

# Japan Excellent, Inc.

## ジャパン エクセレント 投資法人

第26期（2019年6月期）決算説明会資料

2019年8月20日



良質な成長を続ける東京圏オフィスREIT	3	Ⅲ. ジャパンエクセレント投資法人の特色	
<b>I. 決算と業績予想</b>		1. スポンサー	26
1. 第26期(2019年6月期)決算ハイライト	5	2. トラックレコード	27
2. 1口当たり分配金・1口当たりNAVの実績・見通し	6	3. ポートフォリオ(1)(2)	28
3. 第26期(2019年6月期)決算状況		4. ESGへの取組(1)～(5)	30
(1)前期比較	7	5. 投資法人の仕組み／資産運用会社の概要	35
(2)予想比較	8		
4. 業績予想		<b>参考資料</b>	
(1)第27期(2019年12月期)	9	環境認識	37
(2)第28期(2020年6月期)	10	物件別収支	38
<b>Ⅱ. 運用状況と方針</b>		期末鑑定評価の概要	39
1. 外部成長		期末鑑定評価額	40
(1)外部成長の軌跡と今後の戦略	12	工事实績	41
(2)第27期取得予定物件(BIZCORE赤坂見附)	13	損益計算書	42
(3)BIZCOREシリーズ	14	貸借対照表	43
(4)スポンサーの主な開発事例・保有物件	15	キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	44
(5)資産入替の狙い・効果	16	主な財務指標	45
2. 内部成長		有利子負債の状況	46
(1)賃料の状況 ①(入居・退去)	17	投資主の状況	47
賃料の状況 ②(賃料改定)	18	ポートフォリオマップ	48
(2)賃料ギャップの状況	19	保有物件の概要(1)～(3)	49
(3)月額賃料増加額と賃料単価の推移	20		
(4)工事实績推移・バリューアップ	21		
3. 財務戦略			
(1)ファイナンス実績	23		
(2)財務運営の状況	24		

本投資法人のホームページをリニューアルしましたので、ぜひご覧ください。



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

QRコード



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

## 内部成長

■ スポンサーのサポートも得て、高稼働を維持

・過去5年間の平均稼働率 **99.0%**

■ 賃貸事業収入は安定的に成長

賃貸事業収入の推移 (単位: 百万円)



## 外部成長

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

・ポートフォリオに占める

スポンサーからの取得割合 **78.5%** (※1)

スポンサー関与の取得割合 **95.8%** (※1)

## 財務戦略

■ メガバンクのスポンサーをバックに  
強固な財務基盤を構築

・格付 **AA-** (JCR) ・ **A3** (Moody's)

・有利子負債平均残存期間 **4.6年**

・総資産LTV **44.2%**

スポンサー

**第一ビルディング 相互住宅**

PM業界の大手

コアスポンサー

**日鉄興和不動産**

みずほフィナンシャルグループと  
親密な大手不動産デベロッパー

コアスポンサー

**第一生命保険**

国内最大級の  
オフィスビルオーナー

スポンサー

**みずほ銀行 みずほ信託銀行**

メガバンクの一角

高い成長性・安定性を有する良質なポートフォリオを構築

オフィスビル・都心エリア中心 (※1)(※2)

物件数

**32物件**

資産規模

**2,797億円**

オフィスビル比率

**93.2%**

大型物件比率

**71.4%**

東京圏比率

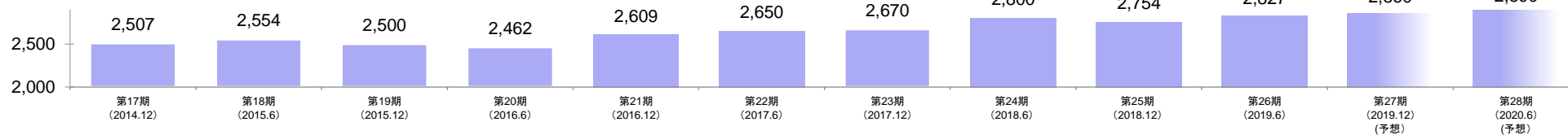
**87.0%**

都心6区比率

**50.3%**

## 安定した分配実績

1口当たり分配金(円)



(※1) BIZCORE赤坂見附取得後の数値です。(※2)各数値に係る定義等については、P.28の注記をご参照ください。

## 第 I 部

# 決算と業績予想

---



# 1. 第26期(2019年6月期)決算ハイライト

## 外部成長

- ◆ BIZCORE赤坂見附を62億円で取得(10月1日予定)  
コアスポンサー日鉄興和不動産の『BIZCORE』シリーズからの取得第一弾
- ◆ ポートフォリオの収益性改善を企図した資産入替を継続検討

### ■ 物件取得による効果

賃貸事業利益 (※1) **+98** 百万円/期  
平均築年数(※2) **0.5** 年短縮

### ■ 含み益率

過去最大値 **20.3** % 前期比 **+3.0** pt

## 内部成長

- ◆ 賃料増額改定、テナント入替時の賃料増額により継続的な内部成長を実現
- ◆ 館内増床、拠点新設等のニーズが引き続き強く、期末稼働率は予想を上回る高水準を維持

### ■ 賃料の状況

増額改定割合(面積ベース) **49.7** % 増額改定率 **+4.0** %

テナント入替時の平均増額率 **+30.6** % 前期比 **+13.8**pt

既存物件の賃貸事業収入増加額 **+70** 百万円 前期比 **+0.7** %

### ■ 期末稼働率

**99.4** % (予想比 **+0.5** pt)

## 財務戦略

- ◆ 金融コストを低減する借換を実施、借入金利は低下

### ■ 期末平均有利子負債金利

**0.77** % (前期比 **-0.02** pt)

## ESG

- ◆ グリーンビル認証を3物件新規取得
- ◆ 防災性、省エネ性向上を企図したバリューアップにより浜離宮インターシティでグリーンビル認証ランクアップ

### ■ GRESB Rating (2018)

(※3)  
最上位 **5-Star** (3年連続)

### ■ MSCI ESG格付

(※3)  
**BBB** (2019.7.4 BBより格上げ)

## 1口当たりNAV

前期 144,361 円  
当期 **150,327** 円  
前期比 **+5,966** 円  
(+ **4.1** %)

## 1口当たり分配金

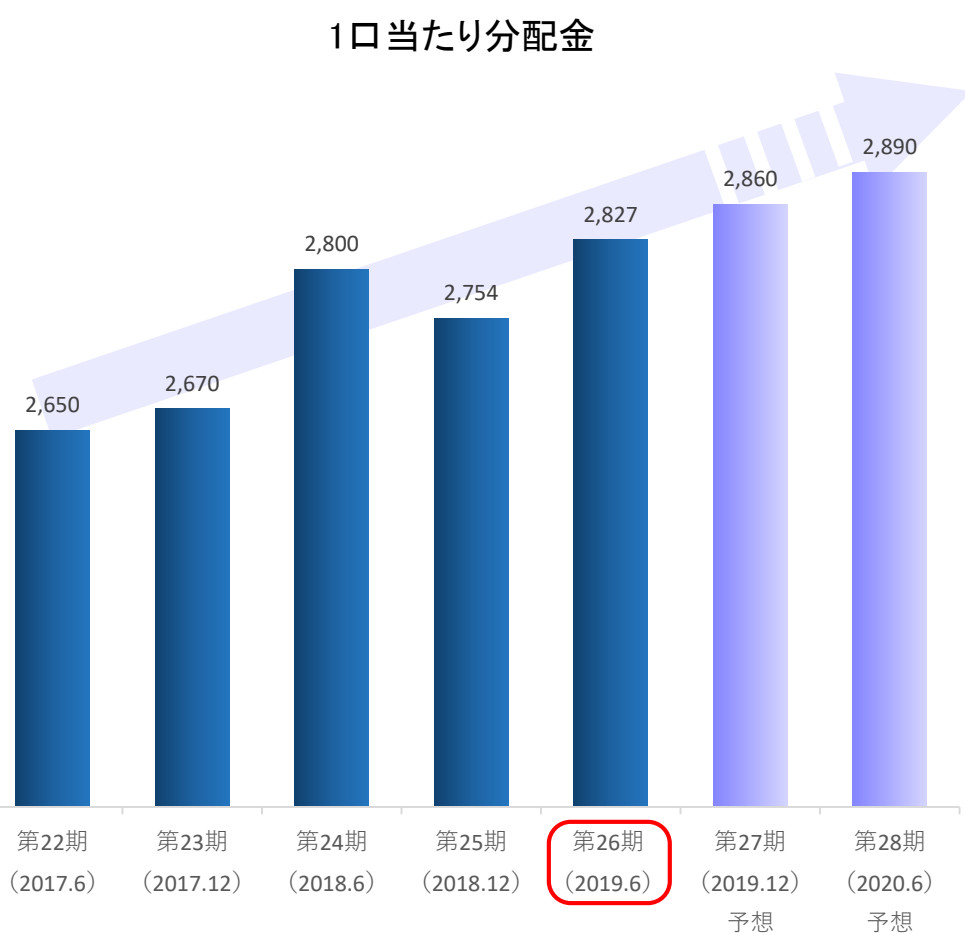
前期 2,754 円  
当期 **2,827** 円  
前期比 **+73** 円  
(+ **2.7** %)  
期初予想比 **+17** 円

(※1) 物件取得による増益額は、BIZCORE赤坂見附の取得年度の特種要因を排除した当初5年間の想定収支を基に算出 (※2) 平均築年数は2019年10月1日時点の予定 (※3) GRESB Rating、MSCI ESG格付の詳細については、P.34をご参照ください。

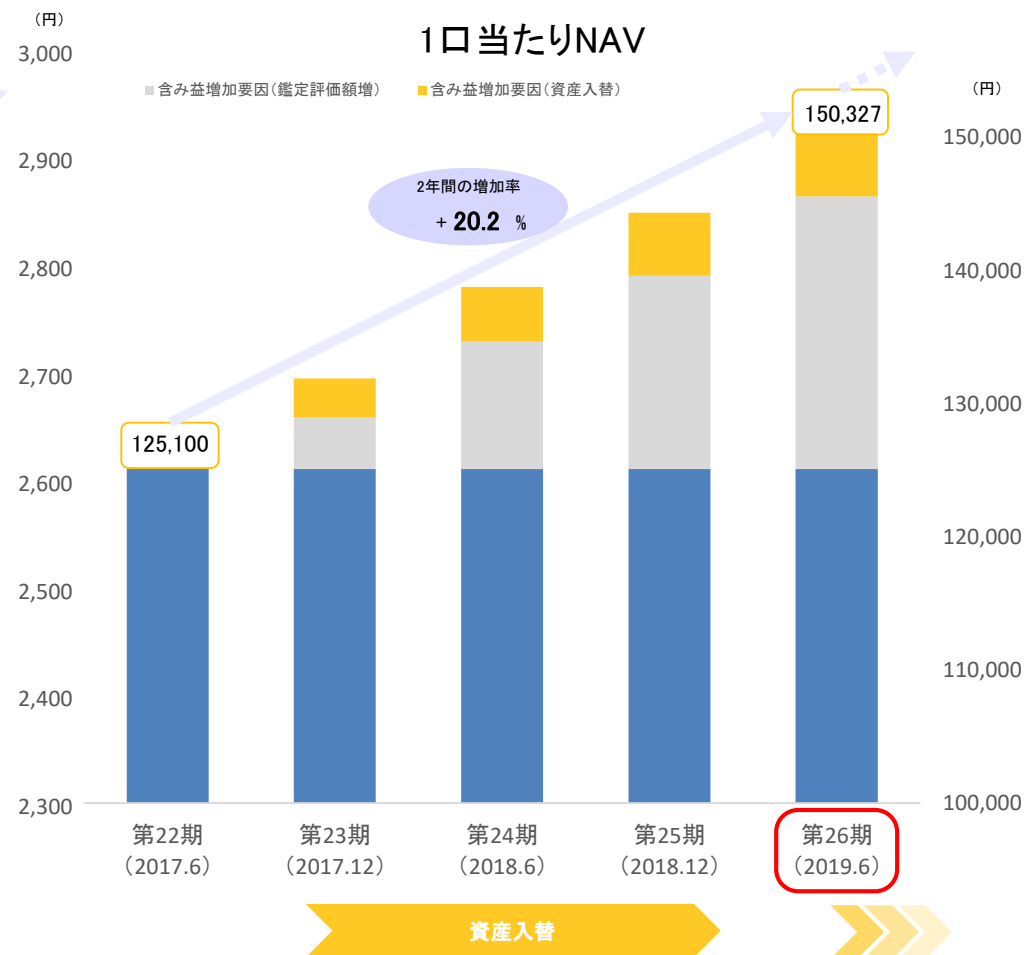
## 2. 1口当たり分配金・1口当たりNAVの実績・見通し

- ◆ 好調な内部成長および堅実な財務戦略を背景に、入替も含めたバランスの取れた外部成長を推進し、分配金の安定的な成長を継続
- ◆ 内部成長およびキャップレート低下による鑑定評価額の増加に加え、資産入替に伴う含み益の増加が寄与し1口当たりNAVも大きく成長

