



ジャパン エクセレント 投資法人

JEBI

Japan Excellent, Inc.

第28期(2020年6月期)決算説明会資料

2020年8月21日

ホームページのご案内

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。

分配金情報	
2019年12月期	2,918円
2020年6月期	2,960円
2020年12月期	3,000円

最新決算情報

第27期 (2019年12月期)

- 決算報告書(SAR)
- 決算説明会資料(SAR)
- 前年度報告書(SAR)
- 新年度報告書(SAR)
- 決算説明会資料
- 決算説明会動画(YouTube)
- 決算説明会Q&A(SAR)

(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。

良質な成長を続ける東京圏オフィスREIT	3	4. 財務戦略	
I. コロナ禍の影響		(1)ファイナンス実績	27
1. 第28期における対応と影響	5	(2)財務運営の状況	28
2. 第29期・第30期の業績予想の考え方	6	5. 今後の取組みスタンス	29
II. 第28期(2020年6月期)決算		6. ESG関連	
1. 第28期(2020年6月期)決算ハイライト	9	(1)足許の新しい動き	30
2. 1口当たり分配金・NAVの実績	10	(2)サステナビリティファイナンスへの取組み	31
3. 第28期(2020年6月期)決算状況		参考資料 ジャパンエクセレント投資法人の特色	
(1)前期比較	11	1. スポンサー	33
(2)予想比較	12	2. トラックレコード	34
III. 第29期(2020年12月期)・第30期(2021年6月期)業績予想		3. ポートフォリオ(1)(2)	35
1. 業績予想		4. ESGへの取組(1)～(5)	37
(1)第29期(2020年12月期)	15	5. 投資法人の仕組み／資産運用会社の概要	42
(2)第30期(2021年6月期)	16	参考資料 Appendix	
2. 1口当たり分配金の見通し	17	資産入替から資産規模拡大フェーズへ	45
IV. 運用状況と方針		環境認識	46
1. 資産入替によるポートフォリオの質的改善と公募増資の実行	19	期末鑑定評価の概要	47
2. 外部成長		期末鑑定評価額	48
(1)第28期取得物件(グランフロント大阪)	20	物件別収支	49
(2)外部成長の軌跡と今後の戦略	21	工事実績	50
(3)スポンサーの主な開発事例・保有物件	22	損益計算書	51
3. 内部成長		貸借対照表	52
(1)賃料の状況 ①(入居・退去)	23	キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	53
(1)賃料の状況 ②(賃料改定)	24	主な財務指標	54
(2)賃料ギャップの状況	25	有利子負債の状況	55
(3)工事実績推移	26	投資主の状況	56
		ポートフォリオマップ	58
		保有物件の概要(1)～(4)	59

1. スポンサー



(注) 上記の各コアスポンサーの出資比率は、本資産運用会社であるジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社に対する出資比率です。

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

・ポートフォリオに占めるスポンサーからの取得割合(※1) **79.8%**

■ 多数の物件運営・管理に携わるスポンサーサポートも得て高稼働を維持

・第28期末稼働率 **99.6%** (過去5年間の平均稼働率 99.2%)

■ 賃貸事業収入も安定的に成長

・第28期賃貸事業収入 **過去最大 10,250 百万円**
(過去3年で5.0%増加)

■ 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 **4.5 年**

・総資産LTV **42.8%**

(※1) 2020年7月3日時点の数値です。

2. ポートフォリオ(※2)

● 東京圏を中心に高い成長性、安定性を有する

物件数 34

資産規模 2,723億円

オフィスビル比率 93.0%

大型物件 70.1%

東京圏 85.3%

うち都心6区 51.7%

(※2) 上記の各数値は2020年7月3日時点の数値です。

各数値に係る定義等については、P.35の注記をご参照ください

3. 分配金推移

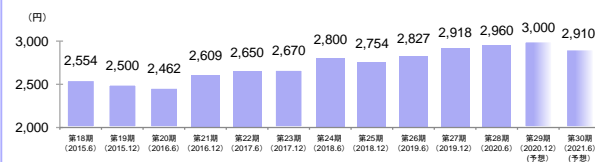
● 安定した分配を目指す運営スタンス

第27期実績 2,918円

第28期実績 2,960円

第29期予想 3,000円

第30期予想 2,910円



4. ESGへの取組み

● 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、経営の重点課題と位置付けて取組みを推進中

- ① 環境負荷の低減
- ② ステークホルダーとの連携・協働

GRESB

MSCI ESG格付

グリーンビル認証

責任投資原則(PRI)の署名

サステナビリティファイナンスの枠組み整備

第 I 部

コロナ禍の影響



◆ 商業等テナントの状況

- ・商業等については、保有するビル等に付帯している店舗のみ。ホテルは2020年2月に取得したグランフロント大阪(インターコンチネンタル:持分2.45%)のみであり、賃収全体に占める割合は小さい
- ・顧客減少がテナントの資金繰りを直撃したことから、足許の状況・収支見通し等の確認、撤退の影響等を総合的に判断の上、一部テナントに対しては支払猶予・賃料減免にて対応

◆ オフィステナントの状況

- ・まだ影響が見通せなかったことから、先行きの賃料支払い等について相談を開始した段階であり、影響が早期に顕現化していた一部テナントに対してのみ支払猶予・賃料減免にて対応

⇒第28期の賃料回収率は99.7%となり、業績への影響は、DPU換算で▲22円程度

	申出の状況	対応状況	決算への影響額
商業等テナント	・19件の賃料減免要請	・12件の減免合意 ・1件の支払猶予合意	・収益 ▲29.1百万円
オフィステナント	・23件の賃料減免要請	・2件の減免合意 ・3件の支払猶予合意	・収益 ▲0.8百万円

第28期決算への影響額
▲30百万円
(DPU換算 ▲22円程度)

(※) グランフロント大阪(商業・ホテル)の一括合意分は件数から除く。

2. 第29期・第30期の業績予想の考え方

① 足許の状況と対応

- 商業等については、緊急事態宣言解除後の営業の状況等に応じ、一部テナントに対して賃料支払猶予・減額を応諾、または検討中
- オフィスについては、景況感の大幅な後退を受けた業績悪化(懸念)により、一部テナントから賃料支払猶予・減免の要請を受けており相談中

② 業績予想の考え方

- 全般的な業績悪化を受けたテナントの賃料負担力低下が予期されることから、賃料の支払猶予・減免要請や、契約更改時の増額謝絶、賃料水準引き下げ要請等の動きにつながるものと思料

⇒コロナ禍の早期収束は難しいとの前提に立ち、内部成長については厳しい環境へ変化するものとし、**業績予想は保守的な想定にて組み立て**

※尚、リモートワーク進展の動きはあるものの、足許ではまだそれを主因とする具体的なオフィス床の縮小・退去の申し出にはつながっていないことから、第29期・第30期の業績予想にはその要因は織り込まず、今後の動向を注視

※また、足許の景気後退による循環的な下押し要因に対しては、テナント構成の観点から相応の耐性を具備しているものと思料

- ・大きな影響を受けている商業等テナントが総賃貸収入に占める割合は僅か
- ・懸念されるテナントのクレジットリスクの観点では、コロナ禍の影響が大きいと目されている業種(飲食、旅行、空運、ブライダル、小売、卸売等)の賃料は賃収全体の1割強程度であり、またテナントの約8割強が大企業(もしくは子会社・関連会社)、公的機関等

	賃料の減免・支払猶予	業績予想の想定	業績への織り込み	
			第29期	第30期
商業等テナント	<ul style="list-style-type: none"> ・4件の賃料減免合意 ・1件の賃料支払猶予合意 ・4件協議中 	<ul style="list-style-type: none"> ・左記の減免額に加え、今後想定される商業系・ホテルの減免額を織り込み 	収益 ▲39百万円	収益 ▲12百万円
オフィステナント	<ul style="list-style-type: none"> ・3件の賃料支払猶予合意 ・11件協議中 	<ul style="list-style-type: none"> ・新規入居時のフリーレント期間積み増し ・退去後のダウンタイムの長期化 ・契約更改時の賃料設定につき、保守的な見積もり ・ある程度の減額・退去想定 ★上記の収益要因を織り込んだ上で稼働率を設定 第28期 99.6%、第29期 98.2%、第30期 98.5% 	収益 ▲94百万円	収益 ▲87百万円
			収益 ▲133百万円 分配金 ▲98円	収益 ▲99百万円 分配金 ▲73円

(※) グランフロント大阪(商業・ホテル)の一括合意分は件数から除く。

Memo



第Ⅱ部

第28期(2020年6月期)決算



1. 第28期(2020年6月期)決算ハイライト

外部成長

- ◆ 取得・売却によるポートフォリオの質的改善に目途
 - ・JEI西本町ビル、興和川崎西口ビル(35%相当)を分割譲渡
(2020年7月3日完了)
 - ・グランフロント大阪を取得(2020年2月)
- ◆ 今後は資産規模拡大フェーズへ
 - ・スポンサー・第三者(代り物件)との物件取得交渉の継続

内部成長

- ◆ 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79億円を調達
資産売買と併せて財務体質を強化
 - ・LTV低下による物件取得余力の拡大
 - ・売却益の一部を内部留保(圧積積立金)へ
- ◆ 手元流動性の積み増し(弁済予定の50億円借入継続)

ESG

- ◆ PRIへ署名(2020年6月。同年7月署名機関認定)
- ◆ グリーンビル認証の取得継続(7物件追加)
- ◆ Jリート初のサステナビリティローンによる借入を決定

■含み益

過去最大 **611** 億円 前期比 +**39** 億円
含み益率 過去最大 **23.8** % 前期比 +**2.0** pt

■資産入替による効果

上位5物件比率 **42.1** % 前期比 **2.5** 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 **10,250** 百万円
増額改定割合(面積ベース) **63.5** % 増額改定率 +**5.3** %

■期末稼働率

99.6 % (期中平均 99.5 %)

■LTV

44.9 % → **42.8** %

(2019年12月期末) (2020年6月期末)

物件取得余力 (LTV45%まで)

2019年12月期末 **6** 億円 → 2020年6月期末 **167** 億円
(※2)

■内部留保

2020年12月期末(予想) **370** 百万円

■Green Building 認証比率(面積ベース)

77.6 % 前期比 +**17.6** pt

■MSCI ESG 格付(2年連続格上げ)(※3)

BBB → **A** (2020年7月末)

1口当たり分配金

前期 **2,918**円
当期 **2,960**円
前期比 +**42**円
(+ **1.4** %)
期初予想比 ±0円

1口当たりNAV

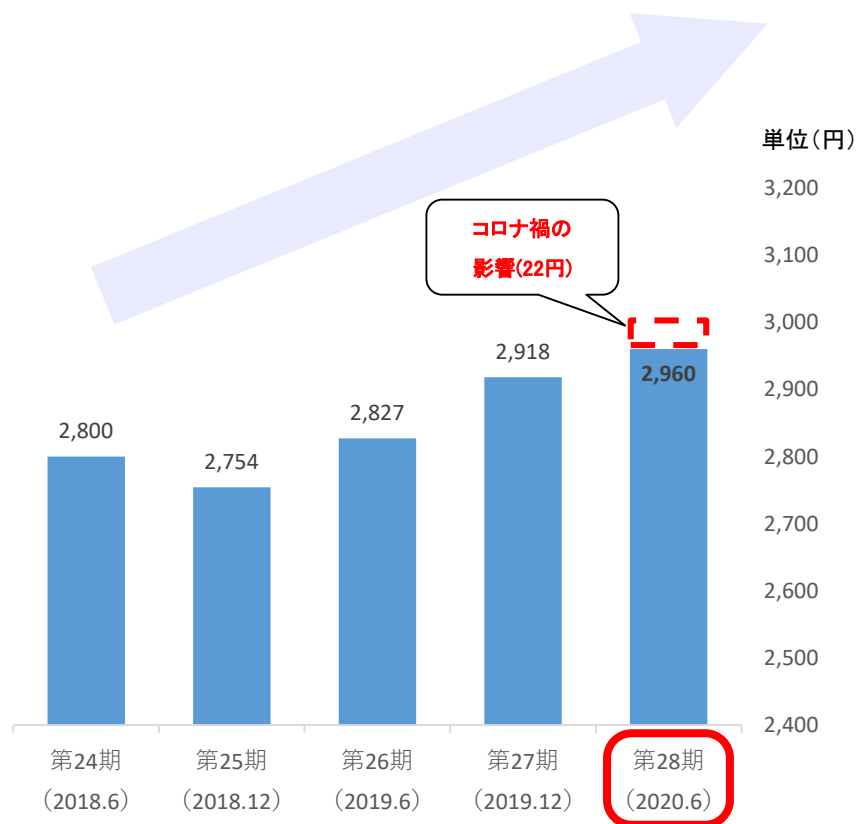
前期 **152,865**円
当期 **157,658**円
前期比 +**4,793**円
(+ **3.1** %)

(※1) P.19記載の「資産入替」実施後の築年数と、「資産入替」を行わなかった場合の築年数を比較して算出 (※2) 手元流動性積み増し分を含んだ数字です (※3) MSCI ESG格付の詳細については、P.41をご参照ください

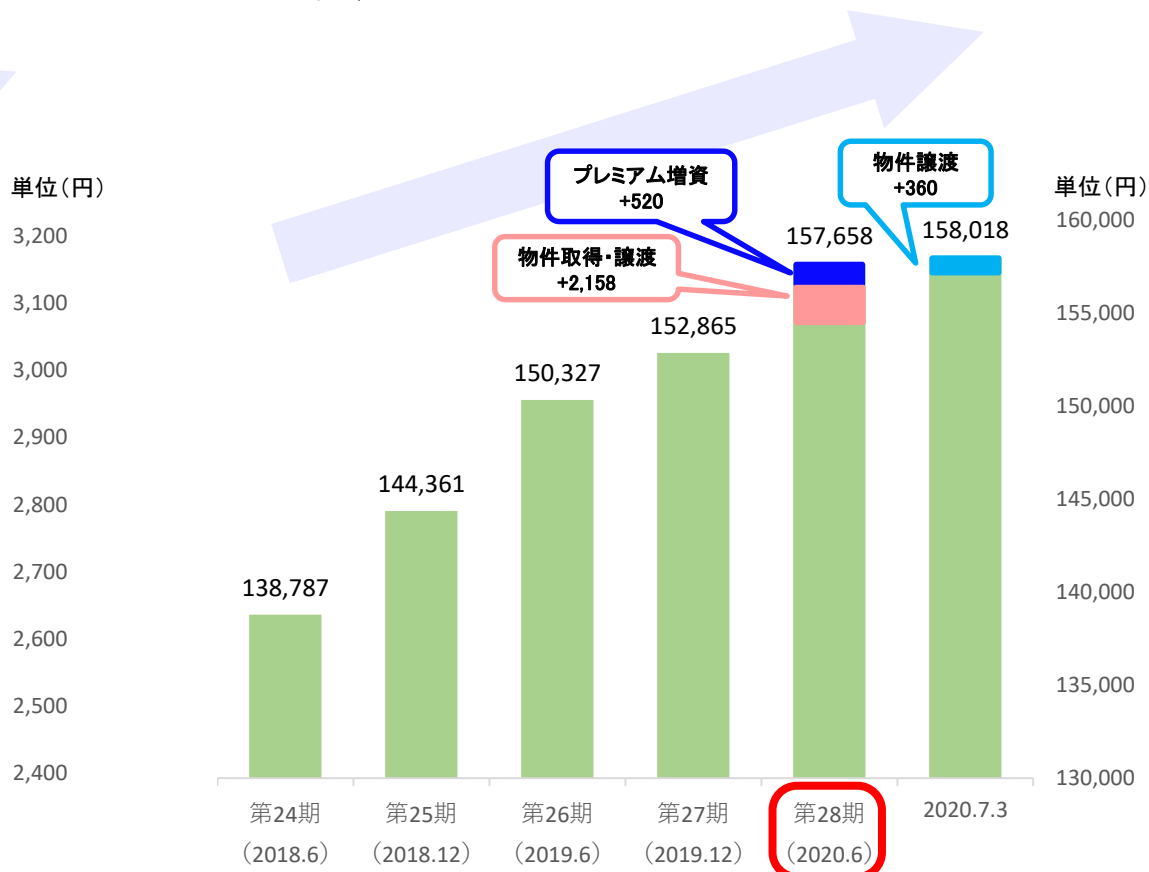
2. 1口当たり分配金・NAVの実績

- ◆ コロナ禍の影響はあるも、新規物件取得効果により、3期連続の増配を実現
- ◆ 内部成長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も順調に成長

■ 一口当たり分配金



■ 一口当たりNAV



3. 第28期(2020年6月期)決算状況 (1)前期比較

◆ 新規物件取得と前期取得物件の通期寄与を主因に、1口当たり分配金は前期比 +42円の2,960円(同+1.4%)

	第27期 (2019/12) 実績	第28期 (2020.6) 実績	増減
営業収益	10,890	12,717	1,826
賃貸事業収入	9,984	10,250	265
水道光熱費収入	793	642	▲151
その他収入	113	121	8
売却益	0	1,704	1,704
営業費用	7,978	6,426	▲1,551
賃貸事業費用	5,906	5,697	▲209
維持管理費	1,458	1,455	▲3
水道光熱費	1,013	864	▲149
公租公課	944	963	19
修繕工事費	311	214	▲96
その他賃貸事業費用	248	251	3
(NOI)	6,913	7,263	350
減価償却費	1,929	1,946	17
売却損	120	0	▲120
減損損失	1,407	0	▲1,407
販管費	543	729	186
営業利益	2,912	6,290	3,378
営業外費用	665	659	▲5
経常利益	2,247	5,631	3,384
当期純利益	2,246	5,631	3,384
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	158	▲219	▲377
一時差異等調整引当額 (+:引当、▲:戻入)	1,406	▲1,406	▲2,812
分配金総額	3,810	4,004	194
1口当たり分配金	2,918円	2,960円	42円
FFO	5,703	5,873	170

