



Japan Excellent, Inc.

ジャパン エクセレント 投資法人

第24期(2018年6月期)決算説明会資料

2018年8月17日

良質な成長を続ける東京圏オフィスREIT	3	Ⅲ. ジャパンエクセレント投資法人の特色	
I. 決算と業績予想		1. スポンサー	26
1. 第24期(2018年6月期)決算ハイライト	5	2. トラックレコード(1)(2)	27
2. 1口当たり分配金の実績・見通し	6	3. ポートフォリオ(1)(2)	29
3. 第24期(2018年6月期)決算状況		4. ESGの取組(1)(2)(3)	31
(1)前期比較	7	5. 投資法人の仕組み／資産運用会社の概要	34
(2)予想比較	8		
4. 業績予想		参考資料	
(1)第25期(2018年12月期)	9	環境認識	36
(2)第26期(2019年6月期)	10	物件別収支	37
Ⅱ. 運用状況と方針		工事実績	38
1. 外部成長		期末鑑定評価の概要	39
(1)新規取得物件(第25期)	13	期末鑑定評価額	40
(2)資産入替	14	損益計算書	41
(3)資産入替の効果	15	貸借対照表	42
(4)スポンサーの主な開発事例・保有物件	16	キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	43
2. 内部成長		主な財務指標	44
(1)賃料の状況 ①(入居・退去)	17	有利子負債の状況	45
(1)賃料の状況 ②(賃料改定)	18	投資主の状況	46
(2)賃料ギャップの状況と賃料単価の推移	19	ポートフォリオマップ	47
(3)収支改善への取組・バリューアップ工事	20	保有物件の概要(1)(2)(3)	48
3. 財務戦略			
(1)ファイナンス実績	21		
(2)財務運営の状況	22		
(3)グリーンボンドの発行(第25期)	23		

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

内部成長

■ スポンサーの協力により、高稼働を維持

・過去5年間の平均稼働率 **98.8%**

■ 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 **78.1%** (※1)

スポンサー関与の取得割合 **95.7%** (※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)、**A+** (R&I)、**A3** (Moody's)

・固定金利比率 **96.3%**

・LTV **44.4%**

スポンサー

第一ビルディング 相互住宅

PM業界の大手

コアスポンサー

新日鉄興和不動産

みずほフィナンシャルグループと
親密な大手不動産デベロッパー

コアスポンサー

第一生命保険

国内最大級の
オフィスビルオーナー

スポンサー

みずほ銀行 みずほ信託銀行

メガバンクの一角

高い成長性・安定性を有する良質なポートフォリオを構築

オフィスビル・都心エリア中心 (※1)(※2)

物件数

31 物件

資産規模

2,735 億円

オフィスビル比率

93.0%

大型物件比率

73.1%

東京圏比率

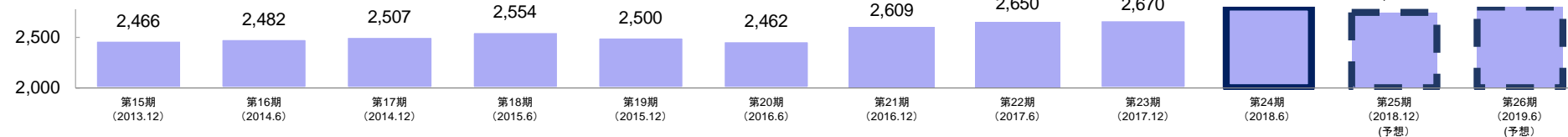
86.7%

都心6区比率

49.2%

安定した分配実績

1口当たり分配金(円)



(※1) 赤坂インターシティAIR取得後の数値です。(※2) 上記の各数値に係る定義等については、P29の注記をご参照ください。

第 I 部

決算と業績予想



1. 第24期(2018年6月期)決算ハイライト

外部成長

- ◆ 資産入替によりポートフォリオを改善
 - ・海老名プライムタワーを譲渡
 - ・スポンサーより2物件を取得
- ◆ スポンサーから最新鋭の新築大型ビルを取得
 - ・赤坂インターシティAIR(65.9億円) ※2018年7月2日に取得

■ 資産入替による効果

含み益(※1) 1口当たりNAV(※1)
 + 15.4 億円 + 1,186 円

■ ポートフォリオ含み益率(※1)

14.8 % 前期比 + 3.8 pt

■ 赤坂インターシティAIR取得による増益

賃貸事業利益(第25期予想) 112 百万円

内部成長

- ◆ 増額改定は順調、過去最高水準の月額賃料増加額
- ◆ 稼働率は高水準で推移、期末稼働率は過去最高

■ 増額改定

改定割合(面積ベース) 増額改定率
 66.2 % + 4.6 %

■ 月額賃料増加額(※2)

前期比 + 27 百万円 (+ 1.9 %)

■ 期末稼働率

99.6 %

財務戦略

- ◆ 長期化と金融コスト低減を引続き併進
 - ・本投資法人初の期間15年の投資法人債を発行
- ◆ オフィス系Jリート初のグリーンボンド発行 ※2018年8月発行
 - ・ESG取組の推進と投資家層の拡大を企図

■ 平均残存期間

4.8 年 前期比 + 0.4 年

■ 平均金利

0.80 % 前期比 - 0.05 pt

1口当たり分配金

前期 2,670 円

当期 2,800 円

前期比 + 130円 (+ 4.9 %)

期初予想比 ±0円

1口当たりNAV

前期 131,899 円

当期 138,787 円

前期比 + 6,888 円 (+ 5.2 %)

(※1) 詳細は、P14の注記をご参照ください。

(※2) 第24期の物件取得・譲渡の影響を除いています。

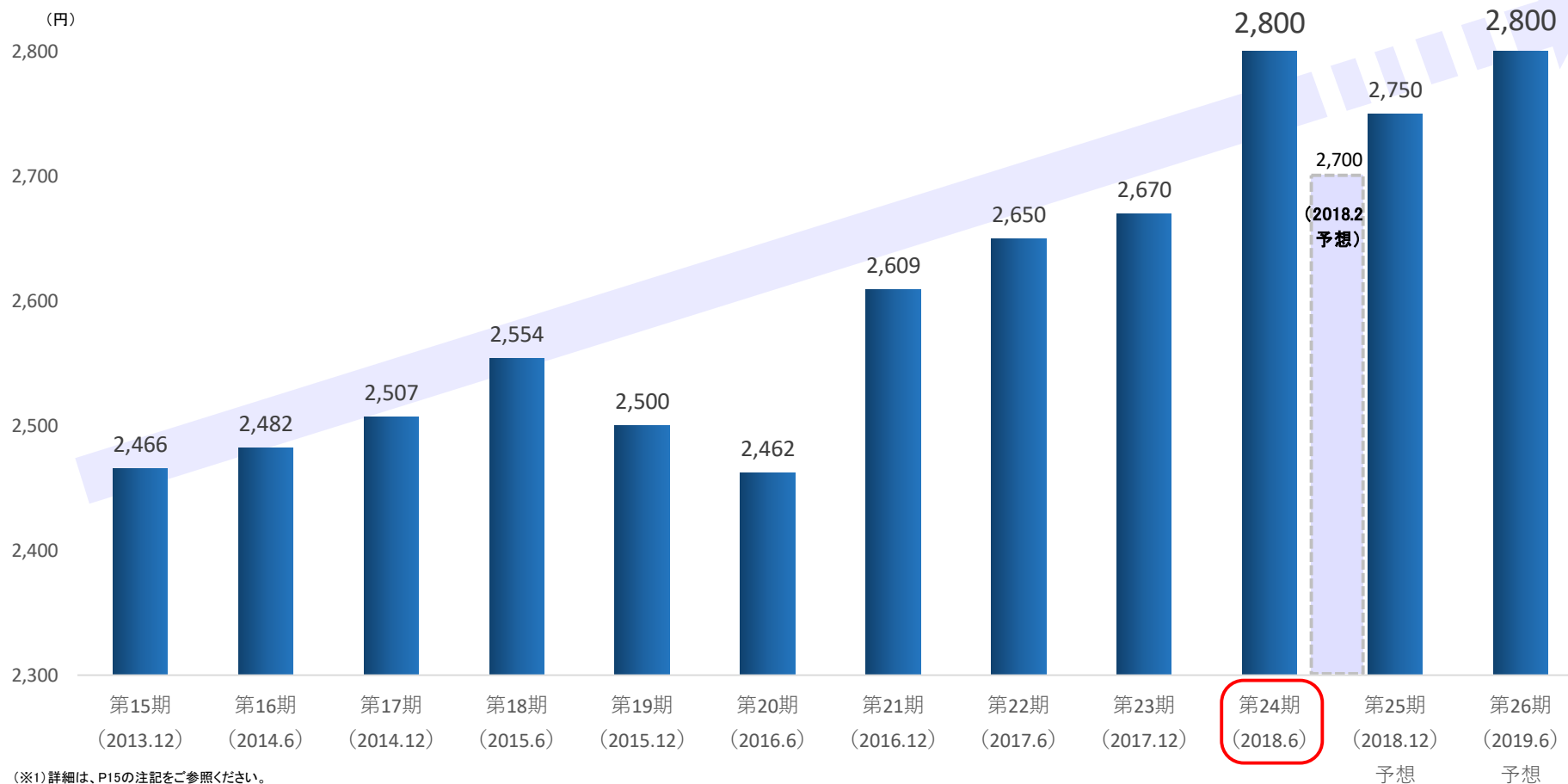
2. 1口当たり分配金の実績・見通し

- ◆ 資産入替によりポートフォリオの質を改善、1口当たり分配金は着実に成長し2,800円を実現
- ◆ 好調な内部成長および財務戦略により引続き分配金の安定的な成長を継続

資産入替戦略

	(第22期末)		(第24期末)
1口当たりNAV	125,100 円	>	138,787 円
LTV	46.4 %	>	44.4 %

+ 10.9 %
うち 資産入替要因^(※1)
+ 3.3 %



(※1) 詳細は、P15の注記をご参照ください。

3. 第24期(2018年6月期)決算状況 (1)前期比較

◆ 資産入替の影響あるも、既存物件の大幅増収、財務コスト低減、圧縮積立金取崩により1口当たり分配金は2,800円(前期比+130円)

				(単位:百万円)			
	第23期 (2017.12) 実績	第24期 (2018.6) 実績	増減	要因	収支	DPU換算	
営業収益	11,085	10,535	▲ 549	■外部成長	20	15円	興和西新橋ビル
賃貸事業収入	9,851	9,692	▲ 159	前期取得物件償却後利益の増	14		広島OSビル・横浜弁天通ビル
水道光熱費収入	857	746	▲ 111	当期取得物件償却後利益の増	6		
その他収入	96	97	0	■内部成長(既存物件)	242	185円	芝二丁目ビル 210
売却益	279	-	▲ 279	賃貸事業収入	265	203円	(フリーレント期間終了)
営業費用	6,565	6,509	▲ 55	その他	▲ 23	▲ 17円	その他既存物件 54
賃貸事業費用	5,931	5,754	▲ 177	水道光熱費収支の増	26		入退去 ▲ 8
維持管理費	1,441	1,476	34	その他収入の増	1		賃料改定 61
水道光熱費	1,122	996	▲ 125	維持管理費の増	▲ 96		
公租公課	939	932	▲ 6	公租公課の増	▲ 20		更新時LMフィー等
修繕工事費	202	160	▲ 42	修繕工事費の減	43		固都税評価替えによる増
その他賃貸事業費用	252	262	9	減価償却費の増	▲ 6		
(NOI)	6,847	6,707	▲ 140	その他賃貸事業費用の増	▲ 15		
減価償却費	1,972	1,926	▲ 46	販管費の減	44		資産譲渡による運用報酬の減 25
売却損	-	165	165	■財務	132	101円	借換による支払利息減 29
販管費	634	590	▲ 44	支払利息の減	63		前期資産譲渡に伴う借入金減 39
営業利益	4,519	4,025	▲ 493	融資関連手数料の減	76		前期融資関連手数料の剥落等
営業外費用	818	686	▲ 132	その他営業外費用の増	▲ 6		
経常利益	3,701	3,340	▲ 360	■物件譲渡	▲ 756	▲ 579円	赤坂ガーデンシティ・第44興和ビル
当期純利益	3,700	3,339	▲ 360	前期譲渡物件償却後利益の減	▲ 266		海老名プライムタワー
圧縮積立金繰入額(-)・取崩額(+)	▲ 214	316	530	当期譲渡物件償却後利益の減	▲ 45		
分配金総額	3,486	3,655	169	売却損益	▲ 444		
1口当たり分配金	2,670円	2,800円	130円	■圧縮積立金繰入・取崩	530	406円	前期売却益の剥落 ▲ 279
				前期繰入の剥落	214		(赤坂ガーデンシティ ▲ 608
				当期取崩	316		・第44興和ビル 887)
				計	169	130円	今期売却損の計上 ▲ 165
							(海老名プライムタワー)

(※) 圧縮積立金の取崩後の残高 158百万円

3. 第24期(2018年6月期)決算状況 (2) 予想比較

◆ 圧縮積立金取崩増により、1口当たり分配金は当初予想どおりの2,800円

				(単位: 百万円)			
	第24期 (2018.6) 当初予想	第24期 (2018.6) 実績	増減	要因	収支	DPU換算	
営業収益	10,511	10,535	23	■ 外部成長	6	4円	
賃貸事業収入	9,691	9,692	0	当期取得物件償却後利益の増	6		広島OSビル・横浜弁天通ビル
水道光熱費収入	739	746	6	■ 内部成長(既存物件)	53	40円	
その他収入	80	97	16	賃貸事業収入	16	12円	入退去 9
営業費用	6,343	6,509	166	その他	37	28円	賃料改定 1
賃貸事業費用	5,760	5,754	▲ 5	水道光熱費収支の増	2		
維持管理費	1,454	1,476	21	その他収入の増	14		
水道光熱費	987	996	9	維持管理費の増	▲ 33		更新時LMフィー等
公租公課	916	932	16	修繕工事費の減	72		一部工事の実施時期変更等
修繕工事費	228	160	▲ 68	減価償却費の増	▲ 1		
その他賃貸事業費用	256	262	6	その他賃貸事業費用の増	▲ 9		
(NOI)	6,668	6,707	38	販管費の増	▲ 7		
減価償却費	1,917	1,926	8	■ 財務	▲ 17	▲ 13円	
売却損	-	165	165	支払利息の増	▲ 4		投資法人債の発行等
販管費	583	590	7	融資関連手数料の増	▲ 5		(第25期償還分のリファイナンスを一部先行実施)
営業利益	4,168	4,025	▲ 142	その他営業外費用の増	▲ 7		
営業外費用	669	686	17	■ 物件譲渡	▲ 201	▲ 154円	
経常利益	3,500	3,340	▲ 159	当期譲渡物件償却後利益の減	▲ 36		海老名プライムタワー
当期純利益	3,499	3,339	▲ 159	売却損益	▲ 165		
圧縮積立金取崩額	156	316	159	■ 圧縮積立金繰入・取崩	159	122円	
分配金総額	3,655	3,655	0	当期取崩	159		
1口当たり分配金	2,800円	2,800円	0円	計	0	0円	

(※) 圧縮積立金の取崩後の残高 158百万円

4. 業績予想

(1) 第25期(2018年12月期)

◆ 圧縮積立金の取崩なしに、外部成長、既存物件の増収、前期売却損の剥落により1口当たり分配金は2,750円に

				(単位:百万円)		
	第24期 (2018.6) 実績	第25期 (2018.12) 今次予想	増減	要因	収支	DPU換算
営業収益	10,535	10,626	91	■ 外部成長	144	110円
賃貸事業収入	9,692	9,749	57	前期取得物件償却後利益の増	32	広島OSビル・横浜弁天通ビル
水道光熱費収入	746	794	48	当期取得物件償却後利益の増	112	赤坂インターシティAIR
その他収入	97	82	▲ 14	■ 内部成長(既存物件)	12	9円
営業費用	6,509	6,352	▲ 157	賃貸事業収入	86	66円
賃貸事業費用	5,754	5,740	▲ 13	その他	▲ 73	▲ 56円
維持管理費	1,476	1,328	▲ 147	水道光熱費収支の増	22	
水道光熱費	996	1,016	19	その他収入の減	▲ 17	
公租公課	932	896	▲ 35	維持管理費の減	79	前期更新時LMフィーの剥落等
修繕工事費	160	316	156	公租公課の増	▲ 19	
その他賃貸事業費用	262	262	0	修繕工事費の増	▲ 105	固都税評価替えによる増
(NOI)	6,707	6,805	98	減価償却費の増	▲ 13	第23期取得物件の固都税費用化 (興和西新橋ビル)
減価償却費	1,926	1,919	▲ 6	その他賃貸事業費用の減	1	
売却損	165	-	▲ 165	販管費の増	▲ 20	一部工事の実施時期変更 等
販管費	590	611	20	■ 財務	2	1円
営業利益	4,025	4,274	248	支払利息の減	1	
営業外費用	686	683	▲ 2	融資関連手数料の減	3	
経常利益	3,340	3,591	251	その他営業外費用の増	▲ 2	
当期純利益	3,339	3,590	251	■ 物件譲渡	92	70円
圧縮積立金取崩額	316	-	▲ 316	前期譲渡物件償却後利益の減	▲ 73	海老名プライムタワー
分配金総額	3,655	3,590	▲ 65	前期売却損の剥落	165	
1口当たり分配金	2,800円	2,750円	▲ 50円	■ 圧縮積立金繰入・取崩	▲ 316	▲ 242円
				前期取崩の剥落	▲ 316	
				計	▲ 65	▲ 50円

