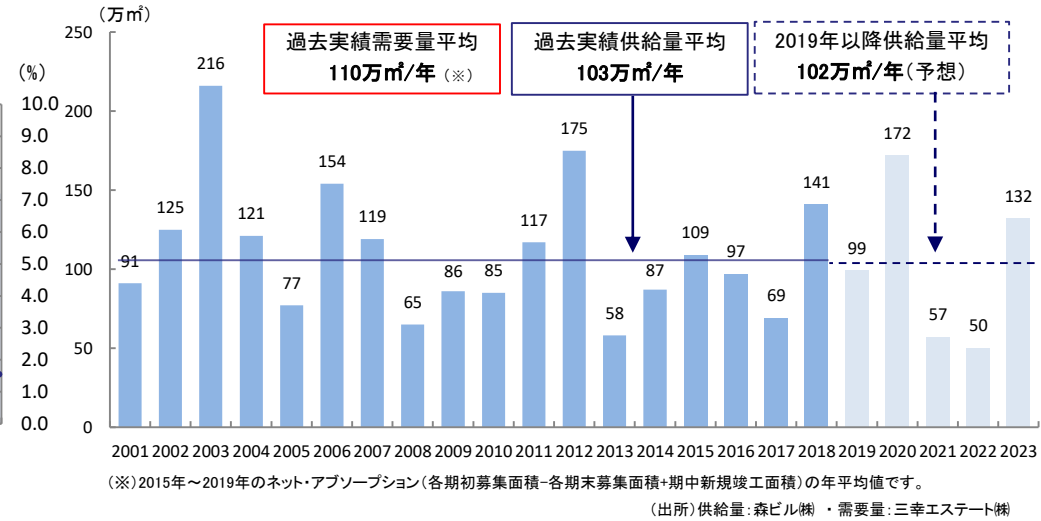
参考資料



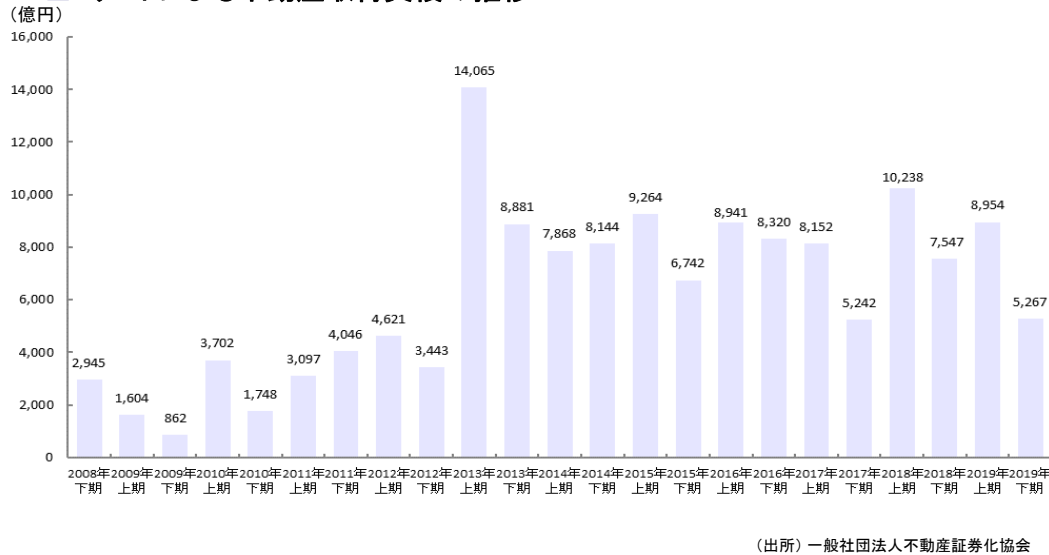
■都心5区 賃料単価と空室率の推移



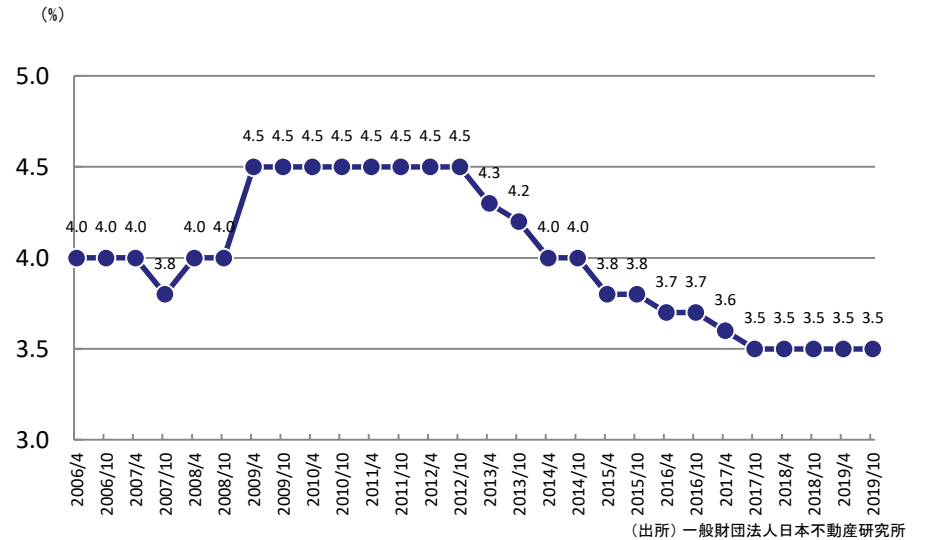
■東京23区 大規模オフィス新規供給量の推移



■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-8	I-9	I-10	I-12	I-13	I-14	I-15	I-16	I-17	II-1	II-2	II-3	III-1	III-2	III-3	III-5	III-7	III-9	III-10	III-11	III-12	III-13	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7	IV-8	IV-9		
	大森	芝二丁目	浜松町	赤坂 インター シティ	興和 白金台	台場 カテーン シティ	浜離宮 インター シティ	新富町	興和 西新橋	マサド 代官山	赤坂 インター シティ AIR	BIZ CORE 赤坂 見附	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	兩國	川崎 西口	千石	コア シティ 立川	日石 横浜	横浜 弁天通	京橋	広島 八丁堀	SE札幌	青葉通 プラザ	大和 南森町	那覇	広島 OS	仙信 ビル		
不動産賃貸事業収益	948	373	232	614	191	334	727	73	-	299	-	48	387	243	89	822	-	-	222	114	984	54	316	1,175	41	182	156	417	195	199	84	143	17	10,890	
賃貸事業収入	873	371	220	563	170	334	668	66	-	274	-	46	-	219	89	734	-	-	219	101	895	48	310	1,077	37	163	140	327	174	179	72	135	12	9,984	
その他賃貸事業収入	74	1	11	51	20	0	58	6	-	25	-	1	-	23	-	88	-	-	2	12	88	6	6	98	3	18	16	89	20	19	12	8	4	906	
不動産賃貸事業費用	474	139	126	292	74	128	418	30	-	155	-	15	245	147	49	406	-	-	112	64	613	33	134	763	26	110	77	230	97	87	56	97	4	5,906	
維持管理費	147	50	37	43	21	1	125	5	-	42	-	7	64	29	-	103	-	-	47	20	172	7	31	158	8	16	17	32	34	22	8	19	1	1,458	
水道光熱費	85	0	11	59	11	-	69	5	-	24	-	1	34	25	-	81	-	-	-	11	88	5	39	192	5	14	14	77	19	15	9	14	1	1,013	
公租公課	79	29	18	36	16	35	52	4	-	30	-	0	25	28	48	69	-	-	18	7	77	6	21	121	3	12	18	24	18	13	4	13	0	944	
損害保険料	1	0	0	0	0	0	1	0	-	0	-	0	0	0	-	1	-	-	0	0	1	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
修繕工事費	5	5	5	1	1	3	9	1	-	14	-	-	3	3	-	23	-	-	3	3	24	2	1	10	2	24	2	4	2	4	7	11	-	311	
その他費用	15	1	15	64	1	1	9	0	-	1	-	0	35	2	0	7	-	-	0	1	8	0	1	13	0	1	1	2	1	0	4	1	0	227	
減価償却費	139	51	38	87	21	85	149	11	30	40	18	6	81	57	-	119	74	31	42	19	239	9	38	264	5	40	22	88	20	30	21	36	2	1,929	
