



JEI

Japan Excellent, Inc.

ジャパンエクセレント投資法人

第33期(2022年12月期)決算説明会資料

2023年2月17日

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。



<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。

目次

JEIのご紹介: 良質な成長を続ける東京圏オフィスREIT	3	3. 内部成長	
I. 足許の運営のポイント	4	(1)賃料の状況① (入居・退去)	22
II. 第33期(2022年12月期)決算		(1)賃料の状況② (賃料改定)	23
1. 第33期(2022年12月期)決算の概要	7	(2)賃料ギャップの状況	24
2. 第33期(2022年12月期)の1口当たり分配金・NAVの実績	8	(3)リーシング注力物件	25
3. 第33期(2022年12月期)決算説明ハイライト	9	(4)工事実績推移	26
		(5)CO2排出削減等に向けた設備改修	27
III. 第34期(2023年6月期)・第35期(2023年12月期)業績予想		4. 財務戦略	
1. 第34期(2023年6月期)・第35期(2023年12月期)業績予想について	11	(1)ファイナンス実績	28
2. 第34期(2023年6月期)・第35期(2023年12月期)業績予想の概要	12	(2)財務運営の状況	29
3. 1口当たり分配金の見通し	13	V. ESGへの取組み	
IV. 運用状況と方針		(1)第33期(2022年12月期)の取組み	31
1. コーポレートアクションについて	15	[参考]JEIのESG取組みの状況	32
2. 外部成長		(2)環境パフォーマンスデータ	33
(1)振り返りと当面の計画	16	(3)今後の取組みについて	34
(2)第33期(2022/12期)取得物件《BIZCORE渋谷》	17	(4)第33期の取組み(個別の施策(1))	35
(3)コアスポンサー(日鉄興和不動産)が開発する『BIZCORE』シリーズについて	18	(4)第33期の取組み(個別の施策(2))	36
(4)第34期(2023/6期)物件入替	19	(4)第33期の取組み(個別の施策(3))	37
(5)外部成長の軌跡と方針・戦略	20		
(6)スポンサーの主な開発・保有物件と本投資法人との取引概要	21		

JEIのご紹介: 良質な成長を続ける東京圏オフィスREIT

1. スポンサー

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・リーシング力による
収益力の強化、物件競争力の向上

・安定的・機動的な資金調達

コアスポンサー

日鉄興和不動産株式会社 (出資比率54%)		グループ計 64%	
第一生命保険株式会社 (出資比率26%)		グループ計 36%	
株式会社みずほ銀行	みずほ信託銀行株式会社	株式会社第一ビルディング	相互住宅株式会社

(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。

◆ 金融・保険・デベロッパーをコアスポンサーとする連携体制

● スポンサーパイプラインを主軸に都心・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 **79.7%**
(取得価格ベース)

● 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。賃貸事業収入も安定的に成長

・第33期末稼働率 **93.0%** (過去5年間の平均稼働率 97.1%)

・第33期賃貸事業収入 **9,271百万円**

● 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)

・有利子負債平均残存期間 **4.0年**

・総資産LTV **43.7%**

2. ポートフォリオ(※)

● 東京圏を中心に高い成長性、安定性を有する

物件数 36

資産規模 2,878億円

オフィスビル比率 100.0%

大型物件比率 66.3%

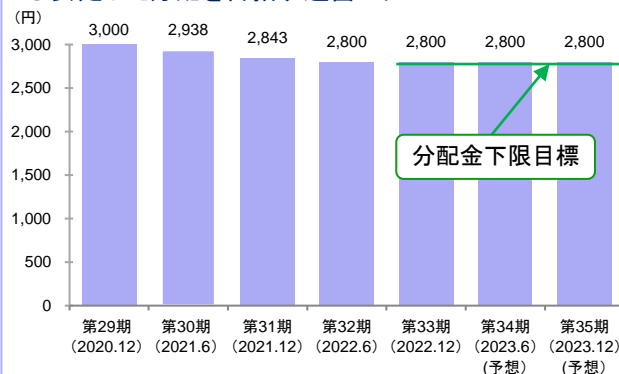
東京圏比率 84.7%

うち都心6区比率 52.8%

(※) 各数値に係る定義等については、P.44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



4. ESGへの取組み

● 最重点課題と位置付け、取組みを強力的に推進中

① 環境負荷の低減 ② ステークホルダーとの連携・協働

CO2排出削減目標 2030年度 ▲46% (2013年度比)
2050年度 ネットゼロ

GRESB 最上位の「Green Star」・「5star」取得

MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数組入

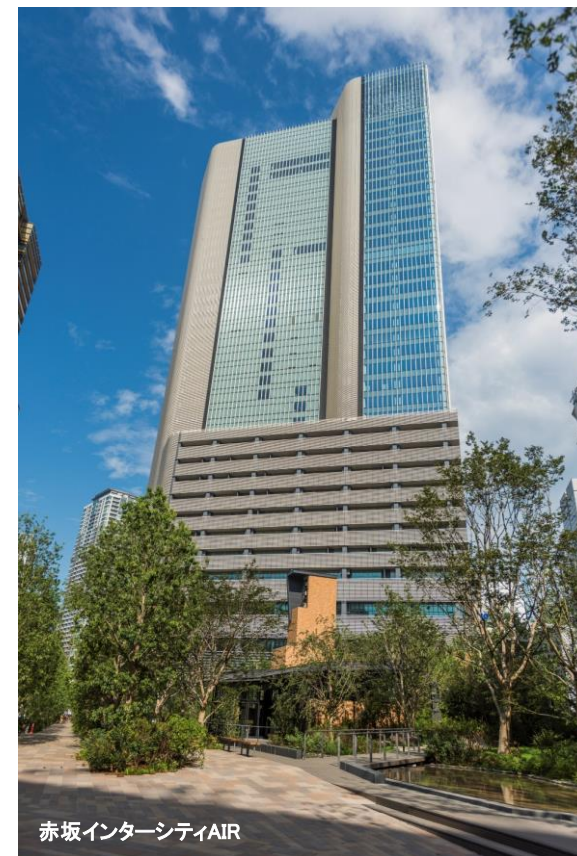
グリーンビル認証比率 89.2% (面積ベース)

CO2フリー電力化率 72.1% (面積ベース)

TCFD賛同表明、財務インパクトの開示

第 I 部

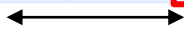
足許の運営のポイント



足許の運営のポイント

	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期 予想	第35期 予想
期末契約稼働率(%)	99.4	99.6	99.6	98.0	96.4	93.1	90.8	93.0	94.4	95.5
退去率(%)	1.6	1.7	0.8	2.5	3.2	6.6	7.6	4.1	3.3	1.6

大口テナントの退去



(単位: 百万円)

	第31期 (2021年12月期)		第32期 (2022年6月期)			第33期 (2022年12月期)			第34期 (2023年6月期)		第35期 (2023年12月期)
	21/8予想	実績	21/8予想	22/2予想	実績	22/2予想	22/8予想	実績	22/8予想	23/2予想	23/2予想
営業収益 (うち売却益)	10,689 -	10,666 -	11,046 805	11,117 805	11,065 797	10,486 523	10,545 523	10,699 530	10,819 792	10,859 792	10,980 696
当期純利益	3,788	3,846	4,108	4,087	4,101	3,585	3,353	3,502	3,668	3,558	3,463
圧縮積立金 (+: 取崩、▲: 繰入) (分配金相当額)	-	-	▲320 (▲237円)	▲298 (▲220円)	▲356 (▲266円)	+202 (+149円)	+392 (+293円)	+243 (+182円)	+76 (+57円)	+186 (+139円)	+281 (+210円)
1口当たり分配金	2,800円	2,843円	2,800円	2,800円	2,800円	2,800円	2,800円	2,800円	2,800円	2,800円	2,800円
ネット水道光熱費	▲167	▲215	▲192	▲204	▲360	▲221	▲372	▲463	▲422	▲510	▲610

分配方針

分配金下限目標(2021/8発表)を維持する安定的な運営を継続
～物件入替に伴う売却益と内部留保を活用

推進中の施策

- ①埋戻しの推進(興和川崎西口ビル等)と退去防遏
- ②物件入替によるポートフォリオの質的改善、財務体力の創出
- ③水道光熱費増嵩への対応

実行済アクション

期		物件取得	物件売却	その他
31	2021/12	札幌大手町ビル(41億円)		
	2022/2			自己投資口の取得決定
32	2022/5	アークヒルズフロントタワー (匿名組合出資持分49%:52億円) 同物件に係る優先交渉権取得		
	2022/6		興和白金台ビル(売却益約8億円)	
33	2022/7		新富町ビル(40%)(売却益約5億円)	
	2022/8	BIZCORE 渋谷(66億円)		コアスポンサーによる本投資法人 投資口の追加取得決定
34	2023/1		新富町ビル(60%)(売却益約8億円)	
	2023/2	新横浜アリーナ通りビル(21億円)(発表)	パシフィックスクエア千石(発表) (想定売却益約7億円)	

第Ⅱ部

第33期(2022年12月期)決算



1. 第33期(2022年12月期)決算の概要

(単位: 百万円)

	第32期 実績 A	第33期 前回予想 B	第33期 実績 C	第33期実績 前期比 C-A	第33期実績 前回予想比 C-B
営業収益	11,065	10,545	10,699	▲365	+154
うち賃貸事業収入	9,566	9,225	9,271	▲295	+45
うち不動産売却益	797	523	530	▲267	+7
営業費用	6,353	6,553	6,567	+213	+13
うち賃貸事業費用	5,699	5,934	5,944	+244	+9
うち販管費	653	618	622	▲31	+4
営業利益	4,711	3,991	4,132	▲578	+140
経常利益	4,102	3,354	3,503	▲599	+148
当期純利益	4,101	3,353	3,502	▲599	+148
圧縮積立金 (+: 取崩、▲: 繰入)	▲356	+392	+243	+599	▲148
分配金総額	3,745	3,745	3,745	0	0
1口当たり分配金(円)	2,800	2,800	2,800	0	0
期末稼働率	90.8%	93.9%	93.0%	+2.2pt	▲0.9pt

●第32期(2022年6月期)実績との比較(分配原資への影響)

①営業収益の減	▲365百万円
・賃貸事業収入の減 (第33期取得物件(+), 第32・33期譲渡物件(▲), 既存物件(▲))	▲295百万円
・不動産売却益の減	▲267百万円
・水道光熱費収入の増	+117百万円
・その他収入の増(解約違約金等)	+51百万円
②営業費用の増	▲213百万円
・賃貸事業費用の増 (水道光熱費の増▲221百万円、修繕工事費の増▲11百万円等)	▲244百万円
・販管費の減(資産運用報酬等)	+31百万円
③営業外費用の増	▲20百万円
・アレンジメントフィー等	
④経常利益・当期純利益の減	▲599百万円
⑤圧縮積立金繰入の剥落、取崩	+599百万円
⑥分配金総額	±0百万円

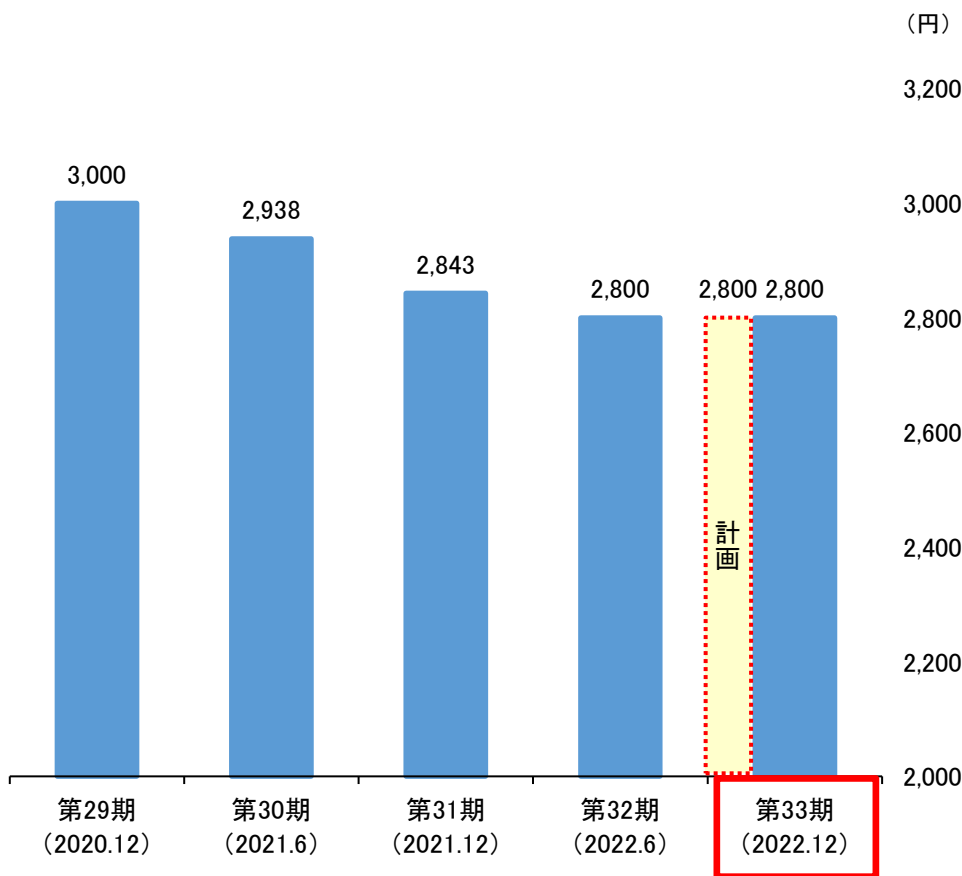
●前回予想との比較(分配原資への影響)

①営業収益の増	+154百万円
・賃貸事業収入の増	+45百万円
・その他収入の増(解約違約金等)	+109百万円
②営業費用の増	▲13百万円
・賃貸事業費用の増 (水道光熱費の増▲82百万円、修繕工事費の減+71百万円等)	▲9百万円
③営業外費用の減	+8百万円
④経常利益・当期純利益の増	+148百万円
⑤圧縮積立金取崩の減	▲148百万円
⑥分配金総額	±0百万円

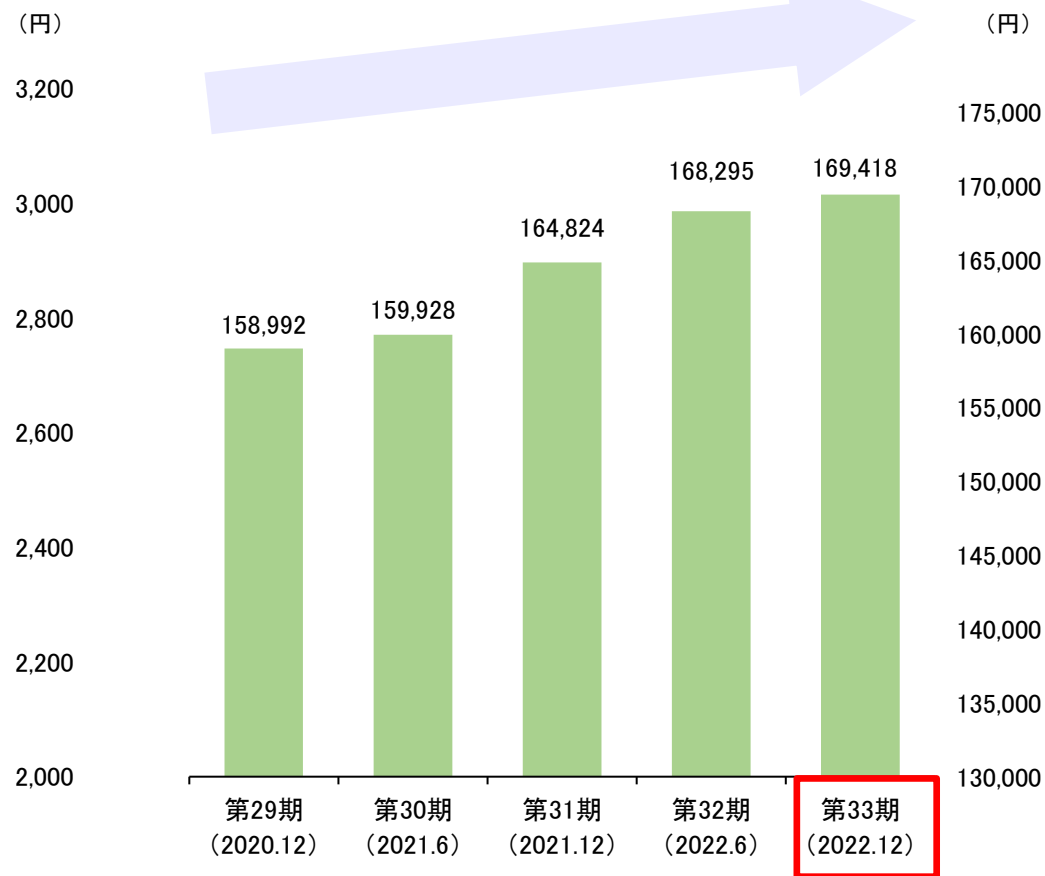
2. 第33期(2022年12月期)の1口当たり分配金・NAVの実績

- ◆ 売却益・内部留保の活用により、1口当たり分配金は計画通りの着地
- ◆ 1口当たりNAVは、鑑定価格上昇により成長継続

■ 1口当たり分配金



■ 1口当たりNAV



3. 第33期(2022年12月期)決算説明ハイライト

外部成長

- ◆ 戦略的な資産入替えの加速、スポンサーとの物件取得協議の継続
- ◆ **スポンサーよりBIZCORE渋谷を66.4億円で取得(2022年8月)**
スポンサーが手掛ける中規模ハイグレードオフィスシリーズからの取得第3弾
- ◆ 新富町ビルの分割譲渡を予定通り実行(2022年7月、2023年1月)
売却益約13億円を確保し分配金の安定化に活用
- ◆ **第三者との間で物件入替えを発表(2023年2月)**
想定売却益約7億円を確保し分配原資に充当するとともにNOIの確保を企図

内部成長

- ◆ 大口テナントが退去した興和川崎西口ビル等の埋戻しの遅れを主因に、期末稼働率は計画を下振れ
- ◆ 契約更改においては柔軟な条件交渉による退去防遏を優先

財務戦略

- ◆ 長期変動金利借入の活用、借入バイラテ化により金融コストを削減
- ◆ サステナブルファイナンス(※)比率は21.2%へ上昇し、オフィス系Jリートトップクラスの水準
- ◆ 物件取得余力拡大のためLTV運営の弾力化を検討中

ESG

- ◆ **CO2排出削減目標(2050年度ネットゼロ)の策定(2023年1月)**
- ◆ **TCFD提言に基づく定量的財務分析の実施・開示(2023年2月)**
- ◆ 気候変動リスクと機会の定期レビュー開始、リスク管理の枠組みへの追加(2022年10月)
- ◆ コアスポンサーによる投資口追加取得の発表(2022年8月)

■ **資産規模** 2,930億円 (前期比+59億円)
アークヒルズフロントタワーに係る
匿名組合出資(投資有価証券)52.3億円を含む

■ **含み益** 763 億円 (前期比+17億円)

■ **含み益率** 28.5 % (前期比+0.1pt)
 含み益・率ともに過去最大

■ **期末稼働率** 93.0 % (計画比 ▲0.9pt)

■ **退去率** 4.1 % (前期比 ▲3.5pt)

■ **増額改定割合(面積ベース)** 1.6 % (計画比 +0.8pt)

■ **減額改定割合(面積ベース)** 51.0 % (計画比 +18.1pt)

■ **増額改定率** 10.1 % (計画比▲2.5pt)

■ **減額改定率** 7.1 % (計画比 +2.3pt)

■ **有利子負債平均残存期間** 4.0 年 (前期比▲0.1年)

■ **有利子負債平均金利** 0.69 % (前期比▲0.03pt)

■ **LTV** 43.7 % (前期比+0.6pt)

■ **物件取得余力(LTV47%上限目途)** 190 億円

■ **内部留保残高** 565 百万円 (分配金換算422円)

■ **GRESBリアルエステイト評価(2022年)**
最上位 Green Star (8年連続) **5star** (3年連続)

■ **MSCI ESG 格付** **A格** (MSCIセレクトリーダーズ指数の構成銘柄)

■ **グリーンビル認証比率(面積ベース)** 89.2 % (前期比+1.5pt)

■ **CO2フリー電力比率(面積ベース)** 72.1 % (前期比+1.2pt)

1口当たり分配金

前期 2,800円

当期 2,800 円

前期比 ±0円
(± 0.0 %)

期初予想比 ±0円

1口当たりNAV

前期 168,295円

当期 169,418 円

前期比 + 1,123円
(+ 0.7 %)

(※)サステナビリティファイナンスおよびグリーンファイナンスの総称です。

第Ⅲ部

第34期(2023年6月期)・第35期(2023年12月期)業績予想



1. 第34期(2023年6月期)・第35期(2023年12月期)業績予想について

〈オフィス市場の見通し〉

- リーシングマーケットでは、新型コロナの『5類』移行、オフィス機能見直し等を受けて、大型床についても徐々に動きがでてきている状況
但し、リモートワークの定着状況や大企業を中心とするもう一段の集約化の可能性等を勘案すると、オフィスセクターに対する不透明感は今当面、払拭されない懸念
- オフィス需要の本格的な回復にはもう少し時間を要する見込みであることに加え、2023年の新規供給の増加を受け、『空室率は6%半ばから場合によっては7%台へ、新規成約賃料は弱含みの展開』との見方
- 『新しい働き方』の議論に応じて、立地条件や環境性能、快適性等の条件面の優劣による二極化が更に進展する方向と思料
条件面で優れた大型ビルは、新しいオフィス戦略に合致し、コアオフィスとしての需要を吸引していくことに

〈業績予想の前提〉

保守的な想定を維持する中、新規物件取得効果、売却益・内部留保の活用等により、分配金の下限目標を維持する運営を継続

【外部成長】

- 新富町ビルの2回目の決済(60%)に伴う売却益、並びに新たな入替案件の効果
(新横浜アリーナ通りビル取得、パシフィックスクエア千石売却益)を織り込み

【内部成長】

- 退去については、前回同様に懸念先も含めて想定するも、退去率は第32期(7.6%)をピークに低下基調を辿る見通し
埋戻しについては、足許のリーシング状況を勘案の上、DT・FRを物件毎の難易度・フロア面積等を踏まえて保守的に設定
退去率の低下と埋戻しの着実な進捗により、稼働率は第32期末(90.8%)をボトムに回復基調を想定
- 契約更改については、賃料ギャッププラス先からの賃料減額要請への対応・退去防遏及び既存テナントの館内増床誘導等のための賃料減額調整を前回同様に織り込む一方、地方物件を中心に増額改定の取組み推進
- 2023/4からの電気料金の上昇影響を織り込むとともに、電気料金を固定単価で請求しているテナントに対し、請求単価の変動化交渉を推進

【分配金運営】

- **新規物件取得、物件売却益・内部留保の柔軟な活用等により、DPU 2,800円水準の下限目標を維持**

〈期末稼働率・退去率〉

	第32期	第33期	第34期	第35期
期末稼働率	90.8%	93.0%	94.4%	95.5%
(除、川崎西口)	93.9%	95.9%	96.8%	97.2%
退去率	7.6%	4.1%	3.3%	1.6%

2. 第34期(2023年6月期)・第35期(2023年12月期)業績予想の概要

(単位:百万円)

	第33期 実績 A	(参考) 第34期 前回予想	第34期 予想 B	第34期予想 前期比 B-A	第35期 予想 C	第35期予想 前期比 C-B
営業収益	10,699	10,819	10,859	+159	10,980	+121
うち賃貸事業収入	9,271	9,255	9,247	▲23	9,358	+111
うち不動産売却益	530	792	792	+261	696	▲95
営業費用	6,567	6,546	6,699	+132	6,845	+145
うち賃貸事業費用	5,944	5,858	6,060	+115	6,233	+172
うち販管費	622	687	639	+16	611	▲27
営業利益	4,132	4,273	4,159	+26	4,135	▲23
経常利益	3,503	3,669	3,559	+56	3,464	▲95
当期純利益	3,502	3,668	3,558	+56	3,463	▲95
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	+243	+76	+186	▲56	+281	+95
分配金総額	3,745	3,745	3,745	0	3,745	0
1口当たり分配金(円)	2,800	2,800	2,800	0	2,800	0
期末稼働率	93.0%	96.2%	94.4%	+1.4pt	95.5%	+1.1pt

●第33期実績と第34期予想との比較(分配原資への影響)