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

4. 業績予想 (2) 第26期(2019年6月期)

◆ 賃料増額改定と金利低減トレンドが継続、1口当たり分配金は2,800円を予想(前期比+50円・+1.8%)

	第25期 (2018.12) 今次予想	第26期 (2019.6) 今次予想	増減
営業収益	10,626	10,589	▲ 37
賃貸事業収入	9,749	9,757	7
水道光熱費収入	794	739	▲ 54
その他収入	82	92	10
営業費用	6,352	6,295	▲ 56
賃貸事業費用	5,740	5,700	▲ 40
維持管理費	1,328	1,393	64
水道光熱費	1,016	952	▲ 63
公租公課	896	929	32
修繕工事費	316	238	▲ 78
その他賃貸事業費用	262	247	▲ 15
(NOI)	6,805	6,828	22
減価償却費	1,919	1,939	20
販管費	611	594	▲ 16
営業利益	4,274	4,293	18
営業外費用	683	637	▲ 46
経常利益	3,591	3,657	65
当期純利益	3,590	3,656	65
分配金総額	3,590	3,655	65
1口当たり分配金	2,750円	2,800円	50円

(単位:百万円)

要因	収支	DPU換算
■ 内部成長(既存物件)	18	14円
賃貸事業収入	7	5円
その他	11	9円
水道光熱費収支の増	9	
その他収入の増	10	
維持管理費の増	▲ 64	
公租公課の増	▲ 32	
修繕工事費の減	78	
減価償却費の増	▲ 20	
その他賃貸事業費用の減	15	
販管費の減	16	
■ 財務	46	35円
支払利息の減	26	
融資関連手数料の減	14	
その他営業外費用の減	4	
計	65	50円

入退去 1
賃料改定 12

更新時LMフィー等

固都税評価替えによる増 ▲15
第24期・第25期取得物件の
固都税費用化 ▲16
(広島OSビル・横浜弁天通ビル
・赤坂インターシティAIR)

借換等による支払利息減

Memo



第Ⅱ部

運用状況と方針



1. 外部成長

(1) 新規取得物件(第25期)

◆ 資産入替戦略の一環として、スポンサーの新日鉄興和不動産が開発した最新鋭の新築大型ビルを取得

赤坂インターシティAIR



1F エントランスホール



3F コンファレンス

アクセスと環境に恵まれた大型最新オフィスビル

- ・東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王駅」直結の高い利便性
- ・5,000㎡超におよぶ広大な緑地を擁する恵まれた環境
- ・地上38階、高さ200m超の赤坂エリアの新たなランドマーク

先進スペックと働きやすいオフィス環境

- ・基準階オフィス面積約780坪、天井高2,850mm、LED照明を含め、先進のスペック
- ・コンファレンス、医療・託児施設等を備え、オフィスワーカーの働きやすい環境を完備

優れた耐震性能と災害時の高い事業継続性

- ・先進的な3種類の制振装置等による建築基準法の1.5倍の安全率を考慮した耐震性能
- ・耐震性に優れた非常用発電機(200時間)による災害時の高い事業継続性

所在地	東京都港区赤坂1丁目8番1号		
延床面積(※1)	176,536.75㎡		
建築時期	2017年8月31日		
取得価格	6,590百万円		
鑑定評価額	7,180百万円		
取得日	2018年7月2日		
取得先	新日鉄興和不動産株式会社		
NOI利回り(※2)	3.6%	償却後NOI利回り(※2)	3.0%
鑑定NOI利回り	3.5%		
稼働率	98.5%(2018年5月末時点)		
優先交渉権	共有者又は準共有者がその持分を譲渡しようとする場合には原則として第三者に優先する交渉権を有しています。		



(※1) 建物全体の延床面積です。本投資法人は、信託を通じて、住居を除く専有部分の2.9184%を保有しています。(※2) 取得年度の特殊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) 資産入替

◆ スポンサーの第一生命保険より新たに2物件を取得し資産入替を実施。ポートフォリオの収益性向上と含み損益改善を実現

取得

広島第一生命OSビルディング

所在地	広島県広島市南区的場町 1丁目2番21号
延床面積	10,696.54㎡
建築時期	1989年3月7日
取得価格	2,780百万円
鑑定評価額	3,000百万円
取得日	2018年6月15日
取得先	第一生命保険株式会社
NOI利回り(※1)	6.3%
償却後NOI利回り(※1)	4.1%
鑑定NOI利回り	6.4%
稼働率(2018年6月末)	100%



譲渡

海老名プライムタワー

所在地	神奈川県海老名市
譲渡価格	5,600百万円
鑑定価格	4,340百万円
第23期末 含み損益	▲1,395百万円
売却損益	▲165百万円
建築時期	1995年5月
譲渡日	2018年6月15日
譲渡先	海老名中央合同会社

横浜弁天通第一生命ビルディング

所在地	神奈川県横浜市中区弁天通 4丁目59番地
延床面積	2,934.55㎡
建築時期	1986年12月11日
取得価格	640百万円
鑑定評価額	659百万円
取得日	2018年6月15日
取得先	第一生命保険株式会社
NOI利回り(※1)	6.4%
償却後NOI利回り(※1)	4.8%
鑑定NOI利回り	6.5%
稼働率(2018年6月末)	100%



■ 資産入替による効果

含み益(※2)

+15.4 億円

1口当たりNAV(※3)

+1,186 円 (+0.9%)

収益性の向上

償却後NOI利回り(※4)
譲渡資産 2.5% > 取得資産平均 4.2%

(※1) 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 (※2) 譲渡資産の譲渡直前期末の含み損益(鑑定評価額と帳簿価額の差額)と取得資産の第24期末の含み損益より算出

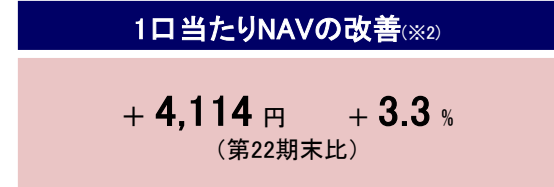
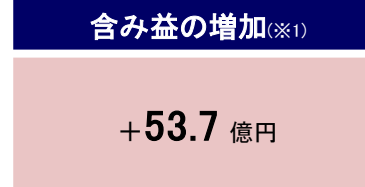
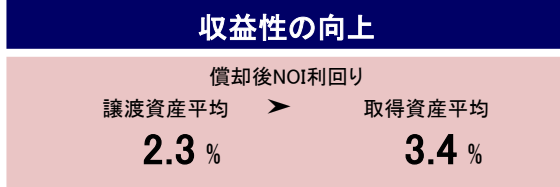
(※3) 1口当たりの「含み益の増加」の金額。比率は第23期末の1口当たりNAVと比較した増加率 (※4) 譲渡資産は第24期の実績

1. 外部成長

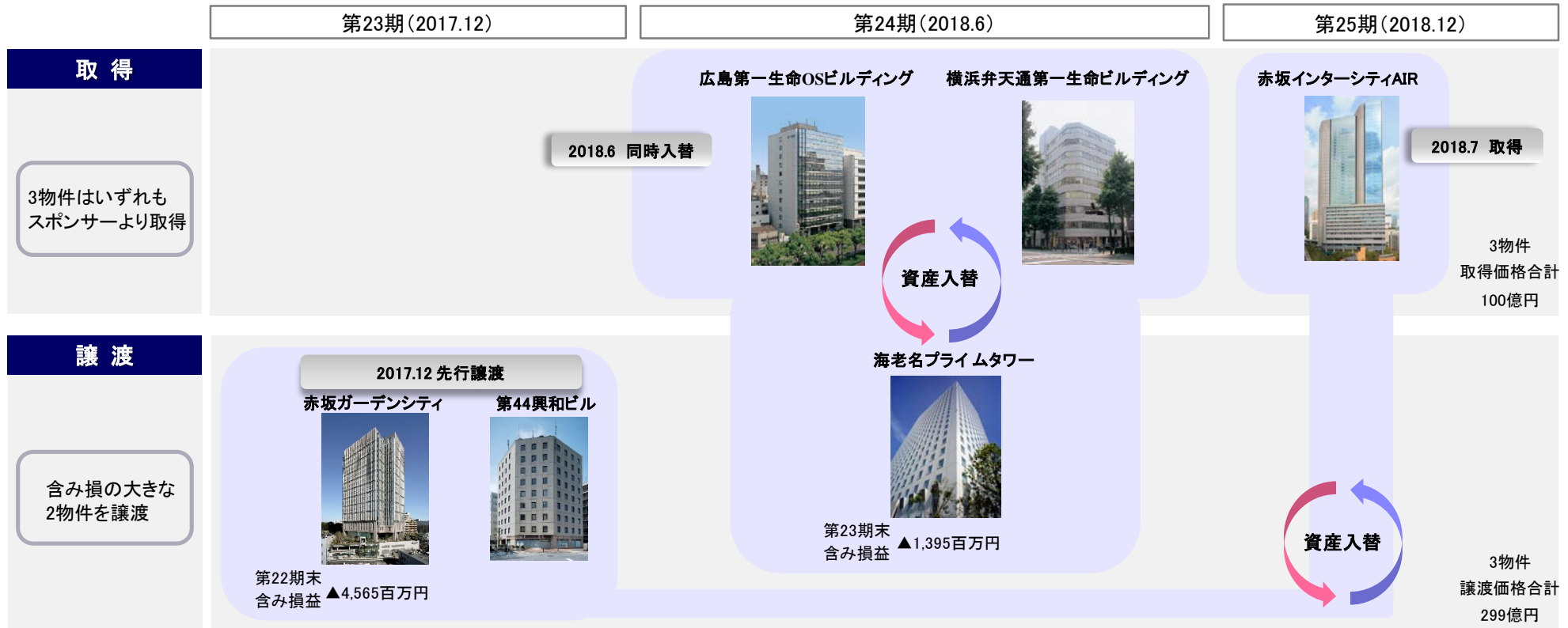
(3) 資産入替の効果

◆2017年12月以降の資産入替により、ポートフォリオの質を改善し、NAVの増加を実現

■ 資産入替による効果



■ 資産入替の概要



(※1) 譲渡資産の譲渡直前期末の含み損益(鑑定評価額と帳簿価額の差額)と取得資産(第25期に取得した赤坂インターシティAIRを除く)の第24期末の含み損益より算出

(※2) 1口当たりの「含み益の増加」の金額。比率は第22期末の1口当たりNAVと比較した増加率

1. 外部成長

(4) スポンサーの主な開発事例・保有物件



興和西新橋ビル



2013年 27%取得

2017年 52%取得

赤坂インターシティ



2007年 25%取得

2013年 24%取得

マンサード代官山



2016年100%取得

浜離宮インターシティ



2011年 40%取得

2014年 60%取得

赤坂インターシティAIR



2018年 2.9%取得



第44興和ビル



第35興和ビル

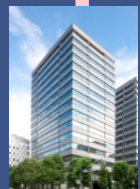


第32興和ビル



第28興和ビル

再開発を視野に売戻し



興和西新橋ビル

1997年



品川インターシティ

1998年



赤坂インターシティ

2005年



名古屋インターシティ

2008年



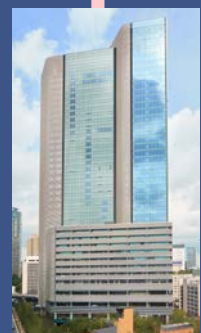
マンサード代官山

2009年



浜離宮インターシティ

2011年



赤坂インターシティAIR

2017年



興和仲町通ビル(商業)



KARA BLANC(住宅)



芝浦ルネサイト

(大学・オフィス・ホテル複合開発)



アートヴィレッジ大崎



LOGIFRONT越谷I(物流)

2019年2月竣工予定



目黒セントラルスクエア&プリリアタワーズ目黒

BIZCORE

中規模ハイグレードオフィスビル

BIZCOREシリーズとして渋谷・神田でも開発中

BIZCORE神保町

2017年11月竣工

BIZCORE赤坂見附

2019年3月竣工予定

BIZCORE築地

2019年7月竣工予定



日鐵日本橋ビル

建替計画

2019年3月竣工予定



新日鉄興和不動産

商業・住宅・複合開発

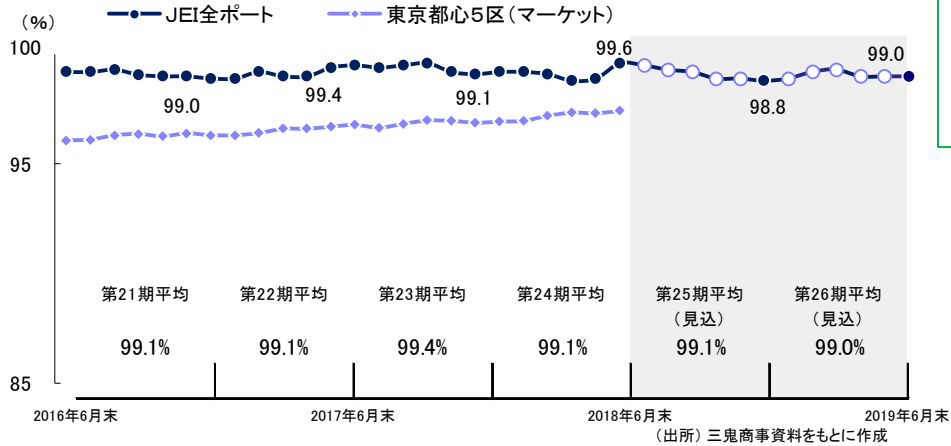
一生涯のパートナー

第一生命

全国でオフィスビルを中心に
約290棟の投資用不動産を運用

2. 内部成長 (1) 賃料の状況① (入居・退去)

稼働率の推移

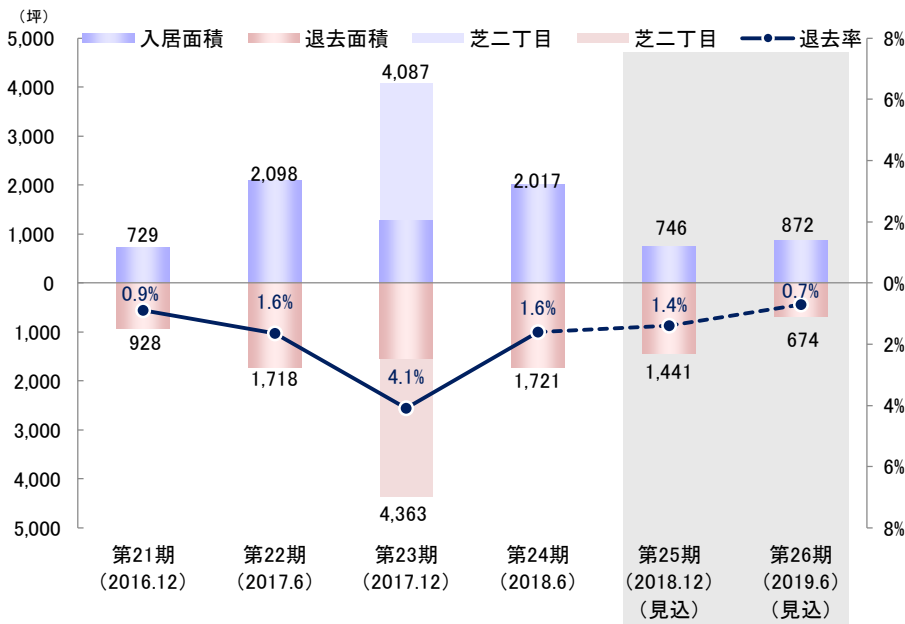


- ◆ 稼働率は、99%台の高水準で推移。テナント退去率も、1%台の低水準
- ◆ 入退去による月額賃料増減は、安定して推移

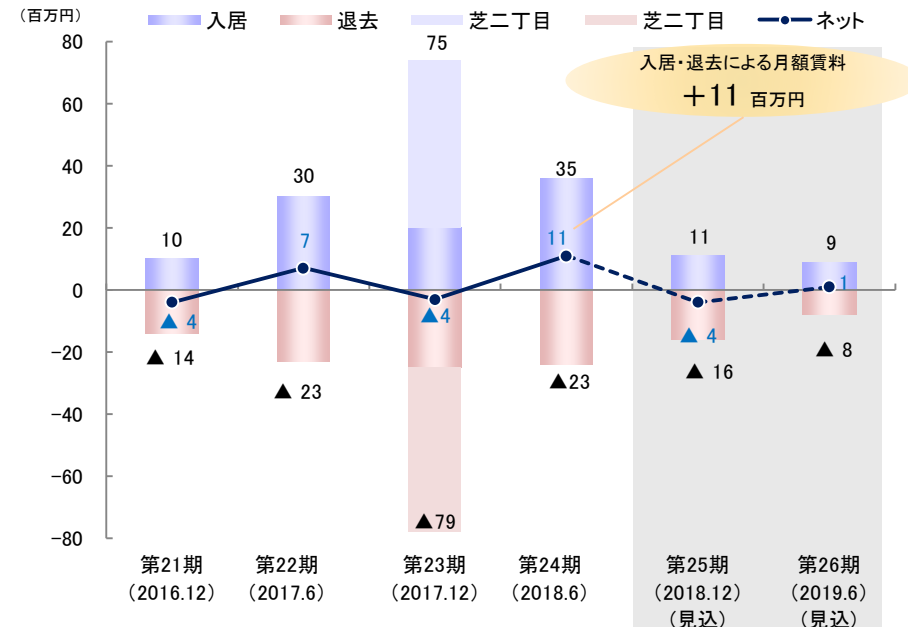
入居理由

入居・増床理由	館内増床	拠点新設	拡張移転	グレードアップ	集約移転	その他	合計
件数	8	4	4	1	1	5	23
占率	35%	17%	17%	4%	4%	22%	100%