### 1口当たり分配金



### 1口当たりNAV



※ 含み益増加は第22期末以降の累計

### 3. 第26期(2019年6月期)決算状況 (1)前期比較

◆ 既存物件の大幅な賃貸事業収入増、金融コストの低減により増収増益。1口当たり分配金は前期比+73円の2,827円(同 + 2.7%)

	第25期 (2018.12) 実績	第26期 (2019.6) 実績	増減	要因		(単位:百万円)		主要要因
				収支	DPU換算	収支	DPU換算	
<b>営業収益</b>	10,657	10,668	10	<b>■ 内部成長(既存物件)</b>	<b>35</b>	<b>27円</b>		
賃貸事業収入	9,779	9,850	70	賃貸事業収入の増	70	53円	入退去 27 賃料改定 39	
水道光熱費収入	792	713	▲ 79	水道光熱費収支の減	▲ 8	▲ 6円		
その他収入	85	105	19	その他収入の増	19	14円		
<b>営業費用</b>	6,373	6,349	▲ 24	賃貸事業費用の増	▲ 37	▲ 29円	更新時LMフィー ▲ 42	
賃貸事業費用	5,780	5,747	▲ 32	維持管理費の増	▲ 41		第24期取得物件の固都税費用化 (広島OSビル・横浜弁天通ビル)	
維持管理費	1,358	1,399	41	公租公課の増	▲ 23		(広島OSビル・横浜弁天通ビル)	
水道光熱費	1,029	959	▲ 70	修繕工事費の減	29		固都税評価替えによる増 ▲ 7	
公租公課	894	917	23	減価償却費の増	▲ 15		固都税評価替えによる増 ▲ 9	
修繕工事費	314	285	▲ 29	その他賃貸事業費用の減	12		前期広島OSビル(外壁改修)剥落	59
その他賃貸事業費用	263	250	▲ 12	販管費の増	▲ 8	▲ 6円		
(NOI)	6,797	6,856	58	<b>■ 財務</b>	<b>59</b>	<b>45円</b>		
減価償却費	1,920	1,935	15	支払利息の減	28		借換等による支払利息減 22	
販管費	592	601	8	融資関連手数料の減	21		前期融資関連手数料の剥落 33	
<b>営業利益</b>	4,284	4,318	34	その他営業外費用の減	9			
<b>営業外費用</b>	688	628	▲ 59	<b>計</b>	<b>95</b>	<b>73円</b>		
<b>経常利益</b>	3,597	3,691	94					
<b>当期純利益</b>	3,596	3,690	94					
<b>分配金総額</b>	3,595	3,691	95					
<b>1口当たり分配金</b>	2,754円	2,827円	73円					
<b>FFO</b>	5,516	5,626	109					



### 3. 第26期(2019年6月期)決算状況 (2) 予想比較

◆ 館内増床、拠点新設等の強いニーズを背景に、賃貸事業収入は予想を上回る着地。1口当たり分配金は当初予想比+17円の2,827円

	第26期		増減	要因		DPU換算		主な要因
	(2019.6) 当初予想	(2019.6) 実績		収支				
営業収益	10,668	10,668	0	■ 内部成長(既存物件)	26	20円		
賃貸事業収入	9,818	9,850	32	賃貸事業収入の増	32	24円	入退去 15	
水道光熱費収入	758	713	▲ 45	水道光熱費収支の減	▲ 19	▲ 15円	賃料改定 1	
その他収入	91	105	13	その他収入の増	13	10円		
営業費用	6,375	6,349	▲ 25	賃貸事業費用の増	▲ 2	▲ 1円		
賃貸事業費用	5,771	5,747	▲ 23	維持管理費の減	19			
維持管理費	1,418	1,399	▲ 19	公租公課の減	11			
水道光熱費	984	959	▲ 25	修繕工事費の増	▲ 29			
公租公課	929	917	▲ 11	減価償却費の増	▲ 2			
修繕工事費	255	285	29	販管費の減	2	1円		
その他賃貸事業費用	249	250	0	■ 財務	▲ 4	▲ 3円		
(NOI)	6,830	6,856	25	支払利息の減	1			
減価償却費	1,933	1,935	2	融資関連手数料の増	▲ 4			
販管費	603	601	▲ 2	計	22	17円		
営業利益	4,293	4,318	25					
営業外費用	623	628	4					
経常利益	3,670	3,691	21					
当期純利益	3,669	3,690	21					
分配金総額	3,669	3,691	22					
1口当たり分配金	2,810円	2,827円	17円					
FFO	5,602	5,626	24					

# 4. 業績予想

## (1) 第27期(2019年12月期)

◆ 新規取得予定物件(BIZCORE赤坂見附)に加え、増額改定が寄与し、1口当たり分配金は前期比+33円の2,860円を予想

				(単位:百万円)			
	第26期 (2019.6) 実績	第27期 (2019.12) 今次予想	増減	要因	収支	DPU換算	主な要因
<b>営業収益</b>	10,668	10,834	166	<b>■外部成長</b>	<b>29</b>	<b>22円</b>	BIZCORE赤坂見附
賃貸事業収入	9,850	9,932	82	第27期取得予定物件償却後利益の増	29		
水道光熱費収入	713	805	92	<b>■内部成長(既存物件)</b>	<b>41</b>	<b>32円</b>	
その他収入	105	96	▲8	賃貸事業収入の増	35	27円	入退去 20
<b>営業費用</b>	6,349	6,443	94	水道光熱費収支の増	5	4円	賃料改定 59
賃貸事業費用	5,747	5,833	85	その他収入の減	▲8	▲6円	新規入替テナントのFR ▲45
維持管理費	1,399	1,422	23	賃貸事業費用の減	19	14円	
水道光熱費	959	1,046	87	維持管理費の増	▲18		新規LMフィー ▲16
公租公課	917	952	34	公租公課の増	▲34		固都税評価替えによる増 ▲19
修繕工事費	285	241	▲43	修繕工事費の減	44		第24期・第25期取得物件の 固都税費用化 ▲23 (広島OSビル・横浜弁天通ビル ・赤坂インターシティAIR)
その他賃貸事業費用	250	249	0	減価償却費の減	21		
(NOI)	6,856	6,921	65	その他賃貸事業費用の減	6		
減価償却費	1,935	1,920	▲15	販管費の増	▲8	▲6円	
販管費	601	610	8	<b>■財務</b>	<b>▲27</b>	<b>▲21円</b>	
<b>営業利益</b>	4,318	4,390	71	支払利息の増	▲14		新規借入による支払利息増
営業外費用	628	655	27	融資関連手数料の増	▲8		
経常利益	3,691	3,735	43	その他営業外費用の増	▲4		
当期純利益	3,690	3,734	43	<b>計</b>	<b>43</b>	<b>33円</b>	
分配金総額	3,691	3,734	43				
1口当たり分配金	2,827円	2,860円	33円				
<b>FFO</b>	5,626	5,655	28				

## 4. 業績予想 (2) 第28期(2020年6月期)

◆ 第27期取得予定物件の通期寄与に加え、引続き好調な内部成長により 1口当たり分配金は前期比+30円の2,890円を予想

				(単位:百万円)			
	第27期 (2019.12) 今次予想	第28期 (2020.6) 今次予想	増減	要因	収支	DPU換算	主な要因
営業収益	10,834	10,881	47	■外部成長	78	59円	BIZCORE赤坂見附 通期寄与
賃貸事業収入	9,932	10,082	149	第27期取得予定物件償却後利益の増	78		
水道光熱費収入	805	713	▲92	■内部成長(既存物件)	▲39	▲30円	
その他収入	96	86	▲9	賃貸事業収入の増	51	39円	
営業費用	6,443	6,452	8	水道光熱費収支の減	▲8	▲6円	入退去 49
賃貸事業費用	5,833	5,849	16	その他収入の減	▲9	▲7円	賃料改定 45
維持管理費	1,422	1,414	▲8	賃貸事業費用の増	▲80	▲61円	大ロテナントのレントホリデー ▲32
水道光熱費	1,046	963	▲83	維持管理費の減	14		
公租公課	952	969	16	公租公課の増	▲6		
修繕工事費	241	291	50	修繕工事費の増	▲49		
その他賃貸事業費用	249	247	▲2	減価償却費の増	▲36		
(NOI)	6,921	6,995	74	その他賃貸事業費用の増	▲1		
減価償却費	1,920	1,963	43	販管費の減	7	5円	
販管費	610	602	▲7	■財務	0	0円	
営業利益	4,390	4,429	38	支払利息の減	16		
営業外費用	655	655	0	融資関連手数料の増	▲22		
経常利益	3,735	3,774	39	その他営業外費用の減	5		
当期純利益	3,734	3,773	39	計	39	30円	
分配金総額	3,734	3,773	39				
1口当たり分配金	2,860円	2,890円	30円				
FFO	5,655	5,737	82				