(単位:百万円)

要因	収支	DPU換算	主な要因
■増資による希薄化	0	▲102円	
■外部成長(新規取得物件)	195	144円	BIZCORE赤坂見附、仙信 通期寄与
前期取得物件償却後利益の増	85		
当期取得物件償却後利益の増	110		グランフロント大阪の取得
■内部成長(既存物件)	16	12円	
賃貸事業収入の増	106		入退去要因 77 賃料改定 70 RH等 ▲35 駐車場・広告収入 ▲6
水道光熱費収支の増	2		
その他収入の増	9		
賃貸事業費用の減	85		
維持管理費の減	31		
公租公課の増	▲26		
修繕工事費の減	108		川崎東口 非常用発電機修理剥落 74
減価償却費の増	▲30		
その他賃貸事業費用の減	2		
販管費の増	▲186		資産運用報酬の増 ▲140 控除対象外消費税の増 ▲28
■財務	6	4円	
支払利息の減	24		西本町5%譲渡分 ▲4 川崎西口5%譲渡分 ▲17
融資関連手数料の増	▲13		
投資口交付費の増	▲25		西本町80%譲渡分 ▲40 川崎西口30%譲渡分 ▲3
その他営業外費用の減	20		
■物件譲渡	3,168	2,341円	
前期譲渡物件の償却後利益の減	▲21		西本町80%譲渡分売却益 1,645 川崎西口30%譲渡分売却益 58
当期譲渡物件の償却後利益の減	▲42		西本町5%譲渡分売却益剥落 ▲101 川崎西口5%譲渡分売却損剥落 222
売却益の発生・減損損失と売却損の剥落	3,231		減損損失剥落 1,407
■圧縮積立金/一時差異等調整引当額	▲3,190	▲2,358円	
前期圧縮積立金の剥落	▲158		
圧縮積立金繰入	▲219		減損損失に伴う税会不一致対応
前期一時差異等調整引当額の剥落	▲1,406		
一時差異等調整引当額戻入	▲1,406		
計	194	42円	

4. 第28期(2020年6月期)決算状況 (2) 予想比較

◆ コロナ禍影響による利益減や売却益の減少を内部成長で打ち返し、内部留保を上積みのおかげ、1口当たり分配金は当初予想通りの2,960円

	第28期 (2019.12) 予想	第28期 (2020.6) 実績	増減	要因	収支	DPU換算	主要要因
営業収益	12,818	12,717	▲ 101	■ 外部成長 (新規取得物件)	▲ 33	▲ 24円	
賃貸事業収入	10,295	10,250	▲ 45	前期取得物件償却後利益の減	▲ 4		仙信：ダウンタイム長期化 ▲4
水道光熱費収入	701	642	▲ 59	当期取得物件償却後利益の減	▲ 29		商業等テナントの減免
その他収入	92	121	29	■ 内部成長 (既存物件)	103	76円	
売却益	1,729	1,704	▲ 25	賃貸事業収入の増	1		入退去 ▲10 賃料改定 18 駐車場・広告収入 ▲7
営業費用	6,576	6,426	▲ 150	水道光熱費収支の増	10		
賃貸事業費用	5,860	5,697	▲ 163	その他収入の増	30		代官山：解約違約金・原状回復費収入 34
維持管理費	1,450	1,455	5	賃貸事業費用の減	76		コロナ禍影響による第29期への工事繰越 40
水道光熱費	933	864	▲ 69	維持管理費の減	0		
公租公課	974	963	▲ 11	公租公課の減	11		
修繕工事費	269	214	▲ 55	修繕工事費の減	58		
その他賃貸事業費用	263	251	▲ 12	減価償却費の減	9		
(NOI)	7,196	7,263	67	その他賃貸事業費用の増	▲ 2		
減価償却費	1,967	1,946	▲ 21	販管費の増	▲ 14		
販管費	715	729	14	■ 財務	4	3円	
営業利益	6,242	6,290	48	支払利息の減	7		
営業外費用	663	659	▲ 4	融資関連手数料の減	1		
経常利益	5,580	5,631	51	投資口交付費の増	▲ 4		
当期純利益	5,579	5,631	52	■ 物件譲渡	▲ 23	▲ 17円	
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲ 168	▲ 219	▲ 51	当期譲渡物件の償却後利益の増	2		売却物件の簿価増
一時差異等調整引当額 (+:引当、▲:戻入)	▲ 1,406	▲ 1,406	0	売却益の発生	▲ 25		
分配金総額	4,004	4,004	0	■ 圧縮積立金/一時差異等調整引当額	▲ 51	▲ 38円	
1口当たり分配金	2,960円	2,960円	0円	圧縮積立金繰入	▲ 51		
FFO	5,817	5,873	56	計	0	0円	

Memo



第Ⅲ部

第29期(2020年12月期)・第30期(2021年6月期)業績予想



1. 業績予想

(1) 第29期(2020年12月期)

◆ 前期取得物件の通期寄与および財務コスト削減を主因に、1口当たり分配金はPO時公表通りの3,000円(前期比+40円)を予想

	第28期 (2020.6) 実績	第29期 (2020.12) 見込	増減
営業収益	12,717	11,131	▲ 1,586
賃貸事業収入	10,250	9,970	▲ 280
水道光熱費収入	642	760	118
その他収入	121	86	▲ 35
売却益	1,704	314	▲ 1,390
営業費用	6,426	6,296	▲ 130
賃貸事業費用	5,697	5,683	▲ 14
維持管理費	1,455	1,370	▲ 85
水道光熱費	864	985	121
公租公課	963	921	▲ 42
修繕工事費	214	316	102
その他賃貸事業費用	251	262	11
(NOI)	7,263	6,960	▲ 303
減価償却費	1,946	1,826	▲ 120
販管費	729	612	▲ 117
営業利益	6,290	4,834	▲ 1,456
営業外費用	659	623	▲ 36
経常利益	5,631	4,211	▲ 1,420
当期純利益	5,631	4,210	▲ 1,421
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲ 219	▲ 151	68
一時差異等調整引当額 (+:引当、▲:戻入)	▲ 1,406	0	1,406
分配金総額	4,004	4,059	54
1口当たり分配金	2,960円	3,000円	40円

FFO	5,873	5,722	▲ 151
-----	-------	-------	-------

(単位:百万円)

要因	収支	DPU換算	主な要因
■外部成長 (新規取得物件)	51	38円	
前期取得物件償却後利益の増	51		グランフロント大阪通期寄与
■内部成長 (既存物件)	36	27円	
賃貸事業収入の増	35		入退去 ▲34 賃料改定 35 RH剥落 28
水道光熱費収支の減	▲ 2		
その他収入の減	▲ 39		代官山: 解約違約金・原状回復費収入の剥落 ▲34
賃貸事業費用の増	▲ 74		
維持管理費の減	23		
公租公課の増	▲ 9		
修繕工事費の増	▲ 109		コロナ禍影響による第28期からの繰越影響 ▲80
減価償却費の減	23		
その他賃貸事業費用の増	▲ 2		
販管費の減	116		資産運用報酬の減 65 控除対象外消費税の減 29
■財務	36	27円	
支払利息の減	3		
融資関連手数料の減	8		
公募増資関連費用の剥落	25		西本町80%譲渡分 ▲22 川崎西口30%譲渡分 ▲123
■物件譲渡	▲ 1,543	▲ 1,140円	
前期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 145		西本町15%譲渡分 ▲8
当期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 8		
売却益の減	▲ 1,390		西本町売却益の減 ▲1,331 川崎西口売却益の減 ▲58
■圧縮積立金/一時差異等調整引当額	1,474	1,090円	
圧縮積立金繰入の減	68		
一時差異等調整引当額戻入の剥落	1,406		減損損失計上に伴う税会不一致対応
計	54	40円	

1. 業績予想

(2) 第30期(2021年6月期)

◆ 売却益の剥落に加え、賃貸事業収入を保守的に見積もった結果、1口当たり分配金は前期比 ▲90円の2,910円を予想

	第29期 (2020.12) 見込	第30期 (2021.6) 見込	増減
営業収益	11,131	10,696	▲ 435
賃貸事業収入	9,970	9,928	▲ 42
水道光熱費収入	760	675	▲ 85
その他収入	86	93	7
売却益	314	0	▲ 314
営業費用	6,296	6,163	▲ 133
賃貸事業費用	5,683	5,550	▲ 133
維持管理費	1,370	1,431	61
水道光熱費	985	885	▲ 100
公租公課	921	955	34
修繕工事費	316	168	▲ 148
その他賃貸事業費用	262	267	5
(NOI)	6,960	6,989	29
減価償却費	1,826	1,842	16
販管費	612	612	0
営業利益	4,834	4,533	▲ 301
営業外費用	623	595	▲ 28
経常利益	4,211	3,938	▲ 273
当期純利益	4,210	3,937	▲ 273
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲ 151	0	151
一時差異等調整引当額 (+:引当、▲:戻入)	0	0	0
分配金総額	4,059	3,937	▲ 122
1口当たり分配金	3,000円	2,910円	▲ 90円

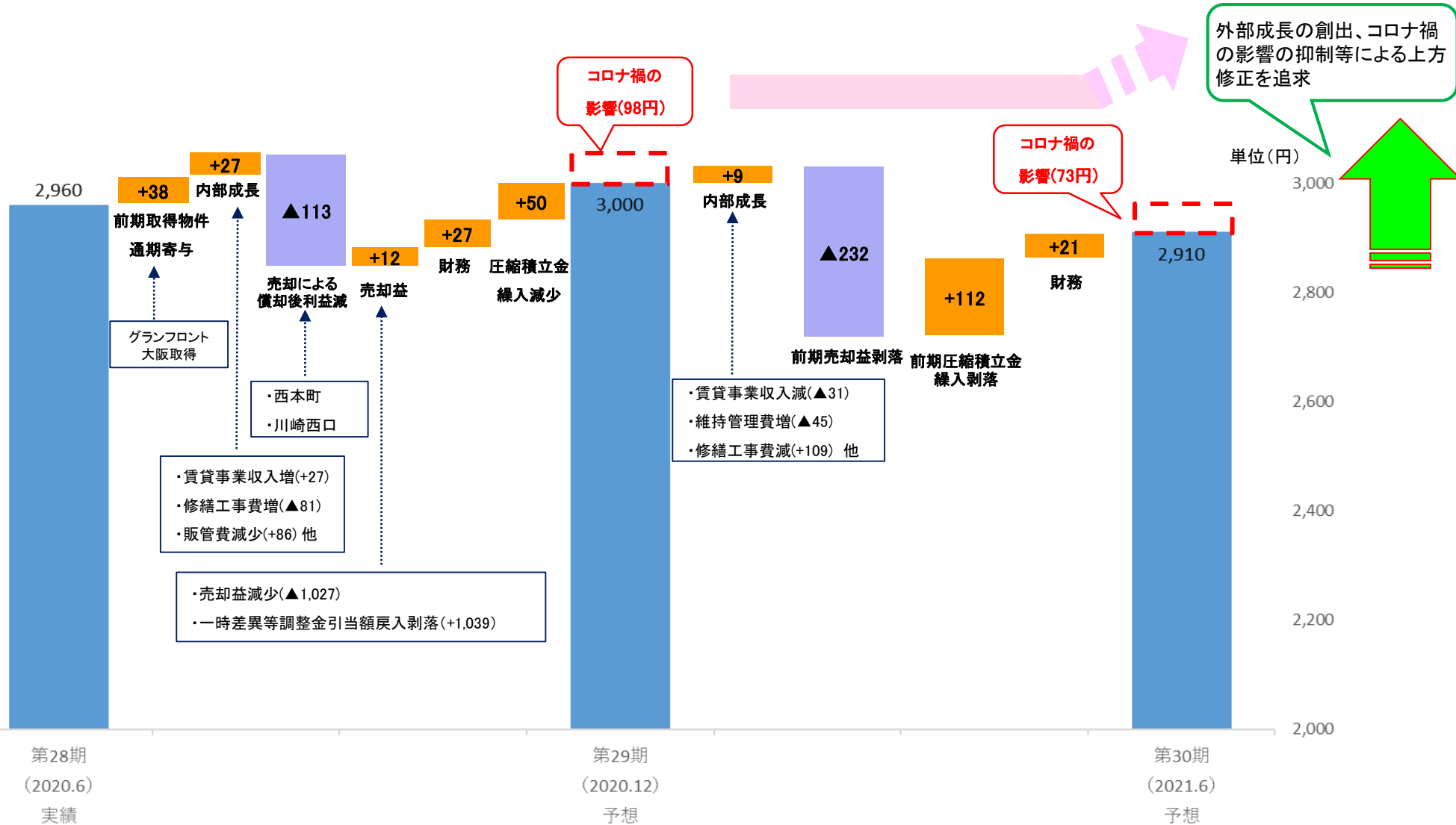
FFO	5,722	5,779	57
-----	-------	-------	----

(単位:百万円)

要因	収支	DPU換算	主な要因
■内部成長(既存物件)	12	9円	
賃貸事業収入の減	▲ 42		入退去 ▲99 賃料改定 13 減免剥落 9 台場パススルー化 20 レジ等 7
水道光熱費収支の増	15		
その他収入の増	7		
賃貸事業費用の減	32		
維持管理費の増	▲ 61		
公租公課の増	▲ 34		外注委託費増:台場 ▲33 PMフィー増:浜離宮 ▲13 川崎日進町 ▲14
修繕工事費の減	148		
減価償却費の増	▲ 16		第28期の第29期への繰越分割落 40 工事完了時期の第31期へのずれ込み 63
その他賃貸事業費用の増	▲ 5		
販管費の増減	0		
■財務	28	21円	
支払利息の減	7		
融資関連手数料の減	21		アレンジメントフィー剥落 20
■物件譲渡	▲ 314	▲ 232円	
売却益の剥落	▲ 314		西本町売却益の剥落
■圧縮積立金/一時差異等調整引額	151	112円	
圧縮積立金繰入の剥落	151		
計	▲ 122	▲ 90円	

2. 1口当たり分配金の見通し

- ◆ 第29期は、売却による償却後利益の減少を前期取得物件の通期寄与・内部成長・財務コスト削減で打ち返し、PO時公表の3,000円を実現
- ◆ 第30期は、前期売却益の剥落、コロナ禍の影響を保守的に見積もり2,910円を予想



第Ⅳ部

運用状況と方針



1. 資産入替によるポートフォリオの質的改善と公募増資の実行

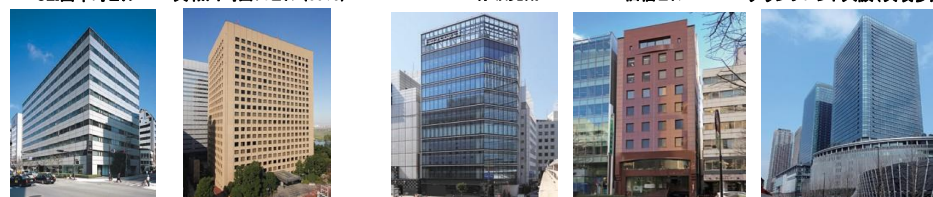
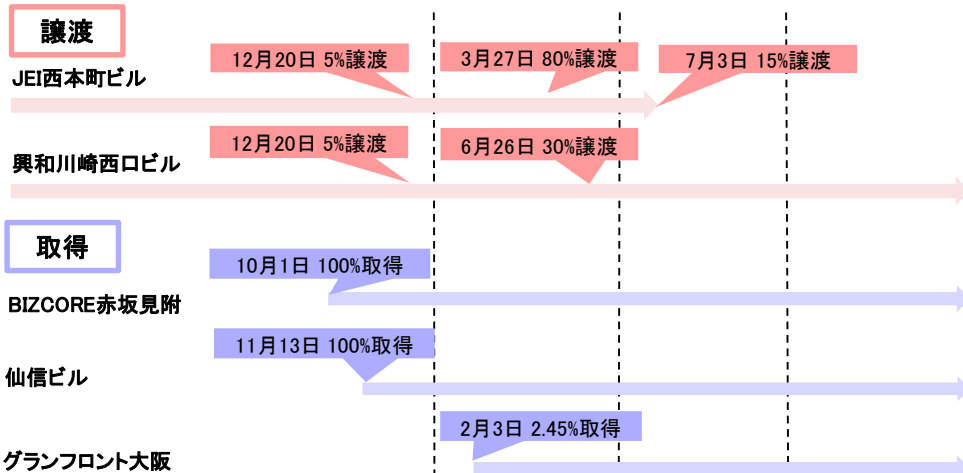
◆ 3期に跨る売買オペレーションの完遂と年初の増資の実行により、ポートフォリオの質的改善、財務体力の向上を達成
LTVを低減させ今後の外部成長余力を獲得するとともに、不透明感が増した環境下で機動的に手元流動性を確保

■ 資産入替の概要

(単位: 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	—	▲40	—	▲40
譲渡益	1.0	17.0	3.1	21.2
譲渡損・減損損失	▲16.2	—	—	▲16.2

■ 公募増資の概要

発行形態	公募増資 (旧臨報方式)	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)
発行済投資口数 (募集前)	1,305,700口	発行決議日	2020年1月6日
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	条件決定日	2020年1月15日
発行価格	173,355円/口	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
発行価額	167,754円/口		



◇ ポートフォリオの質的改善

	第22期 2017年6月期	第28期 2020年6月期	2020年7月3日
含み益	196億円	611億円	613億円
ポートフォリオNOI利回り	4.7%	5.1%	5.1%
上位5物件比率	45.5%	42.1%	42.3%

(※)2020年7月3日のポートフォリオNOI利回りは、2020年12月期における予想値です。

◇ 財務体力の向上

	第27期 2019年12月期	第28期 2020年6月期
LTV	44.9%	42.8%
内部留保	—	2.19億円
手元流動性の積み増し	—	+50億円

2. 外部成長

(1) 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 (2020年6月末日時点)	(うめきた広場・南館)99.4% (北館)98.8%