テナント退去率及び入居・退去面積の推移(※1)(※2)



入居・退去による賃料の増減(月額賃料ベース)(※1)



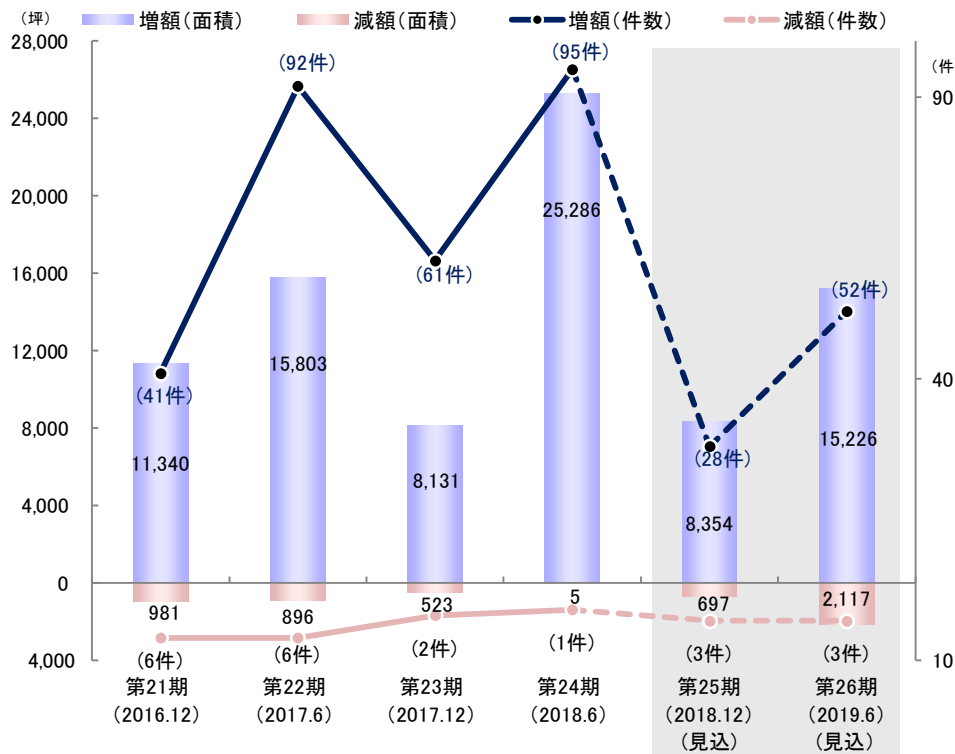
(※1) 第23期の入退去面積・賃料の増減の数値は、芝二丁目ビルディングを含みます。住居に係る数値を除いて表示しています。(※2) ポートフォリオ全体における期中解約面積を前期末賃貸面積で除した数値です。なお、期中に物件を追加取得した場合は、期中解約面積を前期末賃貸面積及び追加取得物件にかかる賃貸面積の合計で除した数値とし、期中に物件を売却した場合は、売却物件にかかる賃貸面積は前期末賃貸面積から控除せず、期中解約面積を前期末賃貸面積で除した数値とします。

2. 内部成長

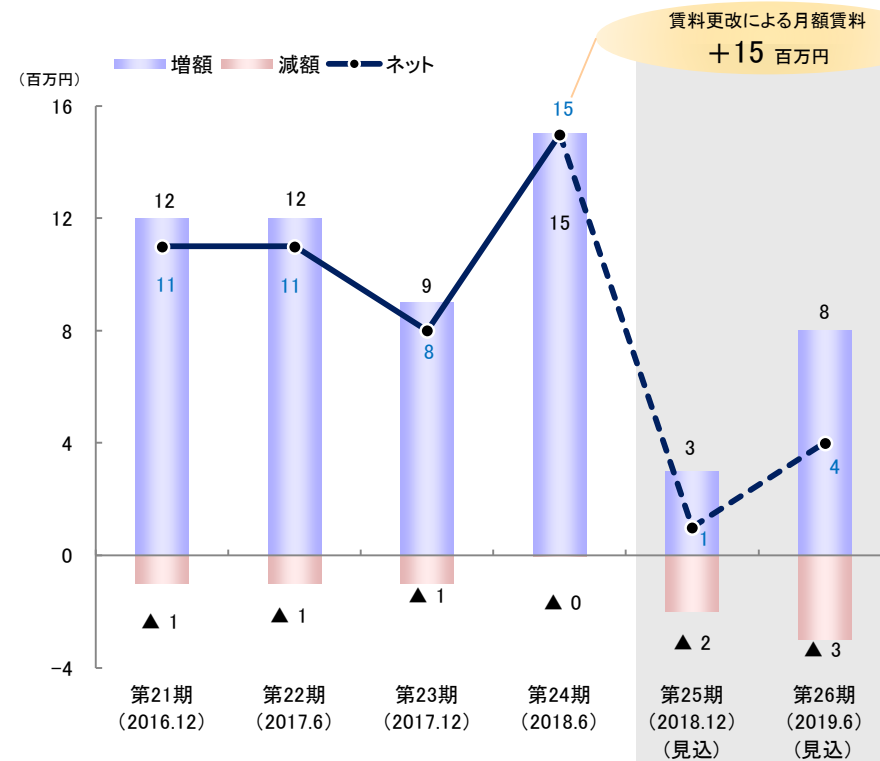
(1) 賃料の状況② (賃料改定)

- ◆ 全賃貸面積約103千坪の約25%にあたる25千坪で増額更改、増額改定率+4.6%・賃料改定率+2.9%と高水準継続
- ◆ 月額賃料は賃料更改により15百万円増、入居・退去と合わせ27百万円増と、過去最高水準の伸び(前期比+1.9%)

■ 賃料改定面積・改定件数の推移 (※1)



■ 賃料改定による賃料の増減(月額賃料ベース) (※1)



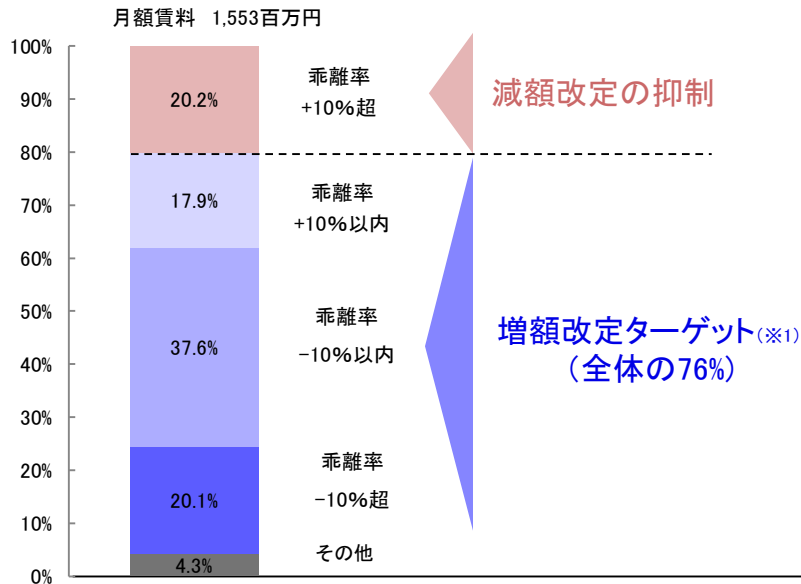
増額割合面積(件数)	46.2%	63.6%	40.9%	66.2%	41.6%	46.7%
	(41.8%)	(52.9%)	(47.7%)	(45.9%)	(26.9%)	(28.3%)
改定対象面積(件数)	24,526坪	24,836坪	19,875坪	38,223坪	20,068坪	32,569坪
	(98件)	(174件)	(128件)	(207件)	(104件)	(184件)

増額改定率	7.1%	6.1%	9.3%	4.6%	3.4%	3.8%
減額改定率	5.7%	8.3%	10.8%	13.6%	15.6%	9.1%
賃料改定率 (※2)	2.9%	2.9%	2.9%	2.9%	0.5%	0.9%

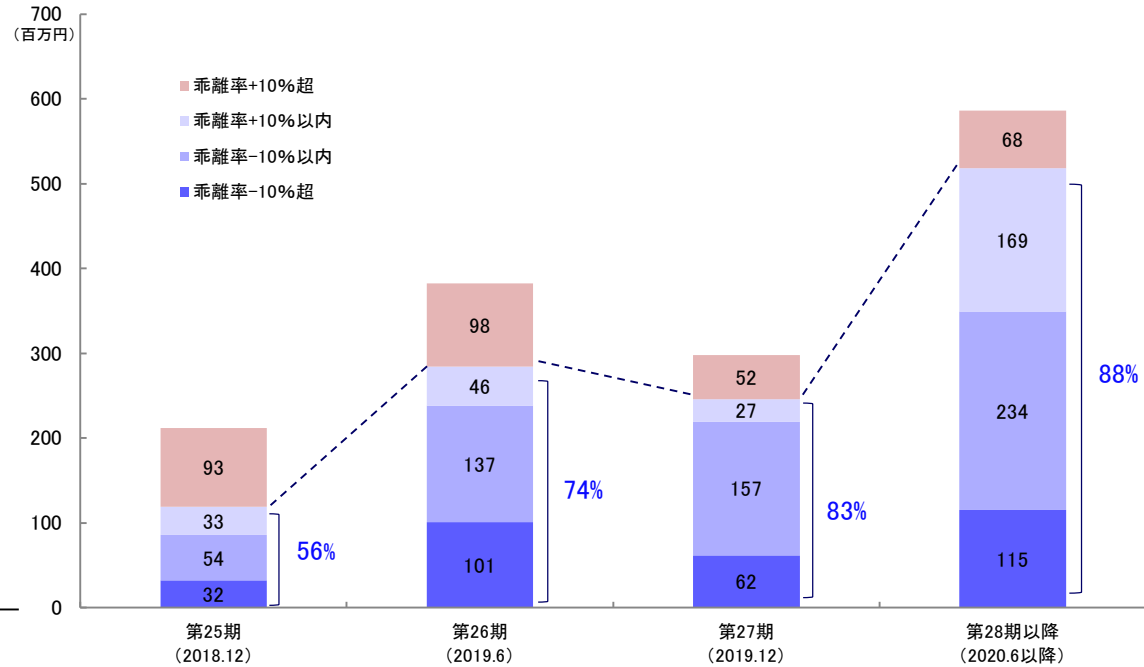
(※1) 賃料固定マスターリース契約分、住居については、各項目の数値に算入していません。(※2) 同額改定も含めた賃料の平均改定率です。

2. 内部成長 (2) 賃料ギャップの状況と賃料単価の推移

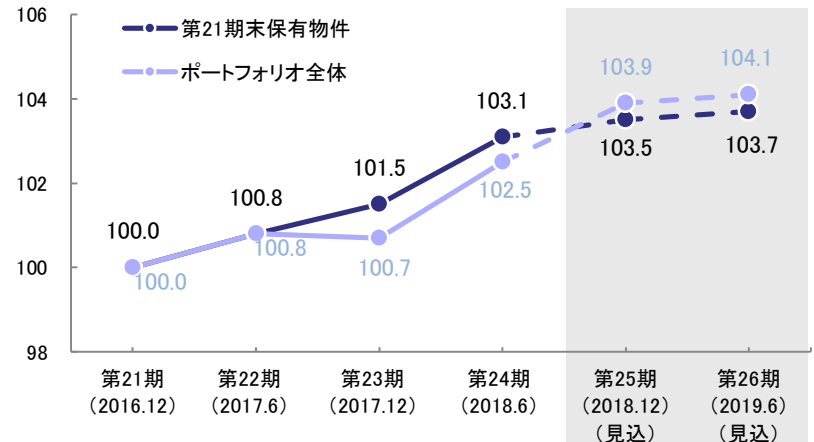
■ 賃料ギャップの状況



■ 更新期別月額賃料



■ 賃料単価の推移(※2)



- ◆ 賃料ギャップは▲2.8%。依然として増額改定余地あり
- ◆ 第25期以降更新を迎える契約の6~8割程度が増額改定ターゲットであり内部成長は継続する素地あり

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

(※2) 第21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21期末保有物件は第24期末保有物件のうち第21期末より継続保有する物件です。

2. 内部成長

(3) 収支改善への取組・バリューアップ工事

◆ バリューアップ工事完了物件の賃料収入、平均賃料単価の増加率は、全物件平均を上回る水準

◆ 大森ベルポートの熱媒設備を地域冷暖房会社^(※5)より取得することでコスト削減し物件収支を改善

■最近の主なバリューアップ工事

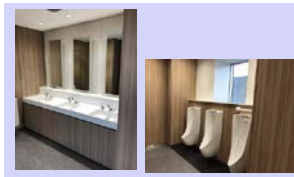
(完了済の工事)

物件名	投資額	工事完了時期 (※1)	主なリニューアル箇所	賃料収入 増加率(1期当たり) (※2)	賃料単価 増加率(1期当たり) (※2)
JEI那覇ビル	53百万円	第21期	トイレ・廊下・EVホール	3.2%	2.9%
JEI西本町ビル	25百万円	第21期	1階貸室内	2.3%	4.5%
JEI京橋ビル	35百万円	第21期	トイレ・廊下	3.4%	-0.4%
SE札幌ビル	177百万円	第22期	トイレ・廊下・EVホール	4.2%	4.4%
興和川崎西口ビル	378百万円	第23期	トイレ・廊下・EVホール エントランス	1.3%	1.1%
合計/平均	668百万円	-	-	2.3%	2.1%

全物件平均 (既存物件実績) ^(※3)	0.7%	1.0%
-----------------------------------	------	------

(進行中の工事)

物件名	投資額	工事完了時期	主なリニューアル箇所
NHK名古屋放送センタービル ^(※4)	253百万円	第26期 (2019.6)	トイレ・給湯室



■大森ベルポート熱媒設備の取得

取得対象	大森ベルポート全体にかかる熱媒設備のうち本投資法人の共有持分割合25.43%相当分		
取得価格	73百万円	取得日	2018年4月30日

コスト削減効果(年間)

29百万円^(※6)

NOI利回り改善効果

+ 0.13 pt

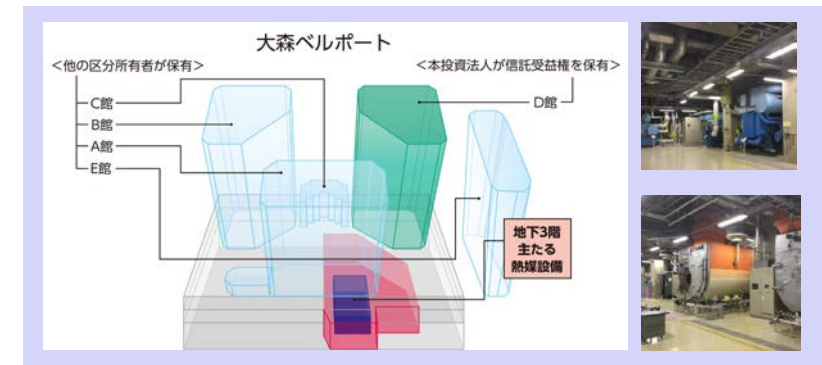
取得前の費用

地域冷暖房会社への熱料金支払額



取得後の費用

取得した熱媒設備の運営経費・修繕費・租税公課等



(※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24期までの増加率の1期当たりの数値を表しています。

(※3) 第21期末の保有物件(第24期までに譲渡した物件を除く)の第21期から第24期の増加率(1期当たり) (※4) 投資額・工事完了時期は現時点での計画です。

(※5) 一定地域内の建物群に、冷房・暖房・給湯などに使用される冷水・蒸気などの熱媒を、熱供給設備(地域冷暖房プラント)から地域導管を通して供給を行う会社をいいます。

(※6) 取得前と取得後の費用差(5年予想の平均)です。なお、取得後の費用算出にあたっては、設備更新投資による減価償却費の増加及びエネルギー節減による費用の減少を加味しています。