不動産賃貸事業損益	474	234	106	321	117	206	309	43	182	144	106	32	141	95	39	416	147	70	109	50	370	20	181	412	14	71	79	186	97	111	28	45	12	4,983	
NOI	613	285	144	408	138	292	458	55	213	185	125	38	223	152	39	535	221	102	152	69	610	30	220	677	20	112	102	274	117	142	49	82	14	6,913	
NOI(年換算値)	1,217	566	287	811	274	579	910	109	423	367	248	153	443	303	79	1,062	440	202	301	138	1,211	59	436	1,343	39	223	202	545	233	281	98	163	110	13,871	
日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	92	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	49
取得価格	22,552	9,450	8,350	28,146	4,705	11,000	19,080	1,750	11,431	11,420	6,590	6,200	5,610	6,339	1,770	13,890	10,976	5,400	4,725	2,550	30,400	1,620	6,500	24,500	640	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	1,580	279,433	

■ NOI利回り

第27期	5.4%	6.0%	3.4%	2.9%	5.8%	5.3%	4.8%	6.2%	3.7%	3.2%	3.8%	2.5%	7.9%	4.6%	4.5%	7.6%	4.0%	3.8%	6.4%	5.4%	3.8%	3.7%	6.7%	5.5%	6.2%	6.8%	7.3%	9.9%	11.0%	6.4%	7.1%	5.9%	7.0%	4.95%
第26期	5.3%	6.0%	3.8%	2.9%	5.3%	5.3%	4.8%	5.1%	4.2%	4.0%	4.2%	-	7.9%	3.9%	4.6%	7.8%	5.3%	4.2%	5.8%	4.9%	3.6%	3.7%	7.0%	5.6%	6.5%	7.2%	6.8%	9.5%	11.2%	6.5%	5.1%	7.1%	-	5.05%
差異(pt)	0.1	0.0	▲0.4	0.0	0.5	0.0	0.0	1.1	▲0.5	▲0.8	▲0.4	-	0.0	0.7	▲0.1	▲0.2	▲1.3	▲0.4	0.6	0.5	0.2	0.0	▲0.3	▲0.1	▲0.3	▲0.4	0.5	0.4	▲0.2	▲0.1	2.0	▲1.2	-	▲0.10

■ 償却後NOI利回り

第27期	4.2%	4.9%	2.5%	2.3%	4.9%	3.7%	3.2%	4.9%	3.2%	2.5%	3.2%	2.1%	5.0%	2.8%	4.5%	5.9%	2.7%	2.6%	4.6%	3.9%	2.3%	2.5%	5.5%	3.3%	4.6%	4.3%	5.7%	6.7%	9.1%	5.0%	4.1%	3.3%	5.9%	3.57%
第26期	4.0%	5.0%	2.9%	2.2%	4.4%	3.7%	3.2%	3.7%	3.7%	3.3%	3.6%	-	5.0%	2.1%	4.6%	6.1%	4.0%	3.0%	3.9%	3.3%	1.9%	2.3%	5.8%	3.4%	5.0%	4.8%	5.0%	6.4%	9.4%	5.2%	2.0%	4.5%	-	3.63%
差異(pt)	0.2	▲0.1	▲0.4	0.1	0.5	0.0	0.0	1.2	▲0.5	▲0.8	▲0.4	-	0.0	0.7	▲0.1	▲0.2	▲1.3	▲0.4	0.7	0.6	0.4	0.2	▲0.3	▲0.1	▲0.4	▲0.5	0.7	0.3	▲0.3	▲0.2	2.1	▲1.2	-	▲0.06