## 第Ⅱ部

# 運用状況と方針

---



# 1. 外部成長

## (1) 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

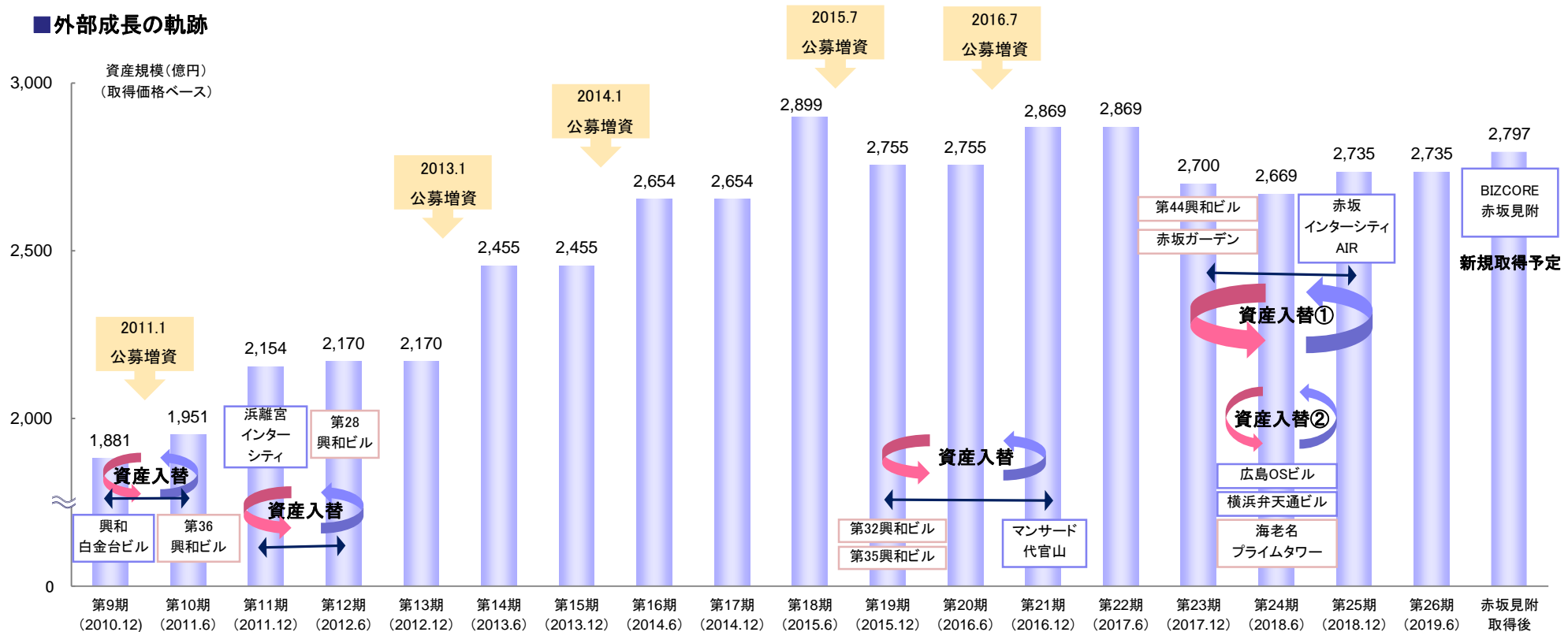
#### 【実績(2010年12月以降)】

- ◆ 24物件・1,460億円を取得
- ◆ スポンサーからの取得割合 63.2%
- ◆ 資産入替として7物件・543億円を売却

#### 【今後の戦略】

- ◆ 足元の不動産売買マーケットに鑑み厳選投資を継続
- ◆ 『BIZCORE』シリーズ等スポンサーパイプラインを活用した中長期的な資産規模拡大
- ◆ ポートフォリオの改善に資する資産入替を積極的に推進

### ■ 外部成長の軌跡



# 1. 外部成長

## (2) 第27期取得予定物件 (BIZCORE赤坂見附)

- ◆ コアスポンサーの日鉄興和不動産が開発を進める中規模ハイグレードオフィスビル『BIZCORE(ビズコア)』シリーズから、第一弾としてBIZCORE赤坂見附を取得予定

### BIZCORE赤坂見附



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

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

### 先進スペックと働きやすいオフィス環境

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

### 優れた耐震性能と災害時の高い事業継続性

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

所在地	東京都港区赤坂三丁目1番2号		
階数	地下1階・地上10階		
延床面積	3,515.63㎡		
建築時期	2019年3月		
取得価格	6,200百万円		
鑑定評価額	6,570百万円		
取得予定日	2019年10月1日		
取得先	日鉄興和不動産株式会社		
NOI利回り(※)	3.6%	償却後NOI利回り(※)	3.2%
鑑定NOI利回り	3.6%		
稼働率	77.8% (2019年10月1日予定)		



(※) 取得年度の特殊要因を排除した当初5年間の想定収支を基に算出

# 1. 外部成長

## (3)『BIZCORE』シリーズ

◆ 神保町を皮切りに3物件竣工。今後、7物件が順次竣工予定

### コンセプト

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

**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事業者の「耐震」「防災」「BCP」を重視する傾向の強まり

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

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

### 基本スペック

#### 防災・BCP対応

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

#### 快適性

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

#### セキュリティ

- ・メインエントランスから各フロア室内まで多層のセキュリティシステム

### 今後の展開

- ・神保町、赤坂見附、築地、渋谷の他、2021年以降も6物件を計画中

#### BIZCORE神保町



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

#### BIZCORE赤坂見附



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

#### BIZCORE築地



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

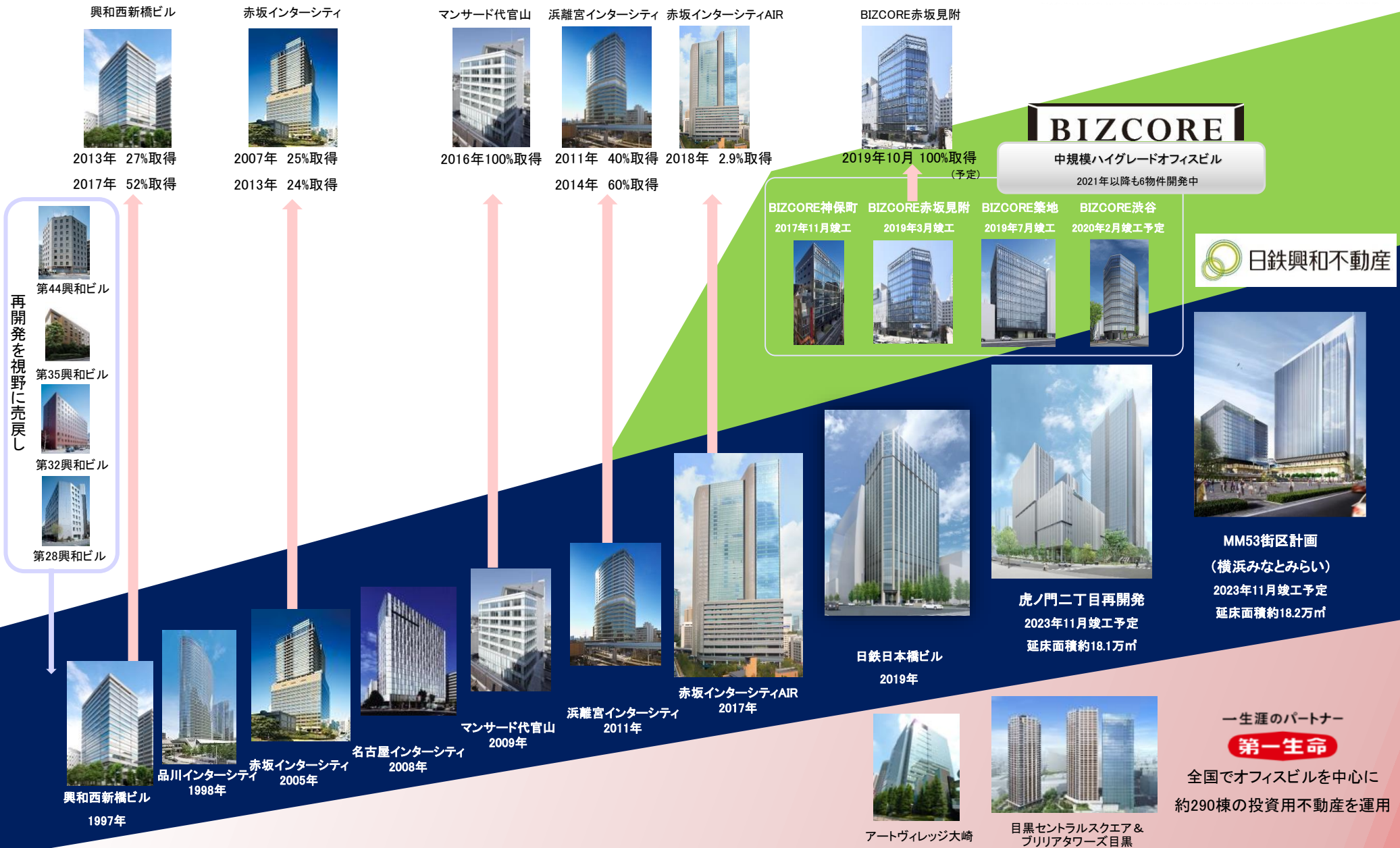
#### BIZCORE渋谷



竣工	2020年2月(予定)
交通	JR他「渋谷」駅徒歩約4分 他
延床面積	3,905.17㎡
基準階	約349㎡ (約105坪)

# 1. 外部成長

## (4) スポンサーの主な開発事例・保有物件



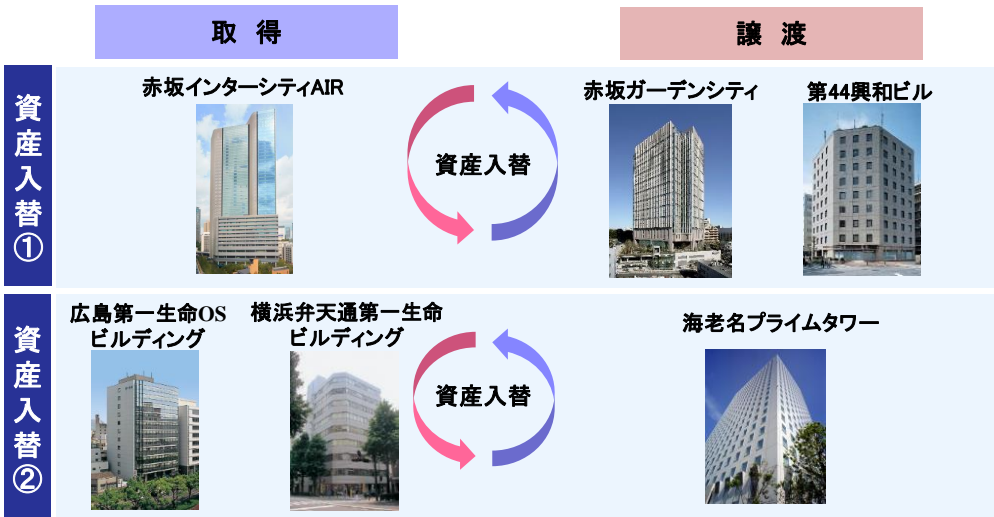


# 1. 外部成長

## (5) 資産入替の狙い・効果

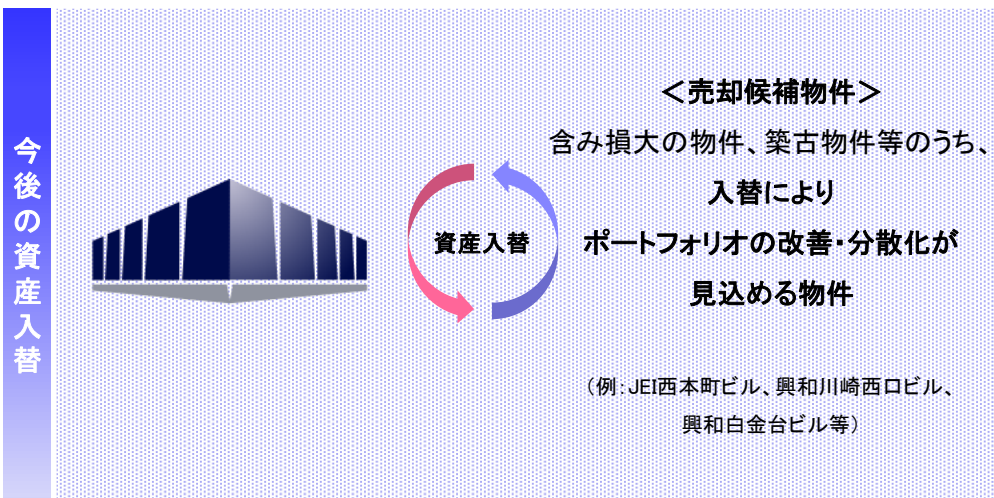
◆ 第23期以降の資産入替により、ポートフォリオの質を改善し、1口当たりNAVの成長を加速。今後も積極的に入替を検討