3. 財務戦略

(1) ファイナンス実績

◆ 超長期債(期間15年)の発行、リファイナンスにより、平均残存期間を長期化しつつ金利低減を実現

■ 第24期

○ 投資法人債40億円(2018年4月)^(※1)及び借入金140億円(2018年6月)のリファイナンスを実施

(※1) 投資法人債70億円(2018年11月償還)の償還資金の一部として先行調達

本投資法人で過去最長の年限**15年**の超長期投資法人債(20億円・金利0.95%)を発行

	金額 (億円)	リファイナンス前		リファイナンス後		差	
		期間	金利	期間	金利	期間	金利
投資法人債	40	5.5年	0.73%	10年	0.60%	+4.5年	-0.13pt
借入金	140	5.4年	0.99%	6.9年	0.65%	+1.5年	-0.34pt
平均	-	5.42年	0.93%	7.59年	0.64%	+2.2年	-0.29pt

金利削減効果
26.1百万円/期
(DPU換算20円)

■ 主要財務指標の推移

	第23期末 (2017.12末)	第24期末 (2018.6末)	差異
総資産LTV	43.4%	44.4%	+1.0pt
時価LTV	39.5%	39.2%	-0.3pt
固定金利比率	96.2%	96.3%	+0.1pt
有利子負債平均残存期間	4.4年	4.8年	+0.4年
金融コスト ^(※3)	1.12%	1.11%	-0.01pt
期末平均有利子負債金利	0.85%	0.80%	-0.05pt
期末有利子負債残高	1,225億円	1,265億円	+40億円

■ 第25期

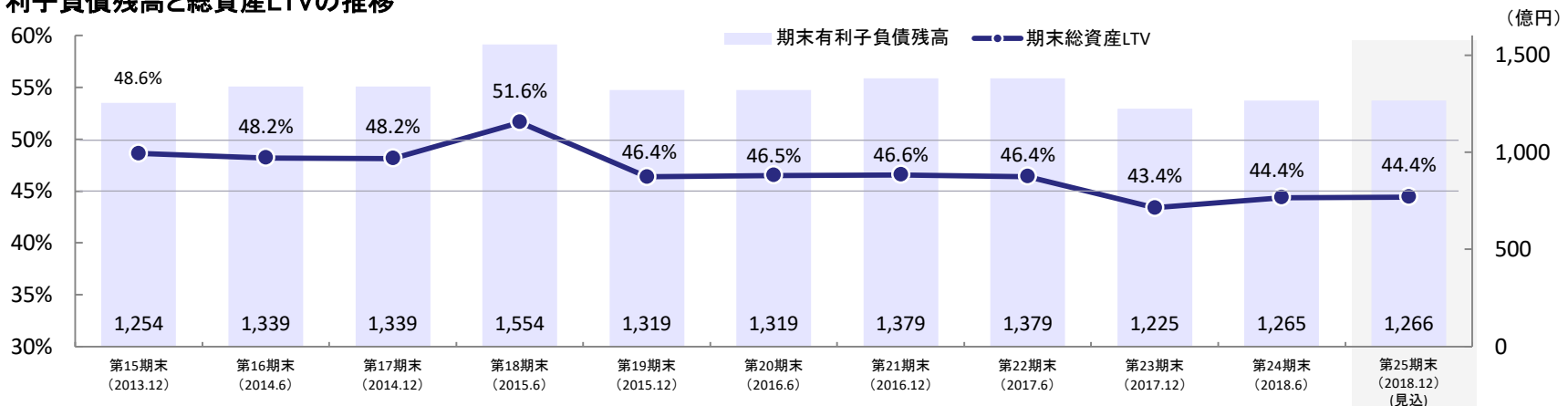
○ 赤坂インターシティAIR取得に伴い新規借入(2018年7月)・**グリーンボンド発行**(2018年8月)

借入金	金額(億円)	期間	金利	グリーンボンド	金額(億円)	期間	金利
	20 ^(※2)	1.0年	0.25%		40	10.0年	0.63%

(※2) グリーンボンド発行による調達資金にて一部返済後の金額(当初借入金額は60億円)

(※3)「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

■ 有利子負債残高と総資産LTVの推移

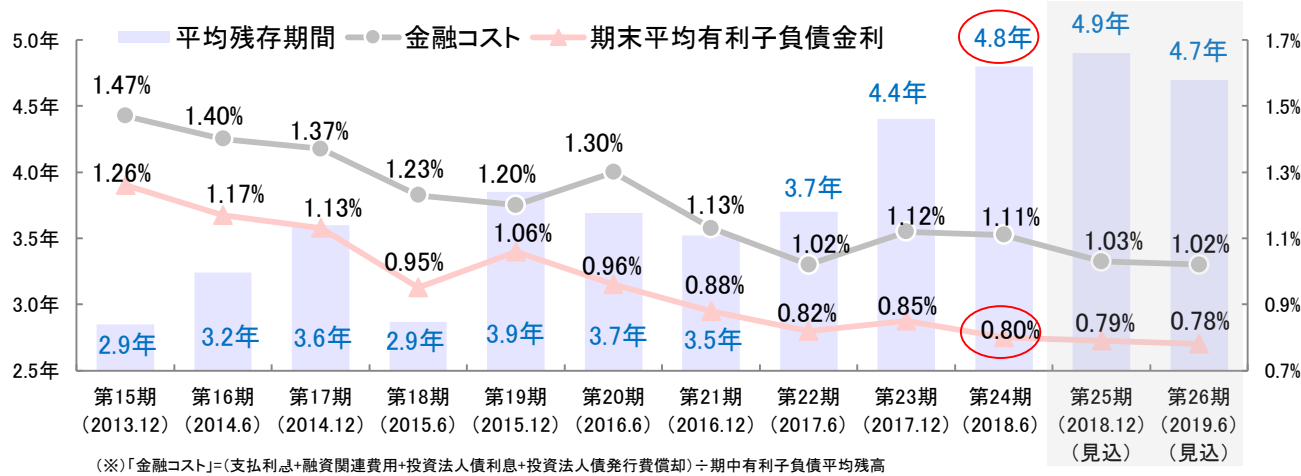


3. 財務戦略

(2) 財務運営の状況

◆ リファイナンスにより金融コストは引続き低下の見込み

■ 有利子負債平均残存期間・金融コスト^(※)の推移

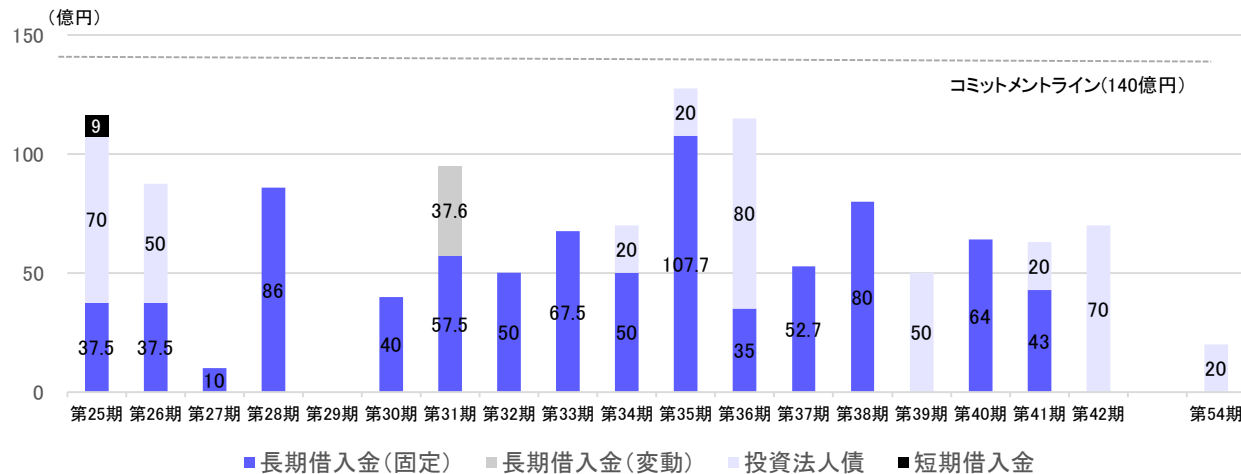


■ 返済・償還予定の負債の金利

	第25期	第26期	第27期	第28期	合計
返済・償還金額	116億円	87億円	10億円	86億円	300億円
平均金利	0.7%	0.6%	0.3%	1.3%	0.82%

※ 第24期借換実績(平均金利0.65%)で借り換えたと想定した場合の各期(第25期～第28期)の金利低減効果(平均)は25.5百万円/期(DPU換算 20円/口)

■ 各期返済金額と返済期限分散化の状況(第24期末時点)



■ 格付の状況

信用格付業者	発行体格付 (アウトルック)
日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 AA- (安定的)
格付投資情報センター (R&I)	発行体格付 A+ (安定的)
ムーディーズ・ジャパン (Moody's)	発行体格付 A3 (安定的)

3. 財務戦略

(3) グリーンボンドの発行(第25期)

- ◆ 赤坂インターシティAIRの取得資金として、ESG活動の推進と投資家層拡大を目指し、オフィス系Jリート初のグリーンボンド(※1)を発行
- ◆ グリーンローン(※2)による資金調達も検討中

(※1) 事業会社・ファンド・地方自治体等の発行体がグリーンプロジェクト(環境配慮型投融資案件)に要する資金を調達するために発行する債券のことで、一般的には国際資本市場協会が定めるグリーンボンド原則に則って発行されます。

(※2) グリーンローン原則に準拠したローンであることを第三者である認証機関が意見表明したものです。

■ グリーンボンド発行概要

名称	第14回無担保投資法人債 (別称 JEIグリーンボンド)	年限	10年
発行日	2018年8月10日	利率	年 0.63 %
発行総額	40億円	資金使途	赤坂インターシティAIRの取得に伴う 短期借入金の返済資金の一部



■ グリーンボンドの仕組み

● グリーンボンドフレームワーク

- 【資金使途】 グリーン適格資産(※3)の取得資金、または同資産の取得に要した借入金の借換等資金
- 【発行上限額】 適格資産の帳簿価額に有利子負債比率を乗じて算出された金額(グリーン適格負債額)
- 【レポートング】 グリーン適格資産・負債額の状況及びグリーン適格資産のCO2排出量等の指標を公開

● グリーンボンド発行に関する外部機関の評価

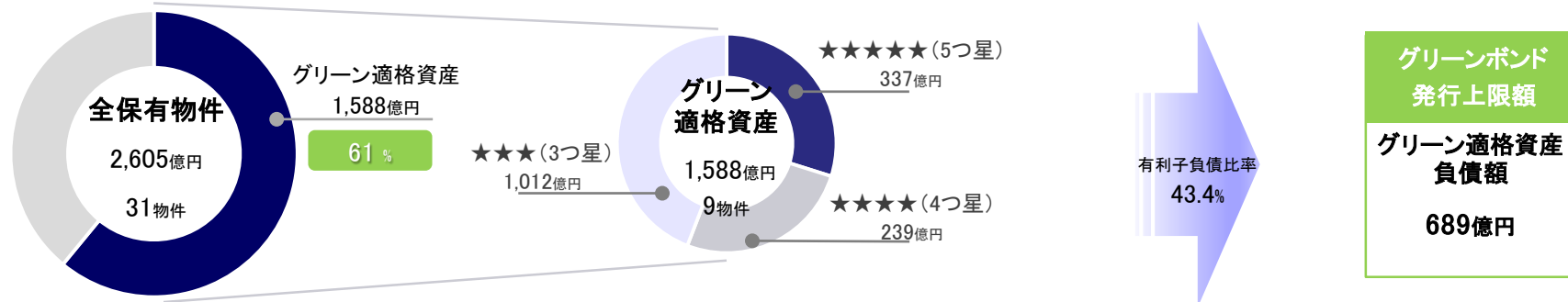
国際的なESG評価会社であるサステナリティクス社より、グリーンボンドとしての適格性につきセカンドパーティオピニオンを取得



(※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、各グリーンボンドの払込期日において、過去2年以内に次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。

① DBJ Green Building 認証: 5つ星、4つ星もしくは3つ星の評価 ② CASBEE 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

■ グリーンボンド発行上限額 (※4)



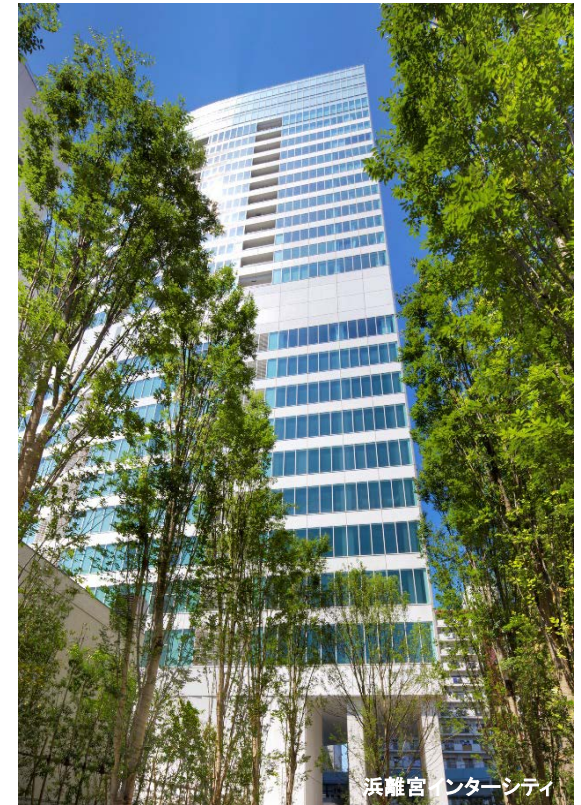
(※4) グリーンボンド発行時(2018年8月10日)において確定していた直近期末(2017年12月末)時点の帳簿価額(2018年1月以降の取得物件は取得価格)および有利子負債比率(総資産LTV)に基づき算出し、単位未満を切り捨てています。

Memo



第Ⅲ部

ジャパンエクセレント投資法人の特色



物件の供給・管理・リーシング能力に強みを持つスポンサー

優良なスポンサーによる強固な物件パイプライン



ジャパン エクセレント 投資法人
ジャパン エクセレント アセットマネジメント株式会社

継続的な資産規模の拡大を
実現させる物件取得機会の提供

高い物件管理・リーシング能力による
収益の安定化・物件競争力の向上

コアスポンサー



新日鉄興和不動産株式会社

都心部を中心としたオフィスビル事業と住宅事業を両輪に
バランスのとれた事業を展開する不動産会社
興和不動産と新日鉄都市開発が統合し発足

物件

仲介

人材

管理

一生涯のパートナー



第一生命保険株式会社

わが国トップクラスの生命保険会社であり、
2018年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に
286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



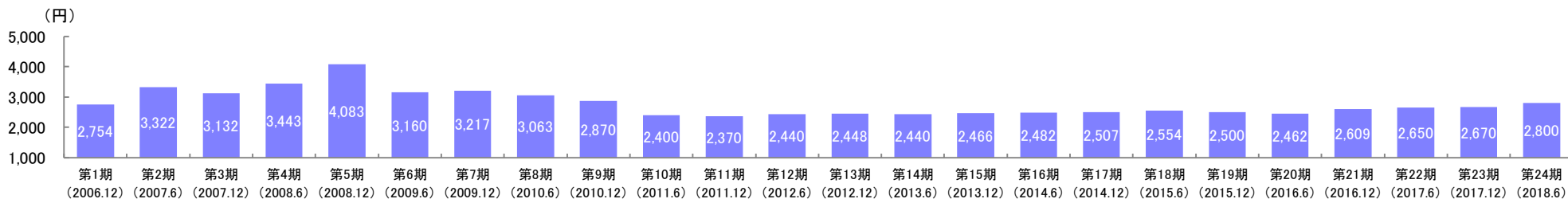
相互住宅株式会社

管理

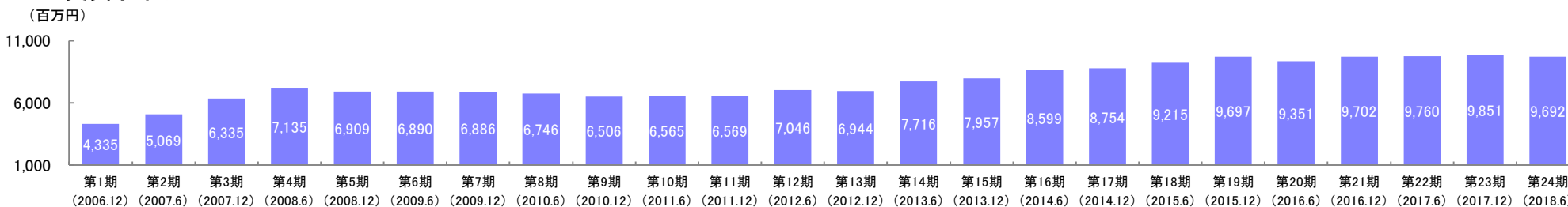
サポート実績: 物件 物件提供 融資 融資 仲介 第三者物件の仲介 人材 人材提供 管理 投資法人の保有物件の管理

2. トラックレコード(1)