(※1)金額については、百万円未満を切り捨てています。

(※2)比率については、小数第2位を四捨五入しています。

(※3)各物件のNOI利回りは、年換算値で表示しています(NOI利回り=年換算NOI÷取得価格)。

(※4)興和西新橋、川崎東口、本郷の各ビルについては、エンドテナントから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)赤坂インターシティAIRについては、共有者から同意が得られていないため収支の明細を開示していません。

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

■ エリア別内訳

(単位:百万円)

	エリアⅠ 合計	エリアⅡ 合計	エリアⅢ 合計	エリアⅣ 合計
NOI	2,960	416	2,640	896
取得価格	140,674	13,719	101,201	23,838
第27期NOI利回り	4.3%	5.9%	5.1%	7.8%
第26期NOI利回り	4.4%	5.6%	5.2%	7.8%
差異(pt)	▲0.1	0.3	▲0.1	0.0

期末鑑定評価の概要

■ 期末鑑定評価サマリー

	第26期 (2019.6)	第27期 (2019.12)	増減
物件数	31物件	33物件	2物件
期末鑑定評価額	310,488百万円	319,662百万円	9,174百万円
帳簿価額	258,028百万円	262,443百万円	4,415百万円
含み損益	52,459百万円	57,218百万円	4,759百万円
含み損益率 ^(※1)	20.3%	21.8%	1.5pt

(※1)各期末の含み損益を、帳簿価額で除して算出しています。

■ 鑑定評価額の増減件数^(※2)

	第26期 (2019.6)	第27期 (2019.12)
増加	28物件	24物件
維持	2物件	5物件
減少	1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。

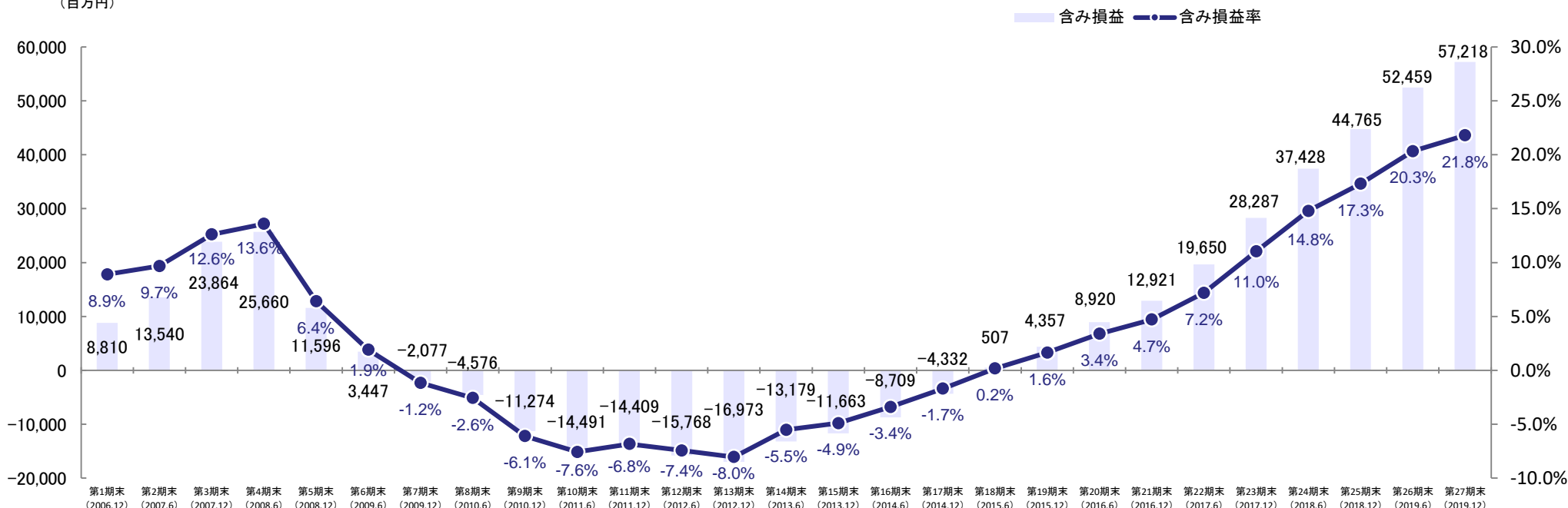
(※3)キャップレートにおける芝二丁目ビルディングについては、事務所部分のみ比較しています。

■ キャップレートの状況^{(※2)(※3)}

	第26期 (2019.6)	第27期 (2019.12)
低下	26物件	24物件
維持	5物件	7物件
上昇	0物件	0物件

■ 含み損益額と含み損益率の推移

(百万円)