(※) 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

2. 外部成長 (2) 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～2020年7月3日)

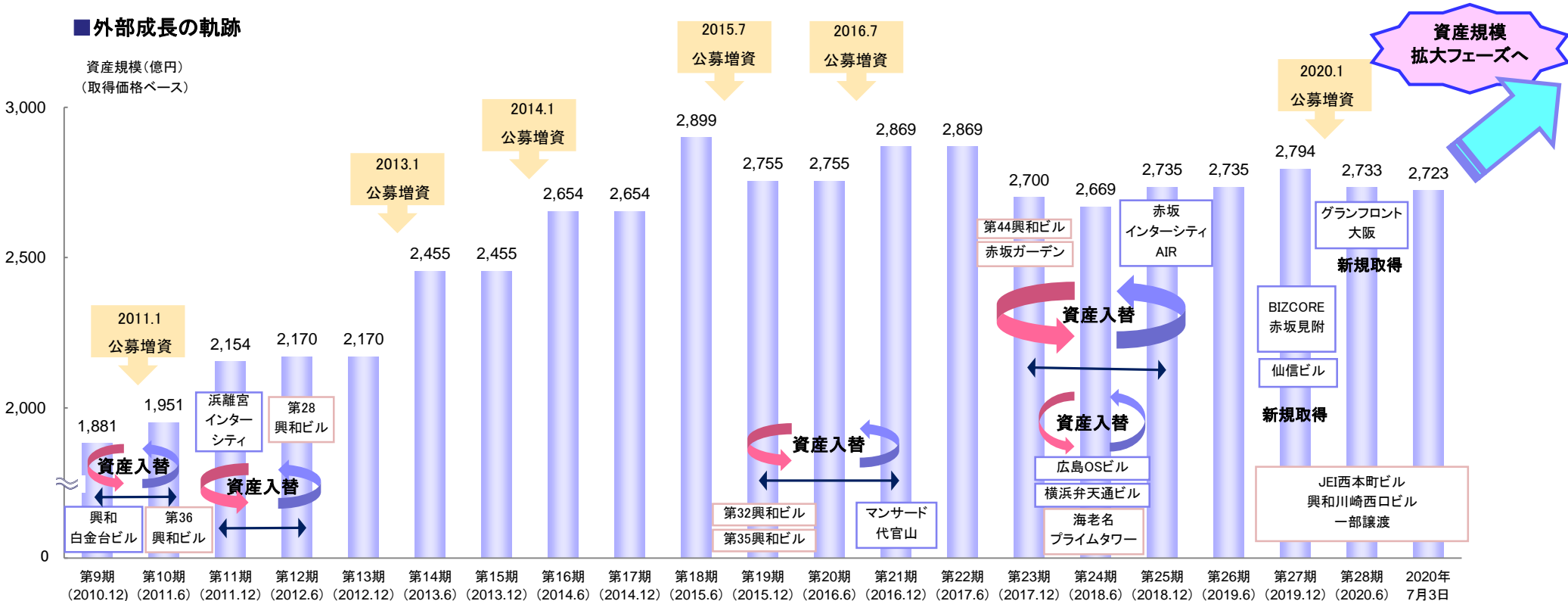
- ◆ 取得：27物件・1,564億円
スポンサーからの取得割合 64.6%
- ◆ 売却：9物件・722億円

【今後の戦略】

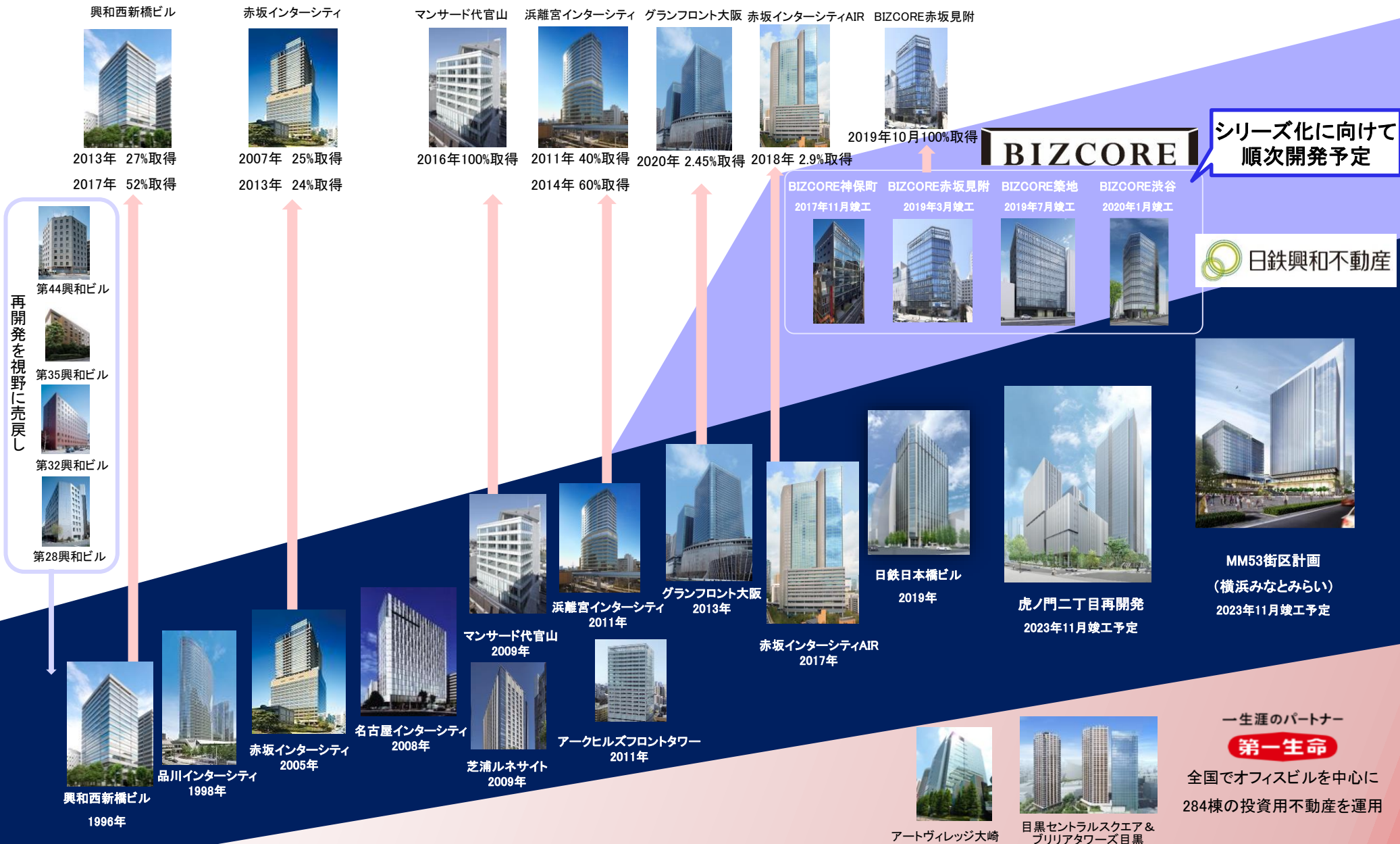
- ◆ 外部成長の軸足を資産入替から中期的な資産規模拡大へ
- ◆ 厳しい取得環境が継続する見込みながら、物件を厳選した投資を継続
- ◆ スポンサーパイプライン、第三者物件等、あらゆるソースを活用

■ 外部成長の軌跡

資産規模(億円)
(取得価格ベース)



2. 外部成長 (3) スポンサーの主な開発事例・保有物件



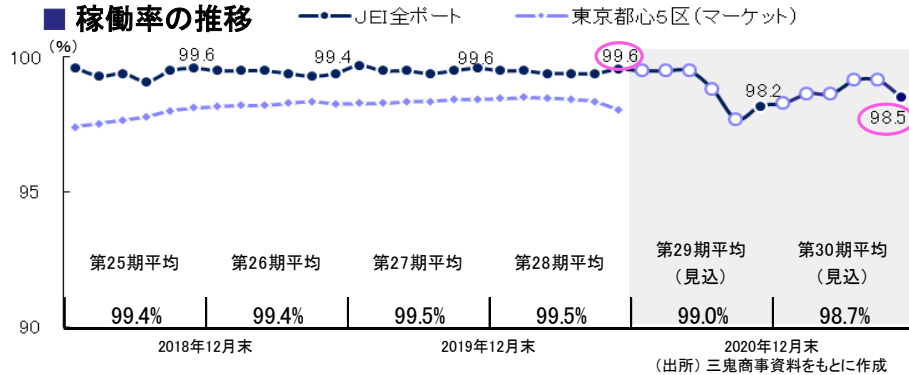
3. 内部成長

(1) 賃料の状況① (入居・退去)

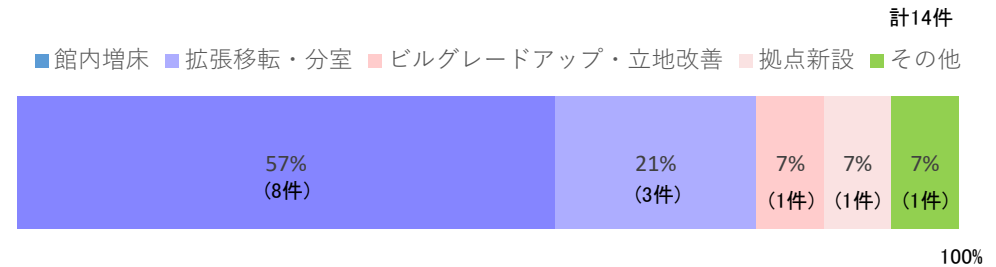
◆ 稼働率は99.6%の高水準を維持、テナント退去率も1%未満

◆ 第29期、第30期についてはコロナ禍影響によるダウンタイム長期化、ある程度の減床を保守的に織り込み、稼働率の低下を想定

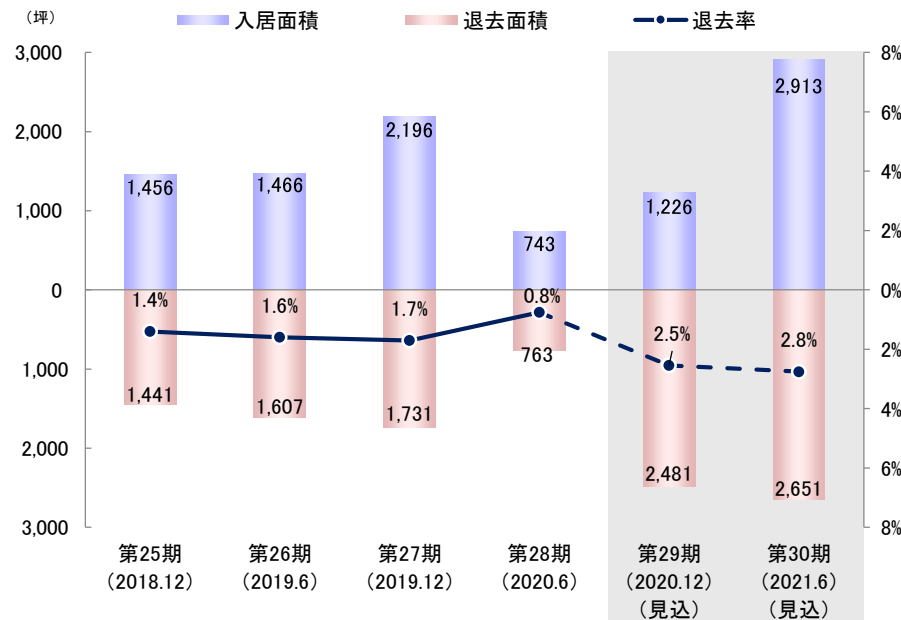
稼働率の推移



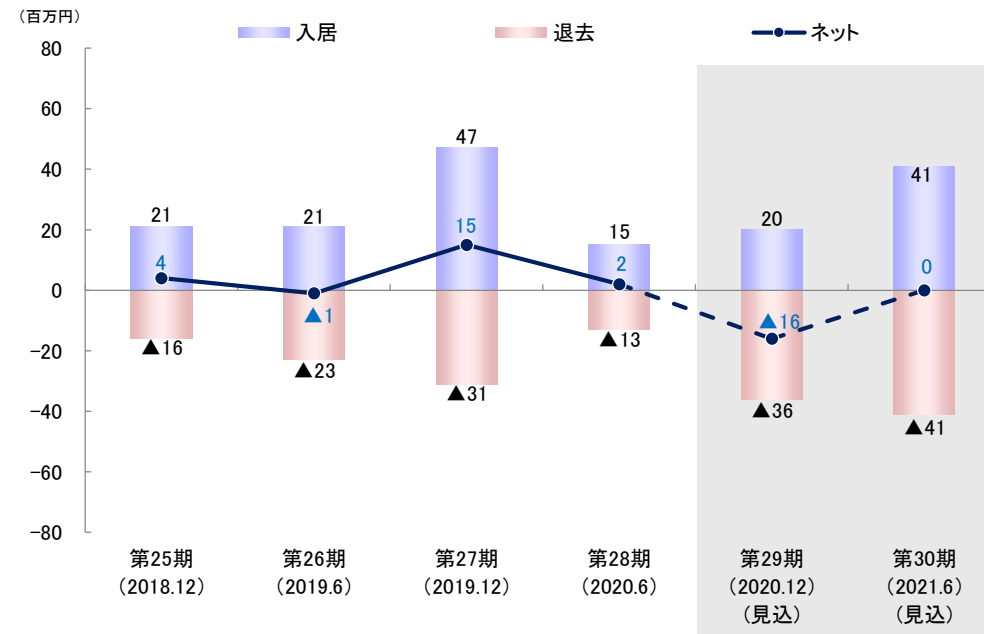
入居理由(第28期実績)



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)



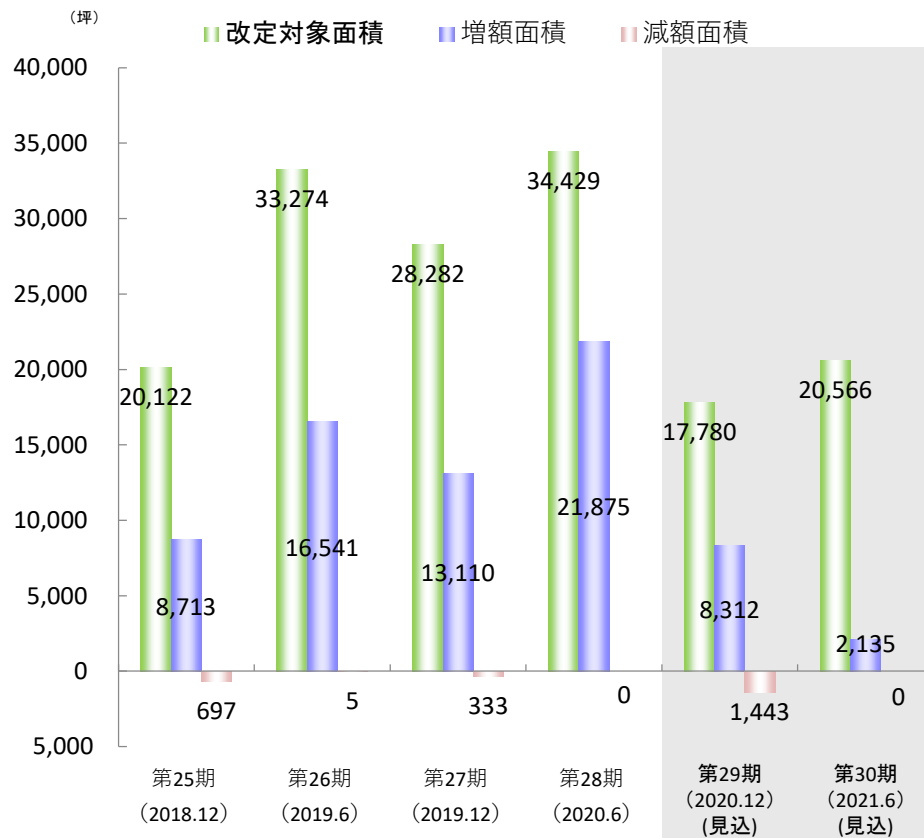
(※1) 「テナント退去率」は、ポートフォリオ全体における期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値です。なお、期中に物件を追加取得した場合は、期中退去面積を前期末賃貸面積および追加取得物件にかかる賃貸面積の合計で除した数値とし、期中に物件を売却した場合は、売却物件にかかる賃貸面積は前期末賃貸面積から控除せず、期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値とします。

3. 内部成長

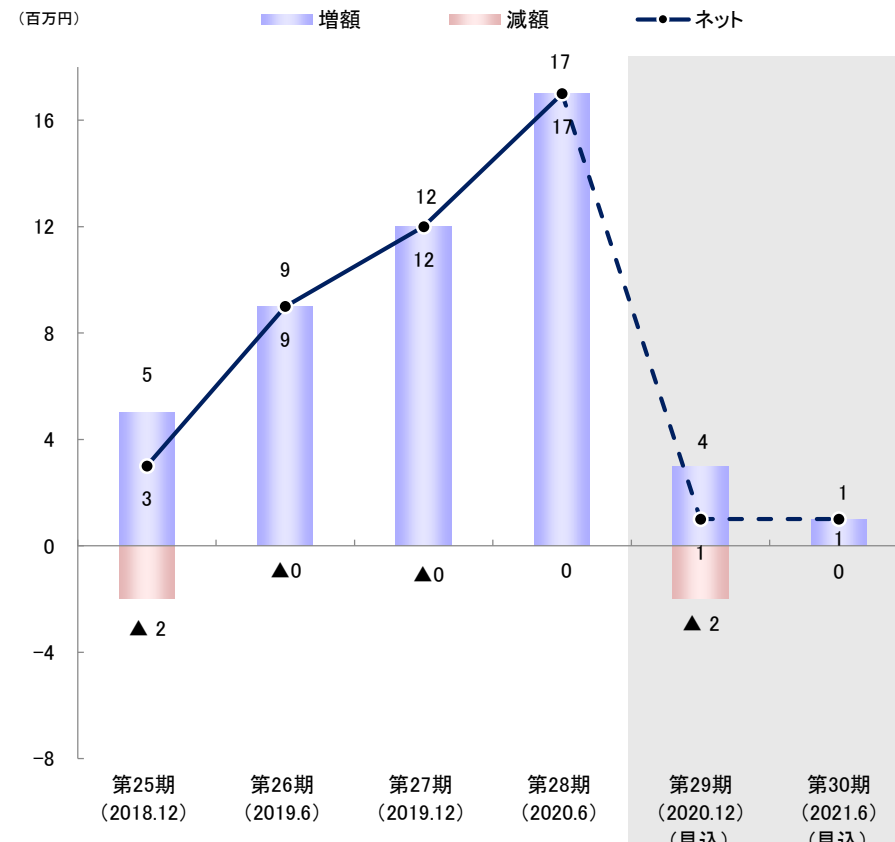
(1) 賃料の状況② (賃料改定)