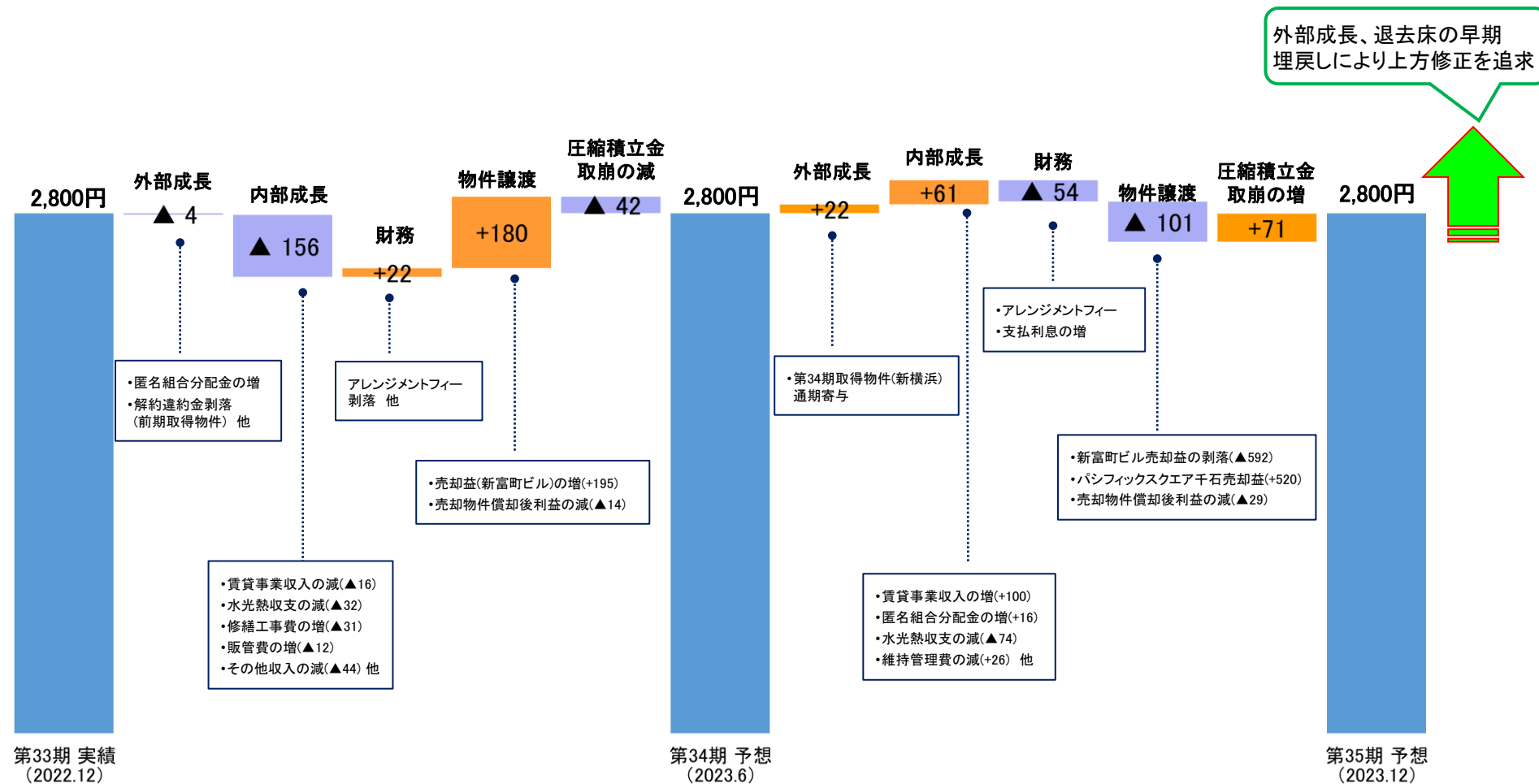
①営業収益の増	+159百万円
・第34期取得物件(新横浜)	+28百万円
・既存物件賃貸事業収入の減	▲22百万円
・その他収入の減(解約違約金等剥落)	▲100百万円
・不動産売却益の増	+261百万円
・水道光熱費収入の減	▲3百万円
②営業費用の増	▲132百万円
・水道光熱費の増	▲43百万円
・公租公課の増	▲20百万円
・修繕工事費の増	▲42百万円
③営業外費用の減	+29百万円
・アレンジメントフィー剥落等	
④経常利益・当期純利益の増	+56百万円
⑤圧縮積立金取崩の減	▲56百万円
⑥分配金総額	±0百万円

●第34期予想と第35期予想との比較(分配原資への影響)

①営業収益の増	+121百万円
・賃貸事業収入の増(CF稼働率回復等)	+111百万円
・不動産売却益の減	▲95百万円
・水道光熱費収入の増	+88百万円
②営業費用の増	▲145百万円
・維持管理費の減(リーシング報酬剥落等)	+36百万円
・水道光熱費の増	▲189百万円
③営業外費用の増	▲71百万円
・アレンジメントフィー、支払利息の増等	
④経常利益・当期純利益の減	▲95百万円
⑤圧縮積立金取崩の増	+95百万円
⑥分配金総額	±0百万円

3. 1口当たり分配金の見通し

- ◆ 第34期は、CF稼働率の回復が遅れる中、物件売却益と内部留保の活用により、下限目標である2,800円を維持
- ◆ 第35期は、プラスに転じた内部成長と内部留保の活用で売却益の減少と財務コストの増加を補い、第34期と同額の2,800円



第Ⅳ部

運用状況と方針










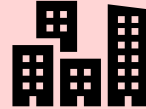


1. コーポレートアクションについて

◆ アセットマネージャーとして様々な施策を着実に実行しつつ、**更なる投資主価値最大化に向けた施策**を推進

施策		実施・決定済事項	継続検討事項
物件	スポンサーパイプラインを主軸とした新規物件の取得 (NOIの嵩上げ)	<ul style="list-style-type: none"> ・BIZCORE渋谷の取得(2022/8) ・新横浜アリーナ通りビルの取得決定(2023/2) 	<ul style="list-style-type: none"> ・更なる物件取得に向けスポンサーと協議 ・第三者物件の取得検討
	資産の入替(NOI改善・売却益の確保)	<ul style="list-style-type: none"> ・新富町ビルの売却(2022/7、2023/1) 売却益約13億円確保 ・パシフィックスクエア千石の先日付での売却決定(2023/2) 売却益約7億円確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・資産入替の継続検討
賃貸・管理	大規模・高難度の空室をグループの総力を挙げた埋戻し	<ul style="list-style-type: none"> ・大森ベルポートD館、マンサード代官山にて計画を上回る埋戻し 	<ul style="list-style-type: none"> ・スポンサーと連携したテナント候補先への直接営業、弾力的な賃貸条件設定により早期埋戻し
	既存テナントの退去防遏、柔軟な賃料交渉	<ul style="list-style-type: none"> ・退去防遏を最優先に条件交渉を柔軟に対応し、退去率は大きく低下 	<ul style="list-style-type: none"> ・退去防遏を最優先に条件交渉を柔軟に対応 ・地方物件を中心に増額更改に取組み
	PM・BMとの連携による中長期的視点からの物件価値の維持・向上	<ul style="list-style-type: none"> ・環境配慮に資するLED工事の推進 ・中長期修繕計画に基づく工事実施 ・外部コンサルを活用した中長期修繕計画の精緻化(計19物件実施) 	<ul style="list-style-type: none"> ・取組継続
	電気料金上昇への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・電気料金上昇影響を今次計画へ織り込み 	<ul style="list-style-type: none"> ・電気料金を固定単価で請求しているテナントに対し、請求単価の変動化を要請
財務	資産効率の向上(預り敷金リリース)、LTVコントロール	<ul style="list-style-type: none"> ・預り敷金リリースの追加余地の検討(累計約46億円実施済) ・適切なLTVコントロール(2022/12末 43.7%) 	<ul style="list-style-type: none"> ・預り敷金リリースの継続検討 ・物件取得余力捻出のためLTVコントロールの弾力化 ・コミットメントラインの資金用途拡大検討
	分配金の維持、安定化(内部留保の機動的活用・自己投資口取得)	<ul style="list-style-type: none"> ・売却益および内部留保を活用した分配金の安定化 	<ul style="list-style-type: none"> ・資金効率の向上(物件売却代金の有効活用(物件取得・自己投資口の取得等)) ・分配金安定化に向けた売却益・内部留保の活用
	金融コスト削減	<ul style="list-style-type: none"> ・エージェンシーフィー、アレンジメントフィーの削減(2022/11借換分) ・格付取下げによるコスト削減 	<ul style="list-style-type: none"> ・金融コストの削減への取組継続
	機動的な資金調達、調達手法の多様化によるコスト・リスクのコントロール	<ul style="list-style-type: none"> ・サステナビリティローン・グリーンローン借入の実行(サステナブルファイナンス比率は21.2%(2022/12末)) 	<ul style="list-style-type: none"> ・サステナブルファイナンスの積極的な活用
ESG	ESG取組の更なる推進	<ul style="list-style-type: none"> ・CO2排出削減目標(2050年度ネットゼロ)の策定(2023/1) ・TCFD提言に沿った定量的財務分析の実施・開示(2023/2) ・再エネ・CO2フリー電力使用の拡大(3物件追加、計24物件) ・グリーンビル認証の取得(2物件追加、計26物件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・中長期CO2排出削減(原単位)目標達成への取組継続 ・グリーンビル認証の追加取得 ・BELS認証の追加取得

2. 外部成長 (1) 振り返りと当面の計画

	第30期 (2021/6期)	第31期 (2021/12期)	第32期 (2022/6期)	第33期 (2022/12期)	第34期 (2023/6期)	第35期～ (2023/12期～)
取得	BIZCORE神保町 取得価格102億円 	札幌大手町ビル 取得価格40.7億円 	アークヒルズフロントタワー 匿名組合出資持分(49%) 取得価格52.3億円 	BIZCORE渋谷 取得価格66.4億円 	23/2発表 新横浜アリーナ通りビル 取得価格20.7億円 	検討中物件 
	今後の追加取得を展望 (優先交渉権取得済)					
譲渡			興和白金台ビル 譲渡価格54億円 	新富町ビル(第33期～第34期) 譲渡価格31億円 	23/2発表 パシフィックスクエア千石 譲渡価格23億円 	検討中物件 
	3物件合計の売却益 約28億円					

2. 外部成長 (2) 第33期(2022/12期)取得物件《BIZCORE渋谷》

- ◆ コアスポンサー(日鉄興和不動産)が開発を進める中規模ハイグレードオフィスビル『BIZCORE(ビズコア)』シリーズの第3弾
- ◆ 良質な資産の積み上げにより、巡航分配金を約70円嵩上げ

取得物件の概要

所在地	東京都渋谷区渋谷		
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
延床面積	3,835.11㎡		
基準階面積	348.58㎡(約105坪)		
竣工年月	2020年1月(築3年)		
取得価格	6,640百万円		
鑑定価格	6,950百万円		
取得日	2022年8月1日		
NOI利回り(※)	3.4%	償却後NOI利回り(※)	2.9%
稼働率	87.5%(2022年12月31日時点)		

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

渋谷を拠点に各方面へのアクセスが容易な立地

- ・各線「渋谷」駅徒歩4分、多数の路線が利用可能
- ・新宿駅まで5分、品川駅12分、東京駅15分他、高い利便性

最新の大型オフィスビル並みのスペック

- ・天井高2,800mm、1フロア約105坪の明るく開放的な無柱空間の貸室
- ・床荷重500kg/㎡、コンセント容量60VA/㎡(75VA/㎡まで増強可能)
- ・個別空調・自動降下式ブラインドの採用、平均机上照明照度750lx
- ・存在感のある外観と、瀟洒なエントランス、緑溢れる屋上庭園

優れた耐震性能と災害時の高い事業継続性

- ・入居者専用の災害用備蓄品倉庫を設け、3日分の備蓄品を備蓄
- ・災害時、非常用電源により最大48時間15VA/㎡を専有部内に供給
- ・地震時の天井落下を防止するための、「耐震天井」を採用

BIZCORE 渋谷

BIZCORE



コアスポンサーの新中期経営計画(5年間)における本投資法人の役割

コアスポンサーである日鉄興和不動産が2021年4月より新中期経営計画をスタート

- ・オフィス開発・賃貸事業の更なる強化・拡充が重点施策
- ・東京都心を中心にオフィス開発等多数の開発案件を推進

「BIZCORE(ビズコア)シリーズについては、計画期間中に10棟以上の竣工稼働を計画

- ・ブランド展開を維持・推進する観点から、コアスポンサー売却時には出口戦略を担う本投資法人による継続的な取得が期待

コアスポンサーの既存保有物件等についても、パイプライン対象物件

2. 外部成長 (3) コアスポンサー(日鉄興和不動産)が開発する『BIZCORE』シリーズについて

◆ 神保町を皮切りに6物件竣工。2021年4月以降の5年間で10棟以上の竣工稼働を計画

コンセプト

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

BIZCORE

背景と優位性

- 都内の中小規模オフィスのうち築20年以上のビルが約9割、旧耐震基準のビルも数多く存在
- 東日本大震災以降のテナントの「耐震」「防災」「BCP」を重視する傾向の強まり
- 日鉄興和不動産の、約80棟を数える都心を中心としたオフィスビルの開発および管理・運営業務で培われたノウハウを生かし、快適性・上質感のある中規模ハイグレードオフィスビルの開発を開始
- 重点戦略エリアは都心の築古ビルが多く存在する神田、新橋、虎ノ門、赤坂等
- 日鉄興和不動産が所有・管理する大規模旗艦ビルと連携した遠隔監視や巡回管理サービスを提供

基本スペック

防災・BCP対応

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

快適性

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

セキュリティ


- メインエントランスから各フロア室内まで多層のセキュリティシステム

今後の展開

- 神保町、赤坂見附、築地、渋谷、神田須田町、東神田の他、2021年4月以降の5年間で10棟以上の竣工稼働を計画

取得済

BIZCORE神保町

	竣工	2017年11月
	交通	東京メトロ「神保町」駅 徒歩4分他
	延床面積	8,217.64㎡
	基準階	約890㎡(約270坪)

BIZCORE赤坂見附

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

BIZCORE渋谷

	竣工	2020年1月
	交通	JR他「渋谷」駅 徒歩4分他
	延床面積	3,835.11㎡
	基準階	約349㎡(約105坪)

後続の開発案件も進捗中

BIZCORE築地

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

BIZCORE神田須田町

	竣工	2021年9月
	交通	都営地下鉄「岩本町」駅 徒歩1分他
	延床面積	1,988.55㎡
	基準階	約159㎡(約48坪)

BIZCORE東神田

	竣工	2022年11月
	交通	都営地下鉄「岩本町」駅 徒歩5分他
	延床面積	2,777.49㎡
	基準階	約251㎡(約76坪)

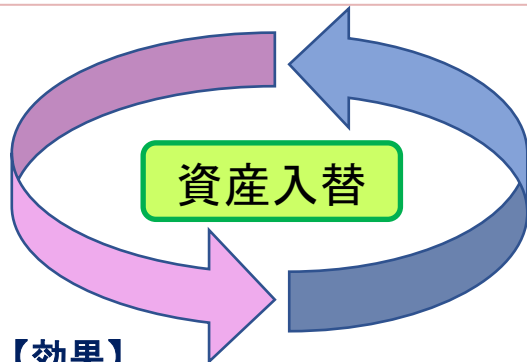
(仮称)BIZCORE外神田計画

	竣工	2024年1月(予定)
	交通	東京メトロ「御茶ノ水」駅 徒歩7分他
	延床面積	3,543.18㎡
	基準階	約388㎡(約117坪)

2. 外部成長 (4) 第34期(2023/6期) 物件入替

- ◆ 住宅エリアに立地し築年数の経過したパシフィックスクエア千石を売却し、想定売却益約7億円を確保するとともに、入替物件としてオフィスエリアとして更なる発展が期待される新横浜エリアにて、駅至近好立地の物件取得を決定

譲渡 パシフィックスクエア千石



【効果】

- ① 売却益(約7億円)の確保
安定的な分配金政策を支える財務体力の創出

- ② ポートフォリオの質的改善
エリア競争力、最寄駅の駅力、築年数を改善

	千石	新横浜
エリア競争力	住宅中心 (オフィス立地としての将来性に懸念)	大型駅周辺 (オフィス・商業文化施設が集積)
最寄駅	千石駅 地下鉄 徒歩1分	新横浜駅 地下鉄・新線(※2) 徒歩1分 新幹線・JR線 徒歩3分
築年数	30年	21年

(※2) 新線は2023/3に開業予定です。

取得 新横浜アリーナ通りビル



■ 取得物件・取得の概要

所在地	横浜市港北区新横浜	
最寄駅	横浜市営地下鉄/相鉄・東急新横浜線(2023/3開業予定) 新横浜駅徒歩1分、新幹線/JR横浜線新横浜駅徒歩3分	
構造	鉄骨造陸屋根6階建	
延床面積	2,448.57㎡	
基準階面積	398.32㎡(約120坪)	
竣工年月	2001年10月	
取得価格	2,077百万円	
鑑定価格	2,140百万円	
取得日	2023年3月31日	
NOI利回り(※3)	4.2%	償却後NOI利回り(※3) 3.5%
稼働率	66.7%(2022年12月31日時点)(※4)	

- (※3) NOI利回り・償却後NOI利回りは、取得年度の特異要因を排除した当初5年間の想定収支を基に算出しています。
 (※4) 2023年2月9日現在、取得予定物件について複数のエンドテナント候補から賃借申込みがありますが、これら全てのエンドテナント候補との間で申込みに従った賃貸借契約を締結した場合における2023年3月末の稼働率は75.4%、2023年6月末の稼働率は95.6%となる見込みです。但し、これらのエンドテナント候補による賃借申込みには法的拘束力はなく、実際の稼働率は変動する可能性があります。

■ 譲渡物件・譲渡の概要

所在地	文京区本駒込
最寄駅	都営三田線千石駅徒歩1分
延床面積	4,017.44㎡
竣工年月	1992年11月
取得時期	2011年12月
取得価格	1,620百万円
譲渡価格	2,300百万円
鑑定価格(2022年12月31日時点)	1,550百万円
帳簿価額(2022年12月期末)	1,596百万円
譲渡損益(※1)	696百万円
譲渡予定日	2023年7月3日

(※1) 帳簿価額が未確定のため、見込金額を記載しています。

2. 外部成長 (5)外部成長の軌跡と方針・戦略

■外部成長の方針と戦略

【方針】 安定的な1口当たり分配金・NAVの成長を目指すべく、入替によるポートフォリオの改善を図りつつ、中長期的な資産規模拡大を図る方針

【実績】(直近10年間(第14期～第33期))

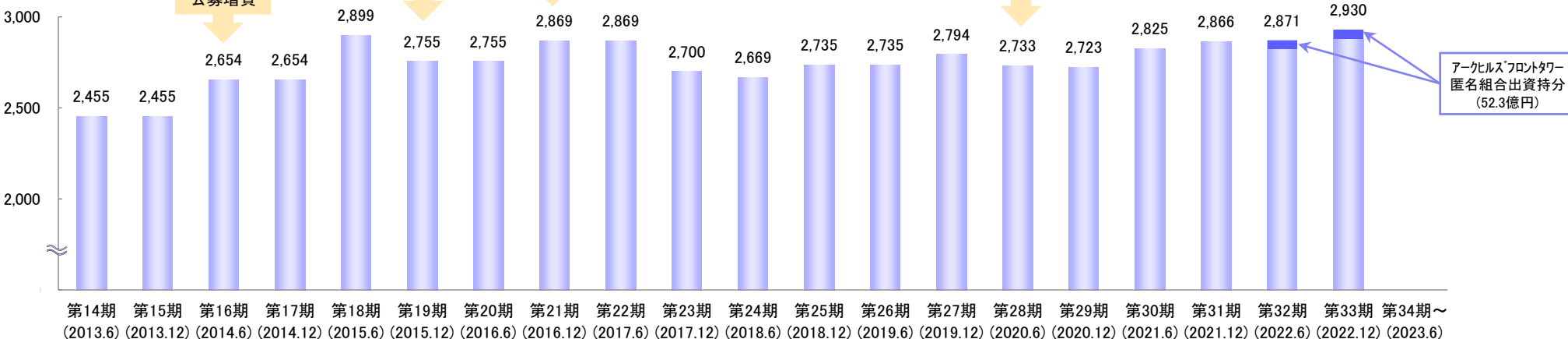
- ◆ 取得：24物件・1,415億円
スポンサーからの取得割合 62.7%
- ◆ 売却：9物件・707億円

【今後の戦略】

- ◆ コアスポンサーの中期計画と連動した、継続的なパイプライン供給を主軸としつつ、地方主要都市での第三者物件の取得を併進
- ◆ 入替によるポートフォリオ改善にも継続して取組み

■外部成長の軌跡

資産規模(億円)
(取得価格ベース)



取得

マンサード
代官山

広島OSビル
横浜弁天通
ビル

赤坂
インターシティ
AIR

BIZCORE
赤坂見附
仙信ビル

グランフロント
大阪

BIZCORE
神保町

札幌
大手町
ビル

BIZCORE
渋谷

新横浜
アリーナ通り
ビル

譲渡

第32興和ビル
第35興和ビル

第44興和ビル
赤坂ガーデン

海老名
プライムタワー

JEI西本町ビル
興和川崎西口ビル(一部)

興和
白金台
ビル

新富町ビル
パシフィック
スクエア
千石

2. 外部成長 (6) スポンサーの主な開発・保有物件と本投資法人との取引概要

人と向き合い、街をつくる。
日鉄興和不動産

今後の取得検討候補(スポンサーの中期経営計画と連動)

 品川インターシティ 1998年	 名古屋インターシティ 2008年	 芝浦ルネサイト 2009年	 日鉄日本橋ビル 2019年	 虎ノ門二丁目再開発 2025/2竣工予定	 横浜シンフォステージ 2024/3竣工予定
---	--	---	---	---	---

 第28興和ビル 2012年 100%譲渡	 第32興和ビル 2015年 100%譲渡	 第35興和ビル 2015年 100%譲渡	 第44興和ビル 2017年 100%譲渡	 興和白金台ビル 2022/6 100%譲渡
---	---	---	---	--

優先交渉権取得

 赤坂インターシティ 2005年	 赤坂インターシティAIR 2017年	 グランフロント大阪 2013年	 アークヒルズフロントタワー 2011年
---	--	---	---

BIZCORE

2021年4月以降の5年間で
10棟以上の竣工を計画

 BIZCORE築地 2019/7竣工	 BIZCORE神田須田町 2021/9竣工	 BIZCORE東神田 2022/11竣工	 (仮称)BIZCORE外神田計画 2024/1竣工予定
--	---	--	---

2007年 25%取得
2013年 24%取得

2018年 2.9%取得

2020年 2.45%取得

匿名組合出資持分
2022年 49%取得

2013年 27%取得
2017年 52%取得

2011年 40%取得
2014年 60%取得

2016年 100%取得

2019年 100%取得

2021年 83.2%取得

2022年 100%取得

2012年 100%取得

2018年 100%取得

2018年 100%取得

 JEI広島八丁堀ビル	 広島第一生命OSビルディング	 横浜弁天通第一生命ビル
--	--	---

 興和西新橋ビル 1996年	 浜離宮インターシティ 2011年	 マンサード代官山 2009年
--	---	---

 BIZCORE赤坂見附 2019/3竣工	 BIZCORE神保町 2017/11竣工	 BIZCORE渋谷 2020/1竣工
---	---	---

↑ スポンサーへの売却 アセットリサイクル

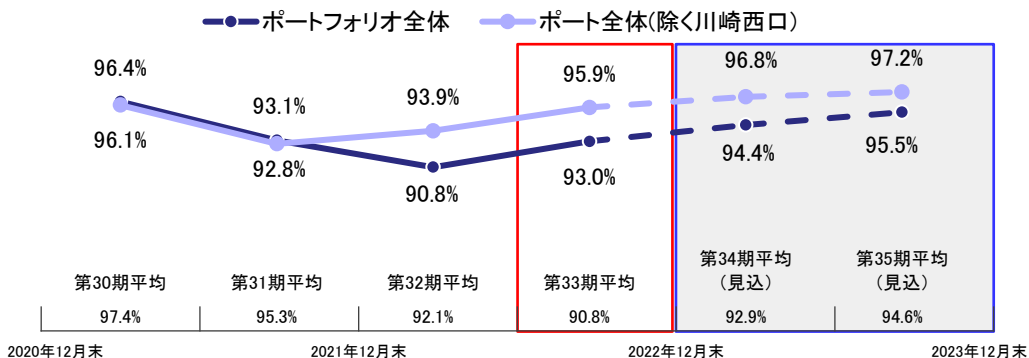
一生涯のパートナー
第一生命

 アートヴィレッジ大崎	 目黒セントラルスクエア & プリリアタワーズ目黒
---	---

3. 内部成長 (1) 賃料の状況① (入居・退去)

- ◆ 第32期をボトムに稼働率は回復。但し、大口退去後の興和川崎西口ビルの埋戻しの遅れを主因に、稼働率は計画を下振れ
- ◆ 今後も退去率低下・埋戻しの進展に伴い、稼働率は着実に回復していく見通し(除く興和川崎西口ビルでは97%台へ)