### ■ 資産入替の概要



### ■ 資産入替の狙い・効果

狙い	効果
<ul style="list-style-type: none"> <li>・含み損益および収益性の改善</li> <li>・スポンサーとのアセットリサイクル</li> <li>・平均築年数の短縮</li> </ul>	<p>【含み益の増加】<sup>(※1)</sup></p> <p><b>+62.7億円</b></p> <p>(同期間の含み益の増加 +251.1億円)</p> <p>【1口当たりNAVの増加】<sup>(※2)</sup></p> <p><b>+3.8%</b></p> <p>(同期間の1口当たりNAVの増加 +15.4%)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・オフィス立地環境の変化等による将来の収益性低下懸念への対応</li> <li>・含み損益および収益性の改善</li> </ul>	<p>【償却後NOI利回り】</p> <p>譲渡資産平均      取得資産平均</p> <p><b>2.3%</b> <sup>(第23期実績)</sup> → <b>3.4%</b> <sup>(取得時)</sup></p>



**含み損益の改善**  
**収益性の向上**  
**平均築年数の短縮**

(※1) 譲渡資産の譲渡直前期末の含み損益(鑑定評価額と帳簿価額の差額)と取得資産の第25期末の含み益により算出

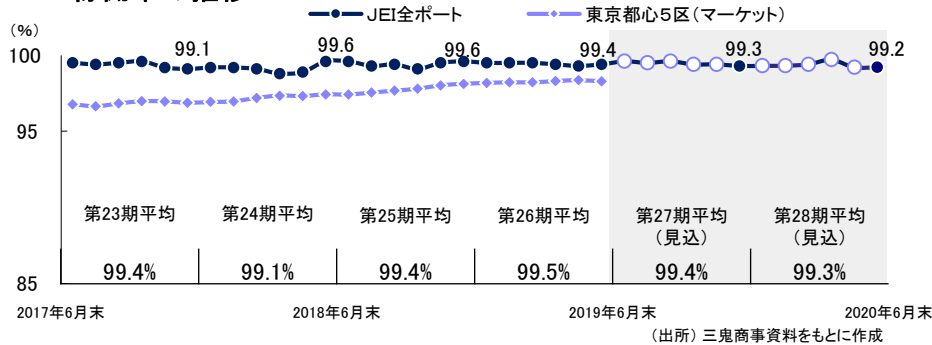
(※2) 1口当たりNAVの増加率は、第22期末と比較した増加率

## 2. 内部成長

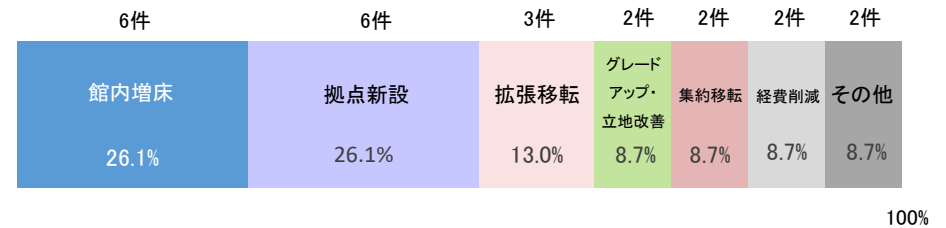
### (1) 賃料の状況① (入居・退去)

- ◆ 稼働率は99%台の高水準で推移、テナント退去率も1%台の低水準
- ◆ 館内増床・拠点新設等のニーズ強く、テナント新規入居の約9割で平均30.6%の増額を実現

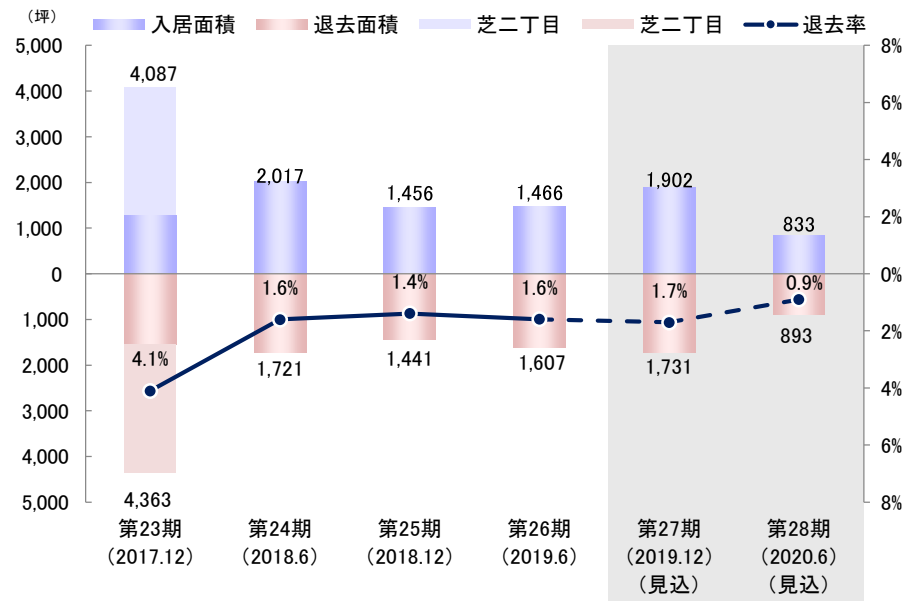
#### ■ 稼働率の推移



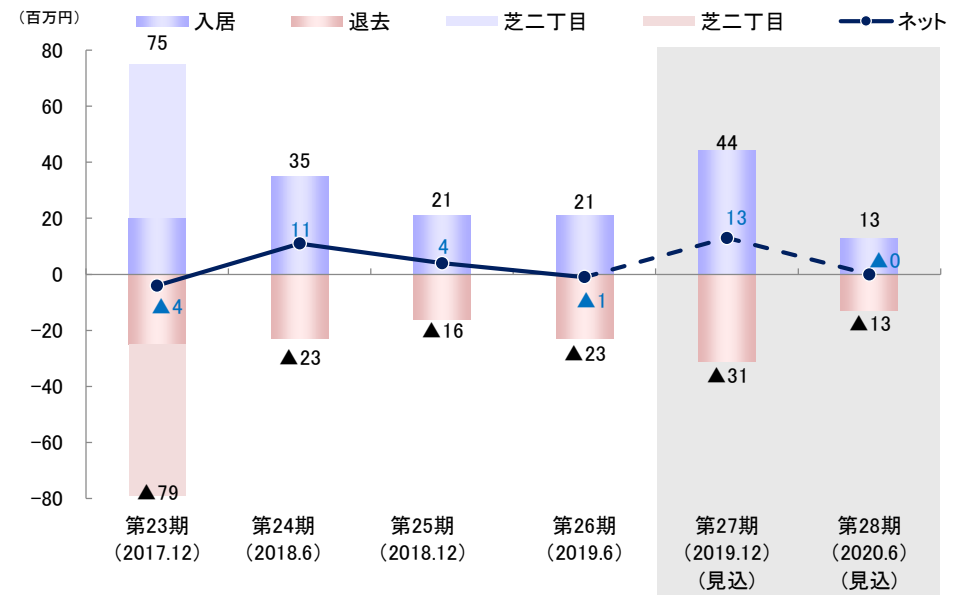
#### ■ 入居理由(第26期実績)



#### ■ テナント退去率および入居・退去面積の推移 (※1)(※2)



#### ■ 入居・退去による賃料の増減(月額賃料ベース) (※1)



(※1) 第23期の入退去面積・賃料の増減の数値は、芝二丁目ビルディングを含みます。住居に係る数値を除いて表示しています。

(※2) 「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。

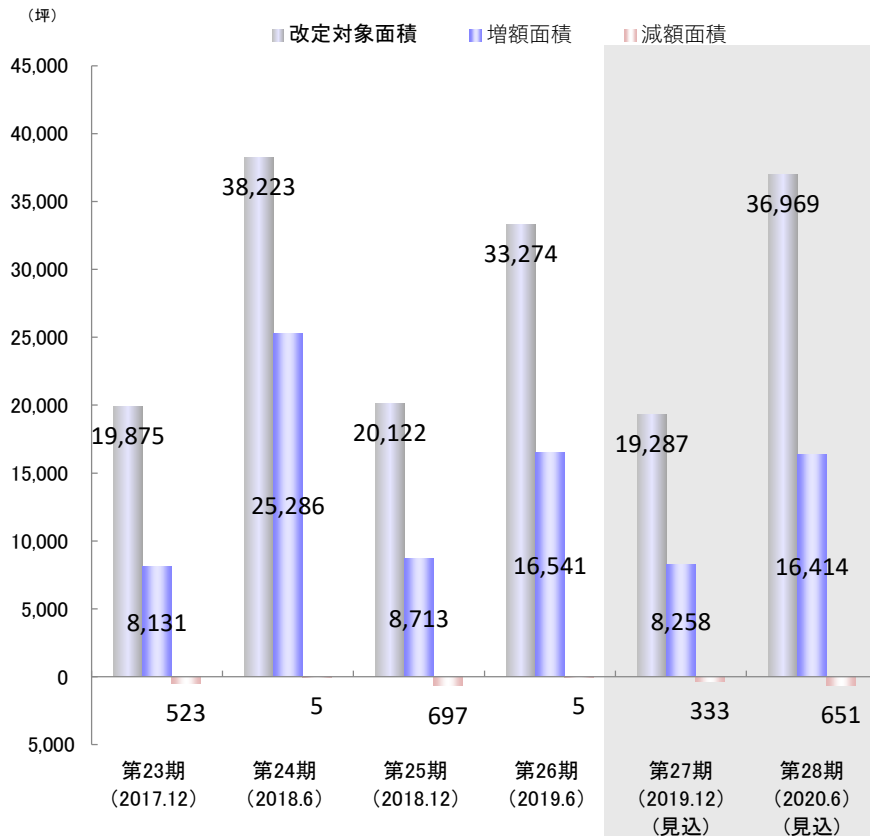
(※3) 第27期、第28期の数値はBIZCORE赤坂見附を含んだ前提で作成しています。

## 2. 内部成長

### (1) 賃料の状況② (賃料改定)

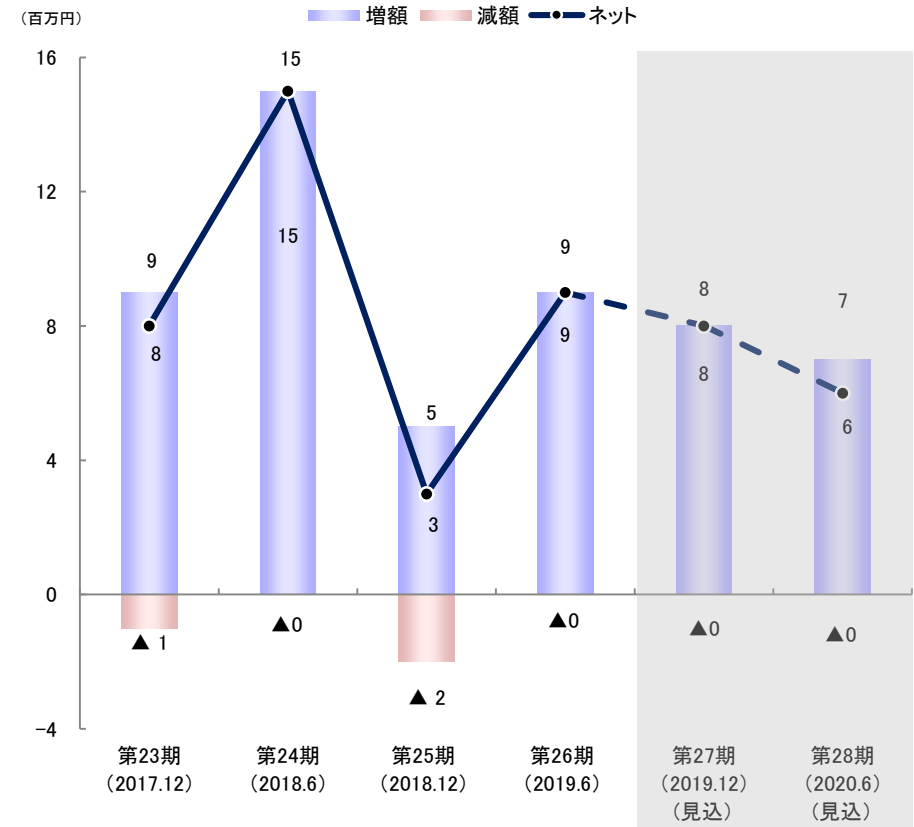
- ◆ 第26期は改定対象面積の49.7%で増額改定率+4.0%を実現、増額トレンドは継続
- ◆ 第27期は改定対象面積は減少するものの、増額改定率の上昇で打返し、賃料改定による月額賃料増加額は前期並みを維持