- ◆ 第28期は改定対象面積の63.5%で+5.3%の増額を実現
- ◆ 第29期、第30期は増額交渉の一部見送り、ある程度の減額更改を想定した保守的な計画

■ 賃料改定面積の推移 (※1)(※2)



■ 賃料改定による賃料の増減(月額賃料ベース) (※1)



増額割合 (面積ベース)	43.3%	49.7%	46.4%	63.5%	46.8%	10.4%
--------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

増額改定率	4.5%	4.0%	7.0%	5.3%	3.1%	5.1%
減額改定率	15.6%	2.8%	1.6%	-	10.0%	-
賃料改定率(※2)(※3)	1.0%	2.0%	3.0%	3.7%	0.2%	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) グランフロント大阪を除いた数値です。

(※3) 同額改定・減額改定も含めた賃料の平均改定率です。

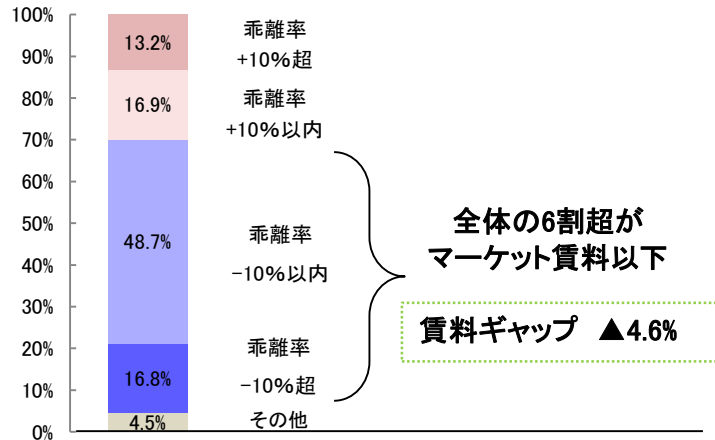
(※4) コロナ禍の影響による期間を限定した賃料減額は除いております。

3. 内部成長 (2) 賃料ギャップの状況

- ◆ 既存契約の6割超がマーケット賃料を下回る状況
- ◆ 増額の取組及び賃料ギャップが大きい物件の売却により、賃料ギャップ^(※1)は▲4.6%に縮小。今後も状況を睨みつつ引き続き増額取組を継続

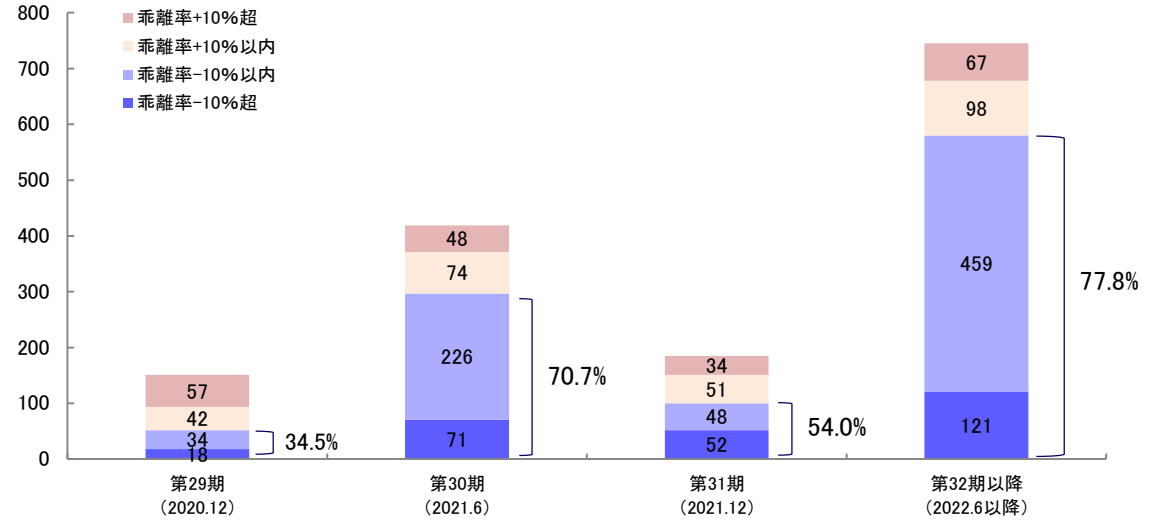
■ 賃料ギャップの状況(第28期末現在)^(※2)

月額賃料 1,578百万円

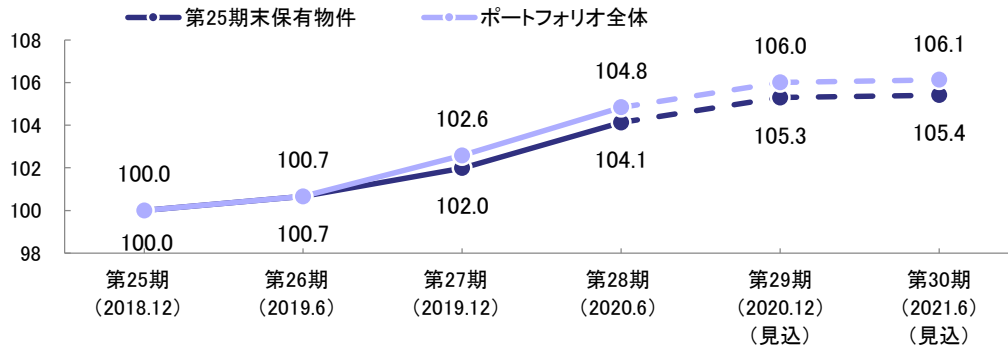


■ 更新期別月額賃料^(※2)

(百万円)



■ 賃料単価の推移^{(※2)(※3)}



- ◆ 賃料増額改定、テナント入替時の賃料増額により、賃料単価は第28期まで着実に上昇
第29期以降、伸び率の鈍化を想定

(※1) 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▲13.4%です。

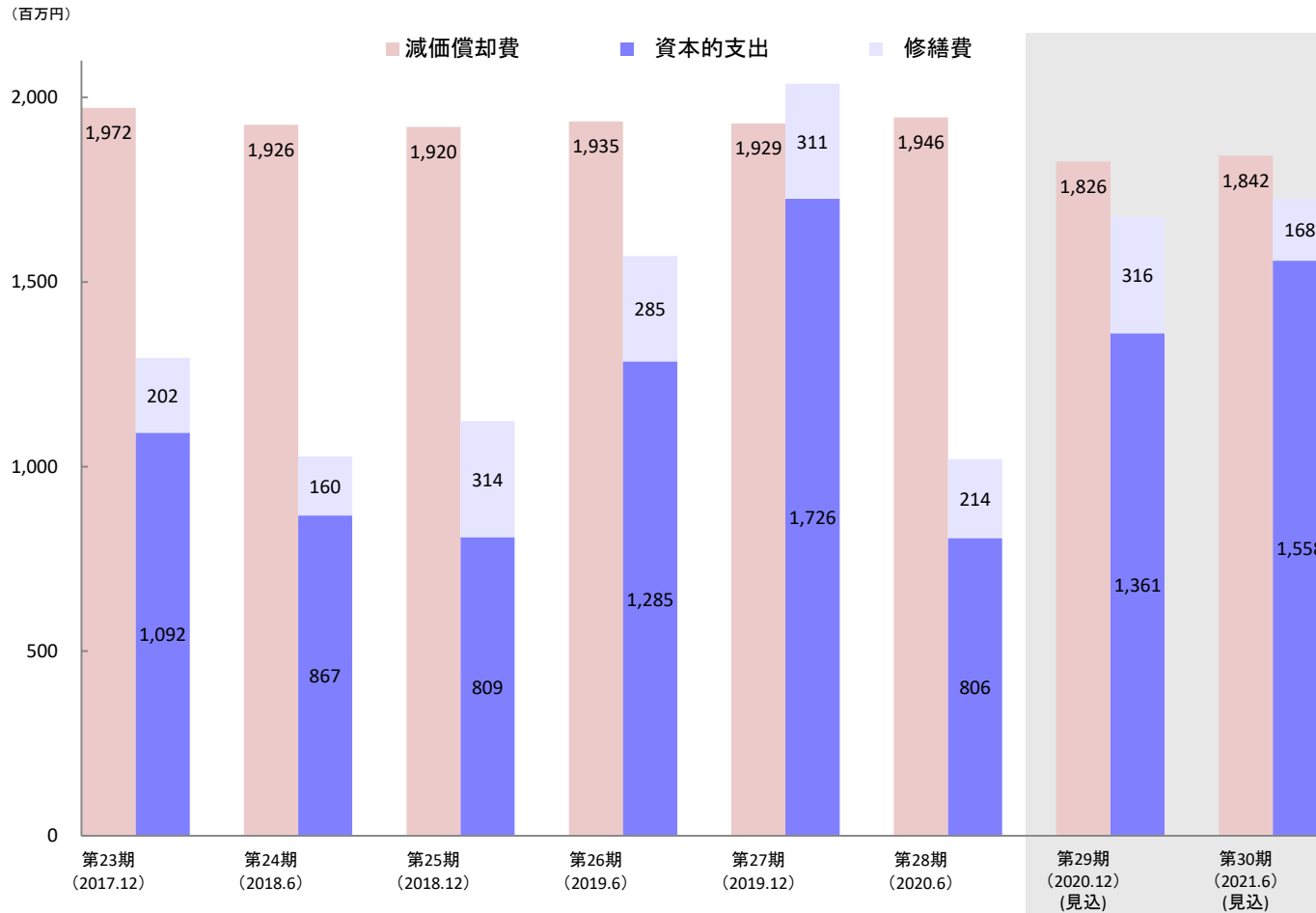
(※2) グランフロント大阪、住居、2020年7月3日に売却したJEI西本町ビルを除いて算出しています。

(※3) 第25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25期末保有物件は第28期末保有物件のうち第25期末より継続保有する物件です。

3. 内部成長 (3) 工事実績推移

◆ 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29期・第30期)

【空調改修】

興和川崎東ロビル 608百万円
 興和川崎西ロビル 355百万円
 広島八丁堀ビル 72百万円

【トイレ改修工事】

興和川崎東ロビル 293百万円

【ゴンドラ設備更新】

興和川崎東ロビル 79百万円

【照明器具LED化】

興和川崎東ロビル 61百万円

4. 財務戦略

(1) ファイナンス実績

- ◆ 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を大幅に引下げ。先行き不透明感から手元流動性を積み増し
- ◆ 借入金86億円をリファイナンス、借入期間長期化・金融コストの削減・返済期限の分散化を実現

■ 公募増資の実施

- ・2020年1月・2月 総額79億円(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口当たりNAVを向上

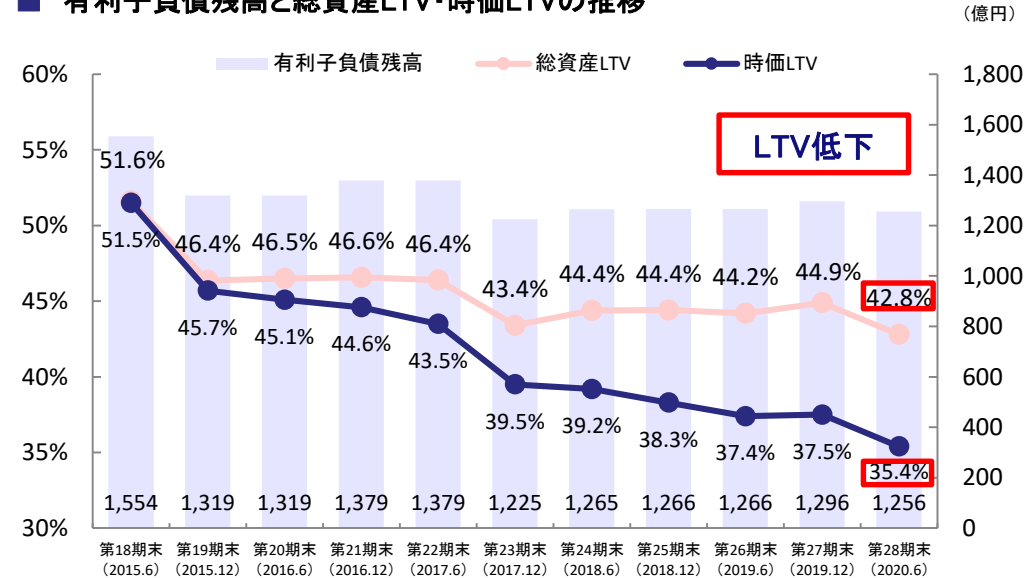
■ 第28期の返済と調達(借入金86億円をリファイナンス) (2020年1月)

- ・長期化: 期間6.8年→8.9年 (+2.1年)
- ・金融コストの削減: 金利1.29%→0.71% (▲58bp)
- ・返済期限分散化: 2028年12月期と2029年6月期に分散

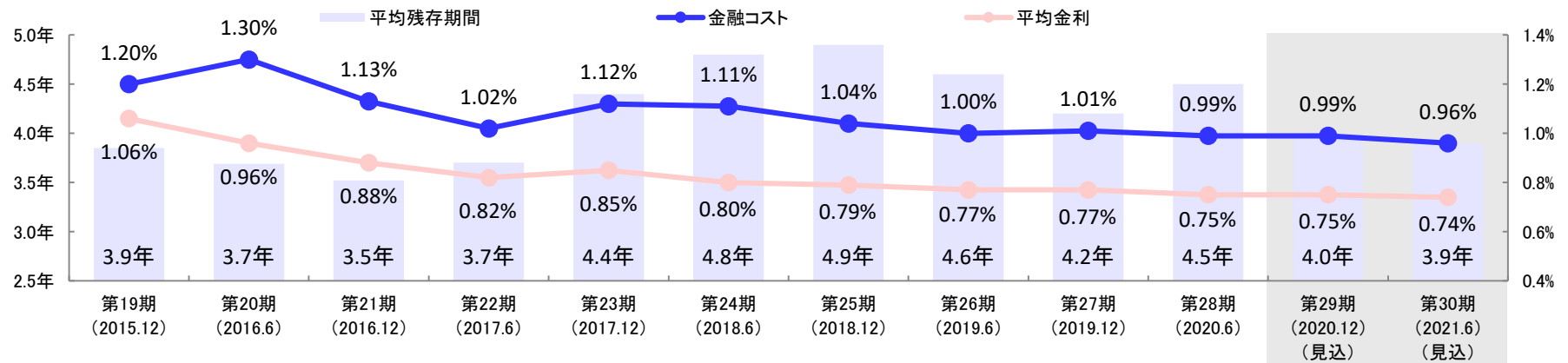
■ 手元流動性の積み増し

- ・当期返済予定だった短期借入金90億うち、50億円の借入を継続

■ 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

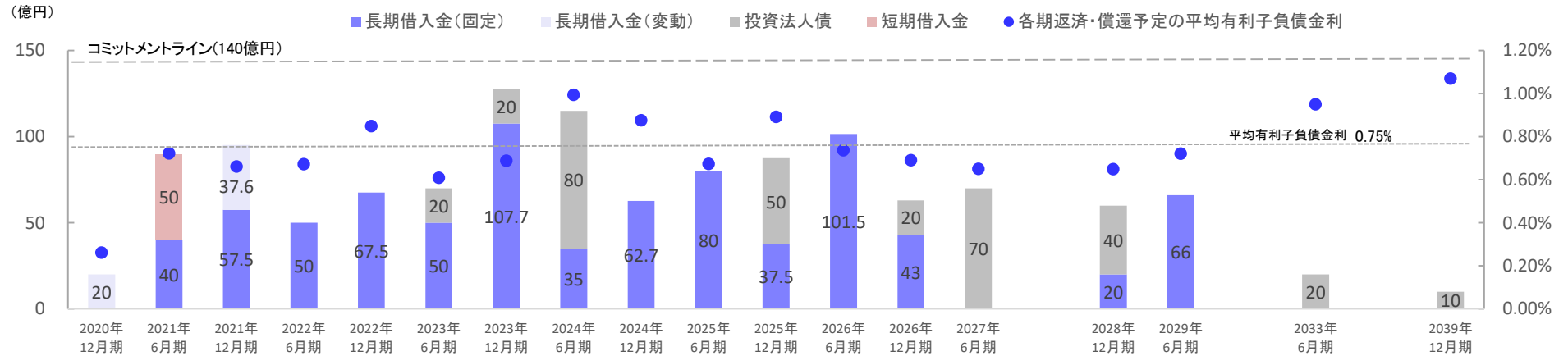


(※) 金融コスト=(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費償却)÷期中有利子負債平均残高

4. 財務戦略 (2) 財務運営の状況

◆ 金利低減を図りつつ、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28期末時点)