■ 期末稼働率の推移

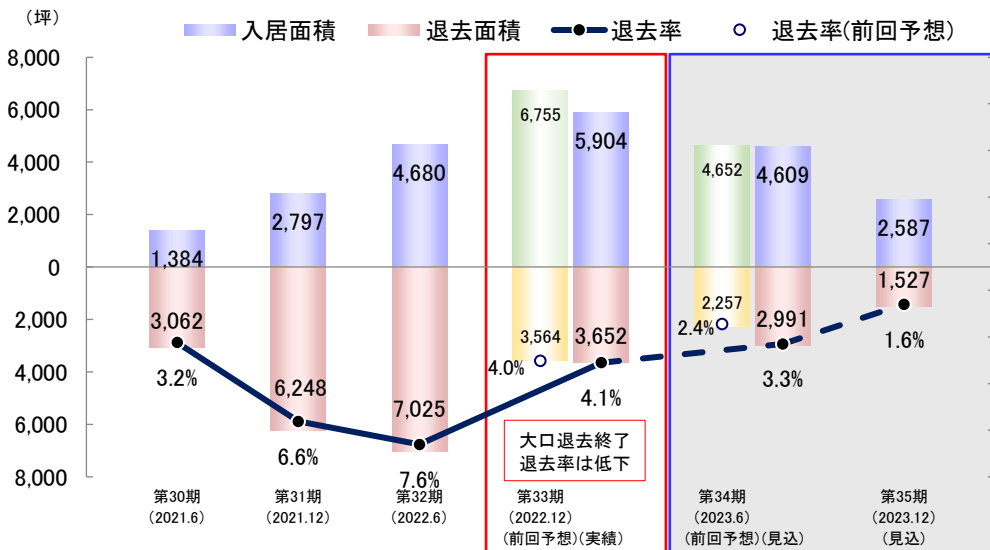


<リーシング活動方針>

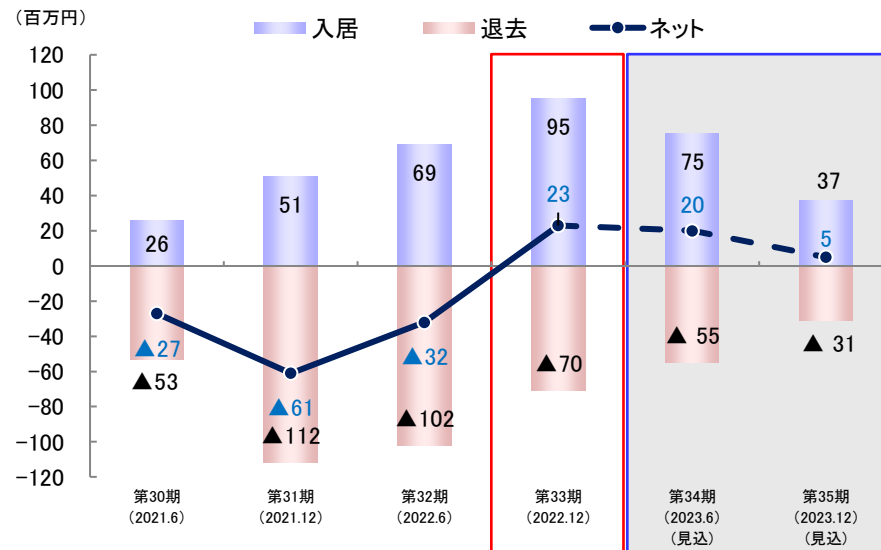
- リーシング環境認識を踏まえ、『退去床の早期埋戻し』と『既存テナントの退去防遏』に引き続き注力

- ・ 退去床については、スポンサーとの連携、物件による難易度等を勘案した弾力的な条件設定等により、早期の埋戻しに注力
- ・ 賃料更改については、退去防遏を最優先とし、賃料減額要請にも柔軟に対応。地方物件を中心とした増額改定への取組み

■ テナント退去率および入居・退去面積の推移(※)



■ 入居・退去による賃料の増減(月額賃料ベース)(※)

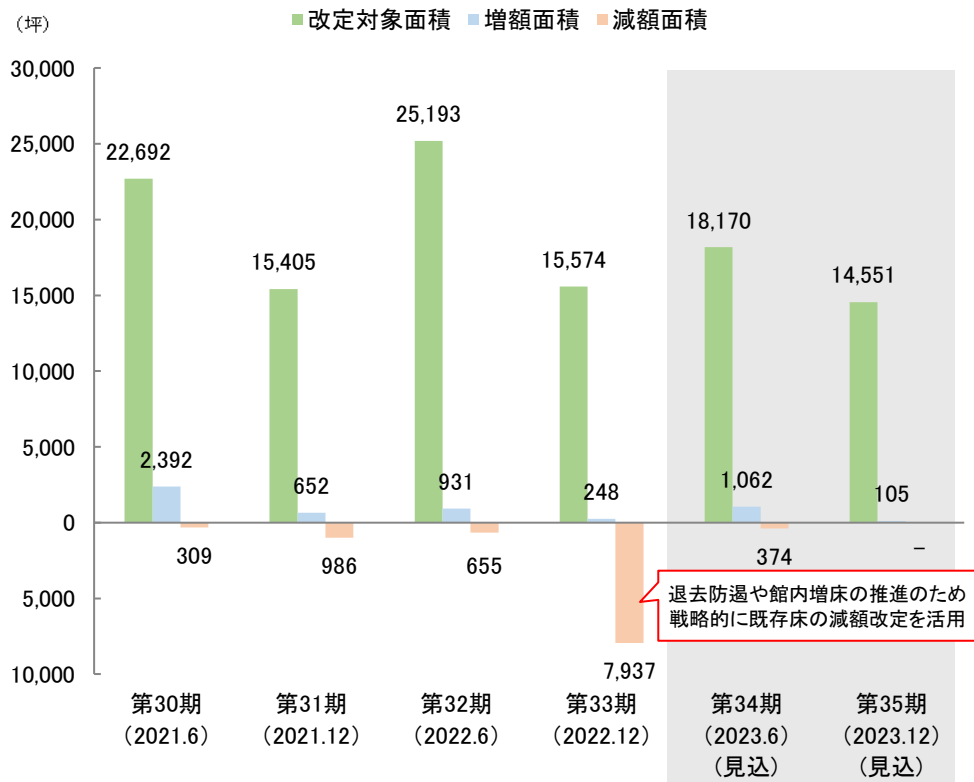


(※) 「テナント退去率」は、ポートフォリオ全体における期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値です。なお、期中に物件を追加取得した場合は、期中退去面積を前期末賃貸面積および追加取得物件にかかる賃貸面積の合計で除した数値とし、期中に物件を売却した場合は、売却物件にかかる賃貸面積は前期末賃貸面積から控除せず、期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値とします。また、グランフロント大阪・住居については、各項目の数値に算入していません。

3. 内部成長 (1) 賃料の状況② (賃料改定)

◆ 退去防遏や館内増床の推進を最優先に条件交渉に柔軟に対応

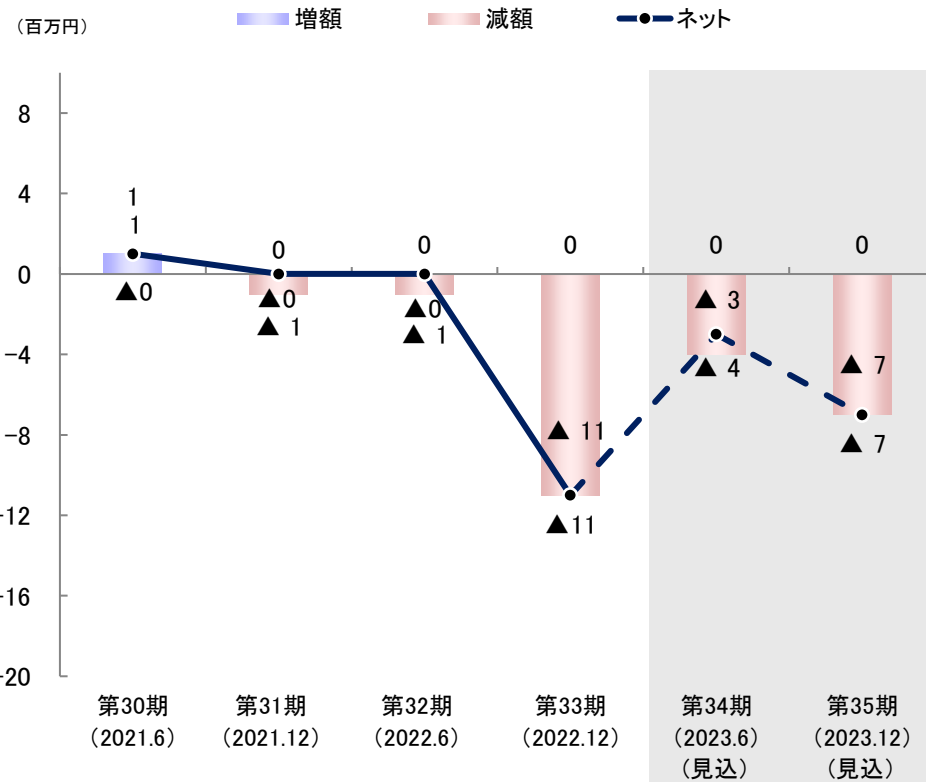
賃料改定面積の推移



(面積ベース)

増額割合	10.5%	4.2%	3.7%	1.6%	5.8%	0.7%
減額割合	1.3%	6.4%	2.6%	51.0%	2.1%	-
据置割合	88.1%	89.4%	93.7%	47.4%	92.1%	99.3%

賃料改定による賃料の増減(月額賃料ベース)



増額改定率	6.0%	4.6%	2.8%	10.1%	3.6%	7.1%
減額改定率	6.2%	5.7%	7.7%	7.1%	6.7%	19.6%
賃料改定率	0.4%	▲0.3%	▲0.2%	▲3.7%	▲1.2%	▲3.4%

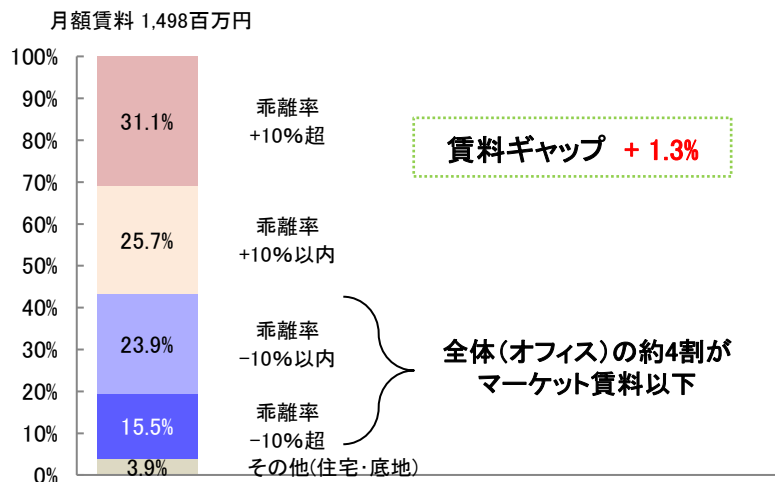
(※1) 住居・グランフロント大阪については、各項目の数値に算入していません。(※2) 同額改定・減額改定も含めた賃料の平均改定率です。(※3) コロナ影響による期間を限定した賃料減額は除いております。

(※4) 第34期、第35期の増額面積・減額面積は、2022年12月末日時点で合意している区画のみの数値です。

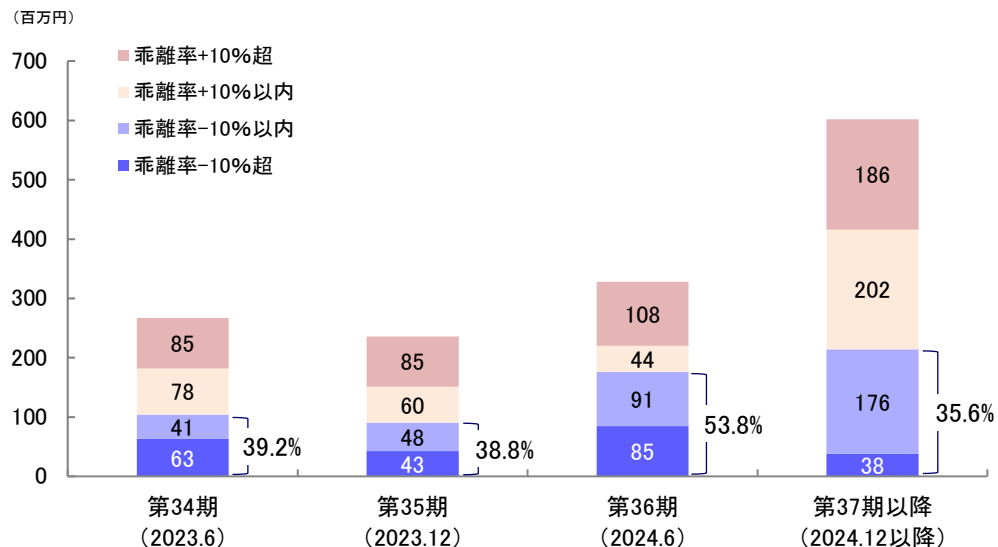
3. 内部成長 (2) 賃料ギャップの状況

◆ マーケット賃料の下落により賃料ギャップは+1.3% (※1)

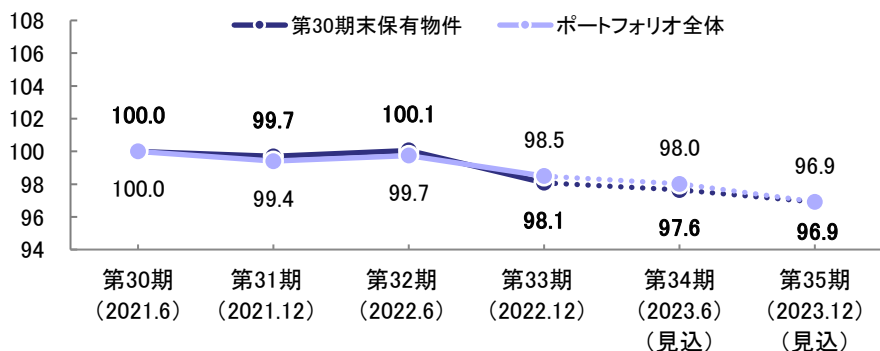
■ 賃料ギャップの状況(第33期末現在) (※2)



■ 更新期別月額賃料 (※2)(※3)



■ 賃料単価の推移 (※2)(※3)(※4)



- ◆ 賃料単価はコロナ後第32期までは概ね横ばい推移
- ◆ 第33期は退去防遏等を目的とした柔軟なリーシング戦略により単価低下。第34期以降も弱含みを予想
- ◆ 賃料ギャップマイナスの大きい先に対しては地方物件を中心に増額改定への取組み推進

(※1) 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ています。

(※2) グランフロント大阪を除いて算出しています。

(※3) 住居を除いて算出しています。

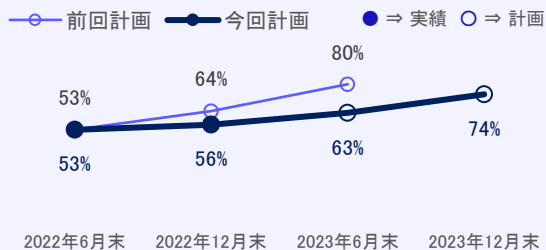
(※4) 第30期末時点の平均賃料単価を100とし指数化。平均賃料単価は契約面積で加重平均。第30期末保有物件は第33期末保有物件のうち第30期末より継続保有する物件です。

3. 内部成長 (3)リーシング注力物件

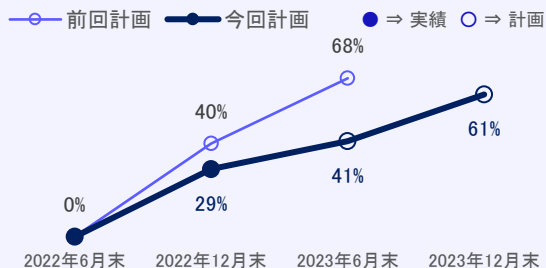
- ◆ 武蔵小杉は計画比スローながら8割超の埋戻しを達成。大森、浜松町は埋戻しが想定以上に進み、計画を上方修正(大森はリースアップを1期前倒し)
- ◆ 川崎西口は競合する川崎～品川エリアの空室残が多く、約3割の埋戻しに止まる厳しい状況となり、計画を下方修正
賃料の柔軟な設定等により引き続き埋戻しに注力しつつ、様々な選択肢を検討する方向

■ 興和川崎西口ビル

[稼働率(ビル全体)]



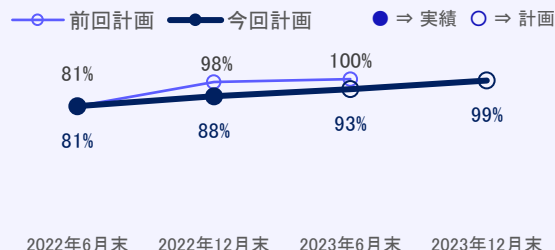
[大口退去テナント埋戻率]・・・退去面積4,149坪(持分ベース)



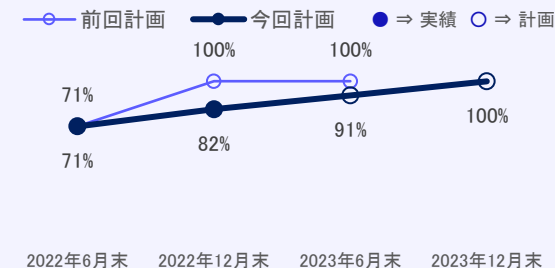
2022年12月期は大口テナントの他拠点集約化による館内増床等を実現するも、想定以上に顧客の動きが鈍く、計画比下振れ。足元の状況を踏まえ、埋戻し計画を下方修正
物件の強み(規模、形状、大規模改修)、柔軟な賃料設定、専有部のLED化による物件価値向上策等により、テナントの誘致を目指す

■ 武蔵小杉タワープレイス

[稼働率(ビル全体)]



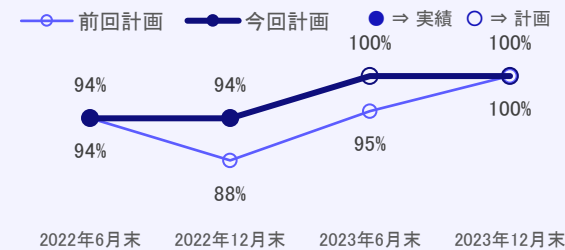
[大口退去テナント埋戻率]・・・退去面積4,319坪(持分ベース)



前期の大口退去に対し、約7割の埋戻しを行った勢いで今期満室稼働を計画するもやや足踏み。大口テナントの他、シェアオフィスや学習塾、モデルルーム等、地域密着型テナントのニーズを取込んで稼働率88%で着地
引続き大口テナント誘致を軸に、分割区画(100坪前後)のリーシングも並進

■ 大森ベルポートD館

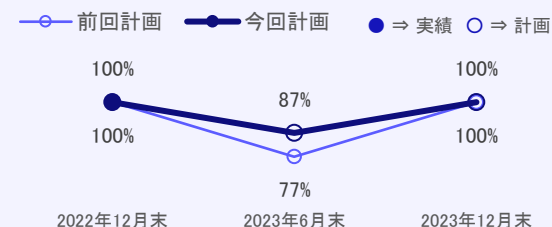
[稼働率(ビル全体)]・・・退去面積1,063坪



戦略的なリーシングにより計画を上回る埋戻しの進捗となり、リースアップを1期前倒しで達成

■ JEI浜松町ビル

[稼働率(ビル全体)]・・・退去面積1,202坪



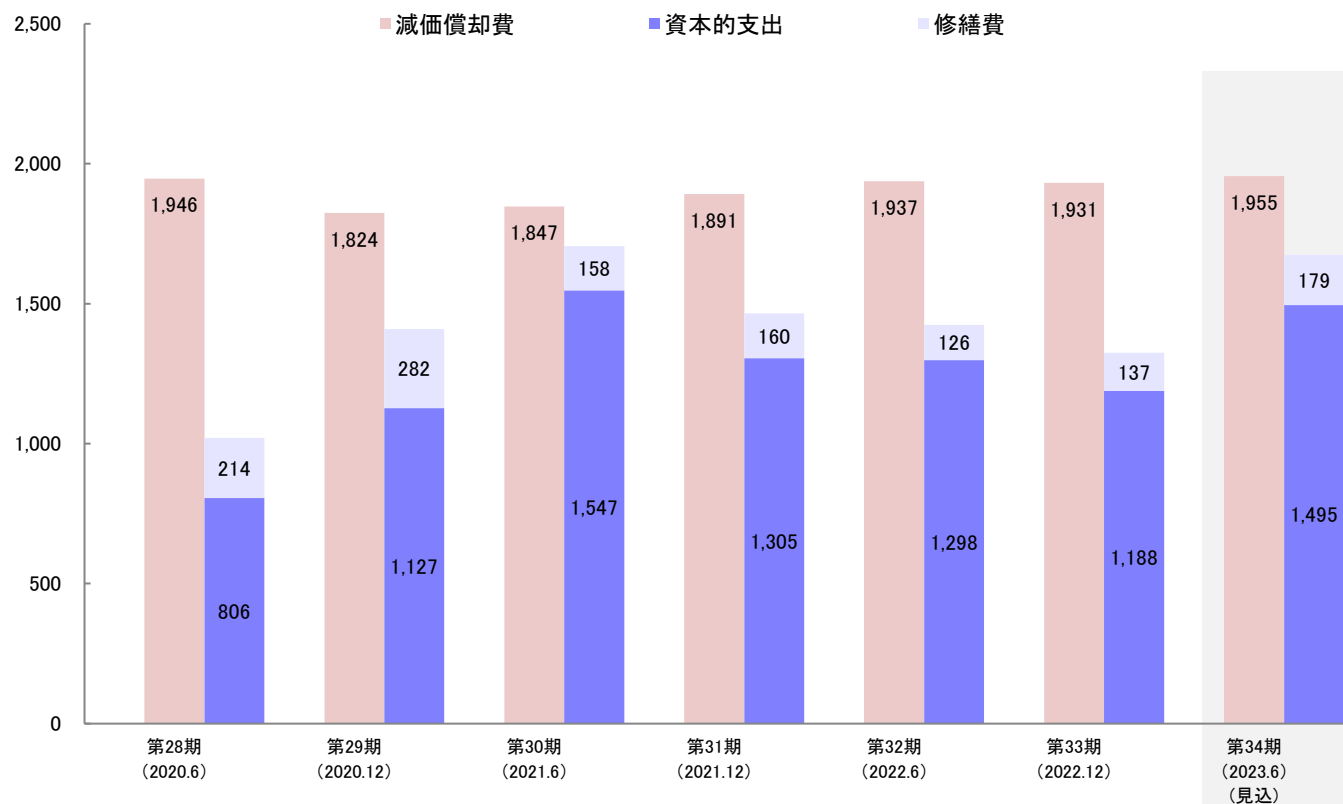
退去は2023年6月期に発生
リーシングの進捗が好調なため、計画を上方修正

3. 内部成長 (4) 工事実績推移

- ◆ 中長期的な視点から、各物件の運用状況・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
- ◆ 経年に伴う大規模改修にも計画的に取組み

■ 減価償却費・資本的支出・修繕費の推移

(百万円)



経年に伴う大規模改修(予定) (第34期・第35期)

【興和川崎東口ビル】 エレベータ改修	291百万円
【武蔵小杉タワープレイス】 エレベータ改修 ごみ処理設備更新	155百万円 66百万円
【JEI広島八丁堀ビル】 空調改修	119百万円
【NHK名古屋放送センタービル】 エレベータ更新 非常用発電機更新	111百万円 94百万円
【日石横浜ビル】 外壁他補修	103百万円
【コアシティ立川】 専有部LED化	78百万円

3. 内部成長 (5) CO2排出削減等に向けた設備改修

◆ CO2排出削減及びSDGs(持続可能な開発目標)に向けた運用資産の設備改修を計画的に実行

■ CO2排出削減及びオゾン層破壊抑制等により「目標7:エネルギーをみんなに そしてクリーンに」及び「目標13:気候変動に具体的な対策を」に貢献



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

■ 興和川崎東口ビル

専有使用部分19フロア及び
各階避難階段に付帯する避難誘導灯を
LED化、CO2排出量を65%削減

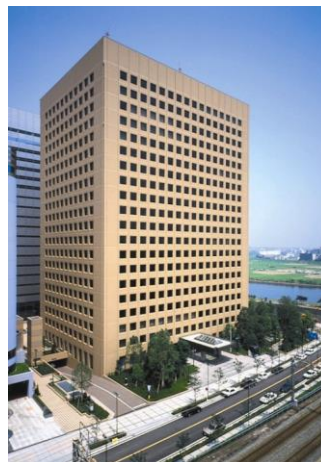
計画予算: 147百万円
工期: 2021年7月～2023年6月



■ 興和川崎西口ビル

専有使用部分25フロアをLED化、
CO2排出量を69%削減

計画予算: 360百万円
工期: 2021年1月～2026年12月



■ JEI広島八丁堀ビル

オゾン層破壊物質として規制対象とされる
R22冷媒を使用した空調設備を
環境にやさしいものへ更新

計画予算: 460百万円
工期: 2021年4月～2024年6月



4. 財務戦略 (1)ファイナンス実績

- ◆ 変動金利借入の活用・シンジケートローンのバイラテ化等により金利コストの削減を進めつつ、サステナブルファイナンス^(※1)を推進。サステナブルファイナンス比率はオフィス系J-REITでトップクラス