期末鑑定評価額

物件番号	工口	名称	取得価格	鑑定評価額		差異(②-①)		第27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	
				第26期末①	第27期末②		%			%	第26期末④	第27期末⑤	pt		
I-1	I	大森ベルポートD館	22,552	26,700	25,900	▲ 800	-3.0%	20,763	5,136	24.7%	4.0%	4.0%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-2		芝二丁目ビルディング	9,450	13,200	13,500	300	2.3%	9,061	4,438	49.0%	事務所 3.7% 住宅 4.4%	事務所 3.6% 住宅 4.3%	事務所 ▲0.1 住宅 ▲0.1	日本不動産研究所	
I-3		JEI浜松町ビル	8,350	8,730	9,000	270	3.1%	8,145	854	10.5%	3.5%	3.4%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-8		赤坂インターシティ	28,146	29,400	30,000	600	2.0%	26,824	3,175	11.8%	3.0%	2.9%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-9		興和白金台ビル	4,705	5,290	5,390	100	1.9%	4,684	705	15.1%	4.3%	4.2%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-10		台場ガーデンシティビル	11,000	10,500	10,300	▲ 200	-1.9%	9,654	645	6.7%	4.2%	4.2%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-12		浜離宮インターシティ	19,080	25,200	25,900	700	2.8%	17,437	8,462	48.5%	3.4%	3.3%	▲ 0.1	日本不動産鑑定所	
I-13		新富町ビル	1,750	2,140	2,170	30	1.4%	1,738	431	24.8%	4.1%	4.1%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-14		興和西新橋ビル	11,431	13,200	13,200	0	0.0%	10,997	2,202	20.0%	3.2%	3.1%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-15		マンサード代官山	11,420	13,500	13,500	0	0.0%	11,275	2,224	19.7%	3.1%	3.0%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-16		赤坂インターシティAIR	6,590	7,680	7,770	90	1.2%	6,559	1,210	18.4%	2.9%	2.8%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-17		BIZCORE赤坂見附	6,200	6,570	6,610	40	0.6%	6,216	393	6.3%	3.3%	3.2%	▲ 0.1	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	6,090	6,160	70	1.1%	5,603	556	9.9%	4.4%	4.3%	▲ 0.1	日本不動産研究所
II-3			大阪興銀ビル(底地)	1,770	2,400	2,470	70	2.9%	1,865	604	32.4%	3.3%	3.2%	▲ 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	21,300	21,300	0	0.0%	12,494	8,805	70.5%	4.1%	4.0%	▲ 0.1	日本不動産研究所
III-2			興和川崎東口ビル	10,976	9,740	9,950	210	2.2%	9,872	77	0.8%	4.8%	4.7%	▲ 0.1	日本ヴァリュアーズ
III-3			JEI本郷ビル	5,400	4,630	4,700	70	1.5%	4,991	▲ 291	-5.8%	4.2%	4.1%	▲ 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	4,580	4,710	130	2.8%	4,203	506	12.0%	4.9%	4.8%	▲ 0.1	日本ヴァリュアーズ	
III-7	JEI南園ビル		2,550	2,470	2,620	150	6.1%	2,209	410	18.6%	4.5%	4.4%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
III-10	パシフィックスクエア千石		1,620	1,380	1,580	200	14.5%	1,617	▲ 37	-2.3%	4.2%	4.2%	0.0	中央不動産鑑定所	
III-11	コアシティ立川		6,500	9,040	9,400	360	4.0%	6,129	3,270	53.4%	4.2%	4.1%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
III-12	日石横浜ビル		24,500	29,200	29,900	700	2.4%	23,106	6,793	29.4%	3.8%	3.7%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
III-13	横浜弁天通第一生命ビルディング		640	668	672	4	0.6%	663	8	1.2%	4.6%	4.5%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
IV-2	IV		JEI京橋ビル	3,308	4,380	4,380	0	0.0%	2,839	1,540	54.2%	5.1%	5.1%	0.0	大和不動産鑑定
IV-3			JEI広島八丁堀ビル	2,760	3,720	3,780	60	1.6%	2,562	1,217	47.5%	4.7%	4.6%	▲ 0.1	日本不動産研究所
IV-4			SE札幌ビル	5,500	8,680	8,890	210	2.4%	5,132	3,757	73.2%	4.9%	4.8%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所
IV-5			青葉通プラザ	2,120	4,430	4,460	30	0.7%	2,205	2,254	102.2%	4.6%	4.5%	▲ 0.1	日本不動産研究所
IV-6		大和南森町ビル	4,410	5,190	5,200	10	0.2%	4,213	986	23.4%	4.6%	4.6%	0.0	大和不動産鑑定	
IV-7		JEI那覇ビル	1,380	1,860	1,940	80	4.3%	1,481	458	30.9%	5.2%	5.1%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
IV-8		広島第一生命OSビルディング	2,780	3,240	3,270	30	0.9%	2,866	403	14.1%	4.7%	4.6%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
IV-9		仙信ビル	1,580	1,670	1,670	0	0.0%	1,628	41	2.5%	4.4%	4.4%	0.0	谷澤総合鑑定所	
合計			242,693	286,778	290,292	3,514	1.2%	229,043	61,248	26.7%	-	-	-	-	
II-2	JEI西本町ビル	6,339	-	5,470	-	-	6,630	▲ 1,160	-17.5%	4.6%	4.7%	0.1	大和不動産鑑定		
III-9	興和川崎西口ビル	30,400	-	23,900	-	-	26,769	▲ 2,869	-10.7%	4.6%	4.6%	0.0	日本ヴァリュアーズ		
合計			279,433	-	319,662	-	-	262,443	57,218	21.8%	-	-	-	-	