■ 賃料改定面積の推移 (※1)



増額割合 (面積ベース)	40.9%	66.2%	43.3%	49.7%	42.8%	44.4%
--------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

■ 賃料改定による賃料の増減(月額賃料ベース) (※1)



増額改定率	9.3%	4.6%	4.5%	4.0%	6.1%	3.1%
-------	------	------	------	------	------	------

減額改定率	10.8%	13.6%	15.6%	2.8%	2.4%	6.2%
賃料改定率(※2)	2.9%	2.9%	1.0%	2.0%	2.7%	1.2%

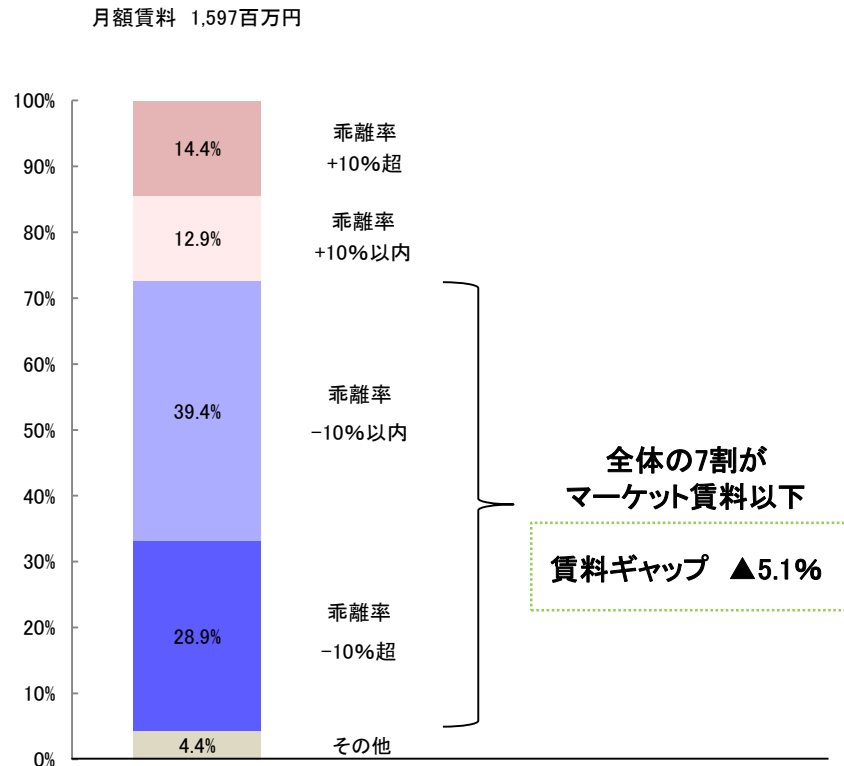
(※1) 賃料固定マスターリース契約分、住居については、各項目の数値に算入していません。

(※2) 同額改定も含めた賃料の平均改定率です。

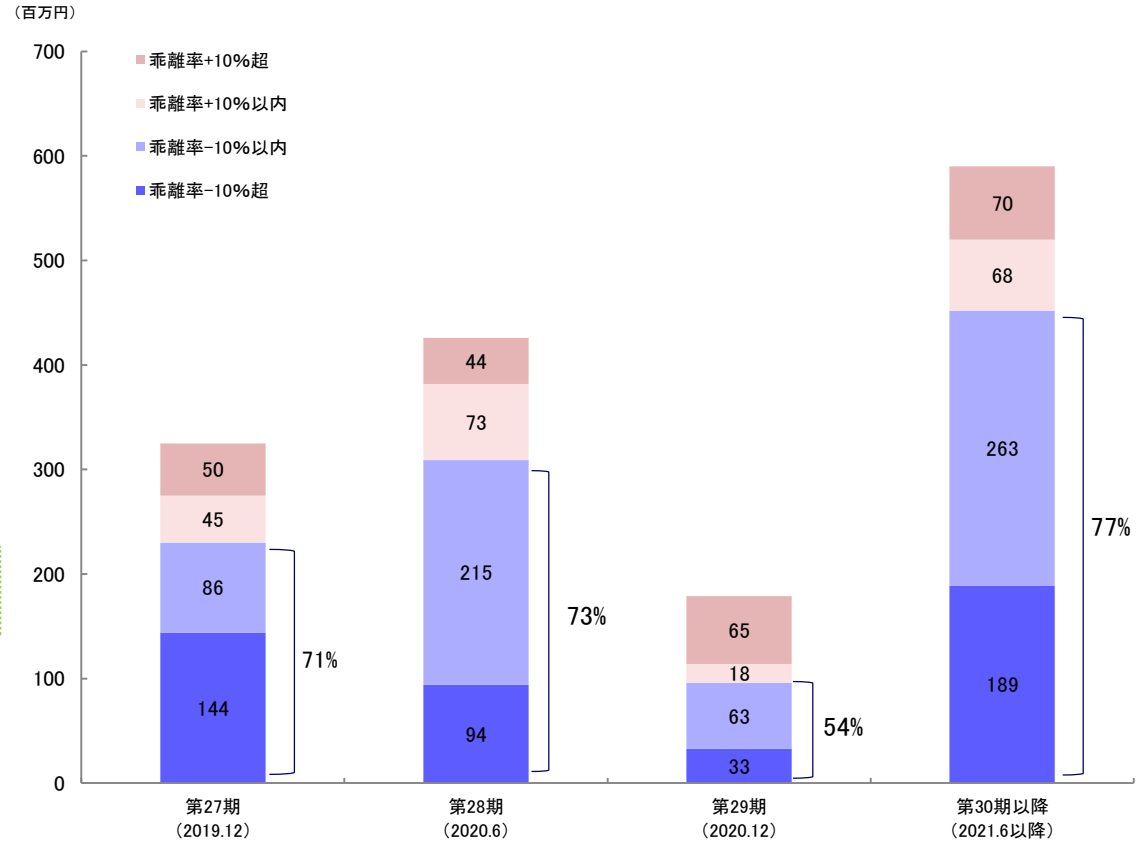
## 2. 内部成長 (2) 賃料ギャップの状況

- ◆ 既存契約の約7割がマーケット賃料を下回る状況
- ◆ 賃料単価は上昇したものの(P.20参照)、マーケット賃料が上昇しており、賃料ギャップ(※1)は▲4.6%から▲5.1%に拡大

### ■ 賃料ギャップの状況(第26期末現在)



### ■ 更新期別月額賃料



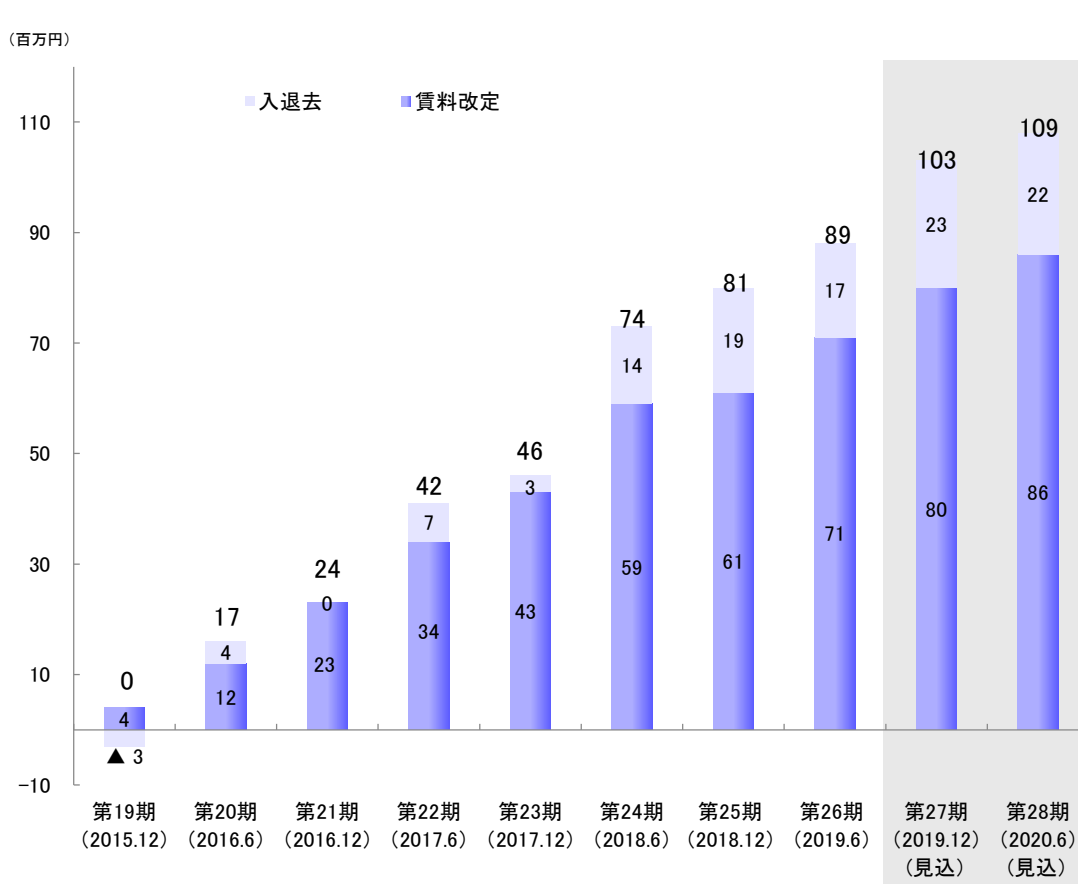
(※1) 賃料ギャップは平均契約賃料と資産運用会社が査定した成約見込み賃料(マーケット賃料)により算出。シービーアールイー株式会社が査定した新規賃料水準をベースに算定した賃料ギャップは▲10.6%です。