■ 第33期(2022年12月期)の返済と調達

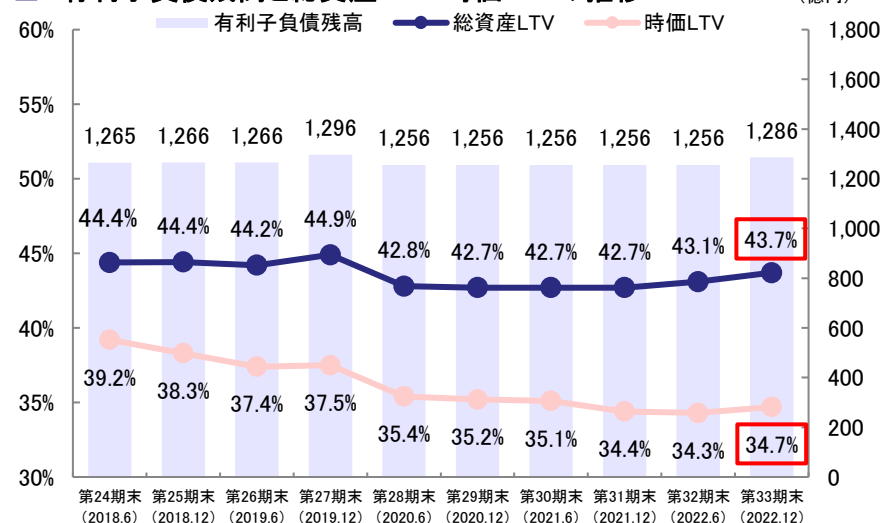
◇短期借入金の新規借入

BIZCORE渋谷取得資金(2022年8月1日実行,30億円,0.9年,1ヶ月TIBOR+0.2%)

◇長期借入金の借換え…金利コスト削減、サステナブルファイナンス比率引上げ

リファイナンス前			リファイナンス後				コメント	
金額(億円)	期間	金利	種類 ^(※2)	金額(億円)	期間	金利		実行日
20	2.0年	1ヶ月TIBOR+0.2%	S	20	2.5年	3ヶ月TIBOR+0.2%	9/30	借入期間長期化
10	5.0年	0.35%	G	10	5.0年	0.34% (▲1bp)	11/30	バイラテ化で金融コスト削減
57.5	8.0年	0.94%	G	57.5	7.1年	3ヶ月TIBOR+0.37% (▲52bp) ^(※3)	12/30	変動金利借入で金利大幅低減

■ 有利子負債残高と総資産LTV・時価LTVの推移

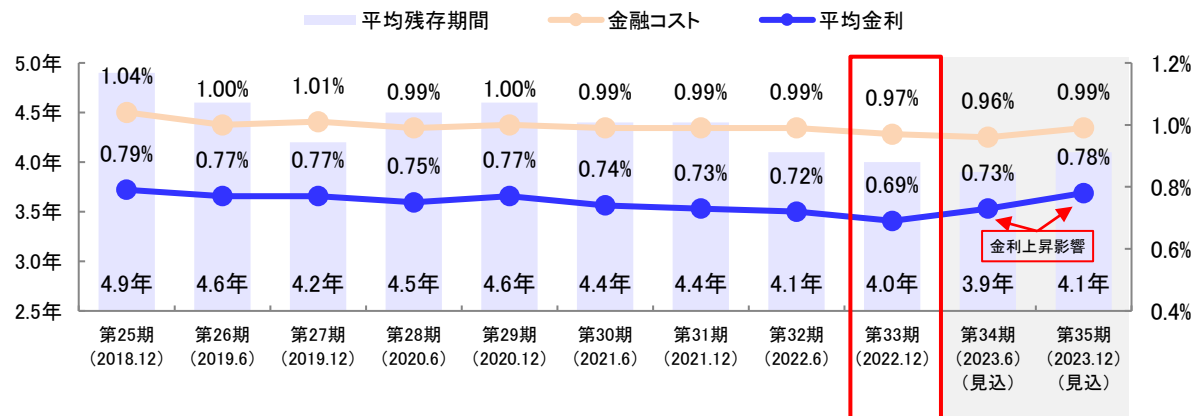


《参考》サステナブルファイナンスへの先駆的な取組み

◇有利子負債に占めるサステナブルファイナンス比率(2022年12月末時点:21.2%)はオフィス系J-REITトップクラス

グリーンボンド	2018年8月	オフィス系J-REIT初
グリーンローン	2018年9月	J-REIT初
サステナビリティローン	2020年9月	J-REIT初
グリーン・シンジケートローン	2021年11,12月	オフィス系J-REIT初

■ 有利子負債平均残存期間・金融コスト^(※4)・有利子負債平均金利の推移



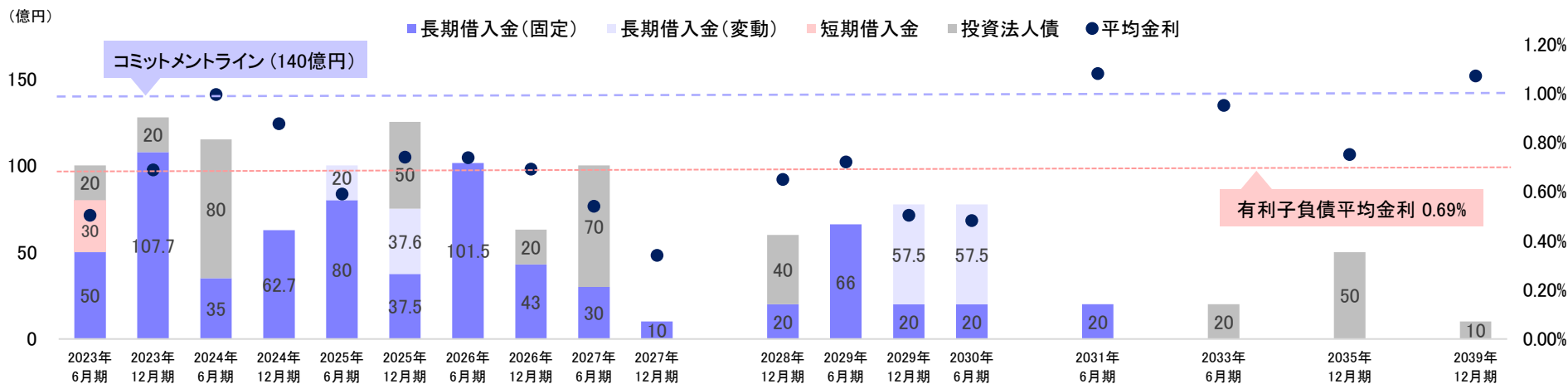
(※1)サステナビリティファイナンスおよびグリーンファイナンスの総称です。(※2)Sはサステナビリティローン、Gはグリーンローンを表します。(※3)借入実行日時点の金利削減幅です。

(※4)金融コスト:第30期以降は、当期とその前期における、(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)÷有利子負債平均残高

4. 財務戦略 (2) 財務運営の状況

◆ 金利の固定化、残存期間の維持、返済期限の分散に留意しつつ金融コスト削減

■ 各期返済金額と有利子負債平均金利 (第33期末時点)



■ 主要財務指標の推移

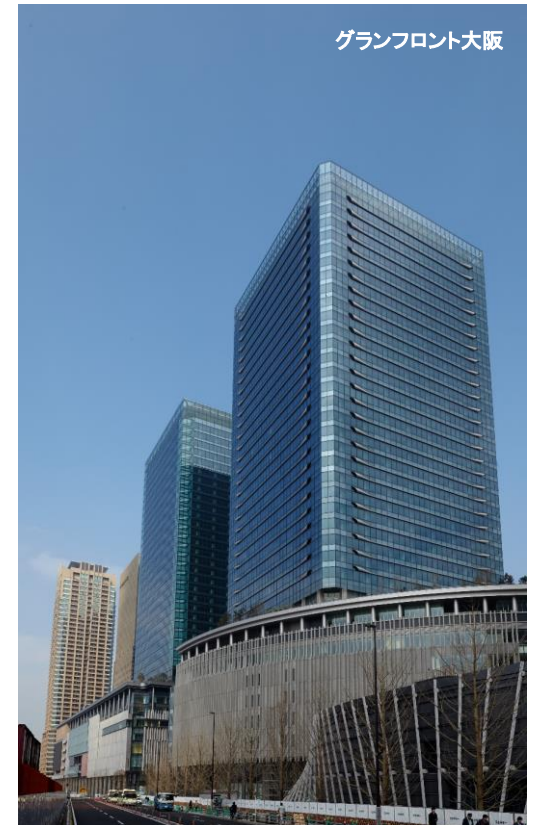
	第29期末 (2020.12末)	第30期末 (2021.6末)	第31期末 (2021.12末)	第32期末 (2022.6末)	第33期末 (2022.12末)	前期比
有利子負債残高	1,256億円	1,256億円	1,256億円	1,256億円	1,286億円	+30億円
総資産LTV	42.7%	42.7%	42.7%	43.1%	43.7%	+0.6pt
時価LTV	35.2%	35.1%	34.4%	34.3%	34.7%	+0.4pt
有利子負債平均残存期間	4.6年	4.4年	4.4年	4.1年	4.0年	▲0.1年
金融コスト	1.00%	0.99%	0.99%	0.99%	0.97%	▲0.02pt
有利子負債平均金利	0.77%	0.74%	0.73%	0.72%	0.69%	▲0.03pt
固定金利比率	95.4%	95.4%	90.8%	90.8%	84.2%	▲6.6pt

■ 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)

第V部

ESGへの取組み



ESG関連 (1) 第33期(2022年12月期)の取組み

物件

① 使用電力切替によるCO2排出量削減 (2022年7月～12月)

3物件(累計24物件)にて使用電力由来のCO2排出量をゼロに

【CO2フリー電力への切替比率】
面積ベース:72.1%、物件数ベース:68.6%

② グリーンビル認証追加取得

累計26物件、89.2%(面積ベース)で取得済

③ BELS評価の新規取得

BIZCORE神保町にて星4つ取得(2022年12月)

方針

④ 2050年度CO2排出削減目標の策定 (2023年1月)

2050年度CO2排出量を**ネットゼロ**に

⑤ 人権方針の制定(2023年1月)

人権尊重に係る基本方針の制定

財務

⑥ サステナブルファイナンスの推進

サステナビリティローンの借入(2022年9月)
グリーンローンの借入(2022年11月、12月)を実行

ガバナンス

⑦ コアスポンサーによる投資口の追加取得の発表 (2022年8月)

⑧ 役員報酬の個別開示(2022年9月)

従来の総額開示から個別開示へ

外部評価

⑨ 2022年GRESBリアルエステイト評価(2022年10月)

「Green Star」(8年連続)及び最上位「5star」(3年連続)獲得

TCFD

⑩ 気候変動のリスクと機会の定期レビュー開始 (2022年10月)

足許の顕在度および外部環境の変化の有無の定期レビュー

⑪ 気候変動リスクをリスク管理の枠組みに組み入れ (2022年10月)

リスク管理の枠組みへ気候変動リスクに関する項目・指標を追加

⑫ 財務インパクトの定量的分析・開示(2023年2月)

定性的シナリオ分析に続き、
気候変動がもたらす財務インパクトに関する定量的分析の実施・開示

> [参考]JEIのESG取組みの状況

方針・運営

PRI 「責任投資原則」へ署名



TCFD 「気候関連財務情報開示タスクフォース」へ賛同



21世紀金融行動原則へ署名



◆ CO2排出削減目標

中期目標(2030年度) ▲46%(原単位ベース:2013年度比)

長期目標(2050年度) **ネットゼロ**



外部評価

◆GRESBリアルエステイト評価(2022年)

「Green Star」8年連続
「GRESB Rating」
最高位「5star」3年連続



◆MSCI ESG格付 **Aクラス**

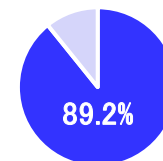
「MSCI ジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄



物件

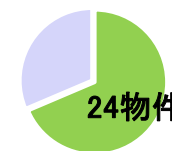
◆グリーンビル認証

26物件
89.2%(面積ベース)



◆CO2フリー電力への切替

24物件/35物件
面積ベース72.1%



財務

◆サステナビリティファイナンスフレームワーク

株式会社日本格付研究所(JCR)より
最高位の「SU1(F)」の総合評価



◆グリーンファイナンスフレームワーク

修繕工事費も対象とすべく資金用途を拡大
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



◆サステナブルファイナンスへの先駆的な取組み

グリーンボンド	2018年8月	オフィス系J-REIT初
グリーンローン	2018年9月	J-REIT初
サステナビリティローン	2020年9月	J-REIT初
グリーン・シンジケートローン	2021年11,12月	オフィス系J-REIT初

⇒サステナブルファイナンス比率21.2%(2022年12月末時点)

ESG関連 (2) 環境パフォーマンスデータ

◆ CO2排出量、エネルギー消費量及び水使用量の削減目標を達成するための取組みを推進

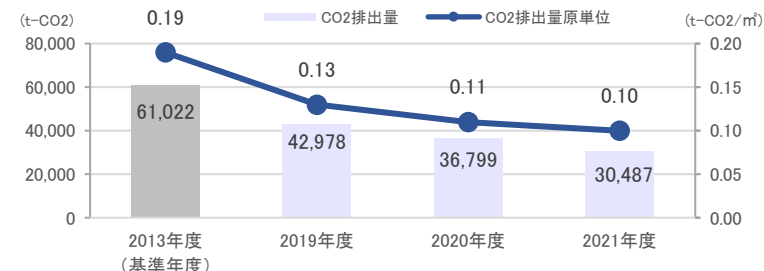
CO2排出量

削減目標

2030年度の原単位を2013年度比で▲46%削減
2050年度 ネットゼロ

実績

	2013年度 (基準年度)	2019年度	2020年度	2021年度
総量 (t-CO2)	61,022	42,978	36,799	30,487
原単位 (t-CO2/m ²)	0.19	0.13	0.11	0.1
原単位削減率 (%)	—	▲30.7%	▲38.2%	▲49.3%



エネルギー消費量

年次削減目標

各年度において原単位を前年度比▲1%減少

実績

	2019年度	2020年度	2021年度
総量 (MWh)	122,695	109,293	110,536
原単位 (kWh/m ²)	357.7	332.7	344.6
原単位削減率(前年度比)(%)	—	▲7.0%	3.60%

5年平均削減目標

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

実績

	5年平均 (2015~2019年度)	2年平均 (2020~2021年度)
原単位平均 (kWh/m ²)	356.2	338.7
原単位削減率 (%)	—	▲4.9%

水使用量

年次削減目標

各年度において原単位を前年度比▲1%減少

実績

	2019年度	2020年度	2021年度
総量 (1,000m ³)	395	289	267
原単位 (m ³ /m ²)	1.15	0.88	0.84
原単位削減率(前年度比)(%)	—	▲23.5%	▲5.1%

5年平均削減目標

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

実績

	5年平均 (2015~2019年度)	2年平均 (2020~2021年度)
原単位平均 (m ³ /m ²)	1.23	0.86
原単位削減率 (%)	—	▲30.2%

(注)CO2排出量、エネルギー消費量、水使用量については、EY新日本有限責任監査法人による第三者保証を受けています。

> ESG関連 (3) 今後の取組みについて

- ◆ 従前の取組みを着実に遂行していくことに加え、下記重点テーマに注力

当面の重要なテーマ

カーボン
ニュートラル

- ・中長期CO2排出削減目標
「2030年度▲46% (2013年度比)・2050年度 ネットゼロ」
の達成に向けた着実な取組み

- ・保有物件のCO2フリー電力へ切替の推進
 - －CO2フリー電力化率(2022年12月末日時点)
72.1%(面積ベース)、68.6%(物件数ベース)
- ・LED化等、環境性能を改善させる改修工事
 - －共用部LED化率(同上)
88.9%(物件数ベース)
- ・スポンサーグループによる開発段階からの取組みの推進

TCFD

- ・TCFD提言に基づく
開示推奨項目に対応した開示の推進
 - ・リスクと機会の整理、定性的シナリオ分析、戦略策定は実施済
 - ・2023年2月に財務インパクトの定量的分析・開示を実施

ESG関連 (4) 第33期の取組み(個別の施策(1))

- ◆ 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
- ◆ ESGへの取組み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

① 使用電力切替によるCO2排出量削減 (2022年7月～12月)

- ◆ 3物件にて使用電力由来のCO2排出量をゼロに
- ◆ CO2フリー電力への切替物件は、計24物件に
面積ベースでは 72.1%、物件数ベースでは 68.6% (2022年12月末時点)

電力の種類	物件名
再生可能エネルギー由来電力 (1物件)	日石横浜ビル
「RE100」対応電力 (16物件)	SE札幌ビル、大森ベルポートD館、JEI那覇ビル、NHK名古屋放送センタービル、赤坂インターシティAIR、赤坂インターシティ、マンサード代官山、興和西新橋ビル、興和川崎東口ビル、JEI本郷ビル、浜離宮インターシティ、コアシティ立川、川崎日進町ビルディング、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)、BIZCORE神保町
CO2フリー電力 (7物件)	芝二丁目ビルディング、大和南森町ビル、JEI広島八丁堀ビル、JEI京橋ビル、青葉通プラザ、パシフィックスクエア千石、横浜弁天通第一生命ビルディング

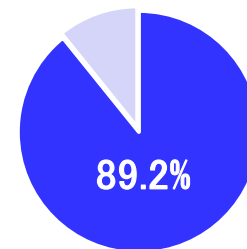
本取組みにより、
SDGsの 目標7「エネルギーをみんなに そしてクリーンに」
及び 目標13「気候変動に具体的な対策を」に貢献



② グリーンビル認証の追加取得 (2022年7月～12月)

- ◆ 新たに2物件がグリーンビル認証を取得
取得割合(面積ベース)は2022年6月末の87.7%から
2022年12月末現在 **89.2%** へ、物件数ベースでは
同68.6%(24物件) から **72.2%(26物件)** へと上昇

認証割合



(今次認証取得物件)

「グランフロント大阪(北館)」 CASBEE(Sランク)

「グランフロント大阪(うめきた広場・南館)」

(うめきた広場) CASBEE(Aランク)

(南館) CASBEE(Sランク)

③ BELS評価の新規取得(2022年12月)

- ◆ BIZCORE神保町が新たに「星4つ」を取得

BELS評価取得物件は、「日石横浜ビル」・「BIZCORE赤坂見附」と
合わせて3物件へ

ESG関連 (4) 第33期の取組み(個別の施策(2))

④ CO2排出削減目標の策定(2023年1月)

- ◆ 2050年度CO2排出量をネットゼロに

⑤ 人権方針の制定(2023年1月)

- ◆ 自らの事業活動に関わる全ての人々の人権を尊重する責任を果たすため、資産運用会社において差別の排除、ハラスメントの禁止等の人権に関する国際規範を支持・尊重した人権方針を制定

⑥ サステナブルファイナンスの推進(2022年9月、11月、12月)

- ◆ 「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」に基づく「サステナビリティローン」及び「グリーンファイナンス・フレームワーク」に基づく「グリーンローン」の借入を実行

⑦ コアスポンサーによる投資口の追加取得の発表(2022年8月)

- ◆ 投資主とコアスポンサーとの利害をより一致させ、本投資法人の中長期的な成長を企図
- ◆ コアスポンサー2社で投資口を6.9%保有(2022年12月末現在)更に、日鉄興和不動産が投資口を4.7%追加取得

⑧ 役員報酬の個別開示(2022年9月)

- ◆ 従来の総額開示から個別開示へ変更

⑨ 2022年GRESBリアルエステイト評価(2022年10月)

- ◆ 「Green Star」(8年連続)及び最上位「5star」(3年連続)獲得

⑩ 気候変動のリスクと機会の定期レビュー開始(2022年10月)

- ◆ 定性的シナリオ分析にて特定したリスクと機会における足許の顕在度および外部環境の変化の有無の定期レビューを開始
外部環境の変化を早期に捉えることにより、新規施策の検討や優先順位付けを適切に行うことを企図

⑪ 気候変動リスクをリスク管理の枠組みに組入れ(2022年10月)

- ◆ TCFD提言に基づく気候変動対応の高度化を図るため、リスク管理の枠組みへ気候変動リスクに関する項目・指標を追加し、資産運用会社の取締役会へ報告

ESG関連 (4) 第33期の取組み(個別の施策(3))

⑫ TCFDへの対応(2023年2月):財務インパクトの定量的分析①

- ◆ 気候変動がもたらす移行リスクのリスクと機会、物理的リスクによる財務インパクトに関する定量的分析の実施・開示を行うことで、気候変動対応の更なる高度化・情報開示の拡充を企図

〈定量分析対象項目〉

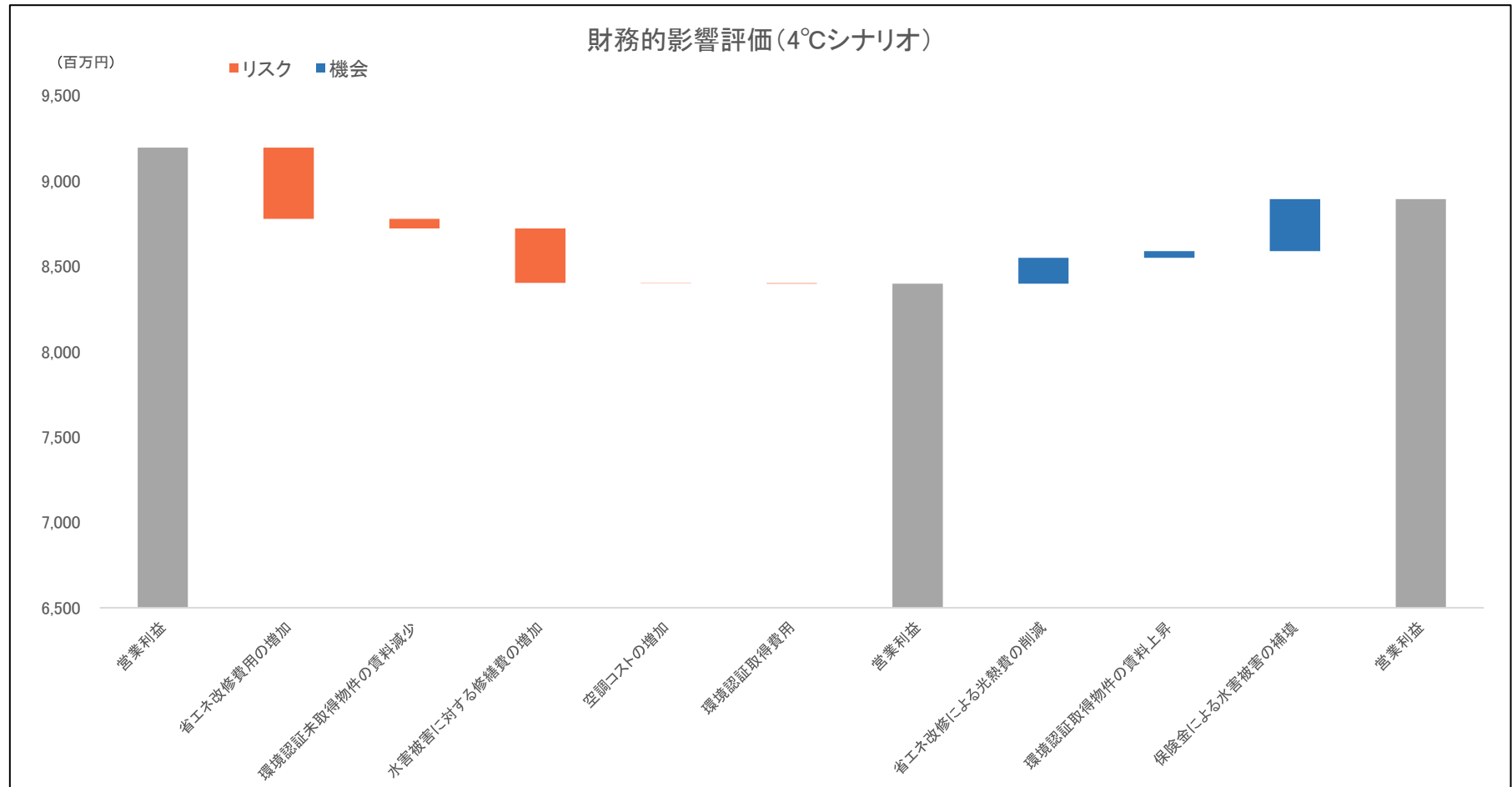
区分		項目(リスクと機会)	各シナリオにおける影響	
			4°C	1.5~2°C
移行 リスク	政策と法	炭素税の導入によるGHG排出に対する課税の強化	物件のGHG排出量に対する課税強化なし(現状維持)	物件のGHG排出量に対する税負担が大幅に増加(-)
		既存・新規建築物における省エネ基準の強化	・省エネ対応のための改修費用の増加(-) ・省エネ改修による光熱費・CO2排出量の削減(+)	・省エネ対応のための改修費用の増加(-) ・省エネ改修による光熱費・CO2排出量・炭素税の削減(+)
	テクノロジー	(試算対象外) 再エネ・省エネ技術の進化・普及	保有物件の設備が技術的に時代遅れになるのを防ぐための新技術導入費用の増加(-)	保有物件の設備が技術的に時代遅れになるのを防ぐための新技術導入費用の増加(-)
	市場	(試算対象外) 不動産鑑定への環境パフォーマンス・災害レジリエンス等の基準の導入	環境認証有無が不動産価格へ影響(+)(-)	環境認証有無が不動産価格へ影響(+)(-)
		(試算対象外) 格付機関のESG評価、投資家・レンダーのESG投融資スタンスの変化	ESG・気候変動対応の遅れによるデット・エクイティ調達コストの上昇(-)	ESG・気候変動対応の遅れによるデット・エクイティ調達コストの上昇(-)
評判	(試算対象外) 気候変動対応の遅れによるブランド価値の低下	入居率の低下による収入の減少、投資口価格の低下(-)	入居率の低下による収入の減少、投資口価格の低下(-)	
物理的 リスク	急性	台風等の風害による物件被害の増加	修繕費の発生、賃料収入の減少(-) 保険金にて大部分をカバー(+)	修繕費の発生、賃料収入の減少(-) 保険金にて大部分をカバー(+)
		集中的豪雨による内水氾濫や近傍河川の氾濫等による浸水		
	慢性	(試算対象外) 海面上昇や降雨や気象パターンの変化による物件の浸水	大規模改修(嵩上げ)費用・浸水対応設備の増強費用の発生(-)	大規模改修(嵩上げ)費用・浸水対応設備の増強費用の発生(-)
		猛暑日や極寒日など極端気候の増加による空調需要の増加	空調運転の増加による光熱費の増加(-)	空調運転の増加による光熱費の増加(-)
機会	製品・及び サービス	洪水などの災害のリスクが軽減された設備・サービスの提供		
		高効率・低排出な設備・サービスの提供によるテナント・利用者への訴求	環境認証取得済の物件にて賃料収入が増加(+)	環境認証取得済の物件にて賃料収入が増加(+)
	市場	テナント・入居者の嗜好の変化に合わせた賃貸物件の継続的な提供、新規顧客層の開拓		
		(試算対象外) ESG投資の一層の進展によるレンダー・デッド・エクイティ投資家の投融資スタンスの変化への対応	ESG・気候変動対応を重視する投融資家への対応・訴求による調達手段の多様化・調達コストの低下(+)	ESG・気候変動対応を重視する投融資家への対応・訴求による調達手段の多様化・調達コストの低下(+)