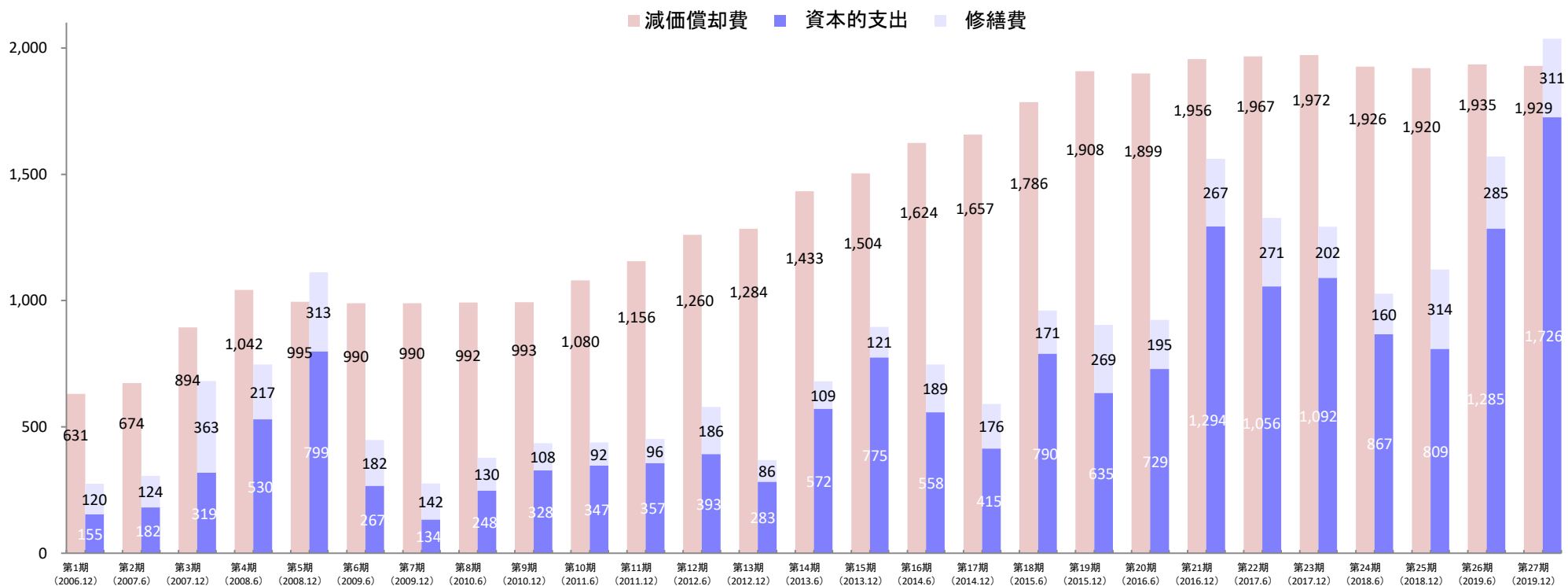
(単位:百万円)

(※1)「鑑定評価額」欄には、本投資法人の規約および一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第26・27期末を価格時点とする各鑑定評価機関の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

(※2)第27期取得物件については、第26期末鑑定評価額欄に取得時の鑑定評価額を記載しております。

■減価償却費 および 工事費の推移

(百万円)



資本的支出/減価償却費

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

	(単位：百万円)					
	第26期 (2019. 6)	百分比 (%)	第27期 (2019. 12)	百分比 (%)	前期比	
					増減	(%)
1. 営業収益 (A)	10,668	100.0	10,890	100.0	222	2.1
賃貸事業収入	9,850		9,984		133	
その他賃貸事業収入	818		906		88	
賃貸事業収益合計 (a)	10,668	100.0	10,890	100.0	222	2.1
2. 営業費用 (B)	6,349	59.5	7,978	73.3	1,628	25.7
維持管理費	1,399		1,458		59	
水道光熱費	959		1,013		54	
公租公課	917		944		27	
損害保険料	22		20		▲ 1	
修繕工事費	285		311		26	
その他費用	228		227		0	
減価償却費	1,935		1,929		▲ 6	
賃貸事業費用合計 (b)	5,747	53.9	5,906	54.2	158	2.8
賃貸事業利益 (a) - (b)	4,920	46.1	4,983	45.8	63	1.3
不動産等売却損	—		120		120	
減損損失	—		1,407		1,407	
資産運用報酬	447		390		▲ 57	
その他営業費用	154		153		0	
3. 営業利益 (A) - (B)	4,318	40.5	2,912	26.7	▲ 1,406	▲ 32.6
4. 営業外収益	1	0.0	0	0.0	0	▲ 39.2
5. 営業外費用	628	5.9	665	6.1	37	5.9
支払利息	358		367		8	
融資関連費用	126		134		7	
投資法人債利息	129		130		0	
投資法人債発行費償却	12		11		▲ 1	
その他	0		21		21	
6. 経常利益	3,691	34.6	2,247	20.6	▲ 1,444	▲ 39.1
7. 税引前当期純利益	3,691	34.6	2,247	20.6	▲ 1,444	▲ 39.1
8. 法人税等	0		1		0	
9. 当期純利益	3,690	34.6	2,246	20.6	▲ 1,444	▲ 39.1
10. 前期繰越利益	0		0		0	
11. 当期末処分利益	3,691		2,246		▲ 1,445	

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

貸借対照表

資産の部					負債純資産の部						
	第26期 (2019.6)		第27期 (2019.12)		増減		第26期 (2019.6)		第27期 (2019.12)		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	26,230	9.2	24,500	8.5	▲ 1,729	I. 流動負債	19,155	6.7	22,759	7.9	3,603
現金及び預金	9,553		7,165		▲ 2,387	営業未払金	1,657		2,321		663
信託現金及び信託預金	16,094		16,718		624	短期借入金	7,000		9,000		2,000
営業未収入金	362		380		17	1年内返済予定長期借入金	9,600		10,600		1,000
その他	219		236		17	未払金	439		405		▲ 34
II. 固定資産	259,792	90.8	264,134	91.5	4,341	未払消費税等	221		77		▲ 143
1. 有形固定資産	248,920	87.0	253,335	87.7	4,415	その他	237		355		118
不動産	14,978		16,508		1,529	II. 固定負債	123,194	43.0	123,654	42.8	459
信託不動産	233,825		236,712		2,886	投資法人債	32,000		33,000		1,000
建設仮勘定	116		115		0	長期借入金	78,000		77,000		▲ 1,000
2. 無形固定資産	9,118	3.2	9,117	3.2	▲ 1	預り敷金保証金	1,129		1,174		44
借地権	1,721		1,721		—	信託預り敷金保証金	12,065		12,480		414
信託借地権	7,382		7,382		—	負債合計	142,350	49.7	146,413	50.7	4,063
その他	14		13		▲ 1	(純資産の部)					
3. 投資その他の資産	1,753	0.6	1,681	0.6	▲ 72	I. 投資主資本	143,822	50.3	142,377	49.3	▲ 1,445
差入敷金保証金	15		15		—	1. 出資総額	139,972	48.9	139,972	48.5	—
長期前払費用	902		820		▲ 81	2. 剰余金	3,849		2,404		▲ 1,445
その他	836		845		8	任意積立金(圧縮積立金)	158	0.1	158	0.1	—
III. 繰延資産	149	0.1	155	0.1	6	当期未処分利益	3,691	1.3	2,246	0.8	▲ 1,445
投資法人債発行費	149		155		6	純資産合計	143,822	50.3	142,377	49.3	▲ 1,445
資産合計	286,172	100.0	288,790	100.0	2,618	負債純資産合計	286,172	100.0	288,790	100.0	2,618