■ 主要財務指標の推移

	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)	第28期末 (2020.6末)	差異
有利子負債残高	1,265億円	1,266億円	1,266億円	1,296億円	1,256億円	-40億円
総資産LTV	44.4%	44.4%	44.2%	44.9%	42.8%	-2.1pt
時価LTV	39.2%	38.3%	37.4%	37.5%	35.4%	-2.1pt
有利子負債平均残存期間	4.8年	4.9年	4.6年	4.2年	4.5年	+0.3年
金融コスト	1.11%	1.04%	1.00%	1.01%	0.99%	-0.02pt
平均有利子負債金利	0.80%	0.79%	0.77%	0.77%	0.75%	-0.02pt
固定金利比率	96.3%	93.9%	89.9%	88.6%	91.4%	+2.8pt

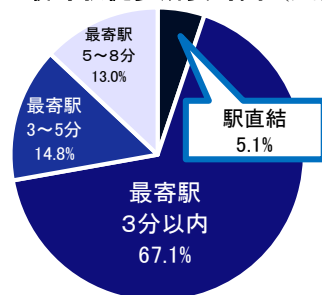
■ 格付の状況

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)

■『新しいオフィスの在り方』に向けた動きやニーズの変化を先取りし、本投資法人の特色を活かしつつ、『選ばれるオフィス』を追求

《特色①》ポートフォリオ特性

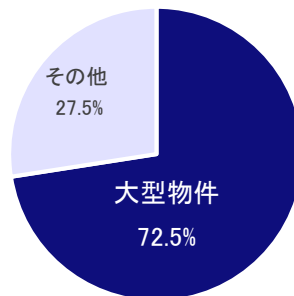
■ 最寄駅徒歩所要時間 (月額賃料ベース)



駅近

駅直結・徒歩3分以内が約72%
5分以内が約87%

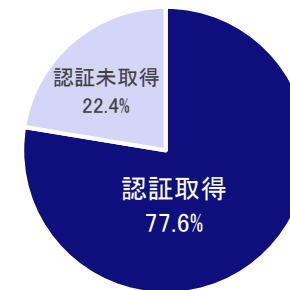
■ 物件規模 (月額賃料ベース)(※1)



大型

大型物件が主体

■ グリーンビル認証 (面積ベース)(※2)



ESG

BCP・環境認証への
取組も着実に実施

⇒これからのオフィスの『選別のキーワード』となる要素を備えている

《特色②》スポンサーグループで幅広く不動産関連事業を展開

- ・AM・PM・BM・・・オフィスビルを多数所有し自ら運営・管理・・・テナントニーズの変化、要望の把握と対応
- ・デベロッパー・・・オフィスビル開発事業の推進・・・求められる新たなオフィススペックの探求
- ・金融・保険・・・銀行、生命保険の幅広い顧客基盤・・・取引先の考え方、動きの方向感等に対する高いアンテナ機能

⇒スポンサーグループとの連携により、テナントの新たなニーズ、オフィスの将来型を追っていく動きを展開

★ハード、ソフト双方の特色を活かしたアセットマネジメントの展開により、コロナ禍への対応を、守りではなく
”攻めの好機”ととらえて前向き・積極的な運営を目指す

(※1) 定義等については、P.35の注記をご参照ください。(※2) 定義等については、P.41の注記をご参照ください。(※3) 上記の各数値は2020年7月3日時点の数値です。

6. ESG関連 (1) 足許の新しい動き

- ◆ ジャパンエクセレント投資法人及び資産運用会社は、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、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携・協働に注力
- ◆ また、ESGへの取組を経営の最重要課題と改めて認識し、更なる進化・深化に向けて前向きに取り組んでいく方針

■ 責任投資原則(PRI) (※1) への署名



本投資法人の資産運用会社がPRIに署名(2020年6月)

ESGの視点を投資プロセスに組み込むことで受益者の長期的パフォーマンスを向上させ受託者責任を更に果たすことを目指す

■ MSCI ESG格付が、「BBB」→「A」に格上げ



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格付が、2年連続で向上

■ グリーンビル認証の取得

◆ DBJ グリーンビル認証を7物件において取得

新たに7物件が、DBJ グリーンビル認証を取得(2020年3月)

この結果、取得割合(面積ベース)は2019年12月末の60.0%

から2020年6月末現在 **77.6%** へ、物件数ベースでは

同36.4%から**54.3%**へと上昇

(今次認証取得物件)

3つ星:「BIZCORE赤坂見附」、「SE札幌ビル」

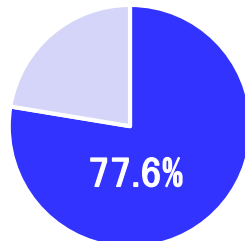
2つ星:「台場ガーデンシティビル」、「川崎日進町ビルディング」、「JEI京橋ビル」

1つ星:「JEI浜松町ビル」、「コアシティ立川」

◆ 建築物省エネルギー性能表示制度(BELS) (※2) 評価の新規取得

日石横浜ビルが星2つを取得(2020年4月)

認証割合



■ サステナビリティ・ファイナンスの実施

サステナビリティ・ファイナンス・フレームワーク

グリーンファイナンスを進化させた

サステナビリティファイナンスを実施



名称	サステナビリティ・ローン (サステナビリティ・ローン原則等に準拠)	借入総額	20億円
特色	J-REIT初	年限	2年
契約日	2020年8月20日	利率	Tibor+0.2%
評価機関	株式会社日本格付研究所(JCR)		

(※1)責任投資原則(PRI)とは、2005年にコフィー・アナン国連事務総長(当時)の呼びかけで策定された原則であり、持続可能な社会の実現のため、ESG課題を投資判断に組み込むことを提唱するもの

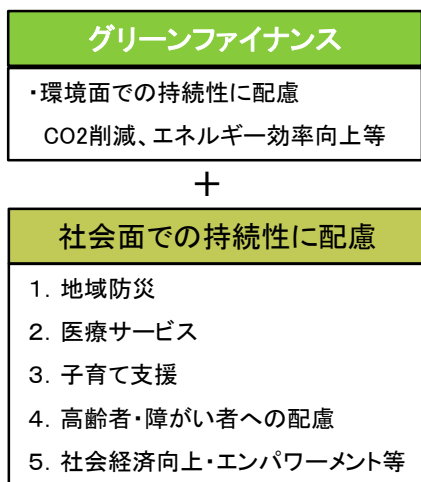
(※2)建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)とは、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された制度であり、評価は5段階(★～★★★★★)で表示

6. ESG関連

(2) サステナビリティファイナンスへの取組み

- ◆グリーンファイナンスを進化させたサステナビリティファイナンスを実施
 - ー調達資金を環境・社会面での持続可能性に配慮したプロジェクトに充当

■ サステナビリティファイナンス

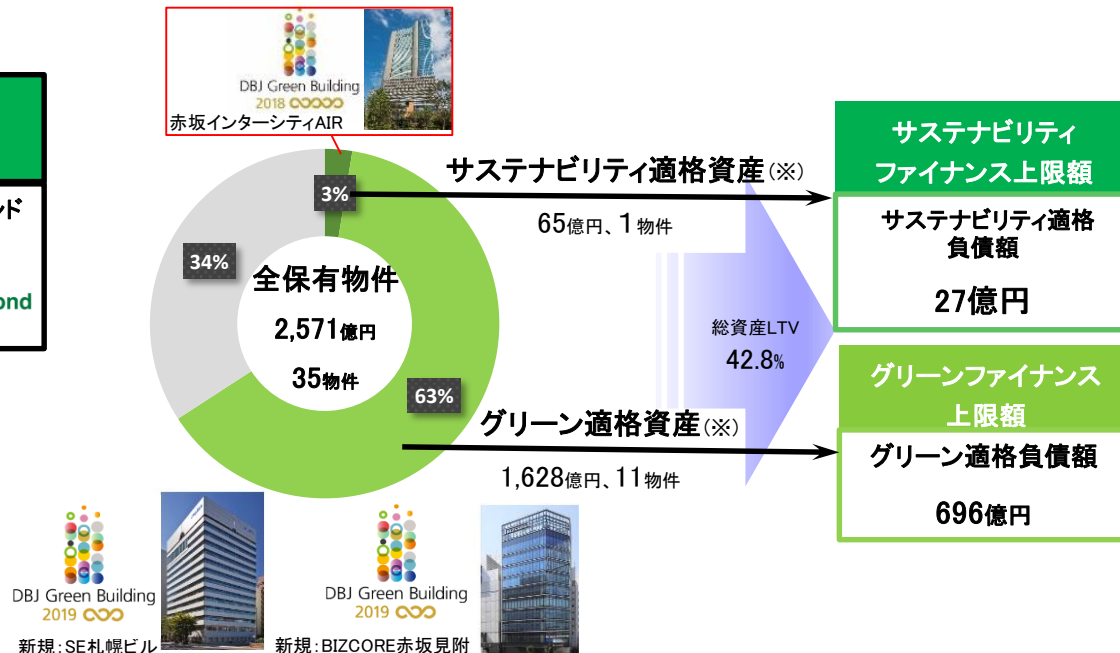


認証機関



最高位
「SU1(F)」取得

■ サステナビリティファイナンス・フレームワーク



■ SDGs との整合性について

資金使用の対象となるプロジェクトを通じて、ICMAのSDGs マッピングに照らし、以下のSDGs の目標及びターゲットに貢献



目標7: エネルギーをみんなに そしてクリーンに

ターゲット7.3 2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。



目標9: 産業と技術革新の基礎をつくらう

ターゲット9.4 2030年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。



目標11: 住み続けられる街づくり

ターゲット11.3 2030年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。

ターゲット11.7 2030年までに、女性、子供、高齢者および障がい者を含め、人々に安全で包括的かつ利用が容易な緑地や公共スペースへの普遍的アクセスを提供する。

(※)サステナビリティローン契約時(2020年8月20日)において確定していた直近期末(2020年6月末)時点の帳簿価額および総資産LTVに基づき算出し、単位未満を切り捨てています。

参考資料 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

物件取得機会の提供による
継続的な資産規模の拡大

高い物件管理・リーシング能力による
収益力の強化及び安定化・物件競争力の向上

コアスポンサー



日鉄興和不動産

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

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、
2020年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に
284棟の投資用不動産を運用

物件

融資

人材

MIZUHO

株式会社みずほ銀行

融資

人材

MIZUHO

みずほ信託銀行株式会社

融資

仲介

人材

DAI-ICHI BUILDING

株式会社第一ビルディング

仲介

人材

管理

SOHGO HOUSING

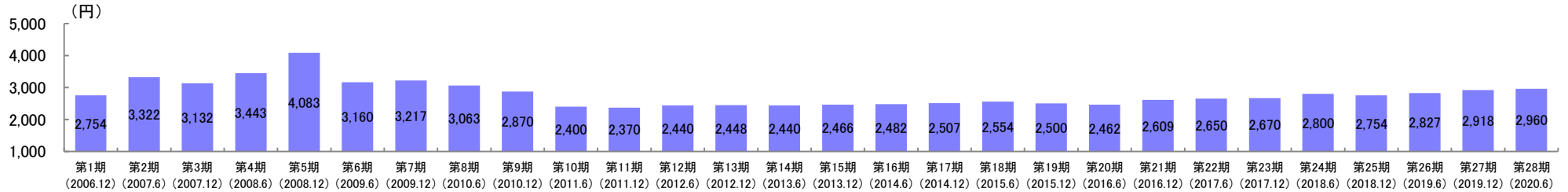
相互住宅株式会社

管理

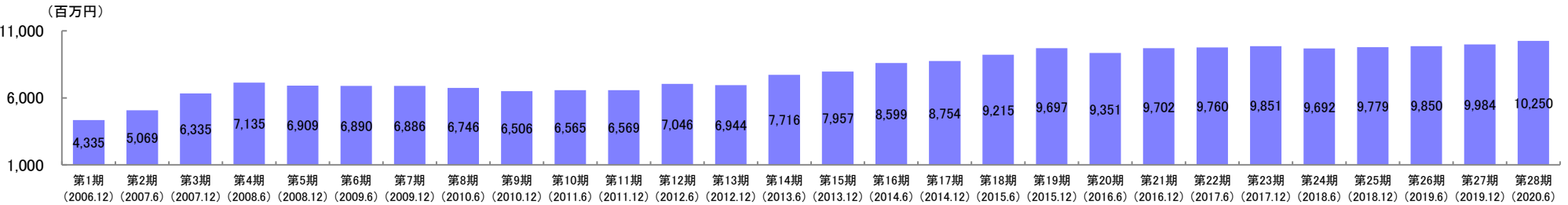
サポート実績: 物件 物件提供 融資 融資 仲介 第三者物件の仲介 人材 人材提供 管理 投資法人の保有物件の管理

2. トラックレコード

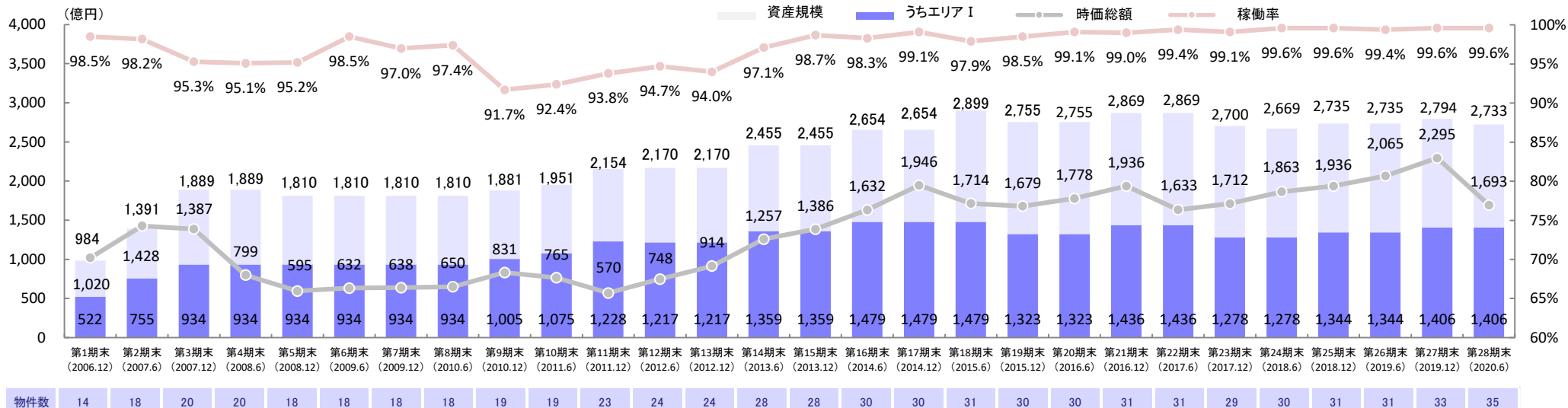
■ 1口当たり分配金(※1)



■ 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。

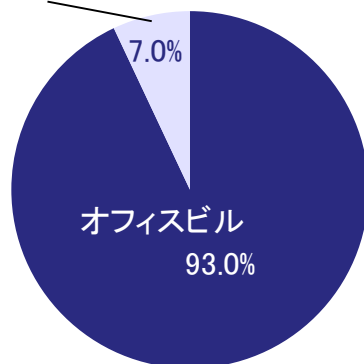
3. ポートフォリオ(1)

■ 用途

(投資方針)

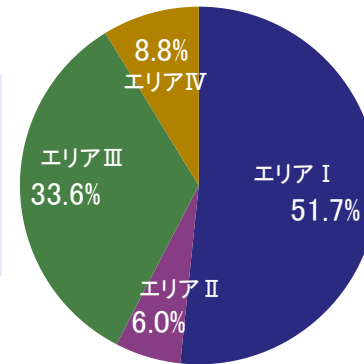
用途(※1)	ポートフォリオに占める投資比率(※2)
オフィスビル	90%以上
その他	10%以下

その他(浜離宮インターシティ)



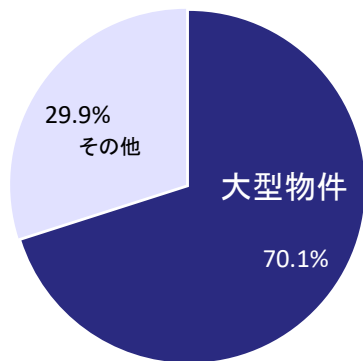
■ 投資エリア

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

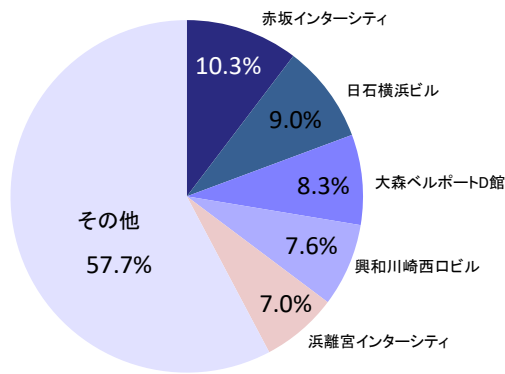


東京圏(※4)への投資比率
85.3%

■ 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。

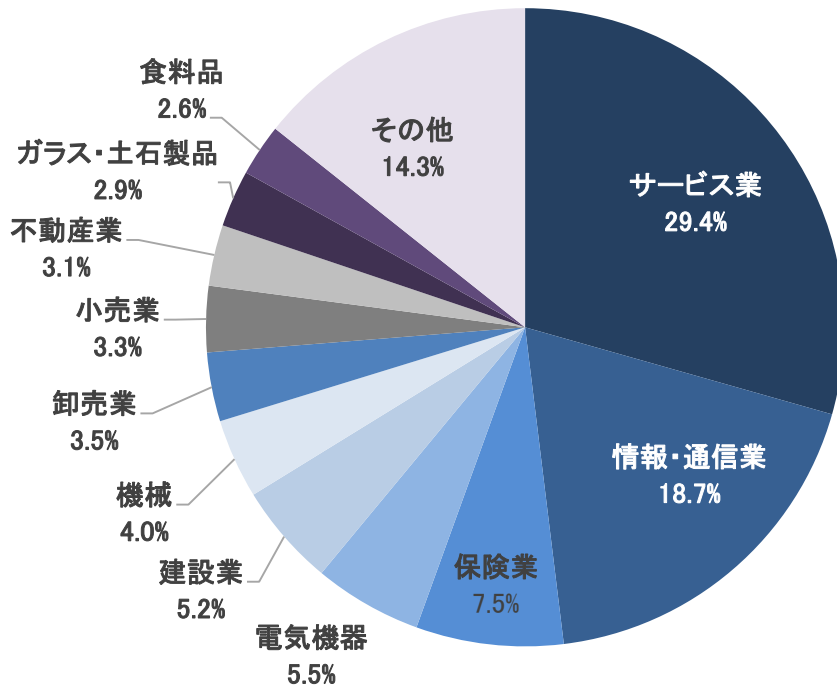
(※3) 東京23区においては延床面積10,000坪以上、東京23区外においては4,000坪以上の物件をいいます。