(注)時間軸については、中期:2030年を想定

ESG関連 (4) 第33期の取組み(個別の施策(3))

⑫ TCFDへの対応(2023年2月):財務インパクトの定量的分析② (4°Cシナリオ)

〈ウォーターフォール図 (4°Cシナリオ)〉

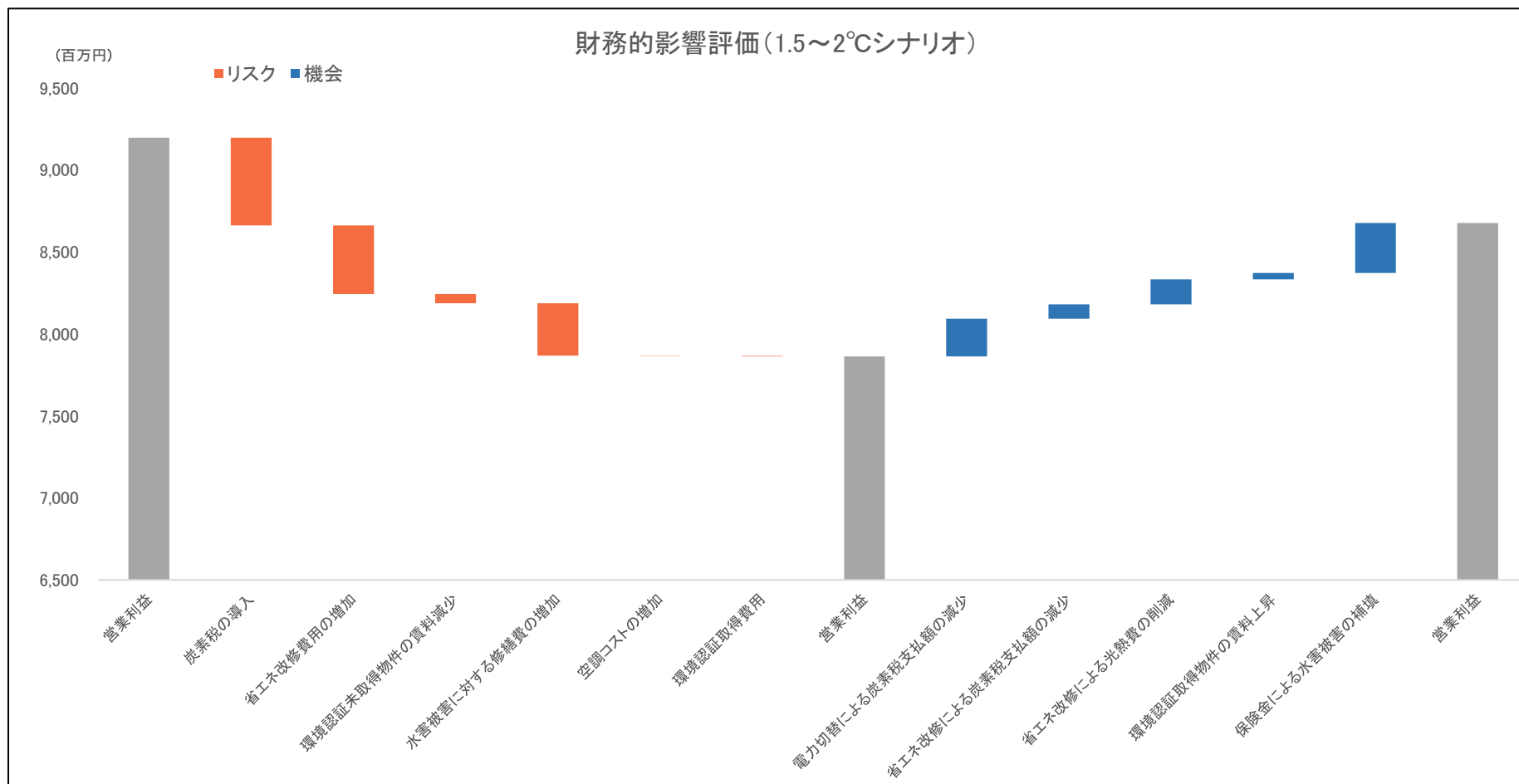


(注) 本試算は、本投資法人の運用実績等を踏まえ、主要機関が提示するシナリオや文献等の各種パラメータを参考に試算した年間の影響額であり、その正確性を保証するものではありません。また想定する対応策についても、試算上の想定であり、実行を計画・決定したものではありません。

ESG関連 (4) 第33期の取組み(個別の施策(3))

⑫ TCFDへの対応(2023年2月):財務インパクトの定量的分析② (1.5~2°Cシナリオ)

<ウォーターフォール図 (1.5~2°Cシナリオ)>



(注) 本試算は、本投資法人の運用実績等を踏まえ、主要機関が提示するシナリオや文献等の各種パラメータを参考に試算した年間の影響額であり、その正確性を保証するものではありません。また想定する対応策についても、試算上の想定であり、実行を計画・決定したものではありません。

参考資料 ジャパンエクセレント投資法人の特色



目次

参考資料 ジャパンエクセレント投資法人の特色

1. スポンサー	42
2. トラックレコード	43
3. ポートフォリオ	
(1) 用途・投資エリア・大型物件・上位5物件比率	44
(2) テナント業種分布・上位10エンドテナント・エンドテナント数	45
(3) 目指すべき方向感	46
4. ESGへの取組み	
(1) 方針・推進体制	47
(2) 環境①	48
(2) 環境②(TCFD関連)	49
(3) 社会①	52
(3) 社会②	53
(4) ガバナンス	54
(5) 外部評価	55
5. 投資口価格と東証REIT指数の推移	56
6. 運用体制	57

参考資料 Appendix

第33期(2022年12月期)決算状況	
(1) 前期比較	59
(2) 予想比較	60
業績予想	
(1) 第34期(2023年6月期)	61
(2) 第35期(2023年12月期)	62
環境認識	63
物件別収支	64
期末鑑定評価の概要	65
期末鑑定評価額	66
工事実績	67
損益計算書	68
貸借対照表	69
キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	70
主な財務指標	71
有利子負債の状況	72
投資主の状況	73
ポートフォリオマップ	74
ポートフォリオの概要(1)～(4)	75

1. スポンサー

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

安定的・機動的な資金調達

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

オフィスビル事業と住宅事業の両輪に加え、
物流施設、高級賃貸住宅、ホテル等
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、
2022年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に
279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

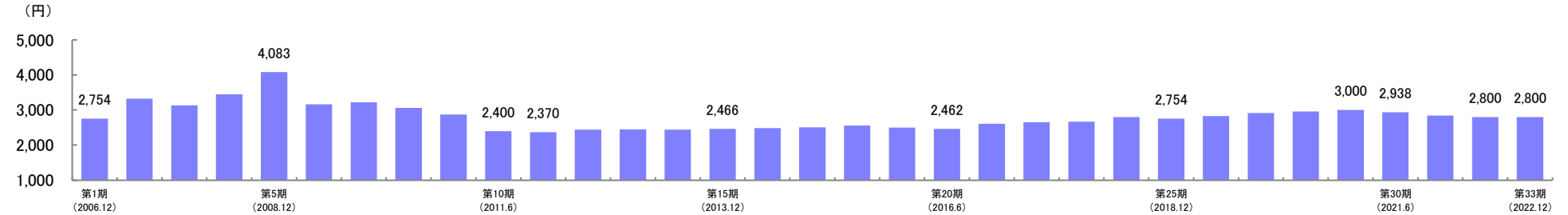
人材

管理

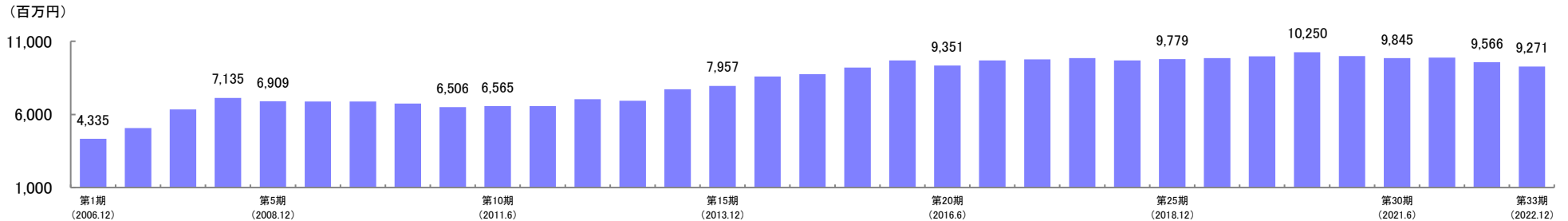
サポート実績: 物件 物件提供 融資 融資 仲介 第三者物件の仲介 人材 人材提供 管理 投資法人の保有物件の管理

2. トラックレコード

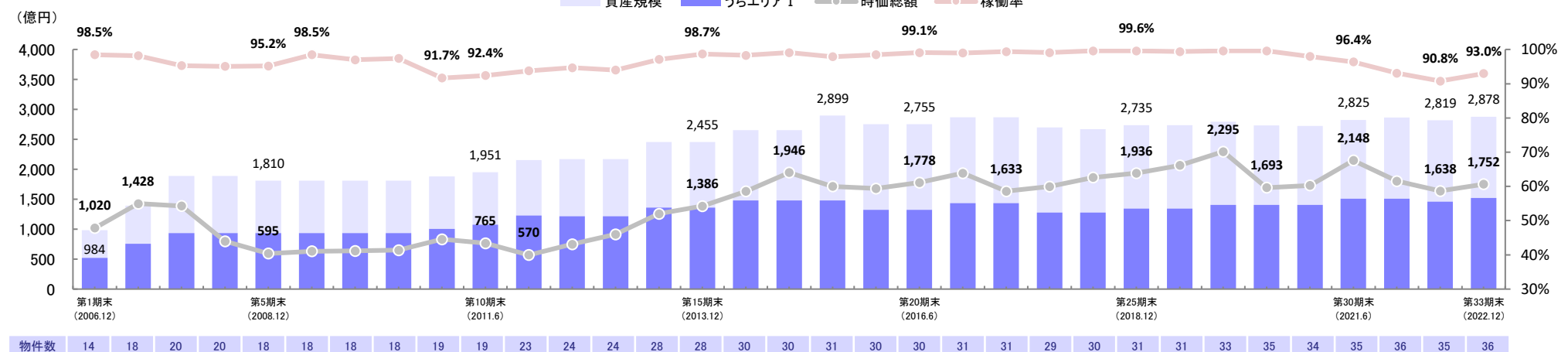
■ 1口当たり分配金(※1)



■ 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・投資エリア・大型物件・上位5物件比率

■ 用途

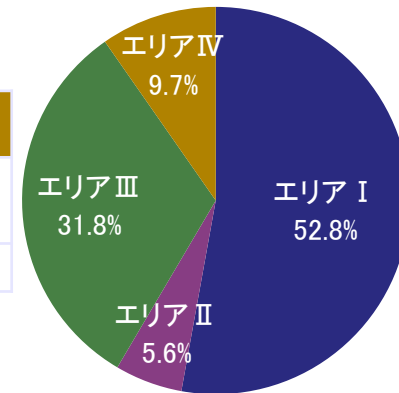
(投資方針)

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



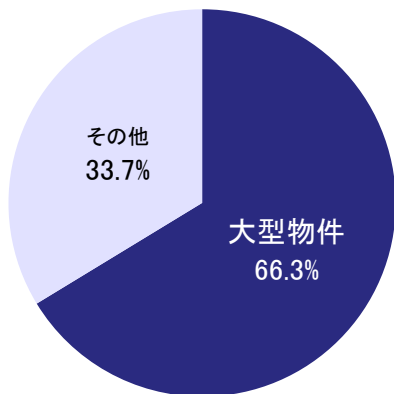
■ 投資エリア

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	1,521億円	162億円	916億円	279億円
物件数	13物件	4物件	10物件	9物件

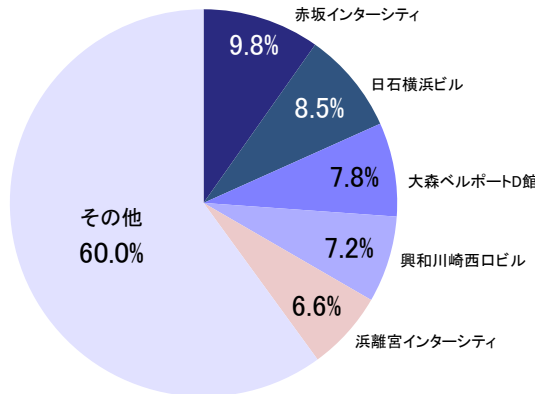


東京圏^(※4)への投資比率
84.7%

■ 大型物件^(※3)



■ 上位5物件



上位5物件比率
40.0%

(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くことを原則とし、賃料収入等の比率も考慮の上、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。

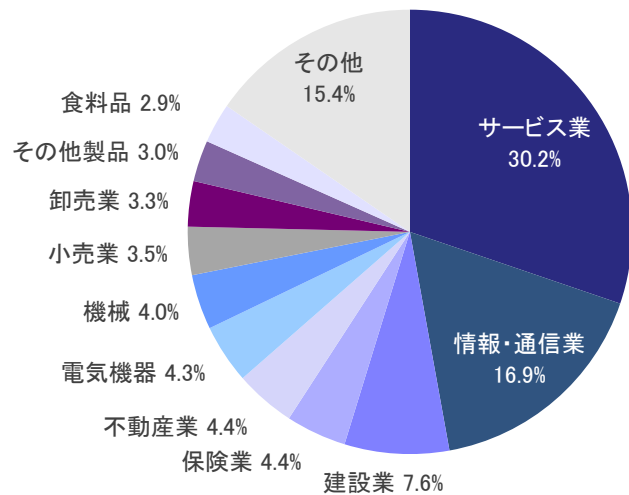
(※3) 東京23区においては延床面積10,000坪以上、東京23区外においては4,000坪以上の物件をいいます。

(※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2022年12月31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・上位10エンドテナント・エンドテナント数

■ テナント業種分布



(※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33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エンドテナント

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	5.9%
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 JEI広島八丁堀ビル SE札幌ビル 横浜弁天通第一生命ビルディング 青葉通プラザ	11,382.19	3.6%
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	3.0%
(※3)	(※3)	8,372.71	2.7%
(※3)	日石横浜ビル	6,888.32	2.2%
(※3)	(※3)	6,572.84	2.1%
(※3)	(※3)	5,825.09	1.9%
日立造船株式会社	大森ベルポートD館	5,383.97	1.7%
(※3)	(※3)	5,231.35	1.7%
(※3)	(※3)	3,974.73	1.3%
上位10エンドテナントの合計		81,528.10	26.0%
ポートフォリオの合計		313,760.49	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33期末時点の数値を記載しています。

■ エンドテナント数

ビル名	エンドテナント数	ビル名	エンドテナント数	ビル名	エンドテナント数	ビル名	エンドテナント数
大森ベルポートD館	24	赤坂インターシティAIR	1	興和川崎東口ビル	1	JEI京橋ビル	22
芝二丁目ビルディング	2	BIZCORE赤坂見附	7	JEI本郷ビル	5	JEI広島八丁堀ビル	44
JEI浜松町ビル	4	BIZCORE神保町	7	川崎日進町ビルディング	24	SE札幌ビル	43
赤坂インターシティ	14	BIZCORE渋谷	6	JEI両国ビル	18	青葉通プラザ	47
台場ガーデンシティビル	3	NHK名古屋放送センタービル	41	興和川崎西口ビル	21	大和南森町ビル	10
浜離宮インターシティ	10	大阪興銀ビル(底地)	1	パシフィックスクエア千石	10	JEI那覇ビル	18
新富町ビル	10	グランフロント大阪 うめきた広場・南館	2	コアシティ立川	25	広島第一生命OSビルディング	29
興和西新橋ビル	5	グランフロント大阪 北館	5	日石横浜ビル	45	仙信ビル	16
マンサード代官山	10	武蔵小杉タワープレイス	47	横浜弁天通第一生命ビルディング	13	札幌大手町ビル	27
						合計	617

(※5) 「エンドテナント数」欄には、原則として、エンドテナント数を記載しています。1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には物件毎に1テナントとして算出しています。ただし、①芝二丁目ビルディング及び浜離宮インターシティの住宅部分については、個々のエンドテナントの重要性が低いことから、マスターリース会社をテナントと捉えて、テナント数を「1」とカウントし、②不動産を共有し、又は信託受益権を準共有する物件であって、本投資法人の持分又は準共有持分の割合が低い物件(赤坂インターシティAIR、グランフロント大阪(うめきた広場・南館)及びグランフロント大阪(北館))についても、個々のテナントの重要性が低いことから、マスターリース会社をテナントと捉えて、当該物件のマスターリース会社の数をカウントしています。また、③大阪興銀ビル(底地)については、借地に関する賃貸借契約をもとに、テナント数を「1」とカウントしています。

(※6) 上記の数値は第33期末時点の数値を記載しています。

3. ポートフォリオ (3) 目指すべき方向感

《コロナ後のオフィスに求められる要件》

リモートの活用

自宅
サテライトオフィス

新しいコアオフィス
シェアオフィス

ハブ&スポーク型の
オフィス形態

働く場所・時間・仕事の仕方等を選んで、効率性を追求する『新しい働き方』にマッチするオフィスのあり方

機能・意義の見直し

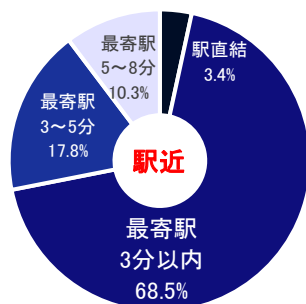
- ・コミュニケーション
- ・コラボレーション
- ・人材育成、採用
- ・企業文化

求められる要件

立地	<ul style="list-style-type: none"> ・交通利便性(駅近) ・近隣に便利施設(商業等)
規模	<ul style="list-style-type: none"> ・柔軟な区画割り、自由なレイアウト、広めの共用スペースの確保等が可能な大型床 ・連携強化のためのグループの集約化
スペック	<ul style="list-style-type: none"> ・高い安全性、BCP対応 ・高い環境性能、快適性

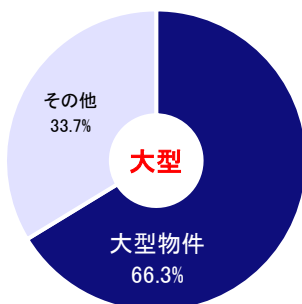
＜本投資法人のポートフォリオ・顧客特性＞

■ 最寄駅徒歩所要時間 (賃貸可能面積ベース)



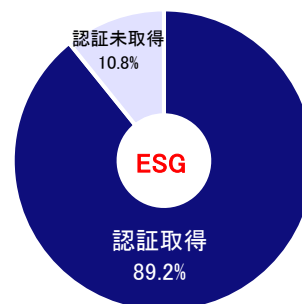
駅直結・徒歩3分以内が約72%
5分以内が約90%

■ 物件規模 (取得価格ベース) (※1)



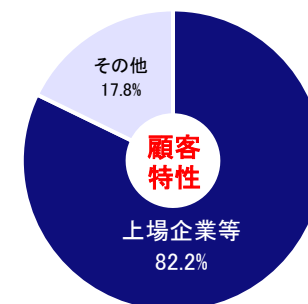
大型物件が主体

■ グリーンビル認証 (面積ベース) (※2)



BCP・環境認証への
取組みも着実に実施

■ 顧客特性 (月額賃料ベース)



強固な経営・財務基盤を有する
エンドテナントが太宗

⇒ポートフォリオ・顧客特性を踏まえ、新たなコアオフィスとして『選ばれるオフィス』を目指していく方向感

(※1) 定義等については、P.44の注記をご参照ください。(※2) 定義等については、P.55の注記をご参照ください。

4. ESGへの取組み (1)方針・推進体制

● 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

● TCFDへ賛同

資産運用会社は、2021年6月に気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するため設立された「TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)」へ賛同しました

2022年1月に定性的シナリオ分析を、2023年2月に財務インパクトの定量的分析を実施・開示しました

● 21世紀金融行動原則へ署名

資産運用会社は、2021年6月に持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則(21世紀金融行動原則)」に署名しました

● 推進体制

■ サステナビリティ会議

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

■ サステナビリティ推進室の設置(2022年4月)

サステナビリティ推進室が中心となり、全社横断的にサステナビリティ活動をマネジメントすることにより、取組みを一層推進していきます

4. ESGへの取組み (2)環境①

■ 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

- ◆ CO2排出量原単位を、2030年度に2013年比▲46%削減、2050年度にネットゼロとすること、エネルギー消費原単位及び水消費量原単位を、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

■ 具体的な取組み

- ◆ 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

- ◆ 24物件において、「再生可能エネルギー」由来電力または「CO2フリー電力」100%使用を決定しています

- ◆ ESG投資に積極的な投資家層の拡大に向け、サステナビリティ適格資産やグリーン適格資産の取得、環境改善に資する改修工事に係るファイナンスにおいて、サステナビリティファイナンスやグリーンファイナンスによる調達を先進的に行っています。

<サステナビリティファイナンス>

株式会社日本格付研究所(JCR)より本投資法人のサステナビリティファイナンス・フレームワークについて最高位の「SU1(F)」の総合評価を取得



J-REIT初

<グリーンファイナンス>

ESG評価会社サステナリティクスより本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークについてセカンドパーティ・オピニオンを取得



オフィス系J-REIT初のグリーンボンド発行

- ◆ 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

4. ESGへの取組み (2)環境② (TCFD関連)

TCFD提言に基づく気候変動関連リスクについての分析・開示、対応を推進します。

■ ガバナンス

- ◆ 資産運用会社では、サステナビリティへの取組みを組織的に推進するため、代表取締役社長を議長とし、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

「サステナビリティ会議」においては、気候関連リスク・機会の識別・評価、管理や、適応と緩和に係る取組みの進捗状況、指標と目標の設定等に関する事項を、最高責任者である議長に対して定期的に報告し、サステナビリティ会議の出席者により、各議題について審議・検討した上で、最高責任者が最終的に意思決定

■ 戦略

- ◆ 気候変動リスクの定性的分析において、リスクと機会の特定及び事業への財務的影響を評価。それぞれのリスクと機会に対して、今後の対応策を検討（詳細次ページ）

今後は、保有するビル環境・省エネ対策やエネルギー利用効率化、再生可能エネルギー・CO2フリー電力の更なる導入拡大によるCO2排出量の削減、ハザードマップ等の活用によるリスクアセスメントの実施等を進め、事業のレジリエンス向上に注力。また、これらのシナリオ分析の結果を本投資法人の運用・財務計画へ今後反映させるべく検討