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

■キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

第27期 (2019.12)	
区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	7,515
税引前当期純利益	2,247
減価償却費	1,930
減損損失	1,407
固定資産等の売却による減少額	1,830
その他	99
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 8,569
固定資産の取得による支出	▲ 9,029
預り敷金の収入・支出	459
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 709
短期借入れによる収入	4,000
短期借入金の返済による支出	▲ 2,000
長期借入れによる収入	1,000
長期借入金の返済による支出	▲ 1,000
投資法人債の発行による収入	982
分配金の支払額	▲ 3,691
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	▲ 1,763
V. 現金及び現金同等物の期首残高	25,647
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	23,884

(※)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27期 (2019.12)	
区分	金額
当期未処分利益	2,246,223,674
圧縮積立金取崩額	158,039,114
一時差異等調整引当額	1,406,238,900
分配金の額	3,810,032,600
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,918)
(うち1口当たり利益分配金)	(1,841)
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(1,077)
次期繰越利益	469,088
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22期 (2017.6)	第23期 (2017.12)	第24期 (2018.6)	第25期 (2018.12)	第26期 (2019.6)	第27期 (2019.12)	算式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	5,989	6,256	5,785	6,035	6,116	4,675	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	6,719	6,847	6,707	6,797	6,856	6,913	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	5,427	5,394	5,430	5,516	5,626	5,703	当期純利益+減価償却費-不動産売却純利益+減損損失
1口当たりFFO	円	4,156	4,131	4,159	4,225	4,309	4,367	(当期純利益+減価償却費-不動産売却純利益+減損損失)÷期末発行済投資口の総口数
AFFO(アジャステッド・ファンズ・フロム・オペレーション)	百万円	4,370	4,301	4,563	4,707	4,341	3,976	FFO-資本的支出
AFFO配当性向	%	79.2	81.0	80.1	76.4	85.0	95.8	(分配総額÷AFFO)×100
NAV(ネット・アセット・バリュウ)	百万円	163,343	172,221	181,215	188,492	196,282	199,595	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	125,100	131,899	138,787	144,361	150,327	152,865	NAV÷期末発行済投資口の総口数
DSCR(ネット・サービス・カバレッジ・レシオ)	倍	10.7	10.7	11.1	11.7	12.5	9.4	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	1.3	1.2	1.3	1.3	0.8	(経常利益÷((期首総資産+期末総資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(2.4)	(2.5)	(2.4)	(2.5)	(2.6)	(1.6)	同上×(365日÷営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	2.4	2.6	2.3	2.5	2.6	1.6	(当期純利益÷((期首純資産+期末純資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(4.9)	(5.1)	(4.7)	(5.0)	(5.2)	(3.1)	同上×(365日÷営業日数)
自己資本比率	%	48.4	51.0	50.5	50.4	50.3	49.3	(期末純資産額÷期末総資産額)×100
LTV(期末総資産ベース)	%	46.4	43.4	44.4	44.4	44.2	44.9	(期末有利子負債額÷期末総資産額)×100
LTV(期末評価損益ベース)	%	43.5	39.5	39.2	38.3	37.4	37.5	(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	110,050	110,234	110,122	110,076	110,149	109,042	期末純資産額÷期末発行済投資口の総口数

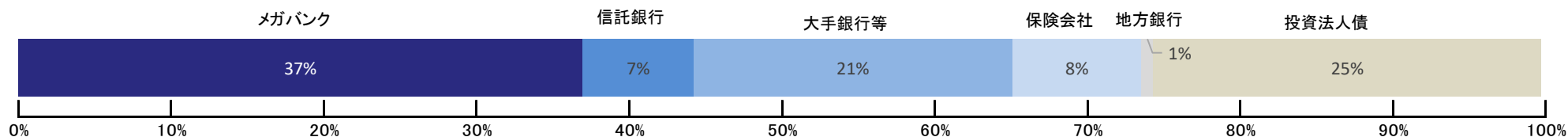
(※)金額については、単位未満を切り捨てています。比率については小数第2位を四捨五入しています。

■金融機関別借入金残高一覧(第27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	26,785	27.7%
三菱UFJ銀行	13,005	13.5%
日本政策投資銀行	12,800	13.3%
三井住友銀行	8,270	8.6%
みずほ信託銀行	7,807	8.1%
農林中央金庫	7,412	7.7%
第一生命保険	6,000	6.2%
りそな銀行	3,400	3.5%
損害保険ジャパン日本興亜	2,500	2.6%
あおぞら銀行	2,500	2.6%
三井住友信託銀行	1,620	1.7%
東京海上日動火災保険	1,500	1.6%
福岡銀行	1,000	1.0%
信金中央金庫	1,000	1.0%
日本生命保険	1,000	1.0%
借入金 計	96,600	100.0%

(※)網掛けはスポンサー会社

■有利子負債の調達先の属性



■投資法人債の状況(第27期末現在)