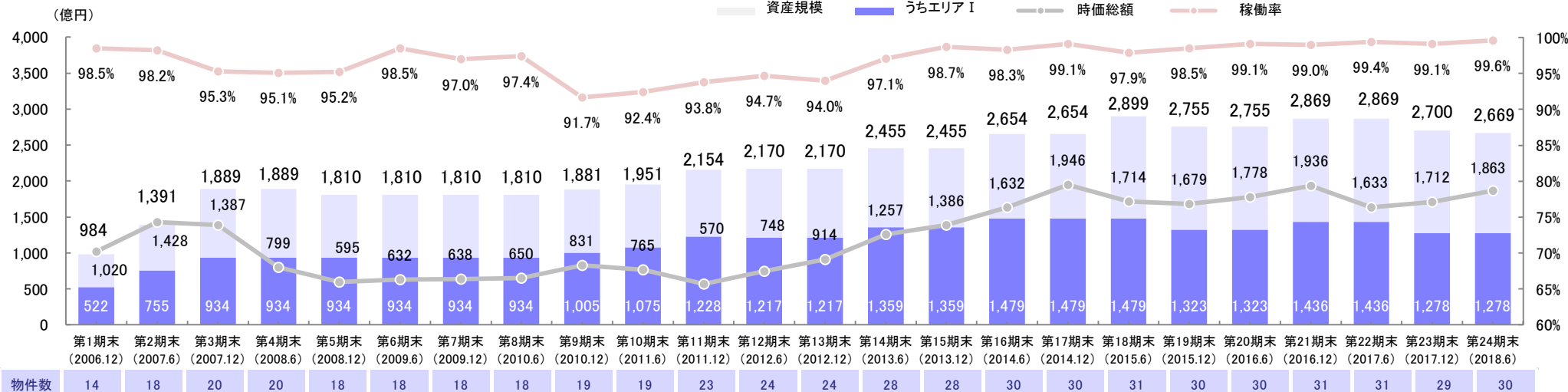
■ 1口当たり分配金(※1)



■ 賃貸事業収入



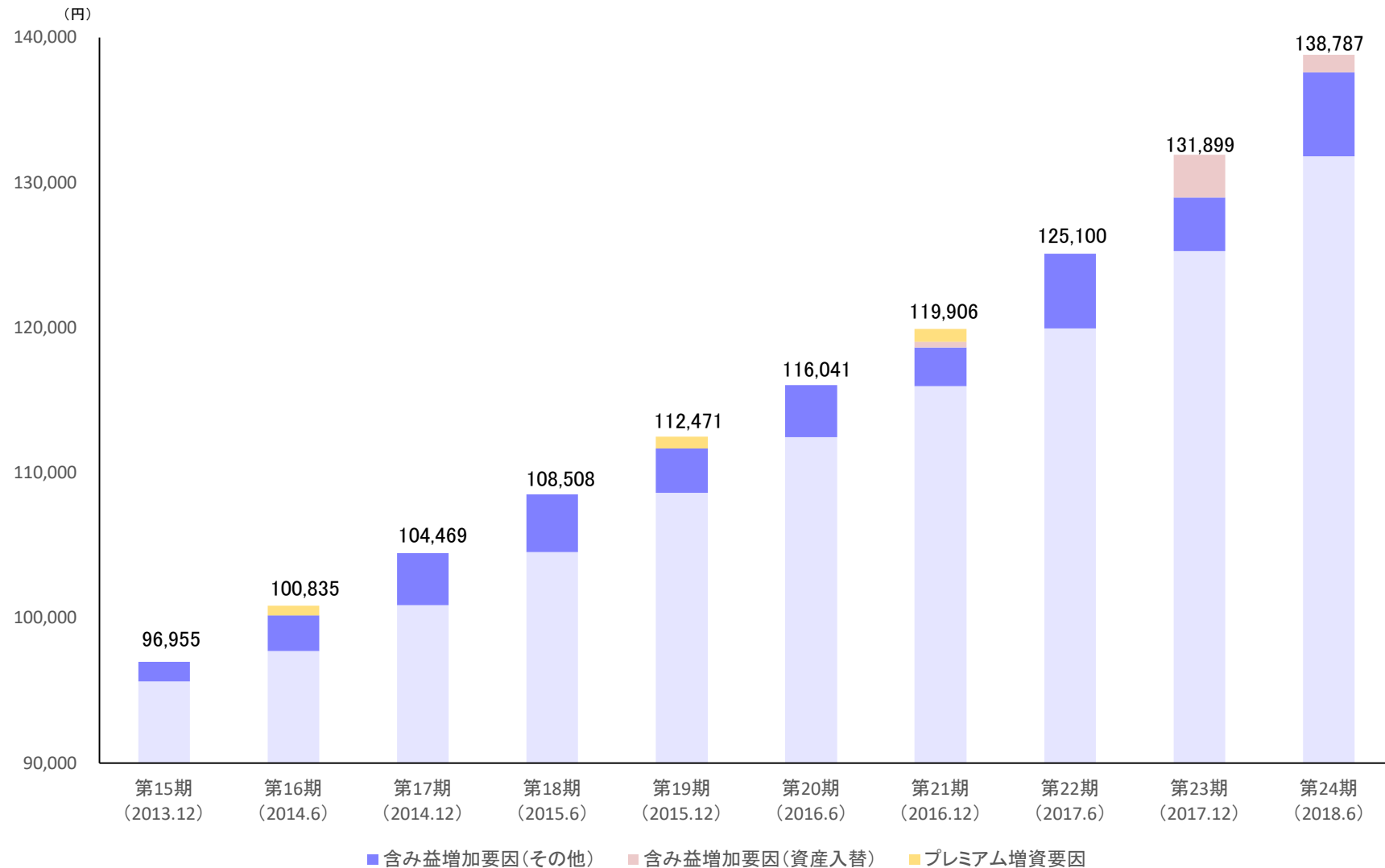
■ 資産規模・時価総額(※2)・稼働率



(※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。

2. トラックレコード(2)

1口当たりNAV



(※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。当該分割を考慮し、第15期の実績については、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) 「含み益増加要因(その他)」、「含み益増加要因(資産入替)」、「プレミアム増資要因」の算出方法は、以下の通りです。

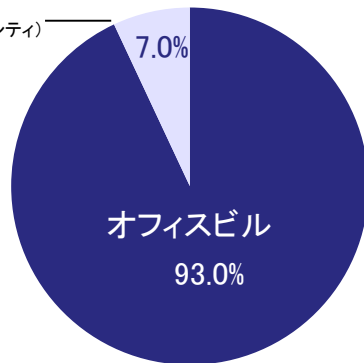
プレミアム増資要因: (公募増資を実施した期末の1口当たり出資総額) - (公募増資を実施した期の前期末における1口当たり出資総額) 含み益増加要因(資産入替): 資産入替による含み益の増加額 ÷ 発行済投資口数
 含み益増加要因(その他): 含み損益の増減(資産入替による含み益の増を除く) ÷ 発行済投資口数

3. ポートフォリオ(1)

■ 用途

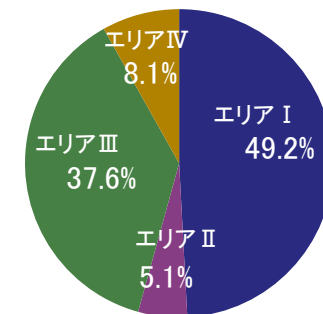
(投資方針)

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



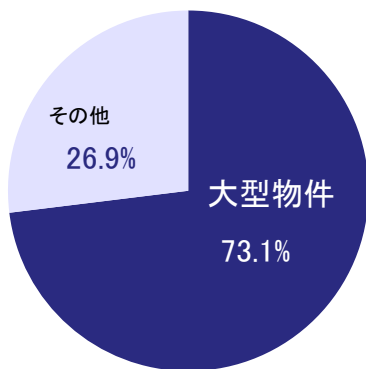
■ 投資エリア

エリア	エリア I	エリア II	エリア III	エリア IV
取得価格総額	1,344億円	140億円	1,028億円	222億円
物件数	11物件	3物件	10物件	7物件

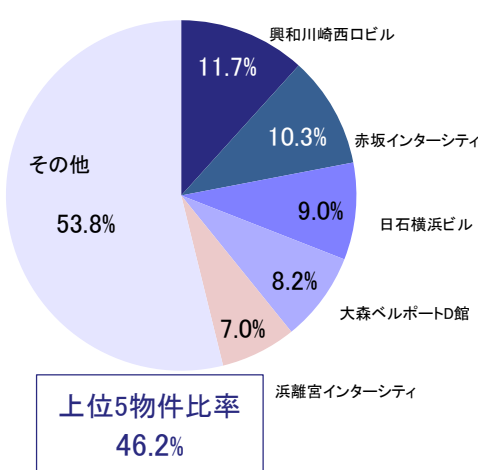


東京圏(※4)への投資比率
86.7%

■ 大型物件(※3)



■ 上位5物件



上位5物件比率
46.2%

(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
<ul style="list-style-type: none"> ■ 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)
<ul style="list-style-type: none"> ■ 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)
<ul style="list-style-type: none"> ■ 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)
<ul style="list-style-type: none"> ■ エリア IV 	エリア II を除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等
	20%以下

(※1) 各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の総額をもって、決定された用途別の取得価格に算入するものとします。

(※2) ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれの用途又は地域に属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。

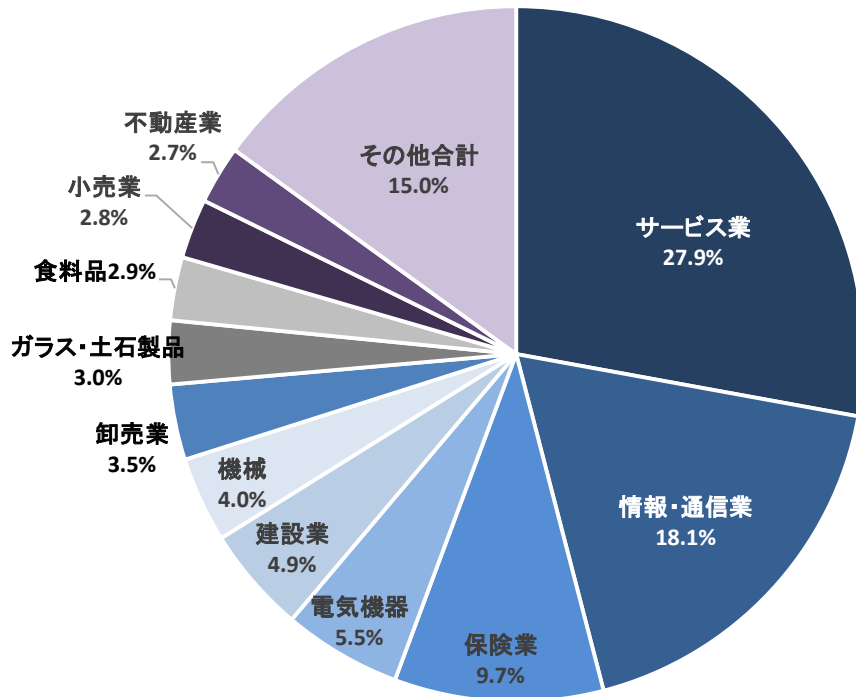
(※3) 東京23区においては延床面積10,000坪以上、東京23区外においては4,000坪以上の物件をいいます。

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

(※5) 上記の各数値は赤坂インターシティAIR取得後の数値を記載しており、比率は取得価格ベースの比率で小数第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24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 (㎡)	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	21,553.79	6.3
東芝情報システム株式会社	興和川崎東口ビル	18,612.72	5.5
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	3.1
	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		
株式会社長谷工コーポレーション	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)	4,078.37	1.2
上位10エンドテナントの合計		96,433.92	28.4
ポートフォリオ全体の合計		339,817.08	100.0

(※3) エンドテナントからエンドテナント名及び物件名称の開示の同意等が得られていないため記載していません。
 (※4) 上記の数値は第24期末時点の数値を記載しています。

GRESBリアルエステイト評価



- ◆ 2017年GRESBリアルエステイト評価において、
3年連続で最高位「Green Star」の評価を取得
- ◆ 総合スコアの順位により5段階で評価される「GRESB Rating」も
2年連続で最上位の評価「5 Star」を獲得

・「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用しています。
 ・「Green Star」は、2つの評価軸(「マネジメントと方針」と「実行と計測」)の双方において、得点率が50%を超える高評価の場合に付与されます。また、「GRESB Rating」は総合スコアのグローバル順位による格付であり、「5 Star」は上位20%の参加者に付与されます。

Environment

環境への取組

環境認証・評価の取得

ポートフォリオの50%超(賃貸可能面積ベース)で環境認証を取得

DBJ Green Building認証

- ◆ ビルの環境性能に加え、防犯、防災及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産の普及促進を目的に株式会社日本政策投資銀行が選定

国内トップクラスの卓越した
「環境・社会への配慮」がなされたビル

極めて優れた
「環境・社会への配慮」がなされたビル

非常に優れた
「環境・社会への配慮」がなされたビル



赤坂インターシティAIR



赤坂インターシティ



日石横浜ビル



大森ベルポートD館
 浜離宮インターシティ
 興和川崎西ロビル
 興和川崎東ロビル
 興和西新橋ビル
 武蔵小杉タワープレイス



優良特定地球温暖化対策事業所

準トップレベル事業所



赤坂インターシティ

- ◆ 地球温暖化対策が特に優れている事業所を「優良特定地球温暖化対策事業所」として東京都が認定
- ◆ 「準トップレベル事業所」は特定温室効果ガスの排出総量削減義務率が4分の3に軽減

CASBEE不動産マーケット普及版評価認証



興和西新橋ビル



Aランク

- ◆ 国土交通省主導の下、環境性能が高く、良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産を適正に認識・評価することを目的に創設された制度

環境負荷の低減・推進体制

運用する不動産において、省エネルギーに資する設備の導入などを推進し、省エネルギーとCO2排出抑制を図っています。

◆ 省エネルギーの設備の導入

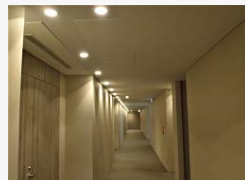
日石横浜ビル



芝二丁目ビルディング



浜離宮インターシティ



SE札幌ビル



共用部および一部フロアの専有部の照明をLED化

共用部の照明をLED化

◆ 資産運用会社におけるサステナビリティ推進体制

- ・エネルギー使用量、CO2排出量、水使用量、廃棄物量を定期的に把握し継続的にモニタリングしています。
- ・サステナビリティへの取組を組織的に推進するため、取締役をはじめとする主要メンバーで構成するサステナビリティ会議を設置し、目標の設定や取組状況のモニタリングを定期的に行う社内体制を構築しています。

Social

社会への取組

ステークホルダーとの連携・協働

テナント

テナント満足度調査

テナントやオフィスワーカーへのアンケート調査を実施し、調査結果を物件の運営管理の改善等に活かすことにより、テナント満足度の向上を図っています。

安心・安全への取組

テナント・来訪者の安心・安全に向けた取組を進めています。

(取組事例)

- ◇地震被災度判定システムの導入 (赤坂インターシティ・興和西新橋ビル)
- ◇エレベーター内の防災キャビネットの設置
- ◇災害時にテナントに提供する簡易トイレ・ランタン等の備蓄

社会貢献

エコキャップ運動

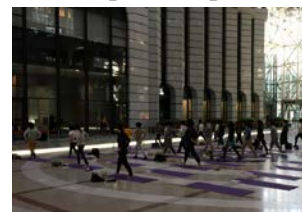
資産運用会社ではペットボトルキャップの回収活動を実施し、NPO法人「キャップの貯金箱推進ネットワーク」に提供しています。キャップの「再資源化」「CO2の削減」を図ると同時に、キャップの再資源化で得た売却益を使い発展途上国の子どもたちにワクチンを送っています。

地域社会

交流の促進

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

【ヨガ教室】



大森ベルポート

【コンサート】



赤坂インターシティ

NHK名古屋放送センタービル

災害に対する支援

2018年台風7号及び前線等に伴う大雨災害によりジャパンエクセレント投資法人が2物件を保有する広島県でも甚大な被害が発生したことから、資産運用会社は、2018年7月豪雨災害義援金を日本赤十字社広島県支部を通じ寄付しました。

Governance

ガバナンスへの取組

■ スポンサー構成における利益相反防止体制を構築



一生涯のパートナー

第一生命

- ◆ 2社のコアスポンサーを有し、スポンサー間の相互牽制により、特定のスポンサーの意向に左右されない運用体制
- ◆ コアスポンサー2社で本投資法人の投資口を7.1%保有(2018年6月末現在) 投資主の利益とスポンサーの利益が一致