■ リスク

- ◆ サステナビリティ会議にて、年に1度、気候関連のリスクの識別及び評価を検討。リスクの特定においては、可能な範囲で、リスクの時間軸、確信度及び影響度を各リスク、シナリオごとに評価
特定された気候関連リスクについて、その確信度と影響度についての検討結果等を基に、リスク管理対応の優先順位付けを行い、事業・財務計画に重要な優先順位の高いリスク及び機会について、対策案を策定の上、実行
- ◆ TCFD提言に基づく気候変動対応の高度化を図るため、リスク管理の枠組みへ気候変動リスクに関する項目・指標を追加し、資産運用会社の取締役会へ報告

■ 指標と目標

- ◆ CO2排出量原単位を、2030年度に2013年比で▲46%削減、2050年度にネットゼロとすること、エネルギー消費原単位及び水消費量原単位を、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に設定

4. ESGへの取組み (2)環境② (TCFD関連)

定性的シナリオ分析① (リスクと機会、財務影響度)

				4°Cシナリオ			1.5~2°Cシナリオ					
				財務的影響			財務的影響					
		不動産運用における関連	JEIへの財務的な影響	検討すべき対応策・リスク管理等			短期	中期	長期	短期	中期	長期
移行 リスク	政策と法	炭素税の導入によるGHG排出に対する課税の強化	物件のGHG排出量に対する税負担の増加	・再生可能エネルギー由来電力、CO2フリー電力への切替によるCO2排出量の削減	小	小	中	小	中	大		
		既存・新規建築物における省エネ基準の強化	対応のための改修費用の増加、物件取得価格の上昇	・設備更新・改修等による既存保有物件のエネルギー効率向上 ・高い環境性能を有する物件への入替、新規取得	小	小	中	小	中	大		
	テクノロジー	再エネ・省エネ技術の進化・普及	保有物件の設備が技術的に時代遅れになるのを防ぐための新技術導入費用の増加	・最新の省エネ設備を有する物件への入替、新規取得	小	小	中	小	中	大		
	市場	不動産鑑定への環境パフォーマンス・災害レジリエンス等の基準の導入	ファンドのNAV(Net Asset Value)の低下	・DBJグリーンビル認証取得比率の向上 ・設備更新・改修等によるエネルギー効率の向上、CO2排出量の削減 ・ハザードマップ等の活用によるリスクアセスメントの実施 ・必要に応じた増強対応による物件の被災リスク軽減	小	中	大	小	中	大		
		格付機関のESG評価、投資家・レンダーのESG投融資スタンスの変化	ESG・気候変動対応の遅れによるデット・エクイティ調達コストの上昇	・ESG・気候変動対応の推進、開示内容の充実 ・外部機関によるESG評価の向上	小	中	大	中	中	大		
	評判	テナントの需要変化(より気候変動への対応が進んだ物件を選択する、または対応していない物件を避ける)	新規テナント獲得が難しくなることによる収入の減少	・DBJグリーンビル認証取得比率の向上 ・再生可能エネルギー由来電力、CO2フリー電力への切替によるCO2排出量の削減 ・設備更新・改修等による既存保有物件のエネルギー効率向上 ・必要に応じた増強対応による物件の被災リスク軽減	小	中	大	中	中	大		
		気候変動対応の遅れによるブランド価値の低下	入居率の低下による収入の減少、投資口価格の低下		小	中	大	中	中	大		

(注)時間軸については、短期:2025年迄、中期:2030年迄、長期:2050年迄を想定

4. ESGへの取組み (2)環境② (TCFD関連)

定性的シナリオ分析② (リスクと機会、財務影響度)

				4°Cシナリオ			1.5~2°Cシナリオ					
				財務的影響			財務的影響					
		不動産運用における関連	JEIへの財務的な影響	検討すべき対応策・リスク管理等			短期	中期	長期	短期	中期	長期
物理的 リスク	急性	台風等の風害による物件被害の増加	修繕費・保険料の増加、稼働率の低下	<ul style="list-style-type: none"> ・ハザードマップ等の活用によるリスクアセスメントの実施 ・浸水被害の影響を受けにくいエリアの物件保有 ・必要に応じた増強対応による物件の被災リスク軽減 	中	中	大	中	中	大		
		集中的豪雨による内水氾濫や近傍河川の氾濫等による浸水			中	中	大	中	中	大		
	慢性	海面上昇や降雨や気象パターンの変化による物件の浸水	大規模改修(高上げ)費用・浸水対応設備の増強費用の発生		小	中	大	小	中	中		
		猛暑日や極寒日など極端気候の増加による空調需要の増加	空調の運転・メンテナンス・修繕費用の増加		<ul style="list-style-type: none"> ・設備更新・改修等による既存保有物件のエネルギー効率向上 ・グリーンリース契約の拡大、テナントとの協働による省エネ対応の実施 ・施設内緑化の推進 	小	中	大	小	中	中	
機会	製品・及びサービス	洪水などの災害のリスクが軽減化された設備・サービスの提供	賃料引き上げ、テナント新規誘致・継続入居による収入増加	<ul style="list-style-type: none"> ・ハザードマップ等の活用によるリスクアセスメントの実施 ・必要に応じた増強対応による被災リスクの軽減 	中	中	大	中	中	大		
		高効率・低排出な設備・サービスの提供によるテナント・利用者への訴求		<ul style="list-style-type: none"> ・DBJグリーンビル認証取得比率の向上 ・再生可能エネルギー由来電力、CO2フリー電力への切替によるCO2排出量の削減 ・設備更新・改修等によるエネルギー効率の向上、CO2排出量の削減 	小	中	中	中	中	大		
	市場	テナント・入居者の嗜好の変化に合わせた賃貸物件の継続的な提供、新規顧客層の開拓	ESG・気候変動対応を重視する投融資家への対応・訴求による調達手段の多様化・調達コストの低下	<ul style="list-style-type: none"> ・ESG・気候変動対応の推進、開示内容の充実 ・グリーンファイナンス、サステナビリティファイナンスの更なる活用による資金調達コストの削減 	小	中	中	中	中	大		
		ESG投資の一層の進展によるレンダー・デッド・エクイティ投資家の投融資スタンスの変化への対応										

(注)時間軸については、短期:2025年迄、中期:2030年迄、長期:2050年迄を想定

4. ESGへの取組み (3) 社会①

■ 基本的な考え方

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

■ 具体的な取組み

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
非常用発電機の設置

テナント満足度調査

テナントやオフィスワーカーへの定期的な満足度調査を実施し、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

防災訓練の実施

JEIの保有ビルでは、定期的に防災訓練を実施し、利用者の皆様の安全確保、テナントの皆様の事業継続、防災についての啓蒙を図っています

人権の尊重

「当社の行動規範」の中で、人権の尊重・差別の禁止・ハラスメントの禁止などを定めています。人権を尊重し、差別を行わないこと、ダイバーシティを重視した多様な人材が活躍できる職場環境が持続的な成長や社会貢献につながると考え、社内研修においても人権問題を取り上げるなどの取組みを行っています

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

階層別研修制度

資産運用会社では、従業員の中長期的な育成の観点から、等級・役職別に必要な能力に合わせた階層別研修を体系的に設定し、職務ランクに応じたキャリア開発や将来の経営幹部の育成を行っています

持投資口制度

資産運用会社は、本投資法人の投資主と資産運用会社の社員との利害の一致の促進による中長期的な本投資法人の投資主価値の向上、並びに資産運用会社の社員の福利厚生増進を目的として、社員持投資口制度を導入しています

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、担当部部长及び社外の法律事務所等とし、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

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

4. ESGへの取組み (3) 社会②

■ 具体的な取組み

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

「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

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

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

入替災害用備蓄食料のフードバンクへの寄贈

資産運用会社では入替で不要となる災害用備蓄食料を、児童養護・母子支援・障害者支援等の福祉施設や生活困窮者などに食品の提供を行う認定NPO法人セカンドハーベスト・ジャパンへ寄贈しています



電動マイクロモビリティシェアサービスの拠点を保有物件に設置することによる、物件が所在する地域への貢献・環境への貢献

本投資法人の保有物件敷地の一部を、安全面に配慮した電動キックボードのシェアサービス拠点として提供し、テナント入居者や地域住民の通勤・業務内移動の際の短距離の移動の効率化に寄与するとともに、地域住民の保有物件への親しみやすさを向上させています

電動キックボードはCO2排出量が自動車の約40分の1と言われており、環境にも好影響。災害時には公共交通機関停止時にも非常用移動手段として活用可能です

電動キックボード



4. ESGへの取組み (4)ガバナンス

■ スポンサーによるセイムポート出資

コアスポンサー2社で本投資法人の投資口を6.9%保有(2022年12月末時点)
 更に、日鉄興和不動産が投資口を4.7%追加取得
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

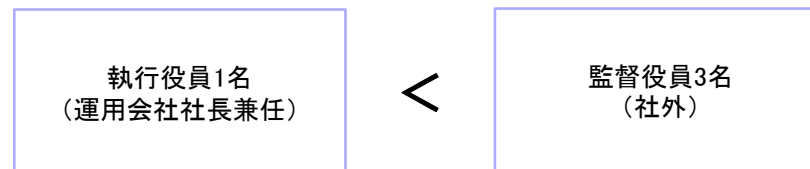


■ 運用報酬体系

収益に連動する運用報酬体系を導入しています

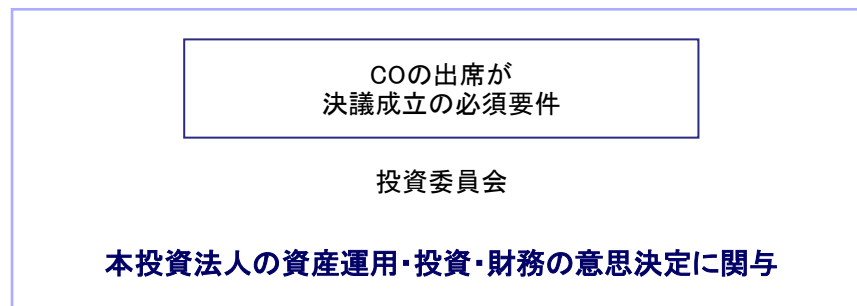
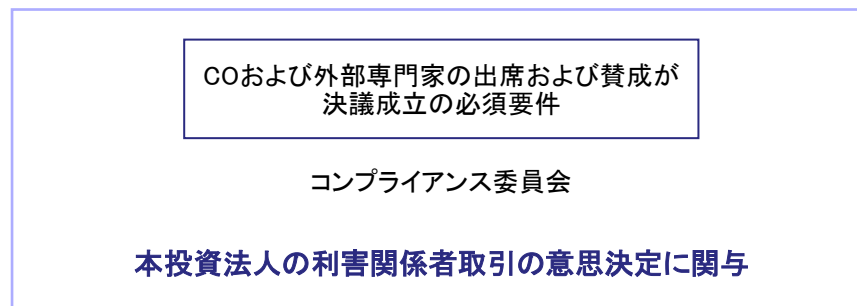
	算定方法
資産運用報酬Ⅰ	3か月毎に、本投資法人の運用資産額に以下の料率を乗じた金額×(当該期間の実日数÷365) 料率:0.25%(運用資産額~1,000億円) 0.15%(同1,000億円~2,000億円) 0.05%(同2,000億円~)
資産運用報酬Ⅱ	(資産運用報酬Ⅱ控除前経常利益+減価償却費)×4.0%

■ 本投資法人の役員会



監督役員には、各分野の専門家(弁護士・公認会計士・不動産鑑定士)が選任されており、専門的見地から執行役員の業務執行状況を監督しています

■ 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への取組み (5) 外部評価

■ GRESBリアルエステイト評価 (※1)



2022年GRESBリアルエステイト評価において

8年連続で「Green Star」の評価を獲得

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、3年連続で最高位「5 star」を獲得

■ MSCI ESG格付



CCC B BB BBB A AA AAA

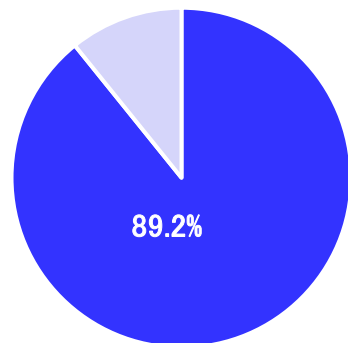
MSCI ESG格付はAクラスの評価を取得

「MSCI ジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄

■ グリーンビル認証

◆ グリーンビル認証 (※2)

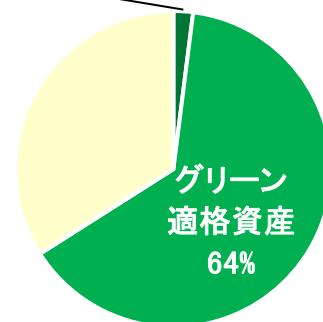
計26物件 89.2%(面積ベース)で取得



◆ グリーン適格資産・

サステナビリティ適格資産 (※3)

サステナビリティ適格資産 2%



◆ BELS評価 (※4)



BIZCORE神保町にて
星4つ取得
(2022年12月)



BIZCORE赤坂見附にて
星3つ取得
(2022年5月)



日石横浜ビルにて
星2つ取得
(2020年4月)

◆ CASBEE ウェルネスオフィス認証 (※5)



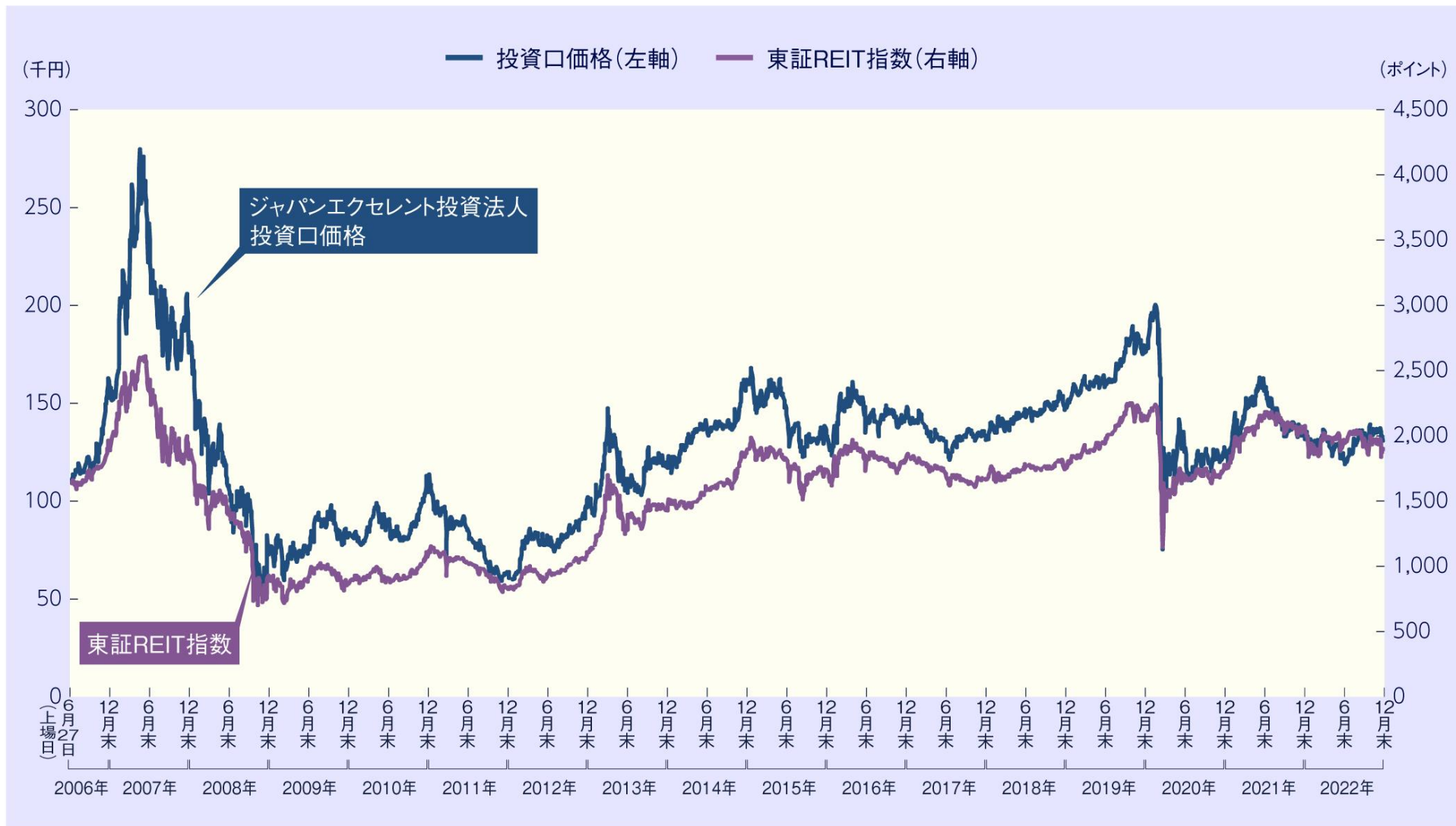
赤坂インターシティAIRが
第1号認証取得物件として
Sランク認定

◆ 優良特定地球温暖化対策事業所 (※6)

赤坂インターシティAIRが
トップレベル事業所として認定

- (※1) 「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用しています。「Green Star」は、2つの評価軸(「マネジメントと方針」と「実行と計測」)の双方において、得点率が50%を超える高評価の場合に付与されます。また、「GRESB Rating」は総合スコアのグローバル順位による格付であり、「5 star」は上位20%の参加者に付与されます。
- (※2) 「グリーンビル認証」とは、DBJ Green BuildingとCASBEE不動産評価認証の総称です。円グラフはいずれかのグリーンビル認証を取得した認証物件の賃貸可能面積ベースの割合です。(2022年12月末日現在)「DBJ Green Building」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です。「CASBEE 不動産評価認証」は、一般財団法人住宅・建築SDGs推進センターが認証する、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。
- (※3) 「グリーン適格資産」は、資金調達日から過去3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2022年12月末の簿価を用いて算出した適格物件の割合です。
- (※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 ウェルネスオフィス認証」は、一般財団法人 住宅・建築SDGs推進センターが2019年春から認証を開始した、建物利用者の健康性・快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能および取り組みを評価するツールです。
- (※6) 地球温暖化対策が特に優れている事業所を「優良特定地球温暖化対策事業所」として東京都が認定します。

5. 投資口価格と東証REIT指数の推移



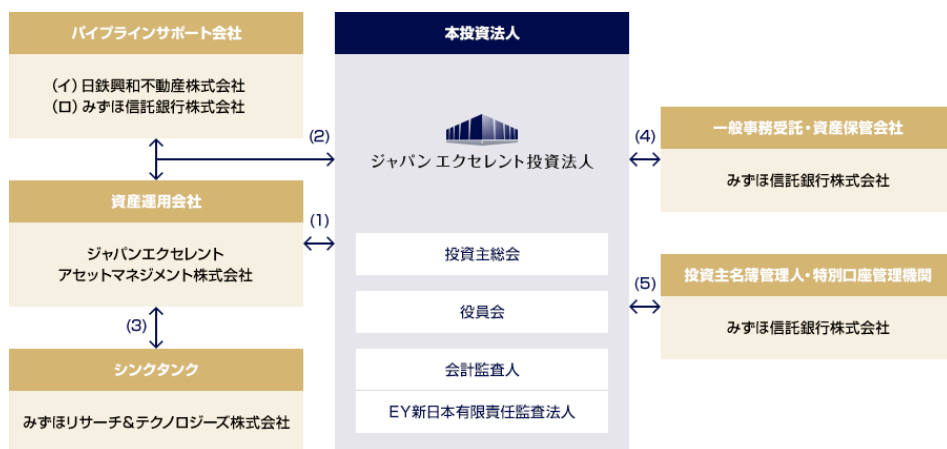
(※1)2013年12月25日以前の投資口価格は、5で除した数値を記載しています。

> 6. 運用体制

■ 投資法人の概要

投資法人名	ジャパンエクセレント投資法人
所在地	東京都港区南青山一丁目15番9号
証券コード	8987
上場日	2006年6月27日
執行役員	香山 秀一郎
監督役員	前川 俊一 高木 英治 平川 修

■ 投資法人の仕組み図



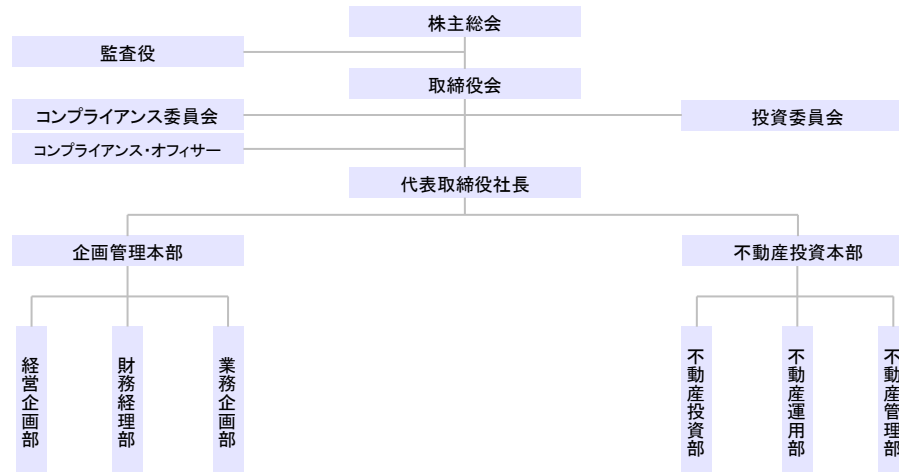
- (1) 資産運用委託契約
- (2) (イ)日鉄興和不動産サポート契約, (ロ)みずほ信託サポート契約
- (3) 市場情報等提供契約
- (4) 一般事務委託契約および資産保管業務委託契約
- (5) 投資口事務委託契約および特別口座管理契約

■ 資産運用会社の概要

会社名	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社	
本社	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	4億5000万円	
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：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



参考資料 Appendix



第33期(2022年12月期)決算状況 (1)前期比較

◆ 売却益の減少、入退去要因による賃収減、水道光熱費収支の悪化を外部成長と圧縮積立金の取崩しで補い、1口当たり分配金は2,800円を維持

	第32期 2022.06 実績	第33期 2022.12 実績	増減
営業収益	11,065	10,699	▲ 365
賃貸事業収入	9,566	9,271	▲ 295
水道光熱費収入	575	693	117
その他収入	124	176	51
匿名組合分配金	0	28	28
不動産等売却益	797	530	▲ 267
営業費用	6,353	6,567	213
賃貸事業費用	5,699	5,944	244
維持管理費	1,566	1,580	14
水道光熱費	935	1,156	221
公租公課	980	976	▲ 3
修繕工事費	126	137	11
その他賃貸事業費用	154	160	6
(NOI)	6,504	6,128	▲ 376
減価償却費	1,937	1,931	▲ 5
販管費	653	622	▲ 31
営業利益	4,711	4,132	▲ 578
営業外費用	609	629	20
経常利益	4,102	3,503	▲ 599
当期純利益	4,101	3,502	▲ 599
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲ 356	+243	599
分配金総額	3,745	3,745	0
1口当たり分配金 (円)	2,800	2,800	0
FFO	5,241	4,903	▲ 337

(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)	150	112円	
前期取得資産(匿名組合分配金)の増	28		アークヒルズフロントタワー
当期取得物件償却後利益の増	122		BIZCORE渋谷
■内部成長(既存物件)	▲ 374	▲ 280円	
賃貸事業収入の減	▲ 237		入退去 ▲205 (入居 395、退去 ▲600) 賃料改定 ▲19 (増額 3、減額 ▲22) その他 ▲13
水道光熱費収支の減	▲ 101		
その他収入の増	16		
賃貸事業費用の増	▲ 82		
維持管理費の増	▲ 28		テナント仲介手数料等 ▲23
公租公課の増	▲ 22		
修繕工事費の増	▲ 13		
減価償却費の増	▲ 8		
その他賃貸事業費用の増	▲ 8		
販管費の減	31		資産運用報酬Ⅱ 25
■財務	▲ 20	▲ 16円	
支払利息の増	▲ 9		
融資関連手数料の増	▲ 17		
その他財務費用の減	6		
■譲渡	▲ 354	▲ 265円	
売却益の減	▲ 267		興和白金台ビル売却益剥落 ▲797 新富町(40%)売却益 530
前期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 73		興和白金台ビル
当期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 14		新富町(40%)
■圧縮積立金	599	448円	
圧縮積立金繰入の剥落、取崩の増	599		
計	0	0円	

第33期(2022年12月期)決算状況 (2) 予想比較

◆ 内部成長の上振れ等により、圧縮積立金取崩額を計画比▲148百万円削減し、1口当たり分配金は予想通りの2,800円

	第33期 2022.12 予想	第33期 2022.12 実績	増減
営業収益	10,545	10,699	154
賃貸事業収入	9,225	9,271	45
水道光熱費収入	702	693	▲8
その他収入	66	176	109
匿名組合分配金	26	28	1
不動産等売却益	523	530	7
営業費用	6,553	6,567	13
賃貸事業費用	5,934	5,944	9
維持管理費	1,588	1,580	▲7
水道光熱費	1,074	1,156	82
公租公課	975	976	1
修繕工事費	208	137	▲71
その他賃貸事業費用	159	160	1
(NOI)	5,989	6,128	138
減価償却費	1,929	1,931	2
販管費	618	622	4
営業利益	3,991	4,132	140
営業外費用	638	629	▲8
経常利益	3,354	3,503	148
当期純利益	3,353	3,502	148
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	+392	+243	▲148
分配金総額	3,745	3,745	0
1口当たり分配金	2,800	2,800	0
FFO	4,759	4,903	144