(※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2020年7月3日時点の数値です。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28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 (%)
東芝情報システム株式会社	興和川崎東口ビル	18,612.72	5.6
全国共済農業協同組合連合会	興和川崎西口ビル	14,009.96	4.2
株式会社日立リアルエステートパートナーズ	大森ベルポートD館	10,449.47	3.2
	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	2.8
(※3)	(※3)	8,968.71	2.7
(※3)	台場ガーデンシティビル	7,286.83	2.2
(※3)	(※3)	6,572.84	2.0
日立造船株式会社	大森ベルポートD館	5,383.97	1.6
(※3)	日石横浜ビル	4,551.90	1.4
(※3)	浜離宮インターシティ	4,243.04	1.3
上位10エンドテナントの合計		89,363.62	27.0
ポートフォリオ全体の合計		331,234.56	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28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

● PRIへの署名

資産運用会社は、ESGの視点を投資プロセスに組み込むことで受益者の長期的パフォーマンスを向上させ、
受託者責任を更に果たすことを目指す考え方に賛同し、2020年6月に**PRIに署名**しました

● 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

■ 目標

- ◆ エネルギー消費原単位及びCO2排出原単位を、各年度において前年度比1%、中長期的には2015年度から2019年度の原単位平均比で2020年度から2024年度の原単位平均を5%以上減少させることを目標としています

■ 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・サステナビリティローンの借入れを行っています

<グリーンボンド>

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Jリート初

<グリーンローン>

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リート初

<サステナビリティローン>

株式会社日本格付研究所(JCR)より
「サステナビリティローン原則」への適合性について
最高位の「SU1」の総合評価を取得



Jリート初

- ◆ 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

- ◆ PM会社選定の際には、サステナビリティに関する取組調査を行い、投資法人のサステナビリティ方針等についての説明を行った上で協力への合意を取り付けております。また、年次でも同内容について調査を行うことで、PM会社の遵守をモニタリングしています

■ 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と考えています

■ 具体的な取組

テナントの安全・安心

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

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

地域への貢献

オフィスビル共用部におけるコンサートの定期開催や各種イベント開催にスペースを提供することで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

従業員からの意見受付

資産運用会社ではハラスメントなど従業員の職場に関する苦情などを匿名で受け付ける相談窓口を設置しています。

例えばセクシュアルハラスメントに関する相談窓口担当者は、コンプライアンス・オフィサー、担当部長及び社外の法律事務所とし、社内に周知しています。また、被害者に限らず、すべての就業者は、相談窓口担当者に相談及び苦情を申し出ることができ、担当者が該当すると判断した事例は代表取締役社長に報告されます

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

年次の従業員満足度調査

資産運用会社では年に1回、全社員を対象に従業員満足度調査を実施し、従業員の満足度をモニタリングしております。調査結果の活用に関しては、シニアマネジメントへのフィードバック、各部(長)へのフィードバックを実施するとともに、改善要望があったものについてはアクションプランの策定・実行を行っています

女性の活躍支援

資産運用会社では従業員一人ひとりが個性・能力を最大限に発揮できる職場環境を目指しており、育児休暇制度を導入するとともに、柔軟な時短勤務や有給休暇の積極的な取得により女性にとって働きやすい職場環境の整備に取り組んでいます

■ 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6.8%保有(2020年6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

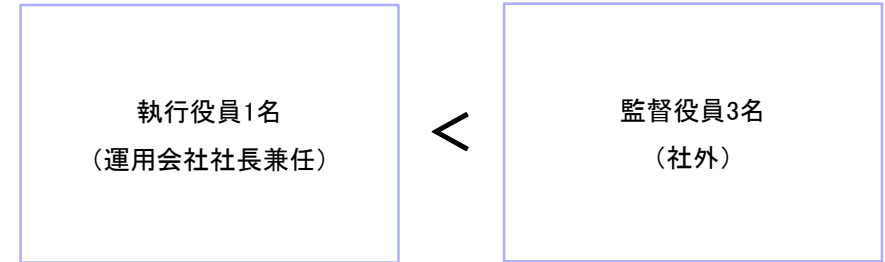
第一生命

■ 運用報酬体系

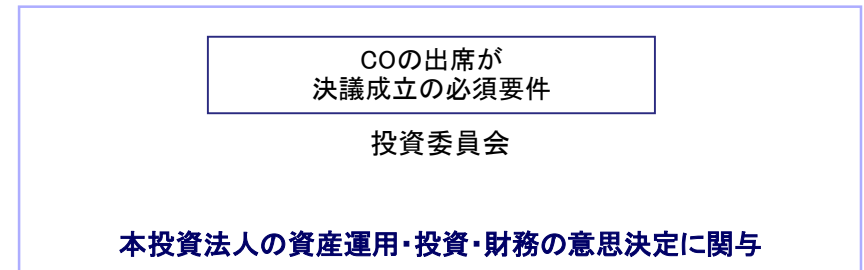
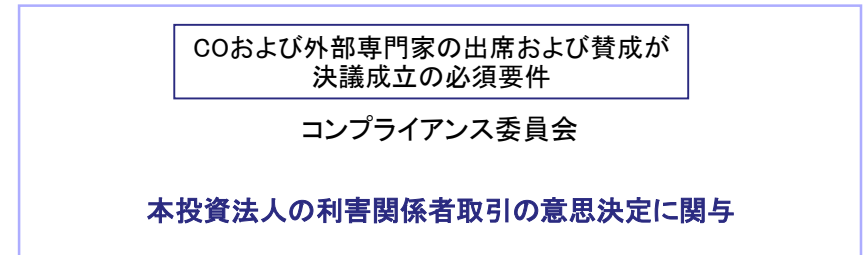
収益に連動する運用報酬体系を導入しています

	算定方法
資産運用報酬Ⅰ	3ヵ月毎に、本投資法人の運用資産額に以下の料率を乗じた金額×(当該期間の実日数÷365) 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

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

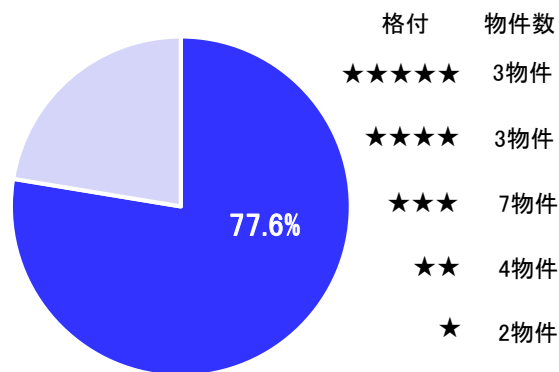
■ MSCI ESG格付



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格付はAクラスの評価を取得

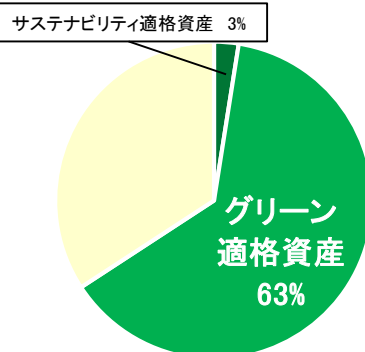
■ グリーンビル認証

◆ DBJ Green Building認証(※2)



◆ グリーン適格資産・

サステナビリティ適格資産(※3)



◆ BELS評価(※4)



この建物用途のエネルギー消費量2%削減
2020年4月20日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

日石横浜ビルにおいて
2020年4月20日
星2つを取得

◆ CASBEE 不動産評価認証・建築評価認証(※5)



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(※6)



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(※7)

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度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(2020年6月末現在)

(※3) 「グリーン適格資産」は、資金調達日から過去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で、資産運用会社のサステナビリティ会議にて選定されたものを指します。「サステナビリティ適格資産」は、資金調達日から過去3年以内に上記①②のいずれかの認証を取得済又は将来取得予定のもので、資産運用会社のサステナビリティ会議にて選定されたものを指します。円グラフは2020年6月末の簿価を用いて算出した適格物件の割合(2020年8月20日現在)

(※4) 建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)とは、2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」が国土交通省において制定されたことを受け、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された制度であり、評価は5段階(★~★★★★★)で表示されます。

(※5) 「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。

(※6) 「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。

(※7) 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。

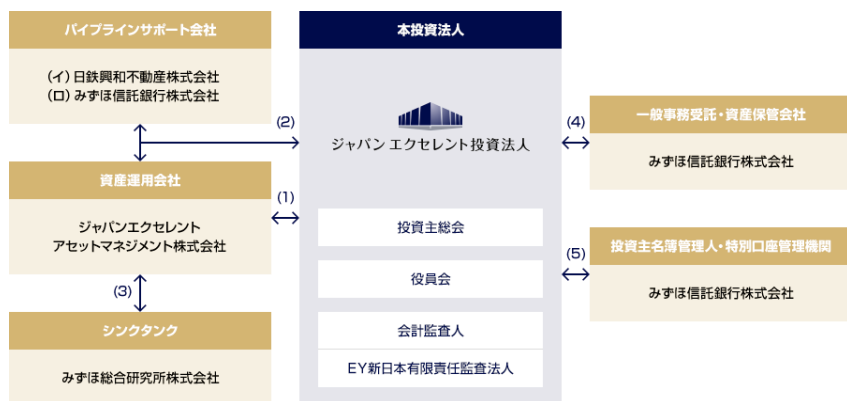
5. 投資法人の仕組み/資産運用会社の概要

■ 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



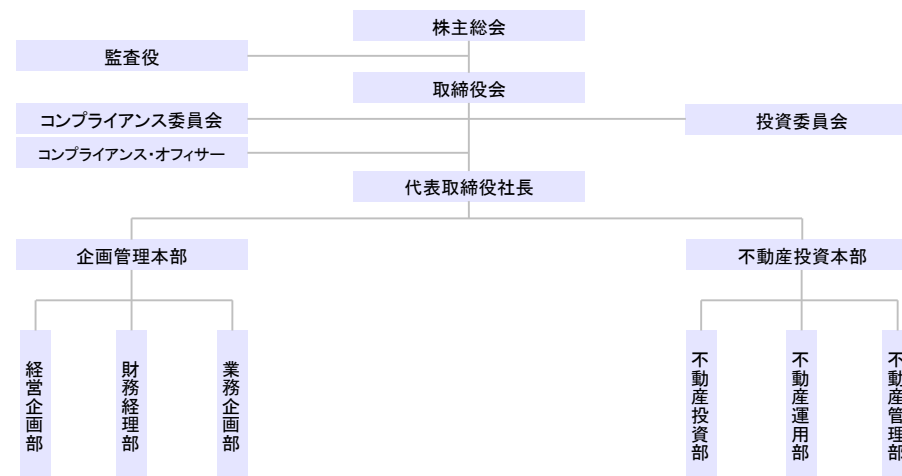
- (1) 資産運用委託契約
- (2) (イ)日鉄興和不動産サポート契約, (ロ)みずほ信託サポート契約
- (3) みずほ総研市場情報等提供契約
- (4) 一般事務委託契約および資産保管業務委託契約
- (5) 投資口事務委託契約および特別口座管理契約

■ 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(4)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



Memo



参考資料 Appendix



◆ 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

資産入替によるポートフォリオの質向上 → 資産規模拡大フェーズへ

■ 資産規模 ● 総資産LTV

取得 興和西新橋ビル (持分追加取得) 取得 広島第一生命 OSビルディング 取得 赤坂インターシティ AIR

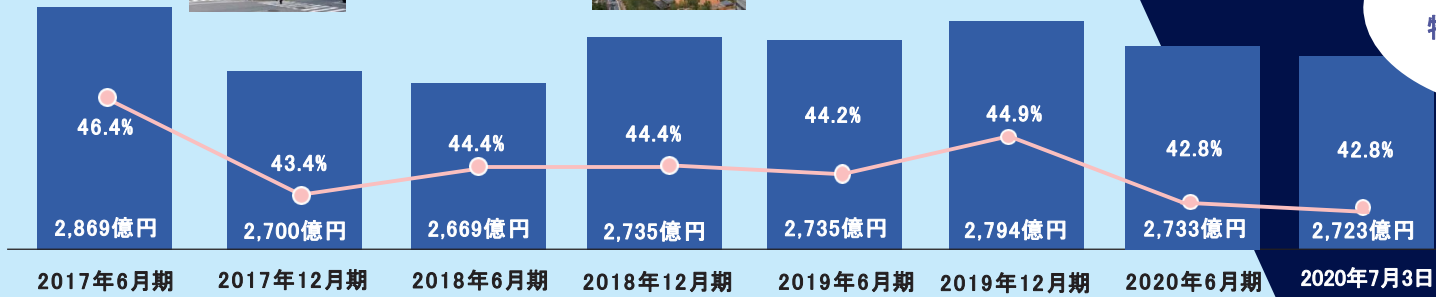


取得 横浜弁天通第一生命ビルディング



新規取得資産

資産規模
総資産LTV



スポンサーパイプライン
及び第三者からの
物件の厳選取得による
良質な成長の実現

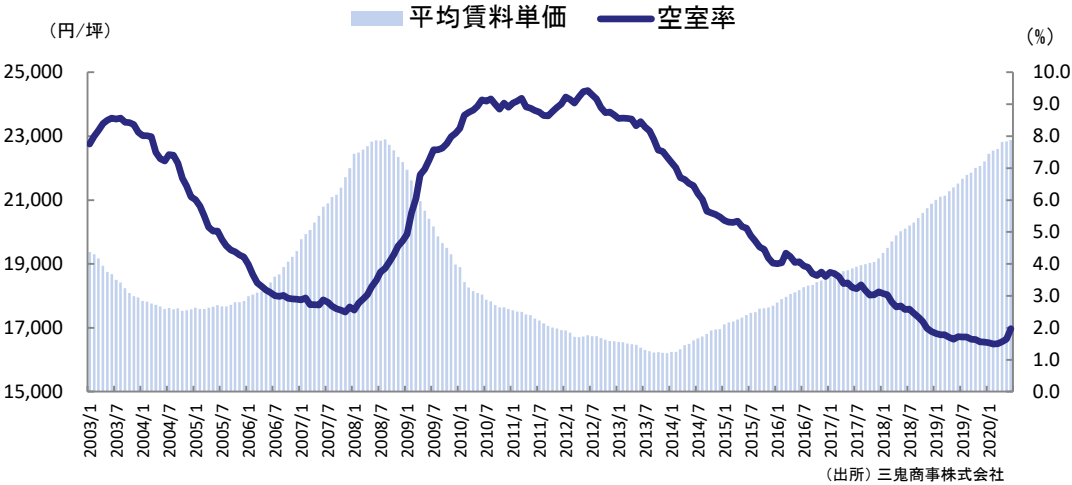
譲渡 赤坂ガーデンシティ 譲渡 海老名プライムタワー
譲渡 第44興和ビル



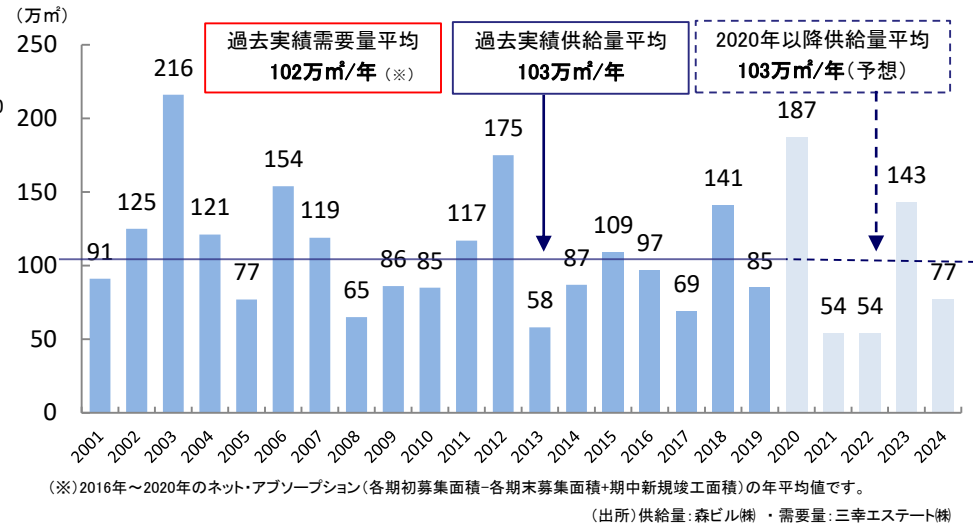
譲渡 JEI西本町ビル
譲渡 興和川崎西口ビル(共有持分35%)