発行名	償還期限	残高 (百万円)	利率	期間
第7回無担保投資法人債	2024年3月11日	8,000	1.13%	10年
第8回無担保投資法人債	2025年9月9日	5,000	1.03%	10年
第9回無担保投資法人債	2026年10月27日	2,000	0.45%	10年
第10回無担保投資法人債	2023年12月20日	2,000	0.39%	7年
第11回無担保投資法人債	2027年4月23日	7,000	0.65%	10年
第12回無担保投資法人債	2023年4月20日	2,000	0.24%	5年
第13回無担保投資法人債	2033年4月20日	2,000	0.95%	15年
(グリーンボンド) 第14回無担保投資法人債	2028年8月10日	4,000	0.63%	10年
第15回無担保投資法人債	2039年9月9日	1,000	1.07%	20年
投資法人債 計		33,000		

■コミットメントラインの状況(第27期末現在)

設定先	設定額 (百万円)	借入可能期間
みずほ銀行	6,000	2020年1月30日から 2021年1月29日まで
三菱UFJ銀行	5,000	
三井住友銀行	3,000	
コミットメントライン 計	14,000	

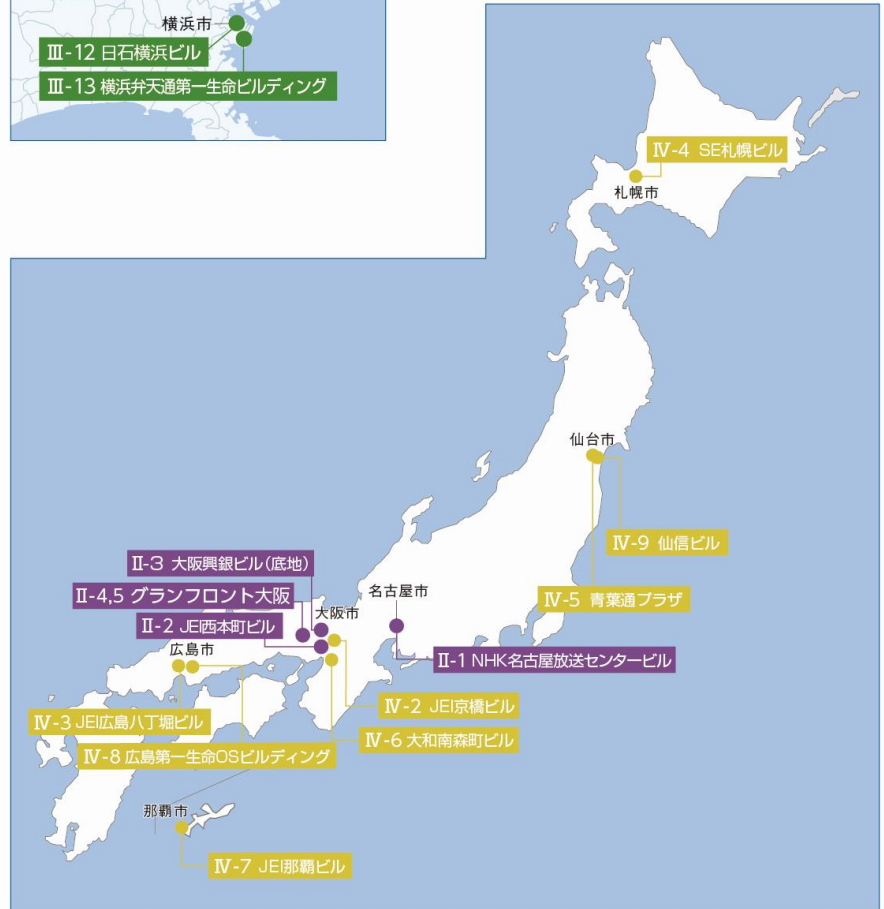
所有者区分	投資口				構成比率 増減
	第26期末 (2019.6)		第27期末 (2019.12)		
	口数 (口)	構成比率	口数 (口)	構成比率	
金融機関 (証券会社含む)	901,099	69.0%	935,450	71.6%	2.6pt
その他国内法人	115,427	8.8%	115,087	8.8%	0pt
外国法人等	228,191	17.5%	197,116	15.1%	▲2.4pt
個人	60,983	4.7%	58,047	4.4%	▲0.3pt
合計	1,305,700	100.0%	1,305,700	100.0%	-

所有者区分	投資主				構成比率 増減
	第26期末 (2019.6)		第27期末 (2019.12)		
	人数 (人)	構成比率	人数 (人)	構成比率	
金融機関 (証券会社含む)	164	2.6%	163	2.7%	0.1pt
その他国内法人	144	2.3%	137	2.3%	0pt
外国法人等	199	3.1%	206	3.4%	0.3pt
個人	5,886	92.1%	5,540	91.6%	▲0.5pt
合計	6,393	100.0%	6,046	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)	322,541	24.7%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	205,153	15.7%
3	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)	63,977	4.9%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	55,747	4.3%
6	第一生命保険株式会社	20,660	1.6%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	18,166	1.4%
8	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	15,027	1.2%
9	JPモルガン証券株式会社	14,978	1.1%
10	株式会社中京銀行	13,799	1.1%
	合計	801,608	61.4%

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



保有物件の概要(1)

物件番号	I-1	I-2	I-3	I-8	I-9	I-10	I-12	I-13
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	その他	オフィス
名称	大森ベルポートD館	芝二丁目ビルディング	JEI浜松町ビル	赤坂インターシティ	興和白金台ビル	台場ガーデンシティビル	浜離宮インターシティ	新富町ビル
								
所在地	東京都品川区南大井	東京都港区芝	東京都港区浜松町	東京都港区赤坂	東京都港区白金台	東京都港区台場	東京都港区海岸	東京都中央区入船
延床面積 (㎡)	155,778.75	19,518.15	8,327.53	73,061.33	7,374.74	33,283.49	35,555.87	3,169.78
建築時期	1996年 9月	1994年 3月	1991年12月	2005年 1月	1978年 3月	2007年12月	2011年 3月	1990年11月
取得時期	2006年 6月	2006年 6月	2006年 6月	①2007年10月 ②2013年 2月	2010年12月	2011年 2月	①2011年12月 ②2014年 2月	2012年 3月
取得価格 (百万円)	22,552	9,450	8,350	28,146	4,705	11,000	19,080	1,750
投資比率 (%)	7.8	3.3	2.9	9.8	1.6	3.8	6.6	0.6
期末稼働率 (%)	100.0	99.2	100.0	100.0	100.0	100.0	98.8	100.0
PML (%)	3.61	6.61	4.18	2.97	6.95	6.56	2.60	4.13