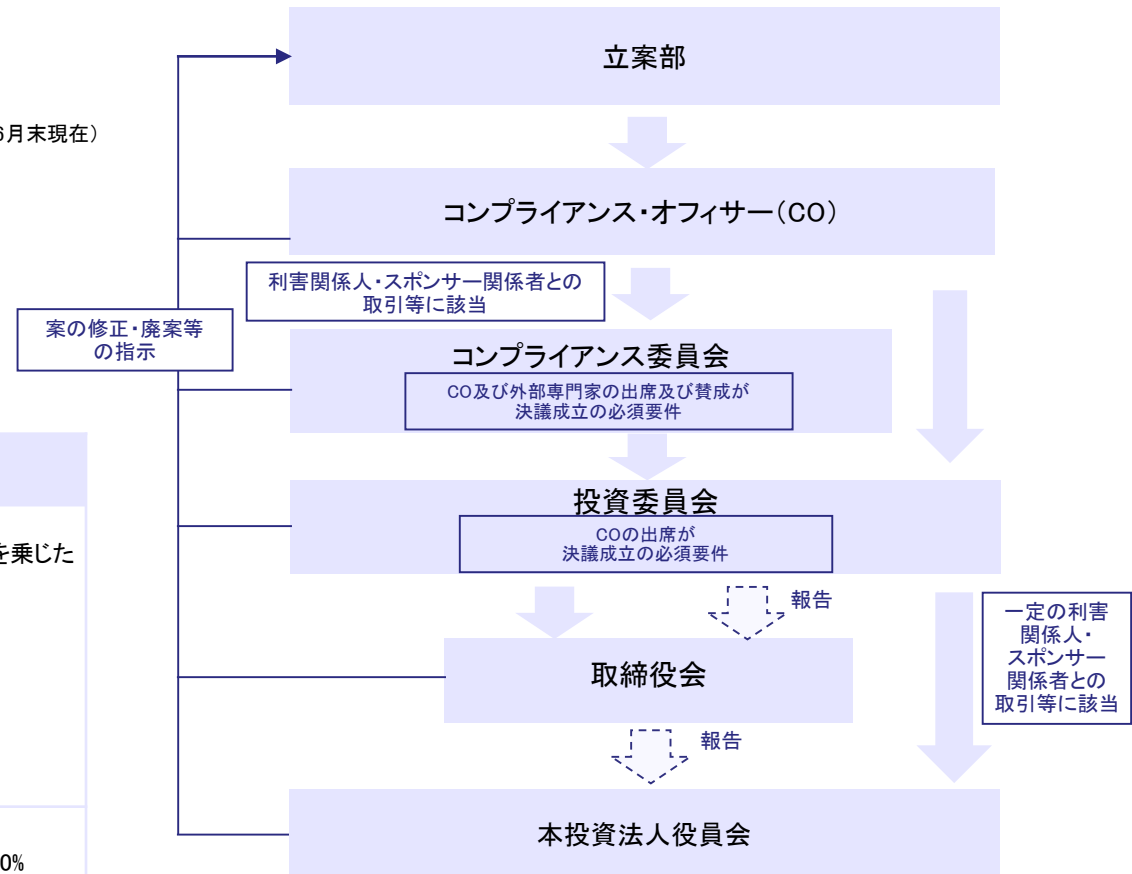
■ 運用報酬体系

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

	算定方法	
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)	
	運用資産額	料率
	1,000億円まで	0.25%
	1,000億円超 2,000億円まで	0.15%
	2,000億円超	0.05%
資産運用報酬 II	(資産運用報酬 II 控除前経常利益+減価償却費) × 4.0%	

■ 意思決定フロー

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



5. 投資法人の仕組み/資産運用会社の概要

■ 投資口価格と東証REIT指数の推移



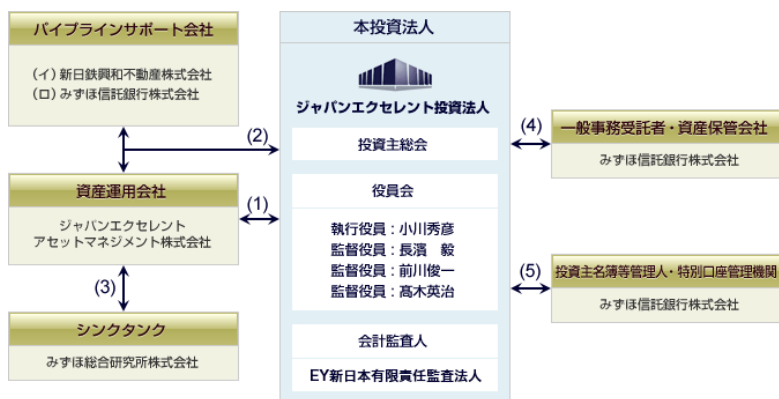
(※1)2013年12月25日以前の投資口価格は、5で除した数値を記載しています。

■ 資産運用会社の概要

本店	東京都港区南青山一丁目15番9号	
設立時期	2005年4月14日	
資本金	4億5千万円	
株主(※2)	新日鉄興和不動産株式会社	54.0%
	第一生命保険株式会社	26.0%
	株式会社第一ビルディング	5.0%
	相互住宅株式会社	5.0%
	株式会社みずほ銀行	5.0%
業務内容	みずほ信託銀行株式会社	5.0%
	金融商品取引業者：登録番号 関東財務局長(金商)第331号 (投資運用業)	
	宅地建物取引業：免許証番号 東京都知事(3)第84511号 取引一任代理等：認可番号 国土交通大臣認可第44号	

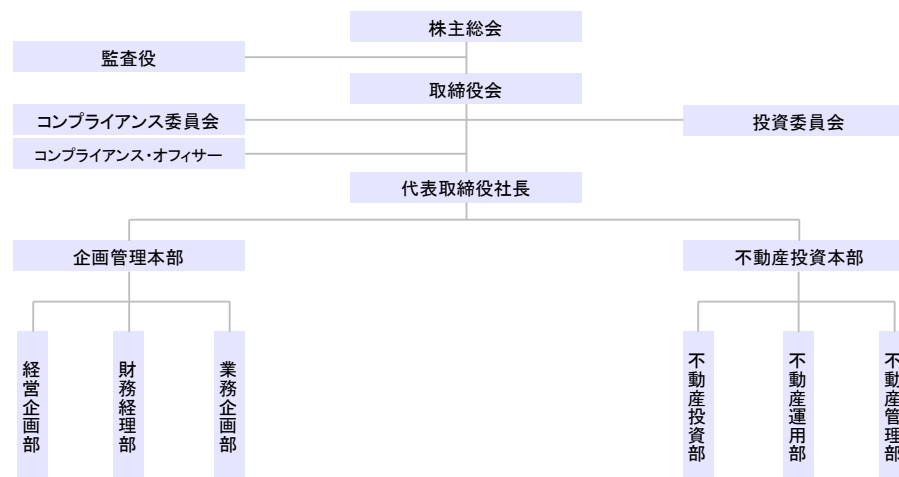
(※2)上表中における比率は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

■ 投資法人の仕組み図



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

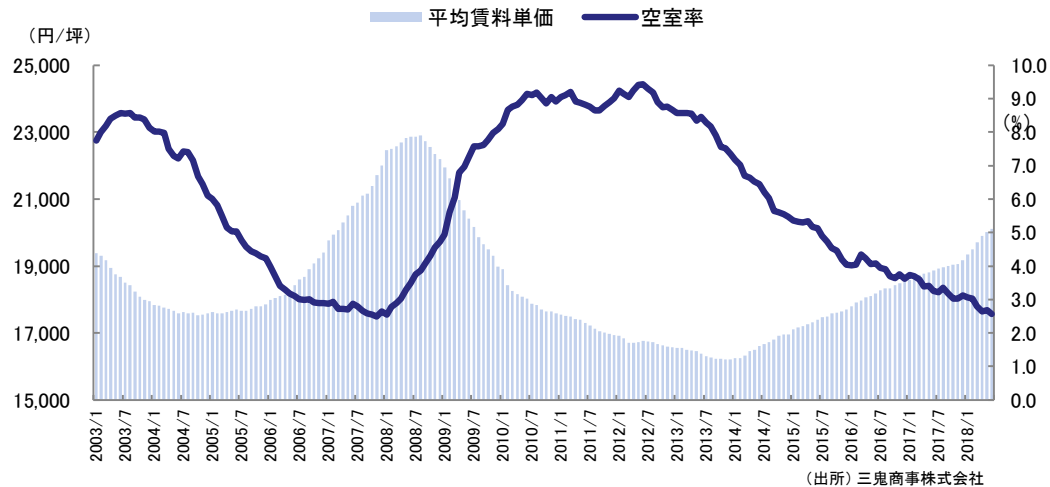
■ 資産運用会社の組織図



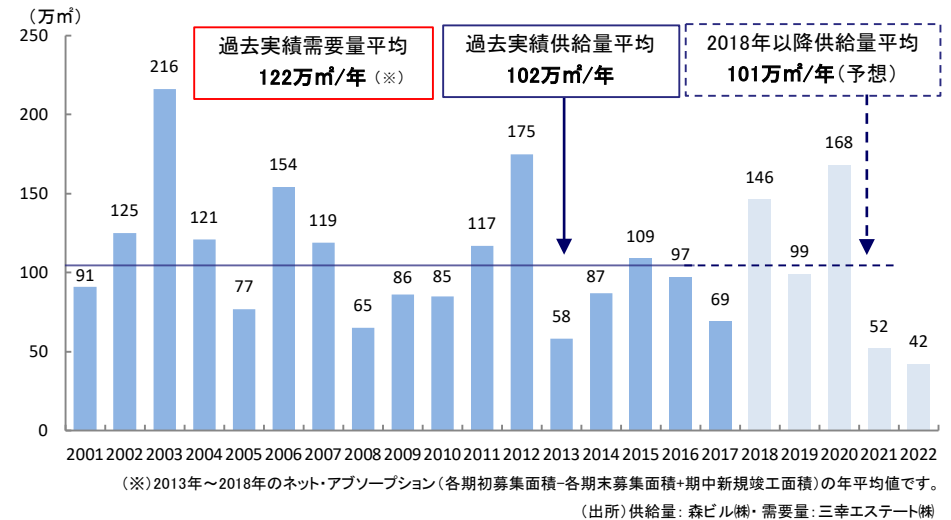
参考資料



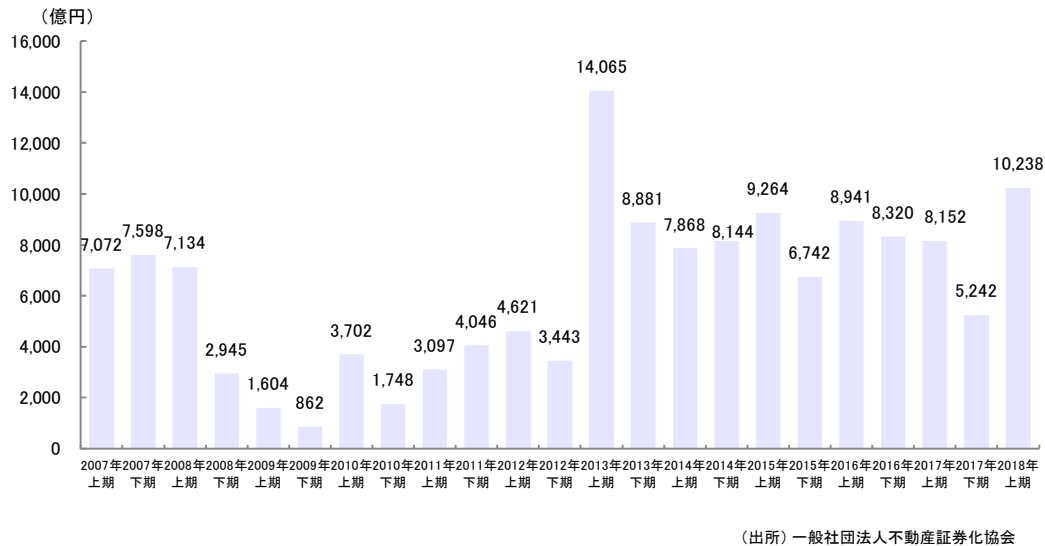
■都心5区 賃料単価と空室率の推移



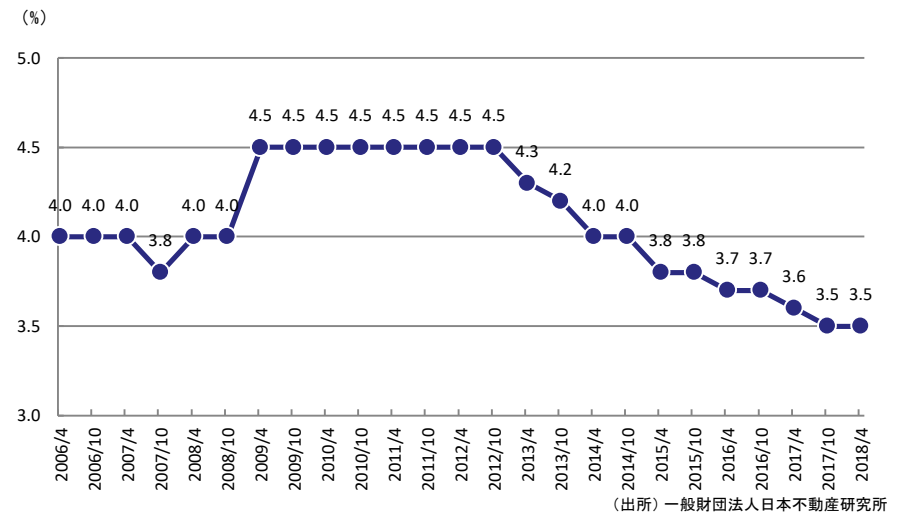
■東京23区 大規模オフィス新規供給量の推移



■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								その他	合計
	I-1	I-2	I-3	I-8	I-9	I-10	I-12	I-13	I-14	I-15	II-1	II-2	II-3	III-1	III-2	III-3	III-5	III-7	III-8	III-9	III-10	III-11	III-12	III-13	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7	IV-8									
	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 カーア ンシティ	浜離宮 インター シティ	新富町	興和 西新橋	マナド 代官山	NHK 名古屋	西本町	大阪興銀 ビル (底地)	武蔵 小杉	川崎 東口	本郷	川崎 日進町	両国	海老名	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									
不動産賃貸事業収益	937	368	228	572	168	335	736	71	-	292	363	208	88	806	-	-	208	107	390	951	55	318	1,125	3	179	147	384	191	197	79	12	-	10,535							
賃貸事業収入	878	367	216	530	152	335	685	65	-	273	-	184	88	727	-	-	206	97	334	860	48	307	1,029	3	163	134	300	170	178	68	11	-	9,692							
その他賃貸事業収入	58	0	11	42	15	0	51	6	-	18	-	24	-	78	-	-	2	9	56	90	6	11	96	0	16	12	83	20	19	10	0	-	843							
不動産賃貸事業費用	471	135	106	273	91	126	419	30	-	132	252	136	46	393	-	-	109	61	317	579	32	134	732	1	86	76	220	94	83	48	8	28	5,754							
維持管理費	132	47	18	34	25	1	133	5	-	36	68	25	-	110	-	-	42	20	107	146	5	34	161	0	15	18	33	33	22	8	1	-	1,476							
水道光熱費	110	0	11	46	9	-	63	4	-	21	30	24	-	74	-	-	-	9	65	88	5	38	166	-	12	13	76	18	14	7	1	-	996							
公租公課	78	31	18	35	15	36	53	4	-	28	25	26	45	65	-	-	17	7	55	75	6	21	120	-	12	17	23	17	13	4	-	-	932							
損害保険料	1	0	0	0	0	0	2	0	-	0	0	0	-	1	-	-	0	0	1	2	0	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	-	25							
修繕工事業	7	5	3	6	18	2	11	1	-	4	16	1	-	23	-	-	5	3	5	3	1	2	5	-	3	1	2	0	2	2	-	-	160							
その他費用	6	1	17	61	1	1	8	0	-	1	34	1	0	5	-	-	0	1	8	6	1	1	12	0	1	1	1	1	0	4	0	28	237							
減価償却費	134	49	36	87	21	85	146	12	29	39	75	57	-	112	82	30	42	19	73	255	11	35	261	0	39	23	81	22	29	19	6	-	1,926							
不動産賃貸事業損益	465	232	122	299	76	208	317	41	230	159	111	72	41	412	166	84	99	46	73	372	22	184	393	2	93	70	163	96	114	30	4	-28	4,781							
NOI	599	282	159	386	97	293	464	54	259	199	186	129	41	525	248	115	142	65	146	628	34	219	654	2	133	94	245	119	144	50	10	-28	6,707							
取得価格	22,552	9,450	8,350	28,146	4,705	11,000	19,080	1,750	11,431	11,420	5,610	6,673	1,770	13,890	10,976	5,400	4,725	2,550	6,470	32,000	1,620	6,500	24,500	640	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	-	273,467							

NOI利回り

第24期	5.4%	6.0%	3.8%	2.8%	4.2%	5.4%	4.9%	6.2%	4.6%	3.5%	6.7%	3.9%	4.8%	7.6%	4.6%	4.3%	6.1%	5.2%	5.0%	4.0%	4.3%	6.8%	5.4%	10.3%	8.1%	6.9%	9.0%	11.3%	6.6%	7.4%	8.2%	-	5.0%
第23期	4.9%	1.7%	3.5%	2.8%	4.9%	5.3%	4.9%	6.0%	4.9%	3.3%	6.8%	3.8%	4.5%	7.9%	5.3%	4.0%	5.5%	5.2%	5.9%	3.7%	4.4%	6.4%	5.3%	-	7.8%	6.8%	8.4%	9.8%	6.5%	6.9%	-	-	4.6%
差異(pt)	0.5	4.3	0.3	0.0	▲0.7	0.1	0.0	0.2	▲0.3	0.2	▲0.1	0.1	0.3	▲0.3	▲0.7	0.3	0.6	0.0	▲0.9	0.3	▲0.1	0.4	0.1	-	0.3	0.1	0.6	1.5	0.1	0.5	-	-	0.4