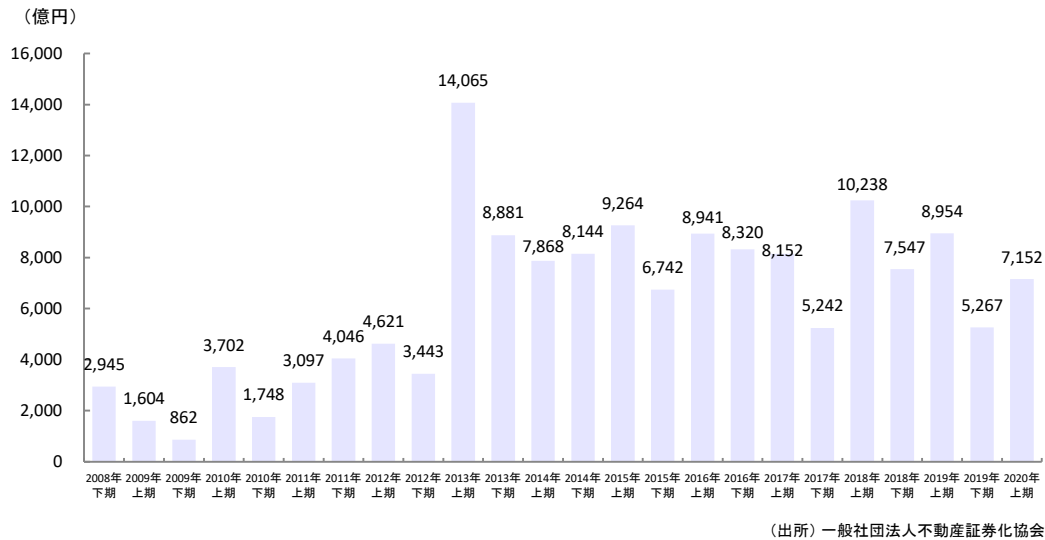
■都心5区 賃料単価と空室率の推移



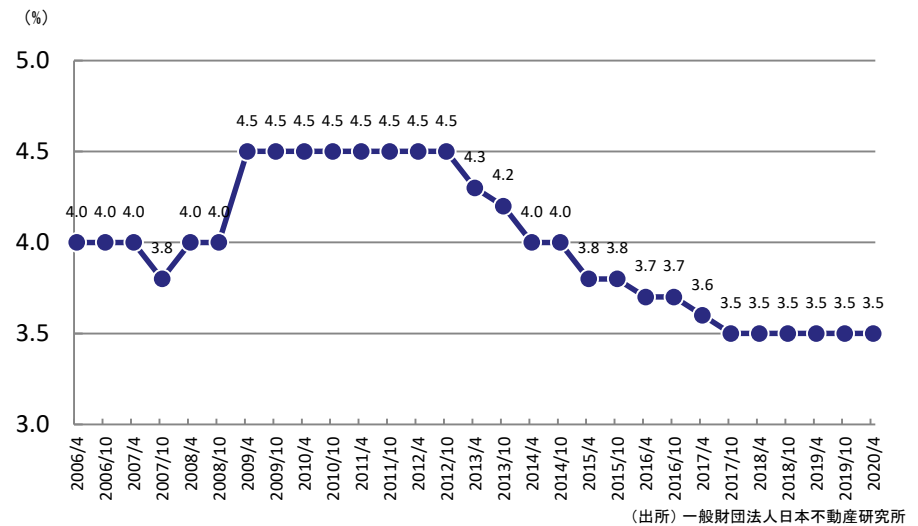
■東京23区 大規模オフィス新規供給量の推移



■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)



期末鑑定評価の概要

■ 期末鑑定評価サマリー

	第27期 (2019.12)	第28期 (2020.6)	増減
物件数	33物件	35物件	2物件
期末鑑定評価額	319,662百万円	318,366百万円	-1,296百万円
帳簿価額	262,443百万円	257,186百万円	-5,256百万円
含み損益	57,218百万円	61,179百万円	3,960百万円
含み損益率 ^(※1)	21.8%	23.8%	2.0pt

(※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27期 (2019.12)	第28期 (2020.6)
増加	24物件	18物件
維持	5物件	14物件
減少	2物件	1物件

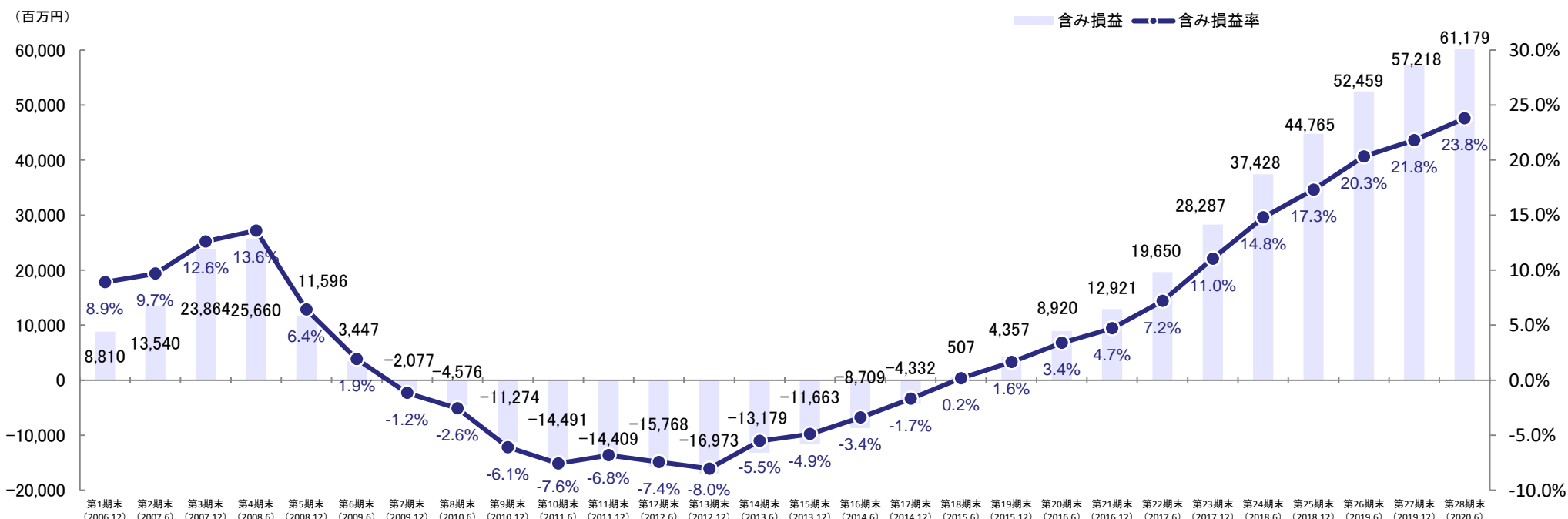
(※2) 各期において、対前期比での増減内訳を記載しています。

(※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27期 (2019.12)	第28期 (2020.6)
低下	24物件	0物件
維持	7物件	33物件
上昇	0物件	0物件

■ 含み損益額と含み損益率の推移



期末鑑定評価額

物件番号	エロ	名称	取得価格	鑑定評価額		差異(②-①)		第28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	
				第27期末①	第28期末②		%			%	第27期末④	第28期末⑤			
I-1	I	大森ベルポートD館	22,552	25,900	25,900	0	0.0%	20,779	5,120	24.6%	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	13,500	13,500	0	0.0%	9,017	4,482	49.7%	事務所 3.6% 住宅 4.3%	事務所 3.6% 住宅 4.3%	事務所 0.0 住宅 0.0	日本不動産研究所	
I-3		JEI浜松町ビル	8,350	9,000	9,030	30	0.3%	8,109	920	11.3%	3.4%	3.4%	0.0	日本不動産研究所	
I-8		赤坂インターシティ	28,146	30,000	30,100	100	0.3%	26,758	3,341	12.5%	2.9%	2.9%	0.0	日本不動産研究所	
I-9		興和白金台ビル	4,705	5,390	5,400	10	0.2%	4,665	734	15.7%	4.2%	4.2%	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	10,300	10,200	▲100	-1.0%	9,584	615	6.4%	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	25,900	25,900	0	0.0%	17,305	8,594	49.7%	3.3%	3.3%	0.0	日本不動産研究所	
I-13		新富町ビル	1,750	2,170	2,200	30	1.4%	1,727	472	27.3%	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	13,300	100	0.8%	10,966	2,333	21.3%	3.1%	3.1%	0.0	日本不動産研究所	
I-15		マンサード代官山	11,420	13,500	13,900	400	3.0%	11,245	2,654	23.6%	3.0%	3.0%	0.0	日本不動産研究所	
I-16		赤坂インターシティAIR	6,590	7,770	7,770	0	0.0%	6,540	1,229	18.8%	2.8%	2.8%	0.0	日本不動産研究所	
I-17		BIZCORE赤坂見附	6,200	6,610	6,610	0	0.0%	6,203	406	6.5%	3.2%	3.2%	0.0	日本不動産研究所	
II-1		II	NHK名古屋放送センタービル	5,610	6,160	6,170	10	0.2%	5,532	637	11.5%	4.3%	4.3%	0.0	日本不動産研究所
II-3			大阪興銀ビル(底地)	1,770	2,470	2,470	0	0.0%	1,865	604	32.4%	3.2%	3.2%	0.0	日本不動産研究所
II-4			グランフロント大阪(南館・うめきた広場)	4,868	5,050	5,070	20	0.4%	4,895	174	3.6%	-	3.6%	-	日本ヴァリュアーズ
II-5			グランフロント大阪(北館)	3,982	4,140	4,140	0	0.0%	4,019	120	3.0%	-	3.7%	-	日本ヴァリュアーズ
III-1			武蔵小杉タワープレイス	13,890	21,300	21,300	0	0.0%	12,434	8,865	71.3%	4.0%	4.0%	0.0	日本不動産研究所
III-2	興和川崎東口ビル	10,976	9,950	10,200	250	2.5%	9,832	367	3.7%	4.7%	4.7%	0.0	日本ヴァリュアーズ		
III-3	JEI本郷ビル	5,400	4,700	4,750	50	1.1%	4,960	▲210	-4.2%	4.1%	4.1%	0.0	日本ヴァリュアーズ		
III-5	川崎日進町ビルディング	4,725	4,710	4,730	20	0.4%	4,168	561	13.5%	4.8%	4.8%	0.0	日本ヴァリュアーズ		
III-7	JEI両国ビル	2,550	2,620	2,650	30	1.1%	2,191	458	20.9%	4.4%	4.4%	0.0	中央不動産鑑定所		
III-10	パシフィックスクエア千石	1,620	1,580	1,580	0	0.0%	1,612	▲32	-2.0%	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	9,400	9,400	0	0.0%	6,090	3,309	54.3%	4.1%	4.1%	0.0	日本不動産研究所		
III-12	日石横浜ビル	24,500	29,900	30,400	500	1.7%	22,909	7,490	32.7%	3.7%	3.7%	0.0	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	672	672	0	0.0%	667	4	0.6%	4.5%	4.5%	0.0	日本不動産研究所		
IV-2	IV	JEI京橋ビル	3,308	4,380	4,400	20	0.5%	2,819	1,580	56.0%	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	3,780	3,850	70	1.9%	2,543	1,306	51.4%	4.6%	4.6%	0.0	日本不動産研究所	
IV-4		SE札幌ビル	5,500	8,890	8,950	60	0.7%	5,097	3,852	75.6%	4.8%	4.8%	0.0	中央不動産鑑定所	
IV-5		青葉通プラザ	2,120	4,460	4,460	0	0.0%	2,200	2,259	102.7%	4.5%	4.5%	0.0	日本不動産研究所	
IV-6		大和南森町ビル	4,410	5,200	5,200	0	0.0%	4,189	1,010	24.1%	4.6%	4.6%	0.0	大和不動産鑑定	
IV-7		JEI那覇ビル	1,380	1,940	1,940	0	0.0%	1,459	480	32.9%	5.1%	5.1%	0.0	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	3,270	3,290	20	0.6%	2,847	442	15.5%	4.6%	4.6%	0.0	日本不動産研究所	
IV-9		仙信ビル	1,580	1,670	1,670	0	0.0%	1,633	36	2.2%	4.4%	4.4%	0.0	谷澤総合鑑定所	
合計			251,543	299,482	301,102	1,620	0.5%	236,875	64,226	27.1%	-	-	-	-	
II-2	JEI西本町ビル	1,001	-	864	-	-	1,038	▲174	-16.8%	4.7%	4.7%	0.0	大和不動産鑑定		
III-9	興和川崎西口ビル	20,800	-	16,400	-	-	19,272	▲2,872	-14.9%	4.6%	4.6%	0.0	日本ヴァリュアーズ		
合計			273,344	299,482	318,366	-	-	257,186	61,179	23.8%	-	-	-	-	

(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27・28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28期取得物件については、第27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。

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	II-4	II-5	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 カーテン シティ	浜離宮 インター シティ	新富町	興和 西新橋	マンサード 代官山	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 (地下)	グランフロント大阪 (うめきた 広場・南 館) (北館)	武蔵 小杉	川崎 東口	本郷	川崎 日進町	両国	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	925	373	244	571	183	333	762	73	-	351	-	145	382	129	89	-	-	803	-	-	226	114	924	60	322	1,173	41	175	148	410	192	196	86	138	48	11,013					
賃貸事業収入	870	372	233	541	171	333	719	67	-	302	-	142	-	119	89	-	-	731	-	-	223	104	849	54	310	1,093	38	159	137	332	173	179	72	132	44	10,250					
その他賃貸事業収入	55	0	10	29	12	0	42	5	-	48	-	3	-	9	-	-	-	71	-	-	3	9	75	5	11	79	3	16	10	78	18	16	13	6	4	763					
不動産賃貸事業費用	457	138	104	283	74	130	408	29	-	141	-	41	252	98	49	-	-	399	-	-	110	62	527	29	133	729	25	90	74	225	96	82	49	84	21	5,697					
維持管理費	140	50	19	46	23	1	119	5	-	29	-	14	64	22	-	-	-	108	-	-	46	20	132	5	33	146	8	16	17	32	34	23	8	17	5	1,455					
水道光熱費	70	0	9	45	9	-	61	3	-	18	-	4	30	11	-	-	-	66	-	-	-	10	67	4	35	166	4	12	12	71	17	12	7	11	4	864					
公租公課	79	30	18	37	16	36	52	4	-	31	-	8	25	26	48	-	-	69	-	-	17	7	82	6	21	121	3	12	18	24	18	13	4	13	1	963					
損害保険料	1	0	0	0	0	0	1	0	-	0	-	0	0	0	-	-	-	1	-	-	0	0	1	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22				
修繕工事費	6	3	2	2	1	5	13	2	-	18	-	-	13	3	-	-	-	28	-	-	2	1	12	1	0	11	2	4	2	3	2	2	1	2	3	214					
その他費用	15	1	15	64	1	1	7	1	-	1	-	0	35	2	0	-	-	4	-	-	0	2	7	0	1	13	0	3	1	1	1	0	5	0	0	229					
減価償却費	143	51	38	87	21	85	152	11	31	41	18	13	81	31	-	-	-	121	89	30	41	19	223	9	38	266	5	40	22	92	21	29	21	38	6	1,946					
不動産賃貸事業損益	467	234	139	287	109	203	353	44	210	210	104	103	130	31	39	58	51	403	148	68	115	51	397	30	188	444	16	85	73	184	95	114	37	53	26	5,316					
NOI	611	286	177	374	130	288	506	56	241	251	123	117	212	62	39	65	60	524	238	99	157	71	620	40	227	710	21	126	95	277	116	144	58	92	33	7,263					
NOI(年換算値)	1,227	575	356	751	261	579	1,014	112	483	504	247	234	425	125	80	160	147	1,051	477	198	315	143	1,245	81	456	1,425	44	252	191	556	234	288	117	185	67	14,621					
日数(日)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	149	149	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182				
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	1,001	1,770	4,868	3,982	13,890	10,976	5,400	4,725	2,550	20,800	1,620	6,500	24,500	640	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	1,580	273,345					

■ NOI利回り

第28期	5.4%	6.1%	4.3%	2.7%	5.6%	5.3%	5.3%	6.4%	4.2%	4.4%	3.8%	3.8%	7.6%	3.6%	4.5%	3.3%	3.7%	7.6%	4.4%	3.7%	6.7%	5.6%	4.1%	5.0%	7.0%	5.8%	6.9%	7.6%	6.9%	10.1%	11.1%	6.6%	8.5%	6.7%	4.3%	5.14%
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%
差異(pt)	0.0	0.1	0.9	▲0.2	▲0.2	0.0	0.5	0.2	0.5	1.2	0.0	1.3	▲0.3	▲1.0	0.0	-	-	0.0	0.4	▲0.1	0.3	0.2	0.3	1.3	0.3	0.3	0.7	0.8	▲0.4	0.2	0.1	0.2	1.4	0.8	▲2.7	0.19

■ 償却後NOI利回り

第28期	4.2%	5.0%	3.4%	2.0%	4.7%	3.7%	3.7%	5.1%	3.7%	3.7%	3.2%	3.4%	4.7%	1.8%	4.5%	2.9%	3.1%	5.8%	2.7%	2.5%	4.9%	4.1%	2.6%	3.8%	5.8%	3.6%	5.2%	5.2%	5.3%	6.7%	9.1%	5.2%	5.4%	3.9%	3.4%	3.76%
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%
差異(pt)	0.0	0.1	0.9	▲0.3	▲0.2	0.0	0.5	0.2	0.5	1.2	0.0	1.3	▲0.3	▲1.0	0.0	-	-	▲0.1	0.0	▲0.1	0.3	0.2	0.3	1.3	0.3	0.3	0.6	0.9	▲0.4	0.0	0.0	0.2	1.3	0.6	▲2.5	0.19

(※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AIRI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。