(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)	26	20円	
前期取得資産(匿名組合分配金)の増	1		アーキヒルズフロントタワー
当期取得物件償却後利益の増	24		BIZCORE渋谷 解約違約金
■内部成長(既存物件)	107	80円	
賃貸事業収入の増	56		入退去 30 (入居 28、退去 2) 賃料改定 23 (減額 23) その他 3
水道光熱費収支の減	▲91		
その他収入の増	72		解約違約金 25 (大森20 日石横浜5) AIR解決金 9 両国協賛金 7
賃貸事業費用の減	73		
維持管理費の減	6		
公租公課の増	▲1		
修繕工事費の減	70		部品調達遅延による工事延期 修繕工事の見直し 外
減価償却費の増	▲2		
販管費の増	▲4		
■財務	8	6円	
融資関連手数料の減	7		
■物件譲渡	7	5円	
売却益の増	7		新富町 (40%)
■圧縮積立金	▲148	▲111円	
圧縮積立金取崩の減	▲148		
計	0	0円	

業績予想 (1) 第34期(2023年6月期)

◆ 内部成長のマイナスを売却益の増加と圧縮積立金の取崩しで補い、1口当たり分配金は2,800円を維持

	第33期 2022.12 実績	第34期 2023.06 予想	増減
営業収益	10,699	10,859	159
賃貸事業収入	9,271	9,247	▲ 23
水道光熱費収入	693	690	▲ 3
その他収入	176	75	▲ 100
匿名組合分配金	28	52	24
不動産等売却益	530	792	261
営業費用	6,567	6,699	132
賃貸事業費用	5,944	6,060	115
維持管理費	1,580	1,548	▲ 32
水道光熱費	1,156	1,200	43
公租公課	976	997	20
修繕工事費	137	179	42
その他賃貸事業費用	160	180	19
(NOI)	6,128	5,909	▲ 218
減価償却費	1,931	1,955	23
販管費	622	639	16
営業利益	4,132	4,159	26
営業外費用	629	600	▲ 29
経常利益	3,503	3,559	56
当期純利益	3,502	3,558	56
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	+243	+186	▲ 56
分配金総額	3,745	3,745	0
1口当たり分配金	2,800	2,800	0
FFO	4,903	4,721	▲ 181

(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)	▲ 5	▲ 4円	
第32期取得資産 (匿名組合分配金) の増	24		アークヒルズフロントタワー
前期取得物件償却後利益の減	▲ 43		BIZCORE渋谷 解約違約金剥落 ▲36
当期取得物件償却後利益の増	12		新横浜アリーナ通りビル
■内部成長 (既存物件)	▲ 208	▲ 156円	
賃貸事業収入の減	▲ 22		入退去 50 (入居 371、退去 ▲321)
水道光熱費収支の減	▲ 44		賃料改定 ▲62 (増額 3、減額 ▲66)
その他収入の減	▲ 59		その他 ▲10
賃貸事業費用の増	▲ 65		大森・赤坂AIR
維持管理費の減	38		解約違約金・解決金剥落 ▲29
公租公課の増	▲ 15		PM報酬 (基本) 43
修繕工事費の増	▲ 42		前期からの繰り越し 外
減価償却費の増	▲ 25		
その他賃貸事業費用の増	▲ 21		
販管費の増	▲ 16		物件調査費用の増
■財務	30	22円	
支払利息の減	22		
融資関連手数料の減	12		アレンジメントフィーの剥落
その他財務費用の増	▲ 4		
■譲渡	241	180円	
売却益の増	261		新富町ビル (40%) 売却益剥落 ▲530
前期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 1		新富町ビル (60%) 売却益 792
当期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 18		新富町ビル (40%)
■圧縮積立金	▲ 56	▲ 42円	
圧縮積立金取崩の減	▲ 56		新富町ビル (60%)
計	0	0円	

業績予想 (2) 第35期(2023年12月期)

◆ 内部成長がプラスに転じる中、売却益の減少と財務コストの増加を外部成長、圧縮積立金の取崩で補い、1口当たり分配金は2,800円を維持

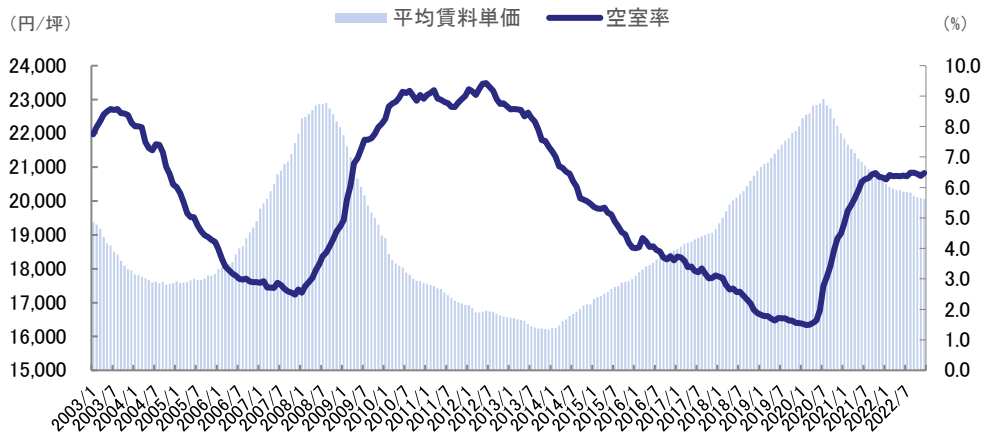
	第34期 2023.06 予想	第35期 2023.12 予想	増減
営業収益	10,859	10,980	121
賃貸事業収入	9,247	9,358	111
水道光熱費収入	690	779	88
その他収入	75	71	▲4
匿名組合分配金	52	74	21
不動産等売却益	792	696	▲95
営業費用	6,699	6,845	145
賃貸事業費用	6,060	6,233	172
維持管理費	1,548	1,511	▲36
水道光熱費	1,200	1,389	189
公租公課	997	1,000	3
修繕工事費	179	204	24
その他賃貸事業費用	180	171	▲8
(NOI)	5,909	5,933	23
減価償却費	1,955	1,956	0
販管費	639	611	▲27
営業利益	4,159	4,135	▲23
営業外費用	600	671	71
経常利益	3,559	3,464	▲95
当期純利益	3,558	3,463	▲95
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	+186	+281	95
分配金総額	3,745	3,745	0
1口当たり分配金	2,800	2,800	0
FFO	4,721	4,723	1

(単位:百万円)

要因	収支	DPU換算	主要要因
■外部成長	29	22円	
前期取得物件償却後利益の増	29		新横浜アリーナ通りビル 通期寄与
■内部成長 (既存物件)	81	61円	
賃貸事業収入の増	134		入退去 143 (入居 406、退去 ▲263) 賃料改定 ▲17 (増額 4、減額 ▲21) その他 8
匿名組合分配金の増	21		アークヒルズフロントタワー
水道光熱費収支の減	▲100		
その他収入の減	▲4		
賃貸事業費用の減	2		
維持管理費の減	34		リーシング報酬剥落 35
公租公課の増	▲7		
修繕工事費の増	▲25		
減価償却費の増	▲7		
その他賃貸事業費用の減	7		
販管費の減	27		物件調査費用の減
■財務	▲71	▲54円	
支払利息の増	▲33		アレンジメントフィー
融資関連手数料の増	▲37		新富町ビル (60%) 売却益剥落 ▲792 パシフィックスクエア千石 売却益 696
■物件譲渡	▲135	▲101円	
売却益の減	▲95		新富町ビル (60%)
前期譲渡物件の償却後利益の減	▲4		
当期譲渡物件の償却後利益の減	▲34		パシフィックスクエア千石
■圧縮積立金	95	71円	
圧縮積立金取崩の増	95		
計	0	0円	

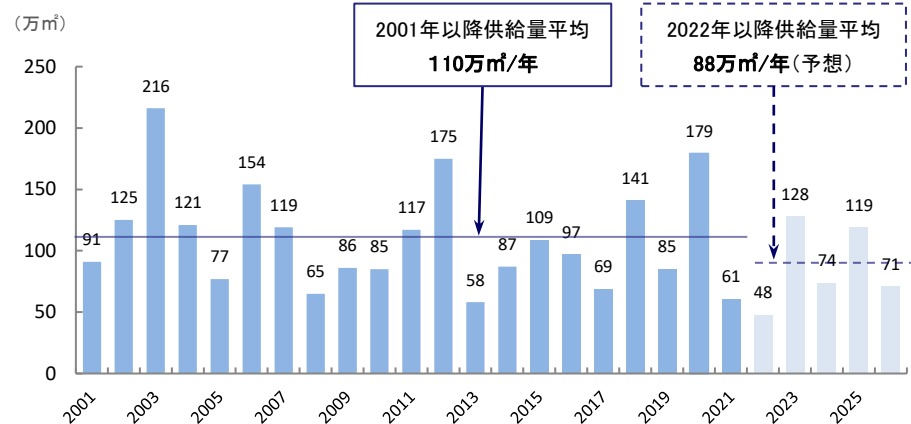
環境認識

■ 都心5区 賃料単価と空室率の推移



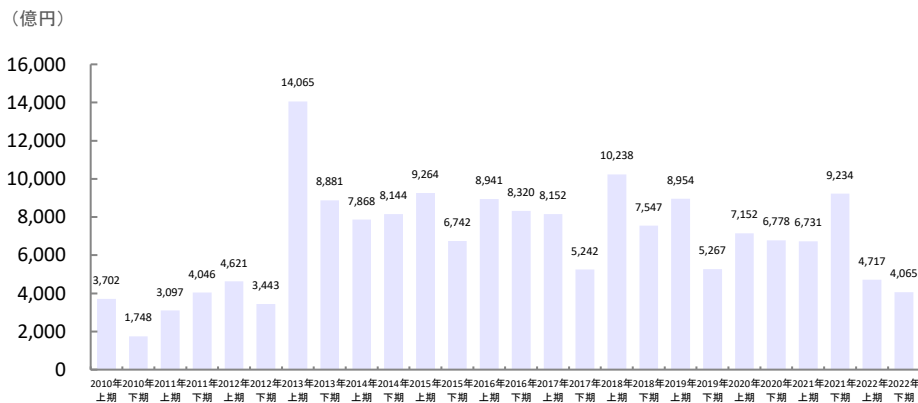
(出所) 三鬼商事株式会社

■ 東京23区 大規模オフィス新規供給量の推移



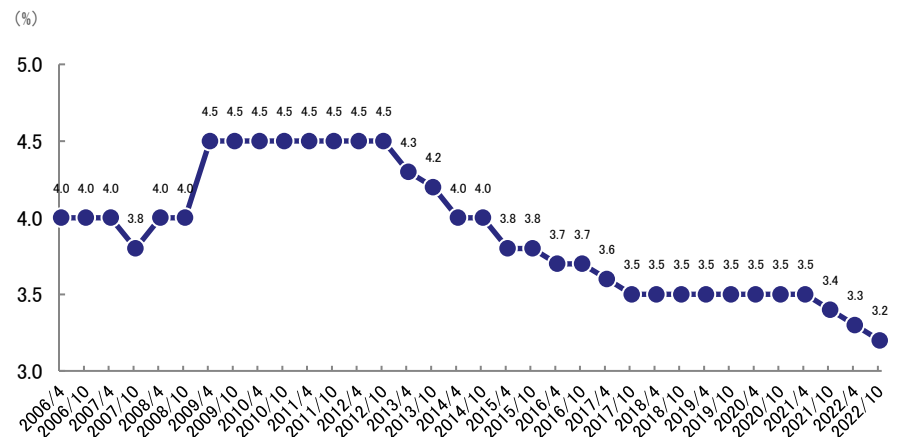
(出所) 森ビル株式会社

■ J-REITによる不動産取得実績の推移



(出所) 一般社団法人不動産証券化協会

■ 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)



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所

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-10	I-12	I-13	I-14	I-15	I-16	I-17	I-18	I-19	II-1	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	IV-10		
	大森	芝 二丁目	浜松町	赤坂 インター シティ	台場 ガーデン シティ	浜離宮 インター シティ	新富町	興和 西新橋	マサード 代官山	赤坂 インター シティ AIR	BIZ CORE 赤坂 見附	BIZ CORE 神保町	BIZ CORE 渋谷	NHK 名古屋	大阪興 銀ビル (庶地)	クラフフロント 大阪 (うめきた広場・南館) (北館)	武蔵 小杉	川崎 東口	本郷	川崎 日通町	両国	川崎 西口	千石	コアンティ 立川	日石 横浜	横浜 弁天通	京橋	広島 八丁堀	SE 札幌	青葉通 テラス	大和 南森町	那覇	広島 OS	仙億 ビル	札幌 大手町			
不動産賃貸事業収益	809	378	244	499	327	731	49	-	237	-	129	-	157	363	92	-	645	-	-	166	126	285	62	315	1,198	42	189	138	441	184	192	87	147	53	134	10,141		
賃貸事業収入	734	377	233	470	298	681	41	-	216	-	125	-	116	-	92	-	591	-	-	163	106	261	55	307	1,110	39	169	125	348	162	171	76	138	47	120	9,271		
その他賃貸事業収入	74	1	11	29	29	49	8	-	21	-	3	-	41	-	-	-	53	-	-	3	20	23	6	8	88	3	20	12	92	21	20	10	8	6	13	869		
不動産賃貸事業費用	517	132	103	277	224	433	25	-	161	-	51	-	35	252	52	-	391	-	-	111	75	387	32	142	794	24	94	100	219	104	78	50	78	27	65	5,944		
維持管理費	151	47	19	85	56	126	4	-	51	-	14	-	11	65	-	-	106	-	-	49	21	107	6	31	166	7	20	24	31	35	23	8	20	5	13	1,580		
水道光熱費	104	0	11	56	40	73	4	-	26	-	4	-	5	41	-	-	80	-	-	-	11	42	6	44	235	6	17	17	77	21	17	9	18	6	20	1,156		
公租公課	79	29	18	38	37	52	3	-	32	-	17	-	-	24	52	-	70	-	-	17	7	49	6	21	121	3	12	18	25	19	14	5	13	4	12	976		
損害保険料	1	0	0	0	0	1	0	-	0	-	0	-	0	0	-	-	1	-	-	0	0	1	0	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27
修繕工事費	19	0	0	2	0	17	2	-	6	-	0	-	-	2	-	-	7	-	-	1	0	11	0	2	7	0	2	8	2	2	1	4	2	4	2	132		
その他費用	15	1	15	2	2	7	1	-	1	-	1	-	1	33	0	-	1	-	-	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0	0	1	4	0	0	0	0	138	
減価償却費	145	52	38	90	86	154	8	34	42	18	13	28	15	83	-	-	122	121	31	41	33	174	11	39	257	4	41	30	80	25	19	17	22	7	16	1,931		
不動産賃貸事業損益	292	246	141	222	103	297	24	203	76	91	77	102	122	111	39	82	64	254	193	71	54	50	▲102	29	173	404	18	95	38	222	79	114	37	68	26	68	4,196	
NOI	437	298	179	313	189	451	33	237	118	109	91	131	138	194	39	91	76	377	314	103	96	84	71	40	212	661	22	136	69	302	104	134	54	91	33	84	6,128	
NOI(年換算値)	867	591	355	621	375	895	65	471	236	218	181	261	329	385	79	181	150	748	623	204	191	166	141	80	422	1,312	45	270	137	600	208	265	108	181	65	167	12,212	
日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	153	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
取得価格	22,552	9,450	8,350	28,146	11,000	19,080	1,050	11,431	11,420	6,590	6,200	10,200	6,640	5,610	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	4,069	287,848	

■ NOI利回り

	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期
第33期	3.8%	6.3%	4.3%	2.2%	3.4%	4.7%	5.8%	4.1%	2.1%	3.3%	2.9%	2.6%	5.0%	6.9%	4.5%	3.7%	3.8%	5.4%	5.7%	3.8%	4.1%	6.5%	0.7%	5.0%	6.5%	5.4%	7.1%	8.2%	5.0%	10.9%	9.8%	6.0%	7.9%	6.5%	4.2%	4.1%	4.24%						
第32期	5.1%	6.2%	4.3%	2.7%	3.7%	4.8%	6.1%	4.5%	2.4%	4.1%	3.5%	2.9%	-	6.9%	4.7%	4.5%	3.4%	3.6%	5.2%	3.2%	3.2%	5.7%	2.8%	5.1%	7.0%	5.9%	7.3%	8.2%	7.4%	10.8%	7.5%	6.5%	7.8%	6.8%	4.4%	4.5%	4.58%						
差異(pt)	▲1.3	0.1	0.0	▲0.5	▲0.3	▲0.1	▲0.3	▲0.4	▲0.3	▲0.8	▲0.6	▲0.3	-	0.0	▲0.2	▲0.8	0.4	1.8	0.5	0.6	0.9	0.8	▲2.1	▲0.1	▲0.5	▲0.5	▲0.2	0.0	▲2.4	0.1	2.3	▲0.5	0.1	▲0.3	▲0.2	▲0.4	▲0.4	▲0.34					

■ 償却後NOI利回り

	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期	32期	33期
第33期	2.6%	5.2%	3.4%	1.6%	1.9%	3.1%	4.4%	3.5%	1.3%	2.8%	2.5%	2.0%	4.4%	3.9%	4.5%	3.4%	3.2%	3.6%	3.5%	2.6%	2.3%	4.0%	▲1.0%	3.6%	5.3%	3.3%	5.6%	5.7%	2.8%	8.0%	7.4%	5.2%	5.3%	4.9%	3.3%	3.3%	2.90%				
第32期	3.8%	5.1%	3.4%	2.1%	2.1%	3.2%	4.7%	3.9%	1.7%	3.5%	3.1%	2.4%	-	3.8%	4.7%	4.2%	2.8%	1.8%	3.1%	2.0%	1.4%	3.3%	1.2%	3.8%	5.8%	3.7%	5.8%	5.7%	5.4%	7.9%	5.2%	5.6%	5.3%	5.2%	3.4%	3.7%	3.21%				
差異(pt)	▲1.2	0.1	0.0	▲0.5	▲0.2	▲0.1	▲0.3	▲0.4	▲0.4	▲0.7	▲0.6	▲0.4	-	0.1	▲0.2	▲0.8	0.4	1.8	0.4	0.6	0.9	0.7	▲2.2	▲0.2	▲0.5	▲0.4	▲0.2	0.0	▲2.6	0.1	2.2	▲0.4	0.0	▲0.3	▲0.1	▲0.4	▲0.31				

(※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AIR、BIZCORE神保町、クラフフロント大阪(うめきた広場・南館)・(北館)の各ビルについては、共有者から同意が得られていないため収支の明細を開示していません。

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

■ エリア別内訳

(単位: 百万円)

	エリア I 合計	エリア II 合計	エリア III 合計	エリア IV 合計
NOI	2,729	401	1,984	1,011
取得価格	152,109	16,231	91,601	27,907
第33期NOI利回り	3.6%	4.9%	4.3%	7.2%
第32期NOI利回り	4.0%	5.1%	4.5%	7.4%
差異(pt)	▲0.4	▲0.2	▲0.2	▲0.2

▶ 期末鑑定評価の概要

■ 期末鑑定評価サマリー

	第32期 (2022.6)	第33期 (2022.12)	増減
物件数	35物件	36物件	1物件
期末鑑定評価額	337,844百万円	344,863百万円	7,019百万円
帳簿価額	263,194百万円	268,467百万円	5,273百万円
含み損益	74,649百万円	76,395百万円	1,746百万円
含み損益率 ^(※1)	28.4%	28.5%	0.1pt

(※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32期 (2022.6)	第33期 (2022.12)
増加	23物件	17物件
維持	8物件	11物件
減少	4物件	7物件

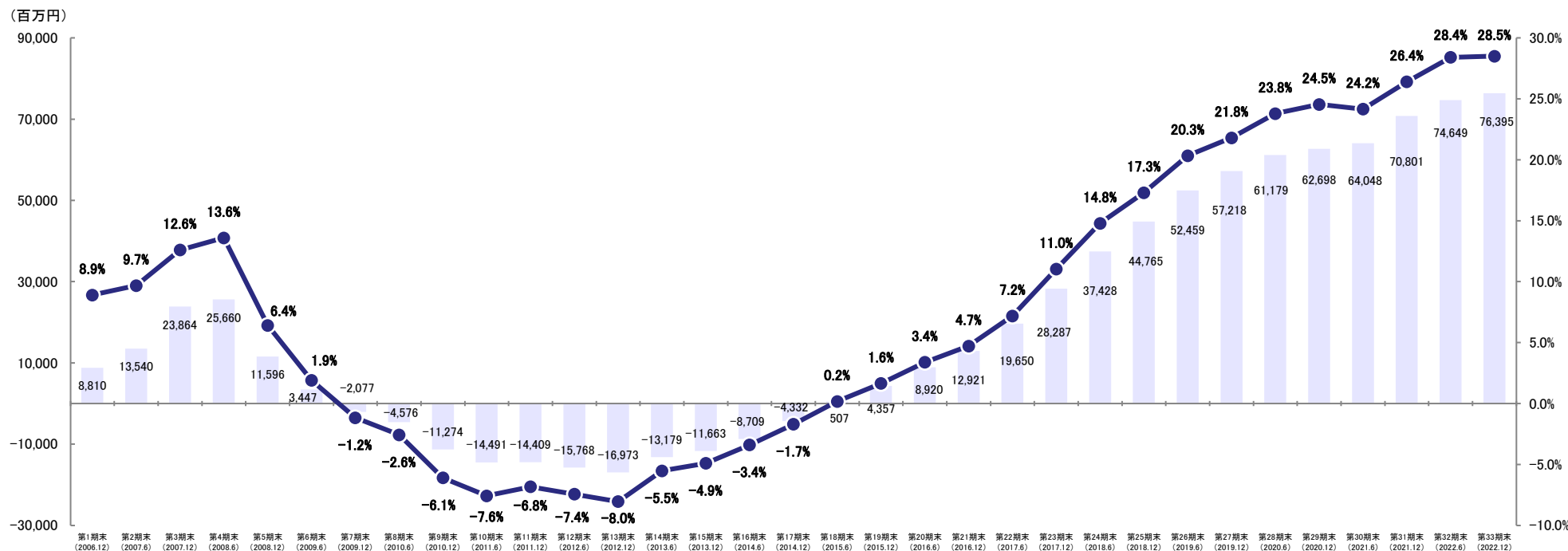
(※2) 各期において、対前期比での増減内訳を記載しています。

(※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32期 (2022.6)	第33期 (2022.12)
低下	27物件	21物件
維持	8物件	14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

(単位:百万円)