## 2. 内部成長

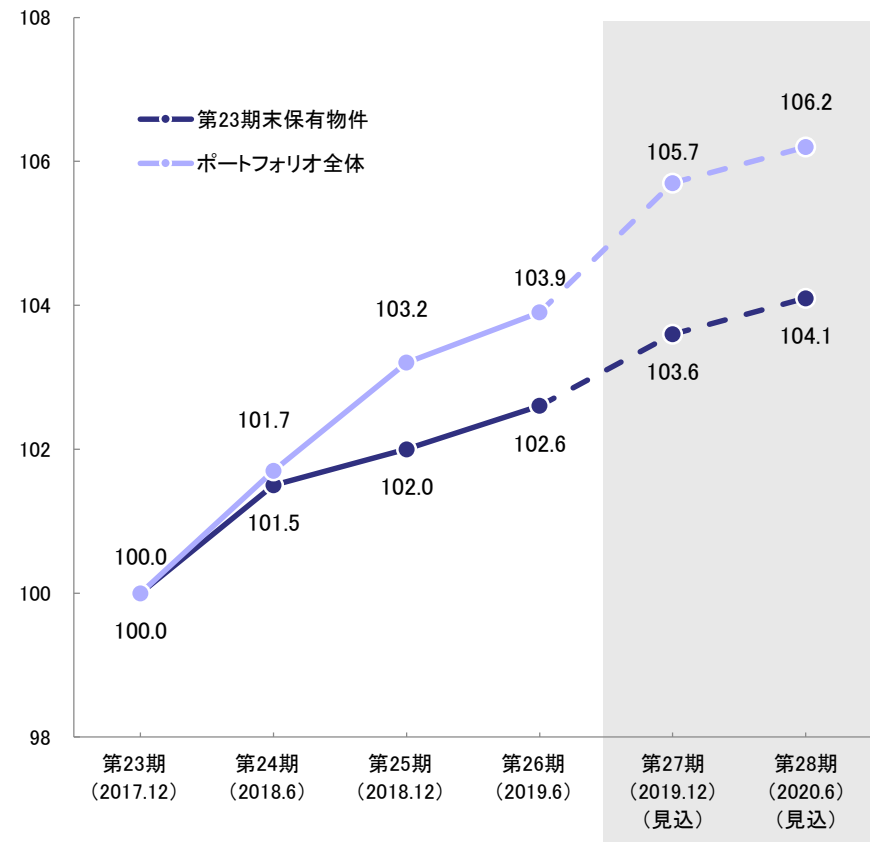
### (3) 月額賃料増加額と賃料単価の推移

- ◆ 内部成長により、第19期～第26期の4年間累計で月額賃料は89百万円(1期当たり534百万円)増加
- ◆ 賃料増額改定、テナント入替時の賃料増額により、賃料単価は着実に上昇

■ 入退去・賃料改定による月額賃料増加額累計(既存物件)



■ 賃料単価の推移(※1)



(※1) 第23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23期末保有物件は第26期末保有物件のうち第23期末より継続保有する物件です。

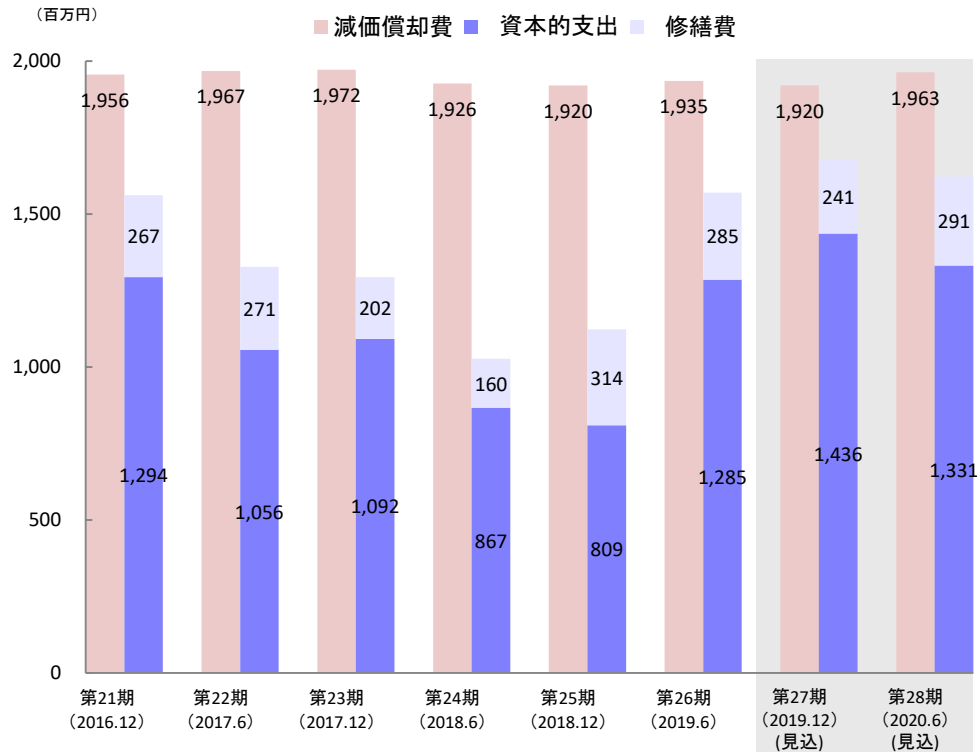
(※2) 第27期、第28期の数値はBIZCORE赤坂見附を含んだ前提で作成しています。

## 2. 内部成長

### (4) 工事実績推移・バリューアップ

- ◆ 中長期的な視点から、運用状況・競争力を見極めたうえで修繕・リニューアルを計画的に実施し、物件の資産価値を維持・向上
- ◆ 省エネ投資やBCP対応(安心・安全への取組)により、ESG評価も向上

#### ■ 減価償却費・資本的支出・修繕費の推移



#### 主な工事予定 (第27期・第28期)

- |                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| 【空調改修】 興和川崎西口ビル 興和川崎東口ビル | 【共用部リニューアル】 広島第一生命OSビルディング |
| 【エレベーター改修】 興和川崎西口ビル      | 【熱源機器更新工事】 大森ベルポートD館       |

#### ■ ESG評価向上(浜離宮インターシティ(オフィス部分)の事例)

追加的な防災性向上・省エネ策が評価され、認証ランク向上

- ・ 地震被災度判定システム設置による防災性の向上
- ・ 照明のLED化による環境配慮への取組



地震被災度判定システム



共用部照明のLED化



Memo



# 3. 財務戦略

## (1) ファイナンス実績

◆ 借入金のリファイナンスにより、有利子負債平均残存期間を長期化しつつ金利低減を実現

### ■ 第26期の返済と調達(平均調達金利と期間)

調達			調達			差	
金額	期間	金利	金額	期間	金利	期間	金利
87.5億円	5.0年	0.60%	87.5億円	3.6年	0.40%	-1.4年	-0.20pt

◇ 借入金37.5億円 リファイナンス(2019年3月)

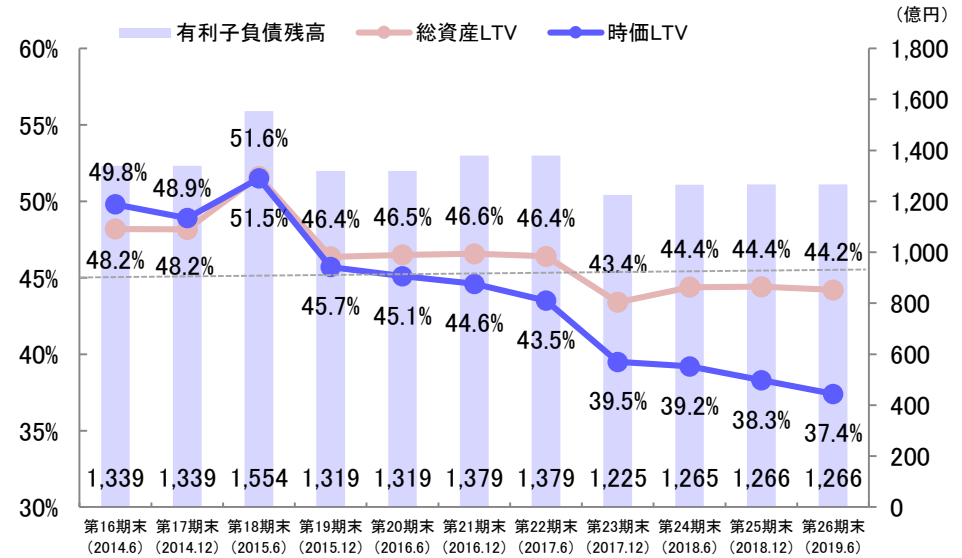
リファイナンス前		リファイナンス後		差	
期間	金利	期間	金利	期間	金利
5.0年	0.78%	7.1年	0.57%	+2.1年	-0.21pt

◇ 投資法人債50億円 リファイナンス(2019年3月)

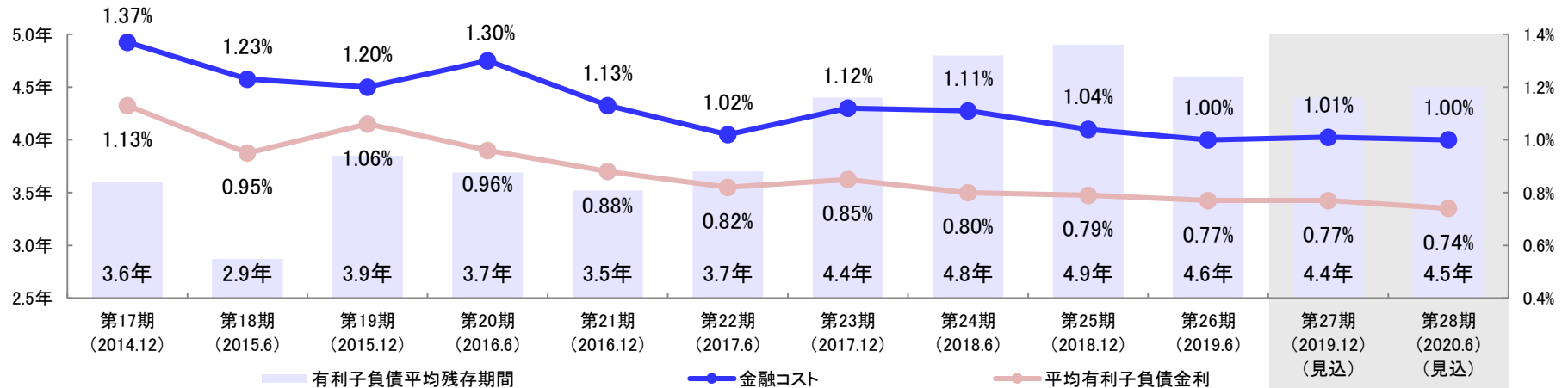
リファイナンス前		リファイナンス後		差	
期間	金利	期間	金利	期間	金利
5.0年	0.46%	1.0年	0.27%	-4.0年	-0.19pt

※最適なタイミングでの起債を図るため短期借入にてリファイナンス

### ■ 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<sup>(※1)</sup>・平均有利子負債金利の推移



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

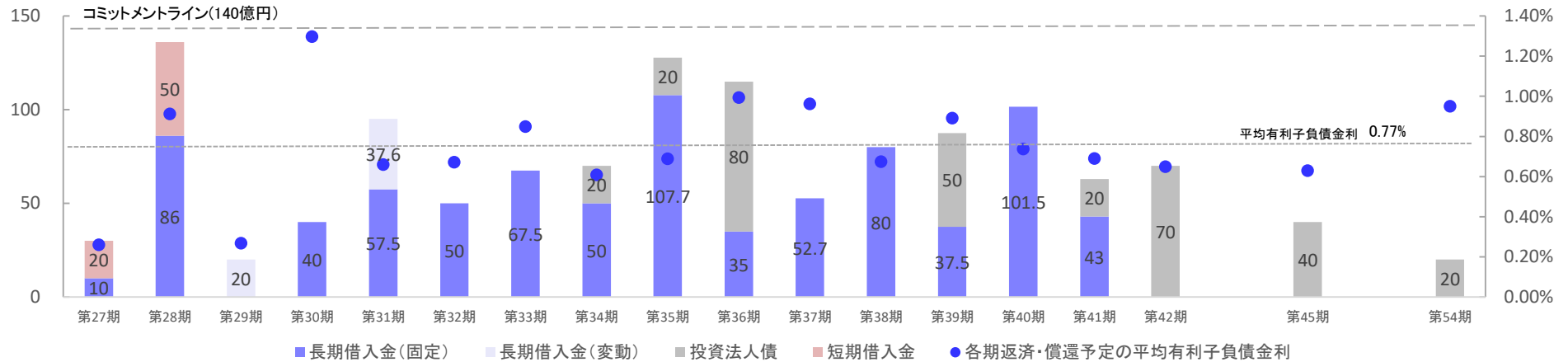


### 3. 財務戦略 (2) 財務運営の状況

#### ◆ 平均有利子負債金利は引続き低下の余地あり

#### ■ 各期返済金額と平均有利子負債金利 (第26期末時点)

(億円)