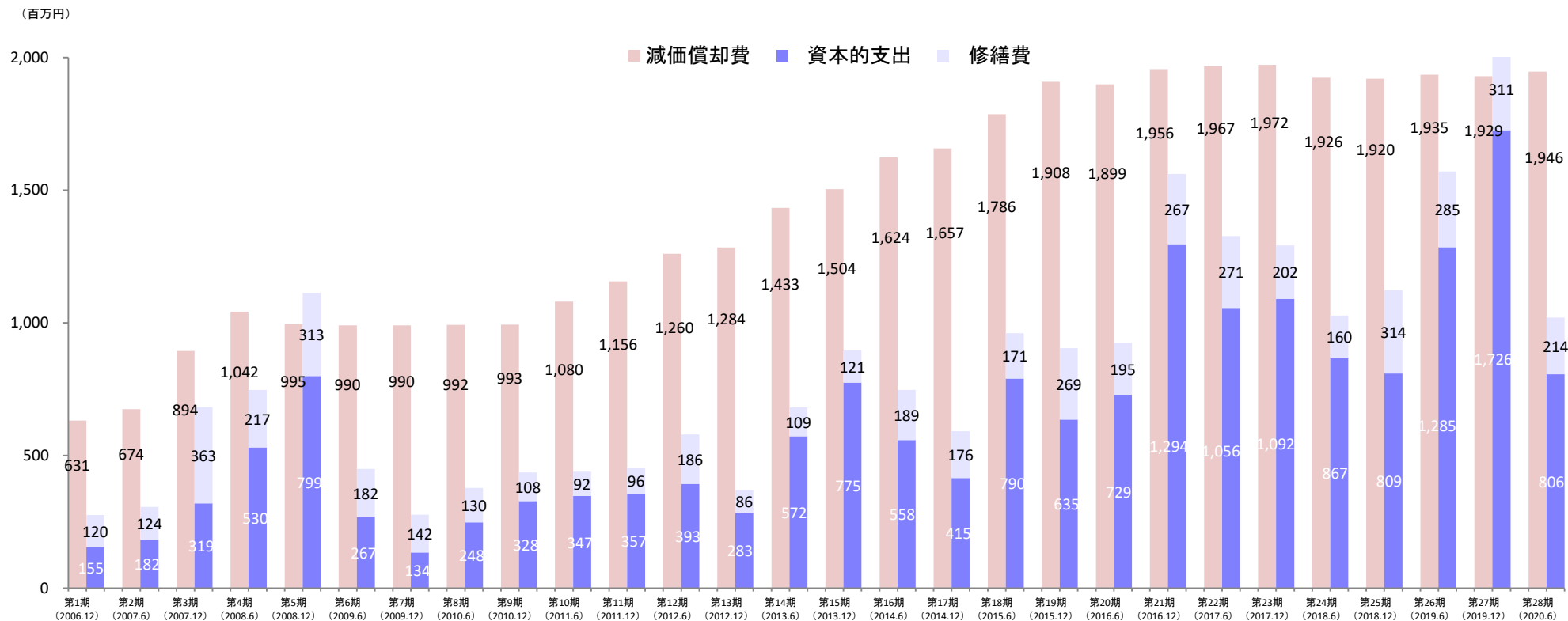
(※7)グランフロント大阪(うめきた広場・南館)・(北館)については、共有者から同意が得られていないため収支の明細を開示していません。

■ 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	3,165	440	2,712	944
取得価格	140,674	17,232	91,601	23,838
第28期NOI利回り	4.5%	4.9%	5.4%	7.9%
第27期NOI利回り	4.3%	5.9%	5.1%	7.8%
差異(pt)	0.2	▲1.0	0.3	0.1

■減価償却費 および 工事費の推移



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%	42.1%	66.4%	89.5%	41.4%
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

(単位：百万円)

	第27期 (2019.12)	百分比 (%)	第28期 (2020.6)	百分比 (%)	前期比	
					増減	(%)
1. 営業収益 (A)	10,890	100.0	12,717	100.0	1,826	16.8
賃貸事業収入	9,984		10,250		265	
その他賃貸事業収入	906		763		▲ 143	
賃貸事業収益合計 (a)	10,890	100.0	11,013	86.6	122	1.1
不動産等売却益	—		1,704		1,704	
2. 営業費用 (B)	7,978	73.3	6,426	50.5	▲ 1,551	▲ 19.4
維持管理費	1,458		1,455		▲ 3	
水道光熱費	1,013		864		▲ 149	
公租公課	944		963		19	
損害保険料	20		22		1	
修繕工事費	311		214		▲ 96	
その他費用	227		229		1	
減価償却費	1,929		1,946		17	
賃貸事業費用合計 (b)	5,906	54.2	5,697	44.8	▲ 209	▲ 3.5
賃貸事業利益 (a) - (b)	4,983	45.8	5,316	41.8	332	6.7
不動産等売却損	120		—		▲ 120	
減損損失	1,407		—		▲ 1,407	
資産運用報酬	390		530		140	
その他営業費用	153		199		45	
3. 営業利益 (A) - (B)	2,912	26.7	6,290	49.5	3,378	116.0
4. 営業外収益	0	0.0	0	0.0	0	
5. 営業外費用	665	6.1	659	5.2	▲ 5	▲ 0.9
支払利息	367		342		▲ 24	
融資関連費用	134		148		13	
投資法人債利息	130		131		0	
投資法人債発行費償却	11		11		0	
その他	21		25		4	
6. 経常利益	2,247	20.6	5,631	44.3	3,384	150.6
7. 税引前当期純利益	2,247	20.6	5,631	44.3	3,384	150.6
8. 法人税等	1		0		0	
9. 当期純利益	2,246	20.6	5,631	44.3	3,384	150.7
10. 前期繰越利益	0		0		0	
11. 当期末処分利益	2,246		5,631		3,385	

参考：減損損失・売却損益除く

当期末処分利益	3,774		3,927		153	4.1
----------------	-------	--	-------	--	-----	-----

(※)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						
(資産の部)	第27期 (2019.12)		第28期 (2020.6)		増減	(負債の部)	第27期 (2019.12)		第28期 (2020.6)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)					構成比 (%)		
I. 流動資産	24,500	8.5	34,333	11.7	9,833	I. 流動負債	22,759	7.9	13,640	4.6	▲ 9,118
現金及び預金	7,165		17,620		10,455	営業未払金	2,321		1,220		▲ 1,100
信託現金及び信託預金	16,718		16,194		▲ 524	短期借入金	9,000		5,000		▲ 4,000
営業未収入金	380		328		▲ 51	1年内返済予定長期借入金	10,600		6,000		▲ 4,600
その他	236		189		▲ 46	未払金	405		554		149
II. 固定資産	264,134	91.5	259,054	88.3	▲ 5,079	未払消費税等	77		533		456
1. 有形固定資産	253,335	87.7	248,080	84.5	▲ 5,255	その他	355		331		▲ 23
不動産	16,508		16,409		▲ 98	II. 固定負債	123,654	42.8	127,759	43.5	4,104
信託不動産	236,712		231,562		▲ 5,149	投資法人債	33,000		33,000		—
建設仮勘定	115		107		▲ 7	長期借入金	77,000		81,600		4,600
2. 無形固定資産	9,117	3.2	9,114	3.1	▲ 2	預り敷金保証金	1,174		1,197		23
借地権	1,721		1,721		—	信託預り敷金保証金	12,480		11,961		▲ 518
信託借地権	7,382		7,382		—	負債合計	146,413	50.7	141,399	48.2	▲ 5,013
その他	13		11		▲ 2	(純資産の部)					
3. 投資その他の資産	1,681	0.6	1,859	0.6	178	I. 投資主資本	142,377	49.3	152,133	51.8	9,755
差入敷金保証金	15		18		3	1. 出資総額	139,972	48.5	146,501	49.9	6,528
長期前払費用	820		919		98	2. 剰余金	2,404		5,631		3,227
その他	845		922		76	任意積立金(圧縮積立金)	158	0.1	—	0.0	▲ 158
III. 繰延資産	155	0.1	144	0.0	▲ 11	当期未処分利益	2,246	0.8	5,631	1.9	3,385
投資法人債発行費	155		144		▲ 11	純資産合計	142,377	49.3	152,133	51.8	9,755
資産合計	288,790	100.0	293,532	100.0	4,741	負債純資産合計	288,790	100.0	293,532	100.0	4,741

(※)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28期 (2020.6)	
区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	21,102
税引前当期純利益	5,631
減価償却費	1,947
投資口交付費	25
固定資産等の売却による減少額	13,059
その他	437
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 11,271
固定資産の取得による支出	▲ 10,728
預り敷金の収入・支出	▲ 495
その他	▲ 48
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	99
短期借入れによる収入	5,000
短期借入金の返済による支出	▲ 9,000
長期借入れによる収入	8,600
長期借入金の返済による支出	▲ 8,600
投資口の発行による収入	7,909
分配金の支払額	▲ 3,809
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	9,930
V. 現金及び現金同等物の期首残高	23,884
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	33,815

(※)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28期 (2020.6)	
区分	金額
当期末処分利益	5,631,594,684
一時差異等調整引当額戻入額	1,406,238,900
圧縮積立金繰入額	219,594,343
分配金の額	4,004,880,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,960)
(うち1口当たり利益分配金)	(2,960)
次期繰越利益	881,441
期末発行済投資口の総口数	1,353,000

財務指標	単位	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)	第28期 (2020.6)	算式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	6,256	5,785	6,035	6,116	4,675	8,053	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	6,847	6,707	6,797	6,856	6,913	7,263	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	5,394	5,430	5,516	5,626	5,703	5,873	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	4,131	4,159	4,225	4,309	4,367	4,341	FFO÷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	4,301	4,563	4,707	4,341	3,976	5,067	FFO-資本的支出
AFFO配当性向	%	81.0	80.1	76.4	85.0	95.8	79.0	(分配総額÷AFFO)×100
NAV(ネット・アセット・バリュー)	百万円	172,221	181,215	188,492	196,282	199,595	213,312	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	131,899	138,787	144,361	150,327	152,865	157,658	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	10.7	11.1	11.7	12.5	9.4	17.0	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)	%	1.3	1.2	1.3	1.3	0.8	1.9	(経常利益÷((期首総資産+期末総資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(2.5)	(2.4)	(2.5)	(2.6)	(1.6)	(3.9)	同上×(365日÷営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	2.6	2.3	2.5	2.6	1.6	3.8	(当期純利益÷((期首純資産+期末純資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(5.1)	(4.7)	(5.0)	(5.2)	(3.1)	(7.7)	同上×(365日÷営業日数)
自己資本比率	%	51.0	50.5	50.4	50.3	49.3	51.8	(期末純資産額÷期末総資産額)×100
LTV(期末総資産ベース)	%	43.4	44.4	44.4	44.2	44.9	42.8	(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)	%	39.5	39.2	38.3	37.4	37.5	35.4	(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	110,234	110,122	110,076	110,149	109,042	112,441	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28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	22,785	24.6%
三菱UFJ銀行	13,005	14.0%
日本政策投資銀行	12,800	13.8%
三井住友銀行	8,270	8.9%
みずほ信託銀行	7,807	8.4%
農林中央金庫	7,412	8.0%
第一生命保険	6,000	6.5%
りそな銀行	3,400	3.7%
損害保険ジャパン	2,500	2.7%
あおぞら銀行	2,500	2.7%
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	1.1%
信金中央金庫	1,000	1.1%
日本生命保険	1,000	1.1%
借入金 計	92,600	100.0%

(※)網掛けはスポンサー会社

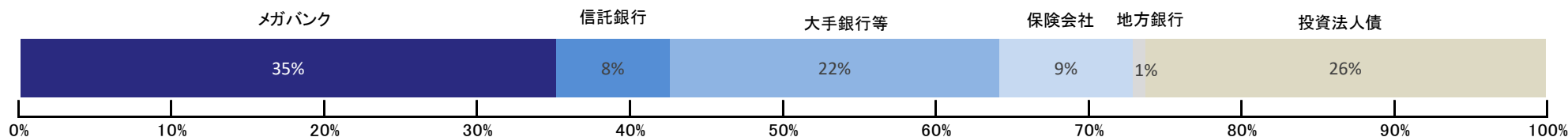
■投資法人債の状況(第28期末現在)

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28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	

■有利子負債の調達先の属性



所有者区分	投資口				構成比率 増減
	第27期末 (2019.12)		第28期末 (2020.6)		
	口数 (口)	構成比率	口数 (口)	構成比率	
金融機関 (証券会社含む)	935,450	71.6%	989,035	73.1%	1.5pt
その他国内法人	115,087	8.8%	116,197	8.6%	▲0.2pt
外国法人等	197,116	15.1%	184,462	13.6%	▲1.5pt
個人	58,047	4.4%	63,306	4.7%	0.3pt
合計	1,305,700	100.0%	1,353,000	100.0%	-

所有者区分	投資主				構成比率 増減
	第27期末 (2019.12)		第28期末 (2020.6)		
	人数 (人)	構成比率	人数 (人)	構成比率	
金融機関 (証券会社含む)	163	2.7%	173	2.6%	▲0.1pt
その他国内法人	137	2.3%	165	2.4%	0.1pt
外国法人等	206	3.4%	203	3.0%	▲0.4pt
個人	5,540	91.6%	6,205	92.0%	0.4pt
合計	6,046	100.0%	6,746	100.0%	-

コアスポンサー2社が所有する投資口の比率：6.8%

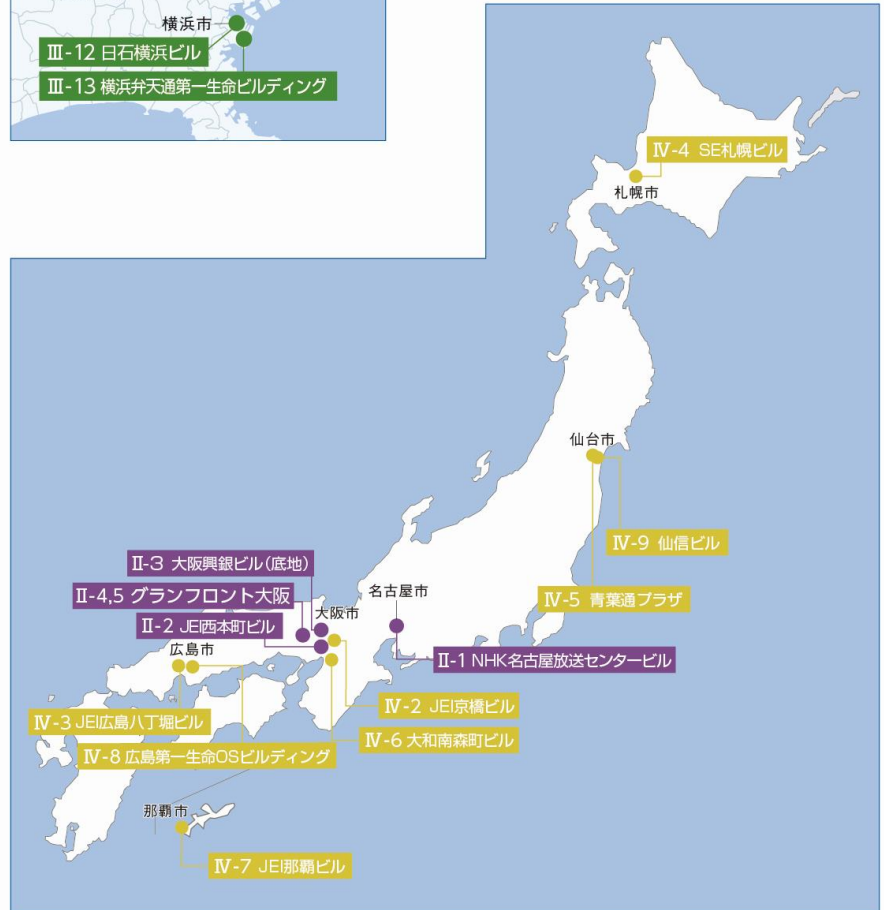
順位	名称	所有投資口数(口)	構成比率(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	368,218	27.2%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	220,509	16.3%
3	日鉄興和不動産株式会社	71,560	5.3%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	62,612	4.6%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	52,254	3.9%
6	第一生命保険株式会社	20,660	1.5%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	18,242	1.3%
8	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	16,430	1.2%
9	野村證券株式会社	12,874	1.0%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385771	12,471	0.9%
	合計	855,830	63.3%

(※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。

Memo



ポートフォリオマップ



(※)2020年7月3日付でJEI西本町ビルは売却済です。

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 (%)	8.3	3.5	3.1	10.3	1.7	4.0	7.0	0.6
期末稼働率 (%)	100.0	99.2	100.0	100.0	100.0	100.0	98.7	100.0
PML (%)	3.61	6.61	4.18	2.97	6.95	6.56	2.60	4.13
DBJ Green Building 認証	★★★	★★	★	★★★★★	-	★★	住居部分 ★★★★★ オフィス部分★★★★★	-

(※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。

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 (※4)	大阪興銀ビル (底地)	グランフロント大阪 (うめきた広場・ 南館)	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 大阪府中央区	大阪府 大阪府北区	大阪府 大阪府北区
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	1,001	1,770	4,868	3,982
投資比率 (%)	4.2	4.2	2.4	2.3	2.1	0.4	0.6	1.8	1.5
期末稼働率 (%)	100.0	97.1	100.0	100.0	100.0	97.2	100.0	99.4	98.8
PML (%)	3.30	5.74	0.66	8.41	1.44	11.27	-	0.63	0.58
DBJ Green Building 認証	★★★	★★★★	★★★★★	★★★	-	-	-	-	-

(※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)2020年7月3日付でJEI西本町ビルは売却済です。

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	20,800	1,620	6,500	24,500	640
投資比率 (%)	5.1	4.0	2.0	1.7	0.9	7.6	0.6	2.4	9.0	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
DBJ Green Building 認証	★★★	★★★	-	★★	-	★★★★	-	★	★★★★★	-

(※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。

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 (%)	1.2	1.0	2.0	0.8	1.6	0.5	1.0	0.6
期末稼働率 (%)	100.0	96.0	100.0	98.8	100.0	100.0	95.9	91.0
PML (%)	7.28	6.66	0.41	1.24	7.83	3.47	9.89	2.87
DBJ Green Building 認証	★★	-	★★★★	-	-	-	-	-

(※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。