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

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

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

(※4)グランフロント大阪取得後(2020年2月3日時点)の保有物件につき記載しています。

保有物件の概要(2)

物件番号	I-14	I-15	I-16	I-17	II-1	II-2	II-3	II-4	II-5
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	興和西新橋ビル	マンサード代官山	赤坂 インターシティAIR	BIZCORE 赤坂見附	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)	グランフロント大阪 (南館・ うめきた広場)	グランフロント大阪 (北館)
									
所在地	東京都 港区西新橋	東京都 渋谷区猿楽町	東京都 港区赤坂	東京都 港区赤坂	愛知県 名古屋市東区	大阪府 大阪市西区	大阪府 大阪中央区	大阪府 大阪北区	大阪府 大阪北区
延床面積 (㎡)	19,418.17	8,402.51	176,536.75	3,515.63	80,809.95	15,800.31	3,158.45 (地積)	181,371.39㎡(南館) 10,226.10㎡(うめきた広場)	290,030.59
建築時期	1996年7月	2009年12月	2017年8月	2019年3月	1991年 7月	1988年 2月	-	2013年3月(南館) 2013年2月(うめきた広場)	2013年2月
取得時期	①2013年 3月 ②2017年 8月	2016年 7月	2018年 7月	2019年10月	①2006年 6月 ②2014年 3月	2007年 3月	2013年 2月	2020年 2月	2020年 2月
取得価格 (百万円)	11,431	11,420	6,590	6,200	5,610	6,339	1,770	4,868	3,982
投資比率 (%)	4.0	4.0	2.3	2.2	1.9	2.2	0.6	1.7	1.4
期末稼働率 (%)	100.0	97.4	100.0	88.9	100.0	100.0	100.0	99.7	99.5
PML (%)	3.30	5.74	0.66	8.41	1.44	11.27	-	0.63	0.58

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

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

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

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

(※4)グランフロント大阪取得後(2020年2月3日時点)の保有物件につき記載しています。同物件の稼働率は2019年9月末時点の数値です。

保有物件の概要(3)

物件番号	III-1	III-2	III-3	III-5	III-7	III-9	III-10	III-11	III-12	III-13
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	武蔵小杉 タワープレイス	興和川崎 東口ビル	JEI本郷ビル	川崎日進町 ビルディング	JEI両国ビル	興和川崎 西口ビル	パシフィック スクエア千石	コアシティ立川	日石横浜ビル	横浜弁天通 第一生命 ビルディング
										
所在地	神奈川県 川崎市中原区	神奈川県 川崎市川崎区	東京都 文京区本郷	神奈川県 川崎市川崎区	東京都 墨田区両国	神奈川県 川崎市幸区	東京都 文京区 本駒込	東京都 立川市曙町	神奈川県 横浜市中区	神奈川県 横浜市中区
延床面積 (㎡)	53,711.13	31,009.62	5,877.11	22,141.60	5,820.56	61,856.92	4,017.44	19,099.27	72,116.65	2,934.55
建築時期	1995年 7月	1988年 4月	1991年 2月	1992年 4月	1996年 8月	1988年 2月	1992年11月	1994年12月	1997年 5月	1986年12月
取得時期	2006年 6月	2006年 6月	2006年 6月	①2006年 6月 ②2006年11月 ③2008年10月 ④2013年 4月	2006年 6月	2007年10月	2011年12月	2013年 2月	2015年 4月	2018年6月
取得価格 (百万円)	13,890	10,976	5,400	4,725	2,550	30,400	1,620	6,500	24,500	640
投資比率 (%)	4.8	3.8	1.9	1.6	0.9	10.5	0.6	2.3	8.5	0.2
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML (%)	3.19	3.25	6.16	5.86	5.57	3.74	4.65	1.92	3.19	5.92

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

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

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

(※4) グランフロント大阪取得後(2020年2月3日時点)の保有物件につき記載しています。

保有物件の概要(4)

物件番号	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7	IV-8	IV-9
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	JEI京橋ビル	JEI広島 八丁堀ビル	SE札幌ビル	青葉通プラザ	大和 南森町ビル	JEI那覇ビル	広島第一生命OS ビルディング	仙信ビル
								
所在地	大阪府 大阪市 都島区	広島県 広島市中区	北海道 札幌市北区	宮城県 仙台市 青葉区	大阪府 大阪市北区	沖縄県 那覇市 久茂地	広島県 広島市南区	宮城県 仙台市 青葉区
延床面積 (㎡)	10,021.32	9,919.93	23,644.22	22,737.38	12,759.65	4,371.94	10,696.54	2,766.22
建築時期	1987年 4月	1999年 2月	1989年3月	1996年 7月	1990年 1月	1990年 6月	1989年3月	1984年10月
取得時期	2011年 9月	2012年 5月	2013年 3月	2014年 2月	2014年 2月	2015年12月	2018年6月	2019年11月
取得価格 (百万円)	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	1,580
投資比率 (%)	1.1	1.0	1.9	0.7	1.5	0.5	1.0	0.5
期末稼働率 (%)	96.8	96.0	100.0	99.4	100.0	100.0	100.0	98.4
PML (%)	7.28	6.66	0.41	1.24	7.83	3.47	9.89	2.87

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

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

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

(※4) グランフロント大阪取得後(2020年2月3日時点)の保有物件につき記載しています。