#### ■ 主要財務指標の推移

	第22期末 (2017.6末)	第23期末 (2017.12末)	第24期末 (2018.6末)	第25期末 (2018.12末)	第26期末 (2019.6末)	差異
有利子負債残高	1,379億円	1,225億円	1,265億円	1,266億円	1,266億円	-
総資産LTV	46.4%	43.4%	44.4%	44.4%	44.2%	-0.2pt
時価LTV	43.5%	39.5%	39.2%	38.3%	37.4%	-0.9pt
有利子負債平均残存期間	3.7年	4.4年	4.8年	4.9年	4.6年	-0.3年
金融コスト	1.02%	1.12%	1.11%	1.04%	1.00%	-0.04pt
平均有利子負債金利	0.82%	0.85%	0.80%	0.79%	0.77%	-0.02pt
固定金利比率	81.3%	96.2%	96.3%	93.9%	89.9%	-4.0pt

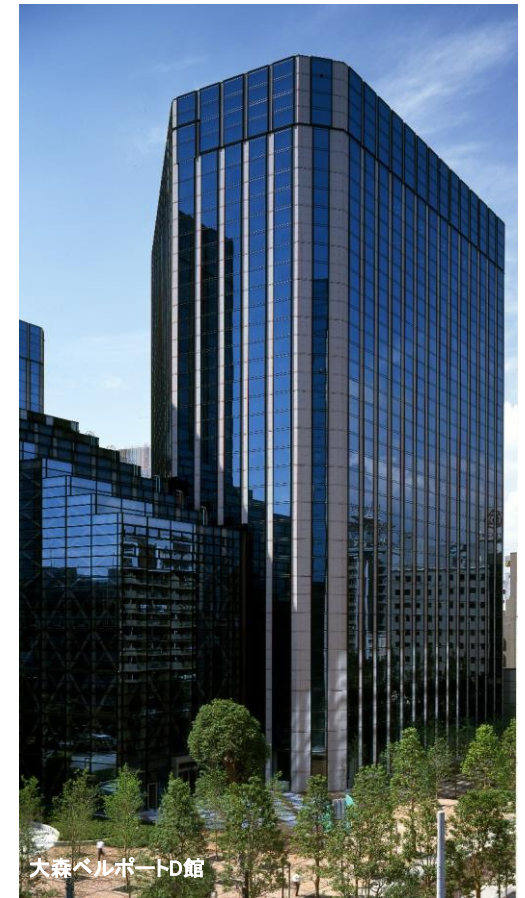
#### ■ 格付の状況

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 <b>AA-</b> (安定的)
ムーディーズ・ジャパン (Moody's)	発行体格付 <b>A3</b> (安定的)

## 第Ⅲ部

# ジャパンエクセレント投資法人の特色

---



## 物件の供給・管理・リーシング能力に強みを持つスポンサー

優良なスポンサーによる強固な物件パイプライン



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

継続的な資産規模の拡大を  
実現させる物件取得機会の提供

高い物件管理・リーシング能力による  
収益の安定化・物件競争力の向上

### コアスポンサー



#### 日鉄興和不動産株式会社

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

物件

仲介

人材

管理

一生涯のパートナー

**第一生命**

#### 第一生命保険株式会社

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

物件

融資

人材

**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**

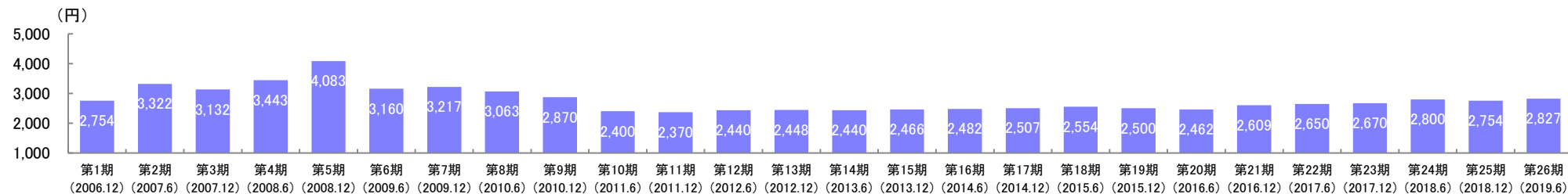
相互住宅株式会社

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

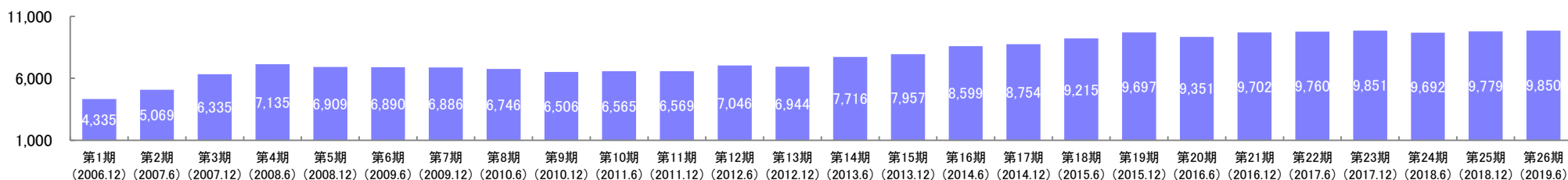
## 2. トラックレコード

### ■ 1口当たり分配金(※1)

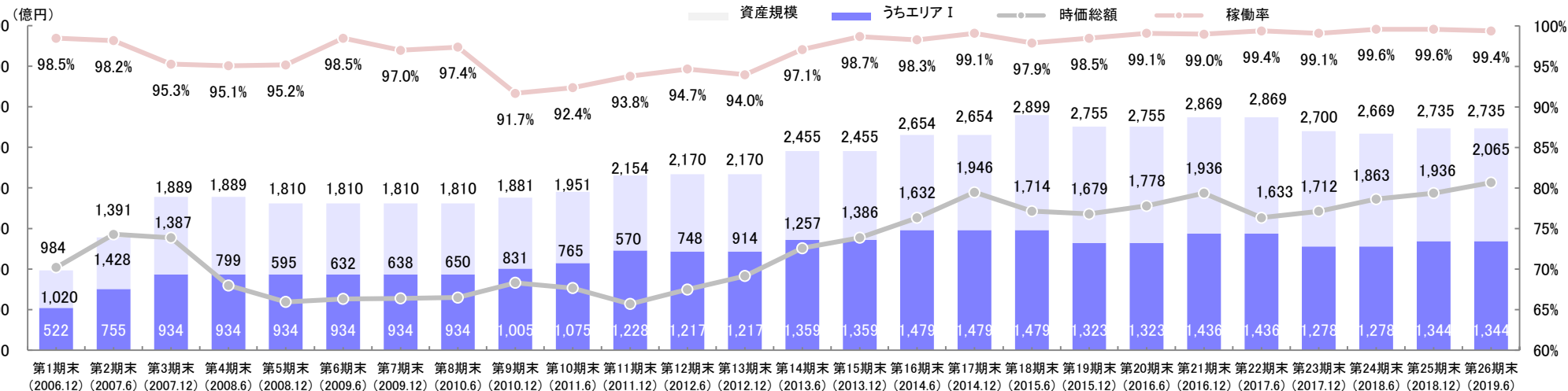


### ■ 賃貸事業収入

(百万円)



### ■ 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。

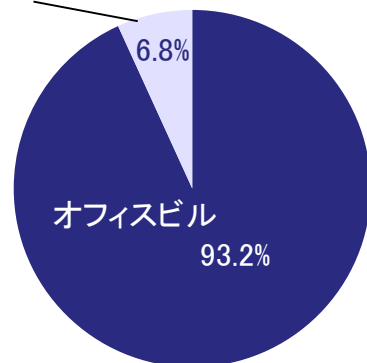
# 3. ポートフォリオ(1)

## ■ 用途

### (投資方針)

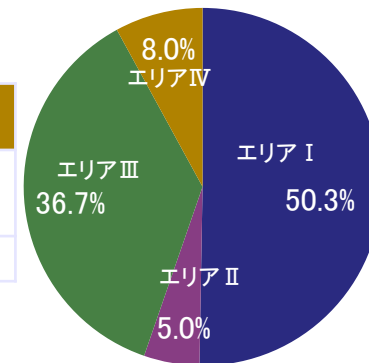
用途(※1)	ポートフォリオに占める投資比率(※2)
オフィスビル	90%以上
その他	10%以下

その他(浜離宮インターシティ)



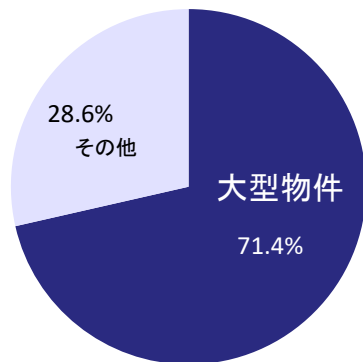
## ■ 投資エリア

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	140億円	1,028億円	222億円
物件数	12物件	3物件	10物件	7物件

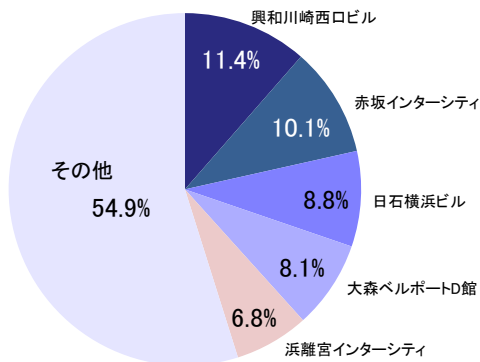


東京圏(※4)への投資比率  
87.0%

## ■ 大型物件(※3)



## ■ 上位5物件



上位5物件比率  
45.1%

## (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)
<b>コアエリア</b>	<b>80%以上</b>
■ 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。

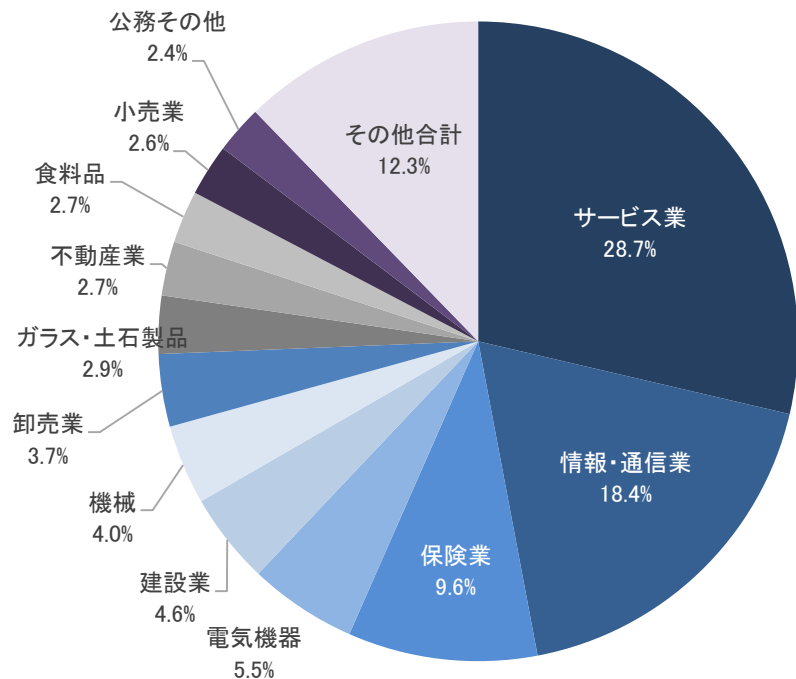
(※3)東京23区においては延床面積10,000坪以上、東京23区外においては4,000坪以上の物件をいいます。