償却後NOI利回り

第24期	4.2%	5.0%	3.0%	2.1%	3.3%	3.8%	3.4%	4.8%	4.1%	2.8%	4.0%	2.2%	4.8%	6.0%	3.1%	3.2%	4.2%	3.7%	2.5%	2.3%	2.9%	5.7%	3.2%	7.4%	5.7%	5.1%	6.0%	9.2%	5.2%	4.5%	3.3%	-	3.6%
第23期	3.8%	0.7%	2.6%	2.2%	4.0%	3.8%	3.4%	4.6%	4.3%	2.6%	4.3%	2.1%	4.5%	6.3%	3.8%	2.9%	3.7%	3.7%	3.6%	2.1%	3.0%	5.4%	3.2%	-	4.4%	5.1%	5.4%	7.6%	5.2%	4.1%	-	-	3.3%
差異(pt)	0.4	4.3	0.4	▲0.1	▲0.7	0.0	0.0	0.2	▲0.2	0.2	▲0.3	0.1	0.3	▲0.3	▲0.7	0.3	0.5	0.0	▲1.1	0.2	▲0.1	0.3	0.0	-	1.3	0.0	0.6	1.6	0.0	0.4	-	-	0.3

(※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)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。

(※6)「その他」欄に記載の費用は、前期に売却を完了した物件の精算金です。

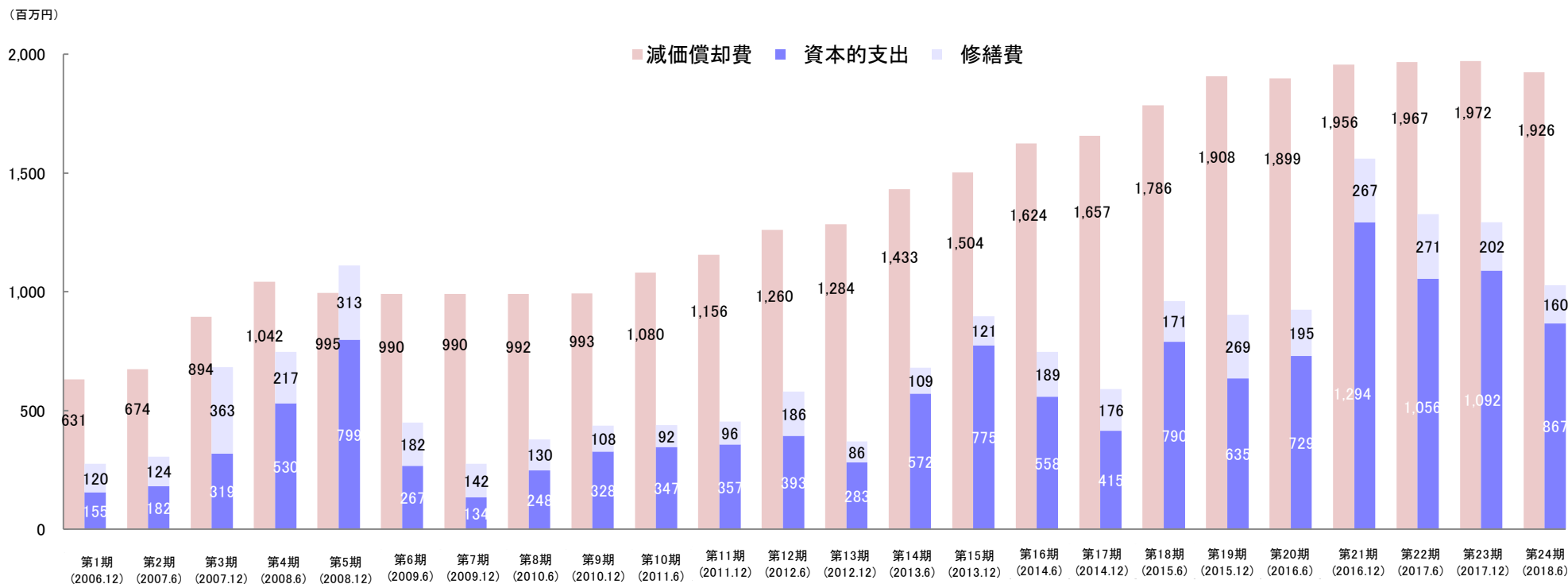
(※7)第23期の利回り(合計欄・エリア別内訳)は第23期に譲渡した物件も含む実績値です。

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	2,796	358	2,784	797
取得価格	127,884	14,053	109,271	22,258
第24期NOI利回り	4.4%	5.1%	5.2%	8.2%
第23期NOI利回り	3.8%	5.1%	5.2%	7.7%
差異(pt)	0.6	0.0	0.0	0.5

■工事費 及び 減価償却費の推移



資本的支出/減価償却費

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

期末鑑定評価の概要

■ 期末鑑定評価サマリー

	第23期 (2017.12)	第24期 (2018. 6)	増減
物件数	29物件	30物件	1物件
期末鑑定評価額	284,560百万円	290,609百万円	6,049百万円
帳簿価額	256,272百万円	253,180百万円	-3,091百万円
含み損益	28,287百万円	37,428百万円	9,140百万円
含み損益率 ^(※1)	11.0%	14.8%	3.8pt

(※1)「含み損益率」は、各期末の含み損益を、帳簿価額で除して算出しています。

■ 鑑定評価額の増減件数

	第23期 (2017.12)	第24期 (2018. 6)
増加	23物件	24物件
維持	4物件	4物件
減少	2物件	2物件

(※2) 各期において、対前期比での増減内訳を記載しています。

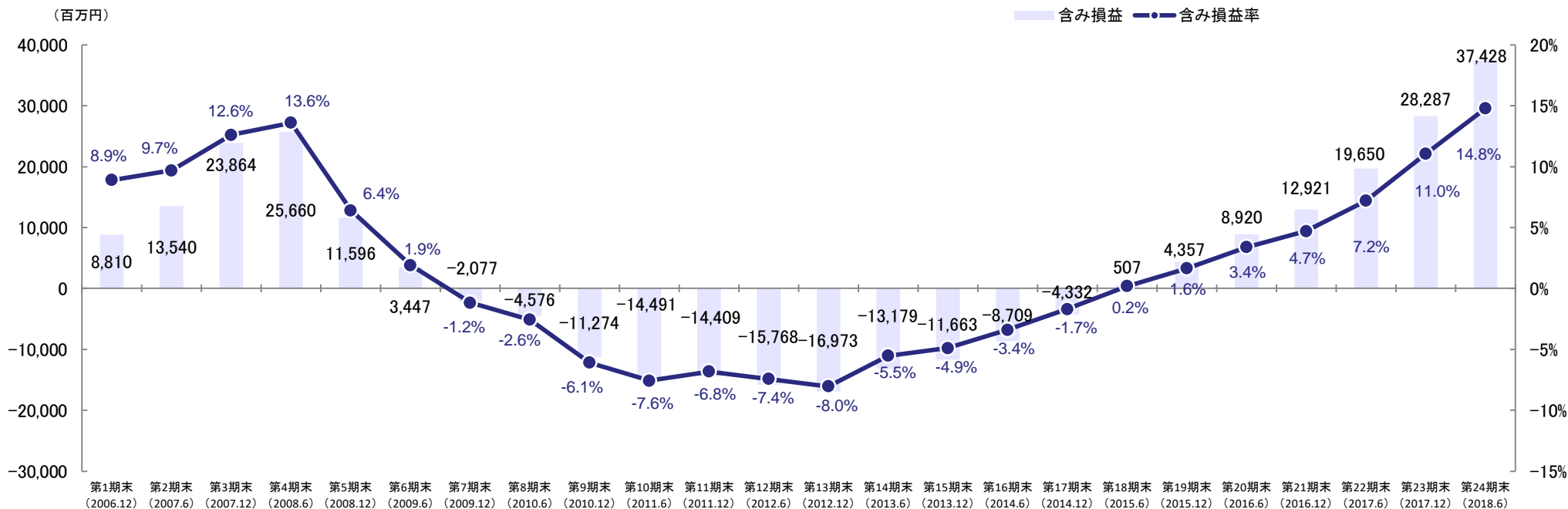
(※3) キャップレートにおける芝二丁目ビルディングについては、事務所部分のみ比較しています。

■ キャップレートの状況

	第23期 (2017.12)	第24期 (2018. 6)
低下	18物件	21物件
維持	11物件	9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	エリア	名称	取得価格	鑑定評価額		差異(②-①)		第24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) pt	鑑定評価 機関	(単位:百万円)	
				第23期末①	第24期末②		%			%	第23期末④	第24期末⑤				
I-1	I	大森ベルポートD館	22,552	25,700	25,900	200	0.8%	21,047	4,852	23.1%	4.2%	4.1%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所		
I-2		芝二丁目ビルディング	9,450	12,000	12,300	300	2.5%	9,126	3,173	34.8%	事務所 4.0% 住宅 4.6%	事務所 3.9% 住宅 4.5%	▲0.1 ▲0.1	日本不動産研究所		
I-3		JEI浜松町ビル	8,350	7,680	7,950	270	3.5%	8,189	▲ 239	-2.9%	3.8%	3.7%	▲ 0.1	日本不動産研究所		
I-8		赤坂インターシティ	28,146	26,700	27,500	800	3.0%	27,065	434	1.6%	3.3%	3.2%	▲ 0.1	日本不動産研究所		
I-9		興和白金台ビル	4,705	5,090	5,090	0	0.0%	4,748	341	7.2%	4.5%	4.5%	0.0	日本不動産研究所		
I-10		台場ガーデンシティビル	11,000	11,500	11,000	▲ 500	-4.3%	9,896	1,103	11.1%	4.4%	4.3%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所		
I-12		浜離宮インターシティ	19,080	22,400	23,800	1,200	5.4%	17,817	5,782	32.5%	3.7%	3.6%	▲ 0.1	日本不動産研究所		
I-13		新富町ビル	1,750	2,050	2,070	20	1.0%	1,769	300	17.0%	4.3%	4.2%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所		
I-14		興和西新橋ビル	11,431	12,000	12,500	500	4.2%	11,045	1,454	13.2%	3.5%	3.4%	▲ 0.1	日本不動産研究所		
I-15		マンサード代官山	11,420	12,200	12,900	700	5.7%	11,365	1,534	13.5%	3.4%	3.3%	▲ 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	5,720	5,850	130	2.3%	5,626	223	4.0%	4.7%	4.6%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
II-2			JEI西本町ビル	6,673	4,700	4,960	260	5.5%	7,138	▲ 2,178	-30.5%	4.7%	4.7%	0.0	大和不動産鑑定	
II-3			大阪興銀ビル(底地)	1,770	2,200	2,260	60	2.7%	1,865	394	21.1%	3.6%	3.5%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
III-1		III	武蔵小杉タワープレイス	13,890	20,700	21,100	400	1.9%	12,639	8,460	66.9%	4.3%	4.2%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
III-2			興和川崎東口ビル	10,976	9,650	9,690	40	0.4%	9,414	275	2.9%	4.8%	4.8%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-3	JEI本郷ビル		5,400	4,750	4,790	40	0.8%	5,056	▲ 266	-5.3%	4.3%	4.3%	0.0	日本ヴァリュアーズ		
III-5	川崎日進町ビルディング		4,725	4,230	4,570	340	8.0%	4,320	249	5.8%	4.9%	4.9%	0.0	日本ヴァリュアーズ		
III-7	JEI両国ビル		2,550	2,250	2,290	40	1.8%	2,249	40	1.8%	4.7%	4.6%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所		
III-9	興和川崎西口ビル		32,000	25,800	25,900	100	0.4%	29,188	▲ 3,288	-11.3%	4.7%	4.6%	▲ 0.1	日本ヴァリュアーズ		
III-10	パシフィックスクエア千石		1,620	1,300	1,300	0	0.0%	1,640	▲ 340	-20.7%	4.4%	4.3%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所		
III-11	コアシティ立川		6,500	8,340	8,590	250	3.0%	6,177	2,412	39.0%	4.5%	4.4%	▲ 0.1	日本不動産研究所		
III-12	日石横浜ビル		24,500	27,600	28,400	800	2.9%	23,703	4,696	19.8%	4.1%	4.0%	▲ 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	659	659	0	0.0%	660	▲ 1	-0.2%	4.8%	4.8%	0.0	日本不動産研究所		
IV-2	IV		JEI京橋ビル	3,308	4,230	4,250	20	0.5%	2,899	1,350	46.6%	5.2%	5.2%	0.0	大和不動産鑑定	
IV-3			JEI広島八丁堀ビル	2,760	3,410	3,460	50	1.5%	2,600	859	33.0%	5.0%	4.9%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
IV-4		SE札幌ビル	5,500	7,450	7,960	510	6.8%	5,213	2,746	52.7%	5.2%	5.1%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所		
IV-5		青葉通プラザ	2,120	3,690	3,880	190	5.1%	2,195	1,684	76.7%	4.9%	4.8%	▲ 0.1	日本不動産研究所		
IV-6		大和南森町ビル	4,410	5,240	5,170	▲ 70	-1.3%	4,251	918	21.6%	4.6%	4.6%	0.0	大和不動産鑑定		
IV-7		JEI那覇ビル	1,380	1,640	1,720	80	4.9%	1,419	300	21.1%	5.5%	5.4%	▲ 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	3,000	3,000	0	0.0%	2,844	155	5.5%	4.9%	4.9%	0.0	日本不動産研究所		
合計			266,997	283,879	290,609	6,730	2.4%	253,180	37,428	14.8%	4.2%	4.1%	▲ 0.1	-		
エリア I 合計			127,884	137,320	140,810	3,490	2.5%	122,073	18,736	15.3%	3.8%	3.7%	▲ 0.1	-		
エリア II 合計			14,053	12,620	13,070	450	3.6%	14,631	▲ 1,561	-10.7%	4.5%	4.4%	▲ 0.1	-		
エリア III 合計			102,801	105,279	107,289	2,010	1.9%	95,051	12,237	12.9%	4.4%	4.4%	0.0	-		
エリア IV 合計			22,258	28,660	29,440	780	2.7%	21,425	8,014	37.4%	5.0%	5.0%	0.0	-		
合計			266,997	283,879	290,609	6,730	2.4%	253,180	37,428	14.8%	4.2%	4.1%	▲ 0.1	-		

(※1) 「鑑定評価額」欄には、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第23・24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24期中に取得した物件(横浜弁天通第一生命ビルディング、広島第一生命OSビルディング)については、取得時点の鑑定評価書に記載された各数値を第23期末の数値とみなし、記載しています。

(※3) エリア別還元利回り合計は、加重平均にて算出し、小数第2位を四捨五入しています。

	(単位:百万円)					
	第23期	百分比	第24期	百分比	前期比	
	(2017.12)	(%)	(2018.6)	(%)	増減	(%)
1. 営業収益 (A)	11,085	100.0	10,535	100.0	▲ 549	▲ 5.0
賃貸事業収入	9,851		9,692		▲ 159	
その他賃貸事業収入	954		843		▲ 111	
賃貸事業収益合計 (a)	10,806	97.5	10,535	100.0	▲ 270	▲ 2.5
不動産等売却益	279		—		▲ 279	
2. 営業費用 (B)	6,565	59.2	6,509	61.8	▲ 55	▲ 0.9
維持管理費	1,441		1,476		34	
水道光熱費	1,122		996		▲ 125	
公租公課	939		932		▲ 6	
損害保険料	26		25		0	
修繕工事費	202		160		▲ 42	
その他費用	226		237		10	
減価償却費	1,972		1,926		▲ 46	
賃貸事業費用合計 (b)	5,931	53.5	5,754	54.6	▲ 177	▲ 3.0
賃貸事業利益 (a) - (b)	4,874	44.0	4,781	45.4	▲ 93	▲ 1.9
不動産等売却損	—		165		165	
資産運用報酬	457		431		▲ 25	
その他営業費用	176		158		▲ 18	
3. 営業利益 (A) - (B)	4,519	40.8	4,025	38.2	▲ 493	▲ 10.9
4. 営業外収益	0	0.0	0	0.0	0	17.1
5. 営業外費用	818	7.4	686	6.5	▲ 132	▲ 16.2
支払利息	442		376		▲ 65	
融資関連費用	221		145		▲ 76	
投資法人債利息	140		142		2	
投資法人債発行費償却	14		15		0	
その他	0		5		5	
6. 経常利益	3,701	33.4	3,340	31.7	▲ 360	▲ 9.8
7. 税引前当期純利益	3,701	33.4	3,340	31.7	▲ 360	▲ 9.8
8. 法人税等	0		0		0	
9. 当期純利益	3,700	33.4	3,339	31.7	▲ 360	▲ 9.8
10. 前期繰越利益	0		—		0	
11. 当期末処分利益	3,700		3,339		▲ 360	

(※)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

(単位:百万円)