物件番号	エリア	名称	取得価格	鑑定評価額		差異(②-①)		第33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32期末①	第33期末②		%			%	第32期末④	第33期末⑤			
I-1	I	大森ベルポートD館	22,552	26,200	25,700	▲ 500	▲ 1.9%	20,492	5,207	25.4%	3.9%	3.8%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
I-2		芝二丁目ビルディング	9,450	14,100	14,100	0	0.0%	9,011	5,088	56.5%	事務所 3.4%	事務所 3.4%	事務所 0.0	日本不動産研究所	
I-3		JEI浜松町ビル	8,350	9,450	9,450	0	0.0%	7,968	1,481	18.6%	住宅 3.9%	住宅 3.7%	住宅 0.0	日本不動産研究所	
I-8		赤坂インターシティ	28,146	31,000	30,800	▲ 200	▲ 0.6%	26,462	4,337	16.4%	2.7%	2.7%	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	10,100	10,100	0	0.0%	9,166	933	10.2%	4.1%	4.0%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
I-12		浜離宮インターシティ	19,080	28,000	28,500	500	1.8%	16,627	11,872	71.4%	3.1%	3.0%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-14		興和西新橋ビル	11,431	14,600	13,700	▲ 900	▲ 6.2%	10,919	2,780	25.5%	2.9%	2.9%	0.0	日本不動産研究所	
I-15		マンサード代官山	11,420	14,000	13,800	▲ 200	▲ 1.4%	11,091	2,708	24.4%	2.8%	2.8%	0.0	日本不動産研究所	
I-16		赤坂インターシティAIR	6,590	8,160	8,170	10	0.1%	6,448	1,721	26.7%	2.6%	2.6%	0.0	日本不動産研究所	
I-17		BIZCORE赤坂見附	6,200	6,800	6,680	▲ 120	▲ 1.8%	6,138	541	8.8%	3.0%	3.0%	0.0	日本不動産研究所	
I-18		BIZCORE神保町	10,200	10,300	10,300	0	0.0%	9,965	334	3.4%	3.4%	3.3%	▲ 0.1	谷澤総合鑑定所	
I-19		BIZCORE渋谷	6,640	6,950	6,950	0	0.0%	6,652	297	4.5%	3.1%	3.1%	0.0	谷澤総合鑑定所	
II-1		II	NHK名古屋放送センタービル	5,610	6,230	6,250	20	0.3%	5,346	903	16.9%	4.1%	4.0%	▲ 0.1	日本不動産研究所
II-3			大阪興銀ビル(底地)	1,770	2,650	2,750	100	3.8%	1,865	884	47.4%	3.0%	2.9%	▲ 0.1	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	5,050	0	0.0%	4,895	154	3.1%	3.6%	3.5%	▲ 0.1	日本ヴァリアーズ
II-5			グランフロント大阪(北館)	3,982	3,820	3,820	0	0.0%	3,980	▲ 160	▲ 4.0%	3.7%	3.6%	▲ 0.1	日本ヴァリアーズ
III-1			武蔵小杉タワープレイス	13,890	21,700	22,700	1,000	4.6%	12,128	10,571	87.2%	4.0%	3.8%	▲ 0.2	日本不動産研究所
III-2		III	興和川崎東ロビル	10,976	10,600	10,500	▲ 100	▲ 0.9%	10,733	▲ 233	▲ 2.2%	4.7%	4.7%	0.0	日本ヴァリアーズ
III-3			JEI本郷ビル	5,400	4,620	4,620	0	0.0%	4,897	▲ 277	▲ 5.7%	4.1%	4.1%	0.0	日本ヴァリアーズ
III-5	川崎日進町ビルディング		4,725	4,720	4,740	20	0.4%	4,187	552	13.2%	4.8%	4.8%	0.0	日本ヴァリアーズ	
III-7	JEI両国ビル		2,550	2,710	2,720	10	0.4%	2,523	196	7.8%	4.3%	4.2%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
III-9	興和川崎西ロビル		20,800	16,000	16,000	0	0.0%	18,796	▲ 2,796	▲ 14.9%	4.6%	4.6%	0.0	日本ヴァリアーズ	
III-10	パシフィックスクエア千石		1,620	1,510	1,550	40	2.6%	1,596	▲ 46	▲ 2.9%	4.1%	4.0%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
III-11	コアシティ立川		6,500	9,920	9,940	20	0.2%	5,937	4,002	67.4%	3.9%	3.9%	0.0	日本不動産研究所	
III-12	日石横浜ビル		24,500	33,100	33,500	400	1.2%	21,859	11,640	53.3%	3.5%	3.4%	▲ 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	719	719	0	0.0%	679	39	5.8%	4.3%	4.2%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
IV-2	IV		JEI京橋ビル	3,308	4,010	4,010	0	0.0%	2,688	1,321	49.2%	5.0%	5.0%	0.0	大和不動産鑑定
IV-3		JEI広島八丁堀ビル	2,760	4,100	4,230	130	3.2%	2,762	1,467	53.1%	4.4%	4.3%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
IV-4		SE札幌ビル	5,500	9,770	10,200	430	4.4%	5,072	5,127	101.1%	4.7%	4.6%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
IV-5		青葉通プラザ	2,120	4,660	4,770	110	2.4%	2,269	2,500	110.2%	4.3%	4.2%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
IV-6		大和南森町ビル	4,410	5,330	5,320	▲ 10	▲ 0.2%	4,219	1,100	26.1%	4.5%	4.5%	0.0	大和不動産鑑定	
IV-7		JEI那覇ビル	1,380	2,100	2,110	10	0.5%	1,587	522	32.9%	4.9%	4.8%	▲ 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	3,480	3,580	100	2.9%	2,770	809	29.2%	4.4%	4.3%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
IV-9		仙信ビル	1,580	1,690	1,690	0	0.0%	1,608	81	5.1%	4.4%	4.3%	▲ 0.1	谷澤総合鑑定所	
IV-10		札幌大手町ビル	4,069	4,515	4,564	49	1.1%	4,088	475	11.6%	4.1%	3.9%	▲ 0.2	日本不動産研究所	
			合計	286,798	342,664	343,583	919	0.3%	267,439	76,143	28.5%	3.7%	3.6%	▲ 0.1	-
I-13		新富町ビル	1,050	1,278	1,280	2	0.2%	1,028	251	24.5%	4.0%	3.9%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
		合計	287,848	343,942	344,863	921	0.3%	268,467	76,395	28.5%	3.7%	3.6%	▲ 0.1	-	
		エリア I 合計	152,109	180,938	179,530	▲ 1,408	▲ 0.8%	141,972	37,557	26.5%	3.2%	3.2%	▲ 0.0	-	
		エリア II 合計	16,231	17,750	17,870	120	0.7%	16,087	1,782	11.1%	3.7%	3.6%	▲ 0.1	-	
		エリア III 合計	91,601	105,599	106,989	1,390	1.3%	83,340	23,648	28.4%	4.1%	4.1%	▲ 0.0	-	
		エリア IV 合計	27,907	39,655	40,474	819	2.1%	27,066	13,407	49.5%	4.5%	4.4%	▲ 0.1	-	
		合計	287,848	343,942	344,863	921	0.3%	268,467	76,395	28.5%	3.7%	3.6%	▲ 0.1	-	

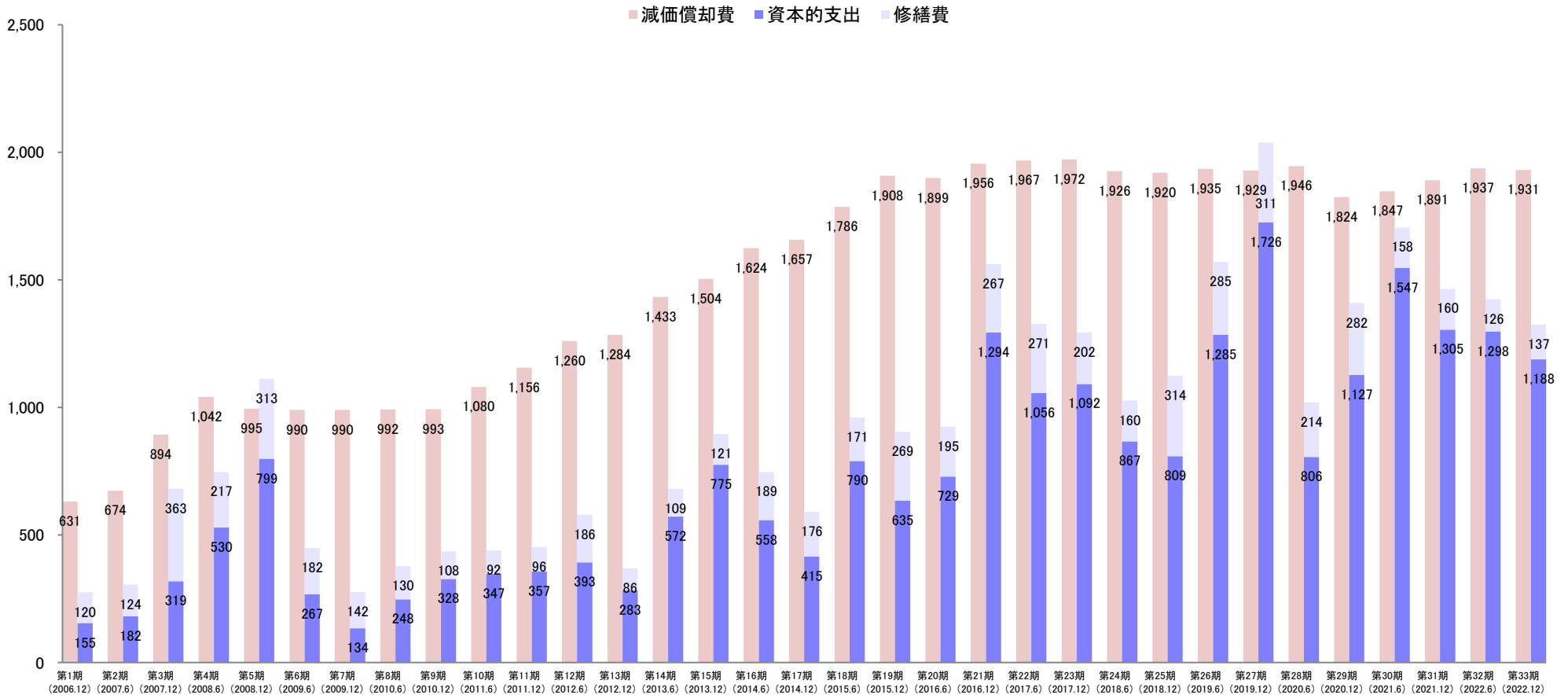
(※1) 「鑑定評価額」欄には、本投資法人の規約および一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第32-33期末を価格時点とする各鑑定評価機関の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

(※2) 第33期取得物件については、第32期末鑑定評価額欄に記載時の鑑定評価額を記載しております。

工事实績

減価償却費 および 工事費の推移

(百万円)



資本的支出/減価償却費

24.6%	27.0%	35.7%	50.9%	80.3%	27.0%	13.5%	25.0%	33.0%	32.1%	30.9%	31.2%	22.0%	39.9%	51.5%	34.4%	25.0%	44.2%	33.3%	38.4%	66.2%	53.7%	55.4%	45.0%	42.1%	66.4%	89.5%	41.4%	61.8%	83.8%	69.0%	67.0%	61.5%
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

損益計算書

(単位：百万円)

	第32期 (2022. 6)	百分比 (%)	第33期 (2022. 12)	百分比 (%)	前期比	
					増減	(%)
1. 営業収益 (A)	11,065	100.0	10,699	100.0	▲ 365	▲ 3.3
賃貸事業収入	9,566		9,271		▲ 295	
その他賃貸事業収入	700		869		169	
賃貸事業収益合計 (a)	10,267	92.8	10,141	94.8	▲ 126	▲ 1.2
不動産等売却益	797		530		▲ 267	
匿名組合分配金	-		28		28	
2. 営業費用 (B)	6,353	57.4	6,567	61.4	213	3.4
維持管理費	1,566		1,580		14	
水道光熱費	935		1,156		221	
公租公課	980		976		▲ 3	
損害保険料	21		22		0	
修繕工事費	126		137		11	
その他費用	132		138		6	
減価償却費	1,937		1,931		▲ 5	
賃貸事業費用合計 (b)	5,699	51.5	5,944	55.6	244	4.3
賃貸事業利益 (a) - (b)	4,567	41.3	4,196	39.2	▲ 370	▲ 8.1
資産運用報酬	467		444		▲ 22	
その他営業費用	186		177		▲ 9	
3. 営業利益 (A) - (B)	4,711	42.6	4,132	38.6	▲ 578	▲ 12.3
4. 営業外収益	0	0.0	0	0.0	▲ 0	▲ 36.5
5. 営業外費用	609	5.5	629	5.9	20	3.4
支払利息	302		309		7	
融資関連費用	137		155		17	
投資法人債利息	149		151		2	
投資法人債発行費償却	12		12		-	
その他	7		0		▲ 6	
6. 経常利益	4,102	37.1	3,503	32.7	▲ 599	▲ 14.6
7. 税引前当期純利益	4,102	37.1	3,503	32.7	▲ 599	▲ 14.6
8. 法人税等	0		0		0	
9. 当期純利益	4,101	37.1	3,502	32.7	▲ 599	▲ 14.6
10. 前期繰越利益	0		-		▲ 0	
11. 当期末処分利益	4,102		3,502		▲ 599	

(※)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32期 (2022.6)		第33期 (2022.12)	増減		第32期 (2022.6)		第33期 (2022.12)	増減		
(資産の部)		構成比(%)	構成比(%)		(負債の部)		構成比(%)	構成比(%)			
I. 流動資産	20,848	7.2	18,662	6.3	▲ 2,186	I. 流動負債	17,882	6.1	24,767	8.4	6,885
現金及び預金	9,139		6,392		▲ 2,747	営業未払金	1,127		1,356		229
信託現金及び信託預金	11,064		11,447		383	短期借入金	-		3,000		3,000
営業未収入金	310		423		112	1年内返済予定長期借入金	13,750		15,770		2,020
その他	333		398		65	1年内投資法人債	2,000		4,000		2,000
						未払金	471		439		▲ 31
II. 固定資産	270,454	92.8	275,762	93.6	5,308	未払消費税等	321		-		▲ 321
1. 有形固定資産	254,029	87.2	259,278	88.0	5,249	その他	212		201		▲ 11
不動産	16,161		16,144		▲ 17	II. 固定負債	123,086	42.2	119,554	40.6	▲ 3,532
信託不動産	237,810		243,041		5,230	投資法人債	36,000		34,000		▲ 2,000
建設仮勘定	57		93		35	長期借入金	73,850		71,830		▲ 2,020
2. 無形固定資産	9,168	3.1	9,192	3.1	23	預り敷金保証金	1,233		1,239		6
借地権	1,721		1,721		-	信託預り敷金保証金	12,003		12,484		481
信託借地権	7,382		7,382		-	負債合計	140,969	48.4	144,322	49.0	3,352
その他	65		88		23	(純資産の部)					
3. 投資その他の資産	7,255	2.5	7,292	2.5	36	I. 投資主資本	150,461	51.6	150,218	51.0	▲ 243
差入敷金保証金	19		19		-	1. 出資総額(純額)	145,907	50.1	145,907	49.5	-
長期前払費用	834		847		12	2. 剰余金	4,553		4,310		▲ 243
その他	6,402		6,426		23	任意積立金(圧縮積立金)	451	0.2	808	0.3	356
III. 繰延資産	128	0.0	115	0.0	▲ 12	当期未処分利益	4,102	1.4	3,502	1.2	▲ 599
投資法人債発行費	128		115		▲ 12	純資産合計	150,461	51.6	150,218	51.0	▲ 243
資産合計	291,430	100.0	294,540	100.0	3,109	負債純資産合計	291,430	100.0	294,540	100.0	3,109

(※)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／金銭の分配に係る計算書

■ キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

第33期 (2022.12)	
区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	5,751
税引前当期純利益	3,503
減価償却費	1,932
固定資産の売却による減少額	689
その他	▲ 373
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 7,371
投資有価証券の取得による支出	▲ 1
固定資産の取得による支出	▲ 7,857
預り敷金の収入・支出	487
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 744
短期借入れによる収入	3,000
長期借入れによる収入	8,750
長期借入金の返済による支出	▲ 8,750
分配金の支払額	▲ 3,744
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	▲ 2,364
V. 現金及び現金同等物の期首残高	20,203
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	17,839

(※)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33期 (2022.12)	
区分	金額
当期末処分利益	3,502,198,102
圧縮積立金取崩額	243,076,298
分配金の額	3,745,274,400
(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	1,337,598

》 主な財務指標

財務指標	単位	第28期 (2020.6)	第29期 (2020.12)	第30期 (2021.6)	第31期 (2021.12)	第32期 (2022.6)	第33期 (2022.12)	算式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	8,053	6,592	6,301	6,209	6,492	5,897	税引前当期純利益+(支払利息+投資法人債利息)+減価償却費(賃貸事業費用以外の減価償却費を含む)
NOI(ネット・オペレーティング・インカム)	百万円	7,263	7,066	7,059	6,994	6,504	6,128	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	5,873	5,800	5,823	5,737	5,241	4,903	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	4,341	4,287	4,303	4,240	3,918	3,665	FFO÷期末発行済投資口の総口数
AFFO(アシヤステッド・ファンズ・フロム・オペレーション)	百万円	5,067	4,672	4,275	4,431	3,942	3,714	FFO-資本的支出
AFFO配当性向	%	79.0	86.9	93.0	86.8	95.0	100.8	(分配総額÷AFFO)×100
NAV(ネット・アセット・バリュウ)	百万円	213,312	215,116	216,383	223,007	225,111	226,613	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	157,658	158,992	159,928	164,824	168,295	169,418	NAV÷期末発行済投資口の総口数
DSCR(ネット・サービス・カバレッジ・レシオ)	倍	17.0	13.9	13.2	13.2	14.4	12.8	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(賃貸事業費用以外の減価償却費を含む)
ROA(総資産経常利益率)	%	1.9	1.5	1.4	1.3	1.4	1.2	(経常利益÷((期首総資産+期末総資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(3.9)	(2.9)	(2.7)	(2.6)	(2.8)	(2.4)	同上×(365日÷営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	3.8	2.8	2.6	2.5	2.7	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	%	(7.7)	(5.6)	(5.3)	(5.0)	(5.5)	(4.6)	同上×(365日÷営業日数)
自己資本比率	%	51.8	51.8	51.8	51.8	51.6	51.0	(期末純資産額÷期末総資産額)×100
LTV(期末総資産ベース)	%	42.8	42.7	42.7	42.7	43.1	43.7	(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)	%	35.4	35.2	35.1	34.4	34.3	34.7	(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	112,441	112,652	112,590	112,495	112,486	112,304	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。

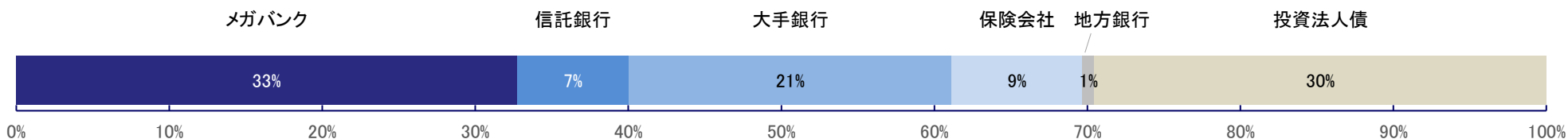
有利子負債の状況

■金融機関別借入金残高一覧(第33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	20,785	22.9%
三菱UFJ銀行	13,005	14.4%
日本政策投資銀行	12,800	14.1%
三井住友銀行	8,270	9.1%
みずほ信託銀行	7,807	8.6%
農林中央金庫	7,412	8.2%
第一生命保険	6,000	6.6%
りそな銀行	3,400	3.8%
損害保険ジャパン	2,500	2.8%
あおぞら銀行	2,500	2.8%
三井住友信託銀行	1,620	1.8%
東京海上日動火災保険	1,500	1.7%
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	90,600	100.0%

(※) 網掛けはスポンサー会社

■有利子負債の調達先の属性



■投資法人債の状況(第33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
第14回無担保投資法人債 (JEIグリーンbond)	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
第16回無担保投資法人債 (第2回 JEIグリーンbond)	2035年10月29日	5,000	0.75%	15年
投資法人債 計		38,000		

■コミットメントラインの状況(第33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	2022年2月1日から 2023年1月31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	

投資主の状況

所有者区分	投資口				構成比率 増減
	第32期末 (2022.6)		第33期末 (2022.12)		
	口数 (口)	構成比率	口数 (口)	構成比率	
金融機関 (証券会社含む)	920,583	68.8%	952,738	71.2%	2.4pt
その他国内法人	119,113	8.9%	118,565	8.9%	-
外国法人等	227,060	17.0%	204,049	15.3%	▲1.7pt
個人	70,842	5.3%	62,246	4.7%	▲0.6pt
合計	1,337,598	100.0%	1,337,598	100.0%	-

投資主				
第32期末 (2022.6)		第33期末 (2022.12)		構成比率 増減
人数 (人)	構成比率	人数 (人)	構成比率	
159	2.1%	152	2.1%	-
173	2.3%	171	2.4%	0.1pt
224	3.0%	210	2.9%	▲0.1pt
7,000	92.6%	6,660	92.6%	-
7,556	100.0%	7,193	100.0%	-

コアスポンサー2社が所有する投資口の比率:6.9%

順位	名称	所有投資口数(口)	構成比率(%)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	385,927	28.9%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	219,470	16.4%
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)	59,469	4.4%
5	みずほ証券株式会社	52,676	3.9%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,762	1.6%
7	第一生命保険株式会社	20,660	1.5%
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	16,094	1.2%
9	全国信用協同組合連合会	14,409	1.1%
10	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	13,652	1.0%
合計		874,679	65.4%

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

ポータルフォリオマップ



ポータルフォリオの概要(1)

物件番号	I-1	I-2	I-3	I-8	I-10	I-12	I-13	I-14	I-15
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	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	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
									
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
延床面積 (㎡)	155,778.75	19,518.15	8,327.53	73,061.33	33,283.49	35,555.87	3,169.78	19,418.17	8,402.51
建築時期	1996年9月	1994年3月	1991年12月	2005年1月	2007年12月	2011年3月	1990年11月	1996年7月	2009年12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	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
取得価格 (百万円)	22,552	9,450	8,350	28,146	11,000	19,080	1,050	11,431	11,420
投資比率 (%)	7.8	3.3	2.9	9.8	3.8	6.6	0.4	4.0	4.0
期末稼働率 (%)	93.8	100.0	100.0	83.5	91.0	97.5	93.9	100.0	97.4
PML (%)	4.5	5.8	7.9	1.8	6.3	0.2	7.9	4.7	5.3
グリーンビル認証 DBJ ★★★★★~★ CASBEE S, A, B+, B	★★★	★★★	★	★★★★★	★★	住居部分 ★★★★★★ オフィス部分 ★★★	-	★ / A	★★

(※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、2022年12月31日時点の取得価格の総額(アークヒルズフロントタワー(匿名組合出資持分)を除きます)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)「PML」には、SOMPOリスクマネジメント株式会社が算定した地震PMLを記載しています。

ポータルフォリオの概要(2)

物件番号	I-16	I-17	I-18	I-19	II-1	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
名称	赤坂 インターシティAIR	BIZCORE 赤坂見附	BIZCORE 神保町	BIZCORE 渋谷	NHK名古屋放送 センタービル	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 港区赤坂	東京都 港区赤坂	東京都 千代田区 神田小川町	東京都 渋谷区渋谷	愛知県 名古屋市東区	大阪府 大阪市中央区	大阪府 大阪市北区	大阪府 大阪市北区
延床面積 (㎡)	176,536.75	3,515.63	8,217.64	3,835.11	80,809.95	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	2017年8月	2019年3月	2017年11月	2020年1月	1991年7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	2018年7月	2019年10月	2021年6月	2022年8月	①2006年6月 ②2014年3月	2013年2月	2020年2月	2020年2月
取得価格 (百万円)	6,590	6,200	10,200	6,640	5,610	1,770	4,868	3,982
投資比率 (%)	2.3	2.2	3.5	2.3	1.9	0.6	1.7	1.4
期末稼働率 (%)	83.9	88.9	89.4	87.5	100.0	100.0	91.4	97.7
PML (%)	1.9	5.7	7.0	5.4	4.0	-	3.2	3.2
グリーンビル認証 DBJ ★★★★★~★ CASBEE S, A, B+, B	★★★★★	★★★	★★★	-	★★★	-	南館 S うめきた広場 A	S

(※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、2022年12月31日時点の取得価格の総額(アークヒルズフロントタワー(匿名組合出資持分)を除きます)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)「PML」には、SOMPOリスクマネジメント株式会社が算定した地震PMLを記載しています。

ポータルフォリオの概要(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	III-14
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	武蔵小杉 タワープレイス	興和川崎 東ロビル	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 西ロビル	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	新横浜アリーナ 通りビル
											
所在地	神奈川県 川崎市中原区	神奈川県 川崎市川崎区	東京都 文京区本郷	神奈川県 川崎市川崎区	東京都 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	神奈川県 横浜市港北区
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	2,448.57
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	2001年10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	2023年3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	2,077
投資比率 (%)	4.8	3.8	1.9	1.6	0.9	7.2	0.6	2.3	8.5	0.2	-
期末稼働率 (%)	88.1	100.0	100.0	85.2	100.0	56.0	100.0	100.0	99.5	100.0	(66.7)
PML (%)	4.2	4.0	6.8	5.5	6.8	3.9	5.2	2.6	1.4	8.3	8.2
グリーンビル認証 DBJ ★★★★★~★ CASBEE S, A, B+, B	★★★	★★	★★	★★	-	★★★★	-	★	★★★★	-	-

(※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、2022年12月31日時点の取得価格の総額(アークヒルズフロントタワー(匿名組合出資持分)を除きます)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)「PML」には、SOMPOリスクマネジメント株式会社が算定した地震PMLを記載しています。

(※5)新横浜アリーナ通りビル(III-14)は、2023年3月に取得予定です。

ポータルフォリオの概要(4)

物件番号	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7	IV-8	IV-9	IV-10	投資有価証券
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	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 OSEビルディング	仙信ビル	札幌大手町ビル	アークヒルズ フロントタワー (匿名組合 出資持分)
										
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	北海道 札幌市中央区	東京都 港区赤坂
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	9,792.75	24,207.77
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	1984年4月	2011年1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	2021年12月	2022年5月
取得価格 (百万円)	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	1,580	4,069	5,230
投資比率 (%)	1.1	1.0	1.9	0.7	1.5	0.5	1.0	0.5	1.4	-
期末稼働率 (%)	100.0	96.0	100.0	94.4	100.0	100.0	100.0	96.2	98.5	88.8
PML (%)	2.7	0.8	0.2	0.1	3.2	5.3	0.9	1.7	1.9	1.8
グリーンビル認証 DBJ ★★★★★~★ CASBEE S, A, B+, B	★★	★	★★★★	-	-	-	★	-	-	-

(※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、2022年12月31日時点の取得価格の総額(アークヒルズフロントタワー(匿名組合出資持分)を除きます)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)「PML」には、SOMPOリスクマネジメント株式会社が算定した地震PMLを記載しています。