資産の部					負債純資産の部						
	第23期 (2017.12)		第24期 (2018.6)		増減		第23期 (2017.12)		第24期 (2018.6)		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	24,239	8.6	29,995	10.5	5,756	I. 流動負債	28,625	10.1	22,208	7.8	▲ 6,416
現金及び預金	7,486		13,652		6,165	営業未払金	1,627		1,154		▲ 472
信託現金及び信託預金	16,104		15,606		▲ 497	短期借入金	900		900		—
営業未収入金	456		394		▲ 61	1年内償還予定投資法人債	7,000		12,000		5,000
未収消費税等	—		82		82	1年内返済予定長期借入金	17,750		7,500		▲ 10,250
その他	191		259		67	未払金	445		423		▲ 22
II. 固定資産	257,822	91.4	254,859	89.4	▲ 2,963	未払消費税等	677		—		▲ 677
1. 有形固定資産	247,163	87.6	244,072	85.6	▲ 3,091	その他	225		230		5
不動産	14,881		14,936		55	II. 固定負債	109,638	38.9	119,012	41.8	9,374
信託不動産	232,171		229,016		▲ 3,154	投資法人債	29,000		28,000		▲ 1,000
建設仮勘定	111		119		8	長期借入金	67,850		78,100		10,250
2. 無形固定資産	9,108	3.2	9,108	3.2	▲ 0	預り敷金保証金	1,084		1,104		19
借地権	1,721		1,721		—	信託預り敷金保証金	11,703		11,808		104
信託借地権	7,382		7,382		—	負債合計	138,263	49.0	141,221	49.5	2,957
その他	4		4		▲ 0	(純資産の部)					
3. 投資その他の資産	1,550	0.5	1,678	0.6	128	I. 投資主資本	143,933	51.0	143,786	50.5	▲ 146
差入敷金保証金	15		15		—	1. 出資総額	139,972	49.6	139,972	49.1	—
長期前払費用	796		877		80	2. 剰余金	3,960		3,813		▲ 146
その他	738		786		47	任意積立金(圧縮積立金)	260	0.1	474	0.2	214
III. 繰延資産	135	0.0	153	0.1	17	当期未処分利益	3,700	1.3	3,339	1.2	▲ 360
投資法人債発行費	135		153		17	純資産合計	143,933	51.0	143,786	50.5	▲ 146
資産合計	282,197	100.0	285,008	100.0	2,810	負債純資産合計	282,197	100.0	285,008	100.0	2,810

(※)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24期 (2018.6)	
区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	9,920
税引前当期純利益	3,340
減価償却費	1,926
固定資産の売却	5,670
その他	▲ 1,017
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 4,733
固定資産の取得による支出	▲ 4,857
預り敷金の収入・支出	124
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	480
長期借入れによる収入	14,000
長期借入金の返済による支出	▲ 14,000
投資法人債の発行による収入	3,966
分配金の支払額	▲ 3,485
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	5,667
V. 現金及び現金同等物の期首残高	23,591
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	29,258

(※)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24期 (2018.6)	
区分	金額
当期未処分利益	3,339,461,762
圧縮積立金取崩額	316,498,238
分配金の額	3,655,960,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,800)
次期繰越利益	-
期末発行済投資口の総口数	1,305,700口

財務指標	単位	第20期 (2016.6)	第21期 (2016.12)	第22期 (2017.6)	第23期 (2017.12)	第24期 (2018.6)	算式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	5,711	5,998	5,989	6,256	5,785	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	6,467	6,760	6,719	6,847	6,707	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	5,012	5,363	5,427	5,394	5,430	当期純利益+減価償却費-不動産売却純利益
1口当たりFFO	円	3,964	4,107	4,156	4,131	4,159	(当期純利益+減価償却費-不動産売却純利益)÷期末発行済投資口の総口数
AFFO(アジャステッド・ファンズ・フロム・オペレーション)	百万円	4,283	4,068	4,370	4,301	4,563	FFO-資本的支出
AFFO配当性向	%	72.7	83.7	79.2	81.0	80.1	(分配総額÷AFFO)×100
NAV(ネット・アセット・バリュー)	百万円	146,729	156,562	163,343	172,221	181,215	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	116,041	119,906	125,100	131,899	138,787	NAV÷期末発行済投資口の総口数
DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)	倍	8.2	9.4	10.7	10.7	11.1	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
ROA(総資産経常利益率)	%	1.1	1.2	1.2	1.3	1.2	(経常利益÷((期首総資産+期末総資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(2.2)	(2.3)	(2.4)	(2.5)	(2.4)	同上×(365日÷営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	2.3	2.4	2.4	2.6	2.3	(当期純利益÷((期首純資産+期末純資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(4.5)	(4.8)	(4.9)	(5.1)	(4.7)	同上×(365日÷営業日数)
自己資本比率	%	48.6	48.5	48.4	51.0	50.5	(期末純資産額÷期末総資産額)×100
総資産LTV	%	46.5	46.6	46.4	43.4	44.4	(期末有利子負債額÷期末総資産額)×100
時価LTV	%	45.1	44.6	43.5	39.5	39.2	(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	108,987	110,010	110,050	110,234	110,122	期末純資産額÷期末発行済投資口の総口数

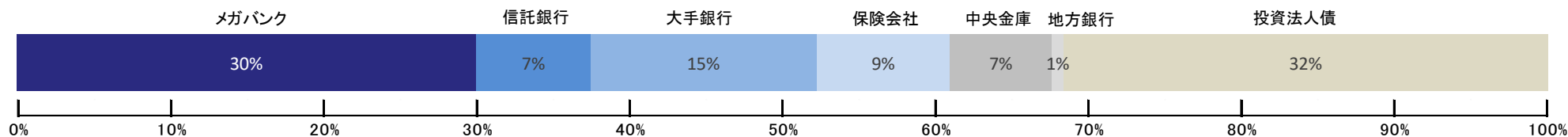
(※)金額については、単位未満を切り捨てています。比率については小数第2位を四捨五入しています。

■金融機関別借入金残高一覧(第24期末現在)

借入先	残高 (百万円)	金融機関別シェア
みずほ銀行	16,685	19.3%
三菱UFJ銀行	13,005	15.0%
日本政策投資銀行	12,800	14.8%
三井住友銀行	8,270	9.6%
みずほ信託銀行	7,807	9.0%
農林中央金庫	7,412	8.6%
第一生命保険	6,000	6.9%
りそな銀行	3,400	3.9%
損害保険ジャパン日本興亜	2,500	2.9%
あおぞら銀行	2,500	2.9%
三井住友信託銀行	1,620	1.9%
東京海上日動火災保険	1,500	1.7%
福岡銀行	1,000	1.2%
信金中央金庫	1,000	1.2%
日本生命保険	1,000	1.2%
借入金 計	86,500	100.0%

(※) 網掛けはスポンサー会社

■有利子負債の調達先の属性



■投資法人債の状況(第24期末現在)

発行名	償還期限	残高 (百万円)	利率	期間
第4回無担保投資法人債	2018年11月2日	2,000	1.40%	7年
第5回無担保投資法人債	2018年11月2日	5,000	0.46%	5年
第6回無担保投資法人債	2019年3月11日	5,000	0.46%	5年
第7回無担保投資法人債	2024年3月11日	8,000	1.13%	10年
第8回無担保投資法人債	2025年9月9日	5,000	1.03%	10年
第9回無担保投資法人債	2026年10月27日	2,000	0.45%	10年
第10回無担保投資法人債	2023年12月20日	2,000	0.39%	7年
第11回無担保投資法人債	2027年4月23日	7,000	0.65%	10年
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
投資法人債 計		40,000		

■コミットメントラインの状況(第24期末現在)

設定先	設定額 (百万円)	借入可能期間
株式会社みずほ銀行	6,000	2018年1月30日から 2019年1月29日まで
株式会社三菱UFJ銀行	5,000	
株式会社三井住友銀行	3,000	
コミットメントライン 計	14,000	

所有者区分	投資口				構成比率 増減
	第23期末 (2017.12)		第24期末 (2018.6)		
	口数 (口)	構成比率 (%)	口数 (口)	構成比率 (%)	
金融機関 (証券会社含む)	935,604	71.7%	908,531	69.6%	▲2.1pt
その他国内法人	112,627	8.6%	110,385	8.5%	▲0.1pt
外国法人等	183,388	14.0%	218,624	16.7%	2.7pt
個人	74,081	5.7%	68,160	5.2%	▲0.5pt
合計	1,305,700	100.0%	1,305,700	100.0%	-

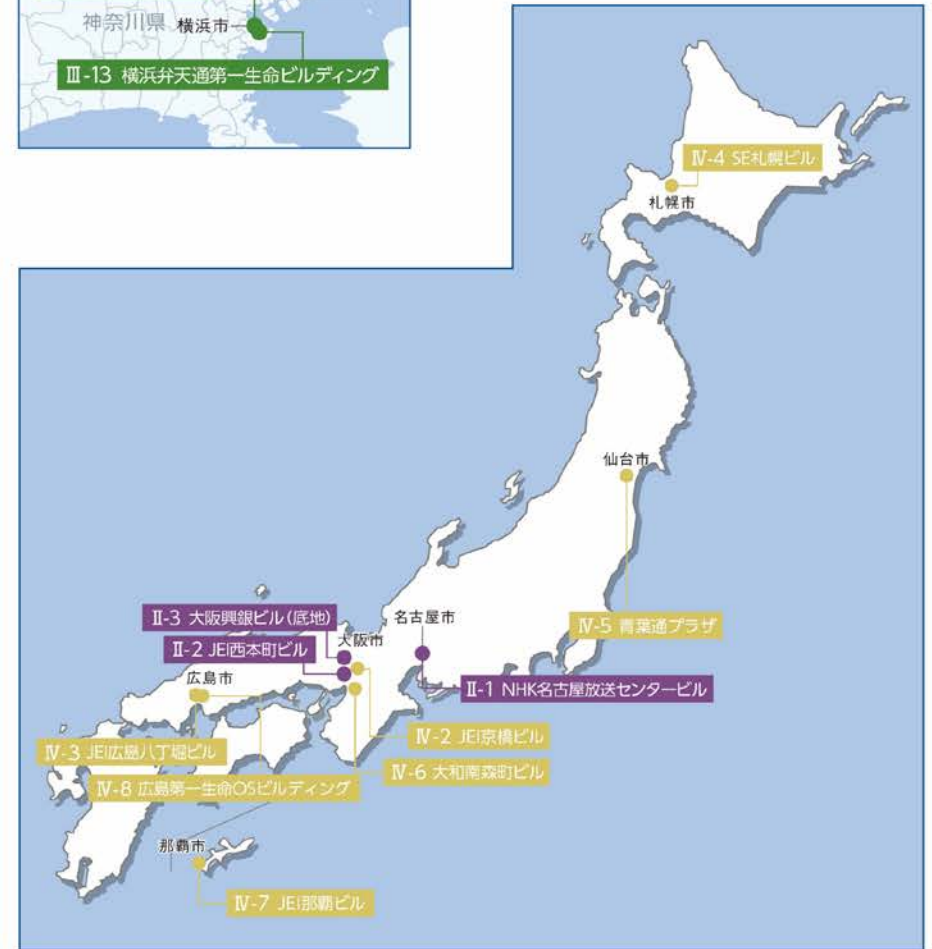
所有者区分	投資主				構成比率 増減
	第23期末 (2017.12)		第24期末 (2018.6)		
	人数 (人)	構成比率 (%)	人数 (人)	構成比率 (%)	
金融機関 (証券会社含む)	157	2.0%	159	2.2%	0.2pt
その他国内法人	163	2.1%	149	2.1%	0pt
外国法人等	178	2.3%	185	2.6%	0.3pt
個人	7,182	93.5%	6,696	93.1%	▲0.4pt
合計	7,680	100.0%	7,189	100.0%	-

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)	329,034	25.2%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	179,937	13.8%
3	新日鉄興和不動産株式会社	71,560	5.5%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	65,381	5.0%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	52,914	4.1%
6	第一生命保険株式会社	20,660	1.6%
7	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	17,393	1.3%
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	17,329	1.3%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	15,824	1.2%
10	STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	14,317	1.1%
	合計	784,349	60.1%

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

ポートフォリオマップ



保有物件の概要(1)

物件番号	I-1	I-2	I-3	I-8	I-9	I-10	I-12	I-13	I-14	I-15	I-16
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	その他	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	大森 ベルポート D館	芝二丁目 ビルディング	JEI浜松町 ビル	赤坂 インター シティ	興和白金台 ビル	台場 ガーデン シティビル	浜離宮 インター シティ	新富町ビル	興和西新橋 ビル	マンサード 代官山	赤坂 インター シティAIR
											
所在地	東京都 品川区 南大井	東京都 港区芝	東京都 港区浜松町	東京都 港区赤坂	東京都 港区白金台	東京都 港区台場	東京都 港区海岸	東京都 中央区入船	東京都 港区西新橋	東京都 渋谷区 猿楽町	東京都 港区赤坂
延床面積 (㎡)	155,778.75	19,518.15	8,327.53	73,061.33	7,374.74	33,283.49	35,555.87	3,169.78	19,418.17	8,402.51	176,536.75
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	1996年7月	2009年12月	2017年8月
取得時期	2006年 6月	2006年 6月	2006年 6月	①2007年10月 ②2013年 2月	2010年12月	2011年 2月	①2011年12月 ②2014年 2月	2012年 3月	①2013年 3月 ②2017年 8月	2016年 7月	2018年 7月
取得価格 (百万円)	22,552	9,450	8,350	28,146	4,705	11,000	19,080	1,750	11,431	11,420	6,590
投資比率 (%)	8.2	3.5	3.1	10.3	1.7	4.0	7.0	0.6	4.2	4.2	2.4
期末稼働率 (%)	100.0	98.4	100.0	100.0	95.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.5
PML (%)	3.61	6.61	4.18	2.97	6.95	6.56	2.60	4.13	3.30	5.74	0.66

(※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)赤坂インターシティAIR取得後(2018年7月2日時点)の保有物件につき記載しています。赤坂インターシティAIRの期末稼働率には2018年5月末時点の稼働率を記載しています。

保有物件の概要(2)

物件番号	II-1	II-2	II-3	III-1	III-2	III-3	III-5	III-7	III-9	III-10
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	NHK 名古屋放送 センタービル	JEI西本町ビル	大阪興銀ビル (底地)	武蔵小杉 タワープレイス	興和川崎 東口ビル	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
										
所在地	愛知県 名古屋市東区	大阪府 大阪市西区	大阪府 大阪市中央区	神奈川県 川崎市中原区	神奈川県 川崎市川崎区	東京都 文京区本郷	神奈川県 川崎市川崎区	東京都 墨田区両国	神奈川県 川崎市幸区	東京都 文京区 本駒込
延床面積 (㎡)	80,809.95	15,800.31	3,158.45 (地積)	53,711.13	31,009.62	5,877.11	22,141.60	5,820.56	61,856.92	4,017.44
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	1996年 8月	1988年 2月	1992年11月
取得時期	①2006年 6月 ②2014年 3月	2007年 3月	2013年 2月	2006年 6月	2006年 6月	2006年 6月	①2006年 6月 ②2006年11月 ③2008年10月 ④2013年 4月	2006年 6月	2007年10月	2011年12月
取得価格 (百万円)	5,610	6,673	1,770	13,890	10,976	5,400	4,725	2,550	32,000	1,620
投資比率 (%)	2.1	2.4	0.6	5.1	4.0	2.0	1.7	0.9	11.7	0.6
期末稼働率 (%)	98.9	96.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML (%)	1.44	11.27	-	3.19	3.25	6.16	5.86	5.57	3.74	4.65

(※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)赤坂インターシティAIR取得後(2018年7月2日時点)の保有物件につき記載しています。赤坂インターシティAIRの期末稼働率には2018年5月末時点の稼働率を記載しています。

保有物件の概要(3)

物件番号	III-11	III-12	III-13	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7	IV-8
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	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	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
										
所在地	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	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
延床面積 (㎡)	19,099.27	72,116.15	2,934.55	10,021.32	9,919.93	23,644.22	22,737.38	12,759.65	4,371.94	10,696.54
建築時期	1994年12月	1997年 5月	1986年12月	1987年 4月	1999年 2月	1989年3月	1996年 7月	1990年 1月	1990年 6月	1989年3月
取得時期	2013年 2月	2015年 4月	2018年6月	2011年 9月	2012年 5月	2013年 3月	2014年 2月	2014年 2月	2015年12月	2018年6月
取得価格 (百万円)	6,500	24,500	640	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780
投資比率 (%)	2.4	9.0	0.2	1.2	1.0	2.0	0.8	1.6	0.5	1.0
期末稼働率 (%)	100.0	98.8	100.0	100.0	100.0	100.0	99.4	100.0	100.0	100.0
PML (%)	1.92	3.19	5.92	7.28	6.66	0.41	1.24	7.83	3.47	9.89

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

(※2)「取得価格」には、売買契約書等に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額は含みません。)を記載しており、百万円未満を切り捨てています。但し、大阪興銀ビル(底地)については、停止条件付信託受益権売買契約に記載された本土地の売買代金より、借地人から収受する借地権に係る権利金相当額を控除した金額を取得価格としています。

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

(※4)赤坂インターシティAIR取得後(2018年7月2日時点)の保有物件につき記載しています。赤坂インターシティAIRの期末稼働率には2018年5月末時点の稼働率を記載しています。