(※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BIZCORE赤坂見附取得後の数値です(2019年10月1日予定)。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26期末時点の賃貸面積ベースの比率で小数第2位を四捨五入しています。

#### ■ 上位10テナント

エンドテナント名	物件名称	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	面積比率 (%)
全国共済農業協同組合連合会	興和川崎西口ビル	21,553.79	6.3
東芝情報システム株式会社	興和川崎東口ビル	18,612.72	5.4
株式会社日立アーバンインベストメント	大森ベルポートD館	10,449.47	3.1
	横浜弁天通第一生命ビルディング		
	JEI広島八丁堀ビル		
SE札幌ビル			
株式会社長谷エコーポレーション	芝二丁目ビルディング	9,284.18	2.7
(※3)	(※3)	8,968.71	2.6
(※3)	台場ガーデンシティビル	7,286.83	2.1
(※3)	(※3)	6,572.84	1.9
日立造船株式会社	大森ベルポートD館	5,383.97	1.6
(※3)	浜離宮インターシティ	4,243.04	1.2
(※3)	(※3)	4,078.37	1.2
上位10エンドテナントの合計		96,433.92	28.2
ポートフォリオ全体の合計		341,742.78	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26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CO<sub>2</sub>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CO<sub>2</sub>排出抑制に貢献します

##### ◆ 資源の有効活用

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

#### ■ ステークホルダーとの連携・協働

##### ◆ 従業員の教育・啓発

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

##### ◆ 社外関係者との連携

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

##### ◆ 情報開示

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

### ● 推進体制

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

### ■ 基本的な考え方

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

### ■ 具体的な取組

- ◆ エネルギー使用量、CO<sub>2</sub>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、グリーンボンドを発行しています

ESG評価会社サステナリティクスより  
セカンドパーティ・オピニオンを取得



- ◆ 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

#### NHK名古屋放送センタービル

エントランスホール・各階共用部の照明をLED化



化粧室の照明をLED化





### ■ 基本的な考え方

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

### ■ 具体的な取組

#### 「ゼロエミッション東京」への取組

東京都の「ゼロエミッション東京」へ協力するため、本投資法人のCO<sub>2</sub>排出クレジット6,977t分を寄付しました

#### 貧困・飢餓撲滅への取組

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

#### 地域への貢献

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

「風と緑のシェアガーデンフラワーバレンタイン」



赤坂インターシティAIR

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

#### オフィスワーカー交流の促進

武蔵小杉タワープレイスでは、コワーキングスペースの設置を行い、オフィスワーカーの交流・働き方改革への支援を行っています



#### オフィスワーカーの満足度向上への取組

武蔵小杉タワープレイスでは、リフレッシュスペースの設置を行い、マッサージサービスなどオフィスワーカーの満足度を高める取組を行っています



## ■ 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7.1%保有(2019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

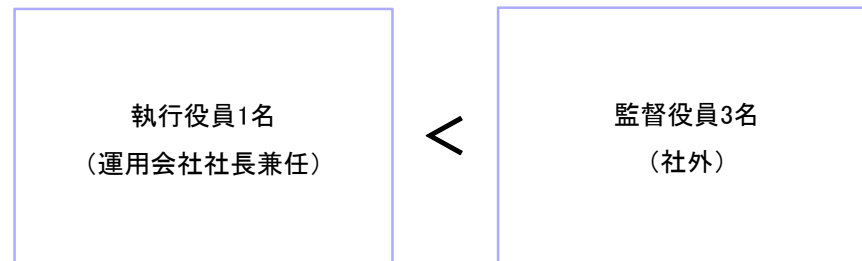


## ■ 運用報酬体系

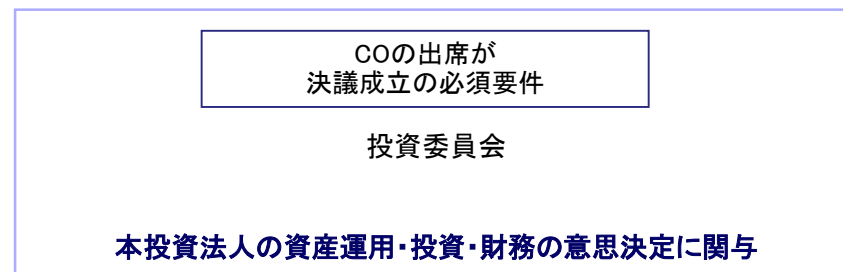
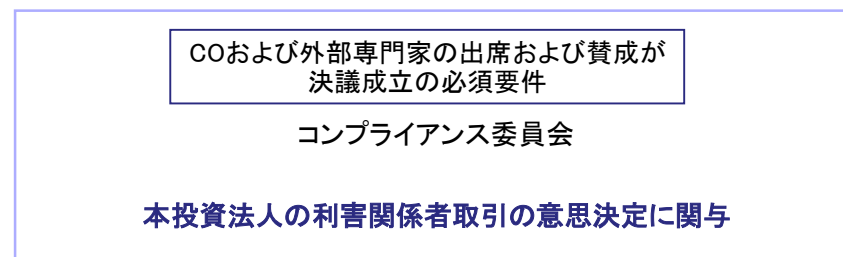
収益に連動する運用報酬体系を導入しています

	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)



総合スコアの順位により5段階で評価される「GRESB Rating」  
3年連続で最上位の評価「5-Star」を獲得しています

2018年GRESBリアルエステイト評価において、  
4年連続で最上位「Green Star」の評価を取得しています

### ■ MSCI ESG格付け

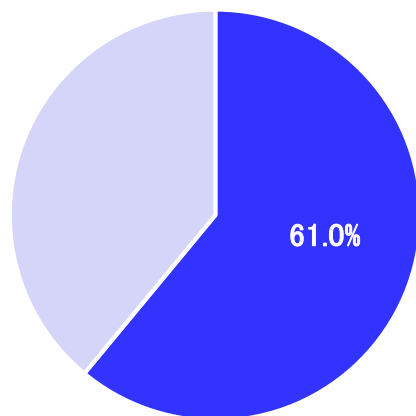
BB → BBB

(2019年7月4日付)

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

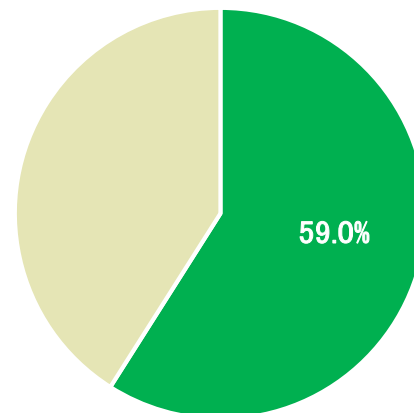
### ■ グリーンビル認証

#### ◆ DBJ Green Building認証 (※2)



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

#### ◆ グリーン適格資産 (※3)



#### ◆ CASBEE 不動産マーケット普及版評価認証 (※4)



興和西新橋ビルがAランク認定

#### ◆ 優良特定地球温暖化対策事業所 (※5)

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、「5 Star」は上位20%の参加者に付与されます。

(※2)「DBJ Green Building認証」は、ビルの環境性能に加え、防犯、防災および不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産の普及促進を目的に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度。円グラフは賃貸可能面積ベースでの認証物件の割合。  
「赤坂インターシティAIR」、「赤坂インターシティ」、「浜離宮インターシティ(住居部分)」が5つ星、「日石横浜ビル」、「マンサード代官山」、「浜離宮インターシティ(オフィス部分)」が4つ星、「大森ベルポードD館」、「興和西新橋ビル」、「武蔵小杉タワープレイス」、「興和川崎東口ビル」、「興和川崎西口ビル」が3つ星、「芝二丁目ビルディング」が2つ星の格付を各々取得しています(2019年6月末日現在)。

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

(※4)「CASBEE 不動産マーケット普及版評価」は、国土交通省主導の下、環境性能が高く、良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産を適正に認識・評価することを目的に創設された制度です。

(※5)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。

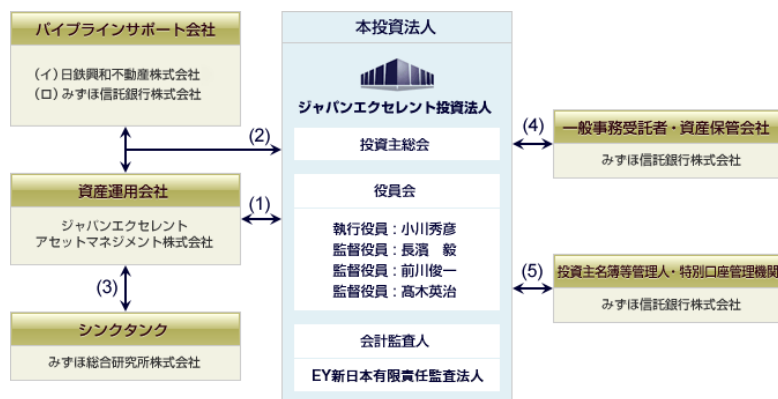
# 5. 投資法人の仕組み/資産運用会社の概要

## ■ 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



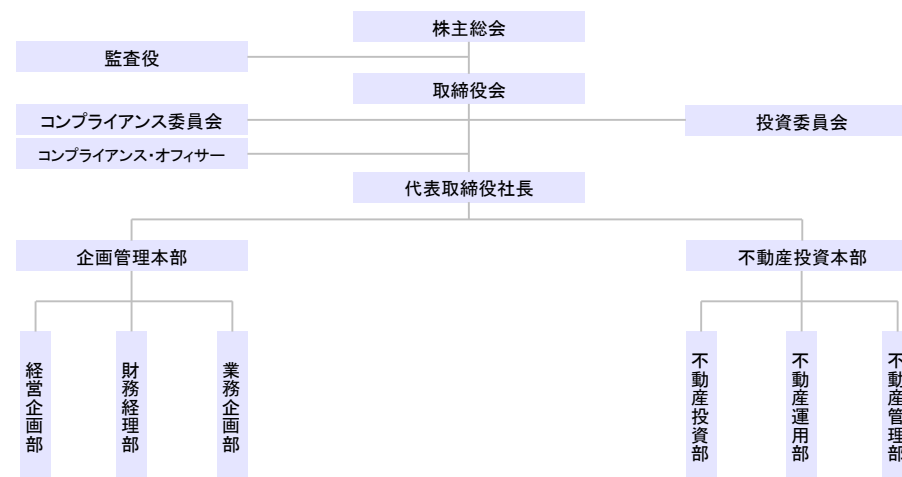
- (1) 資産運用委託契約
- (2) (イ)日鉄興和と不動産サポート契約, (ロ)みずほ信託サポート契約
- (3) みずほ総研市場情報等提供契約
- (4) 一般事務委託契約および資産保管業務委託契約
- (5) 投資口事務委託契約および特別口座管理契約

## ■ 資産運用会社の概要

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

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

## ■ 資産運用会社の組織図

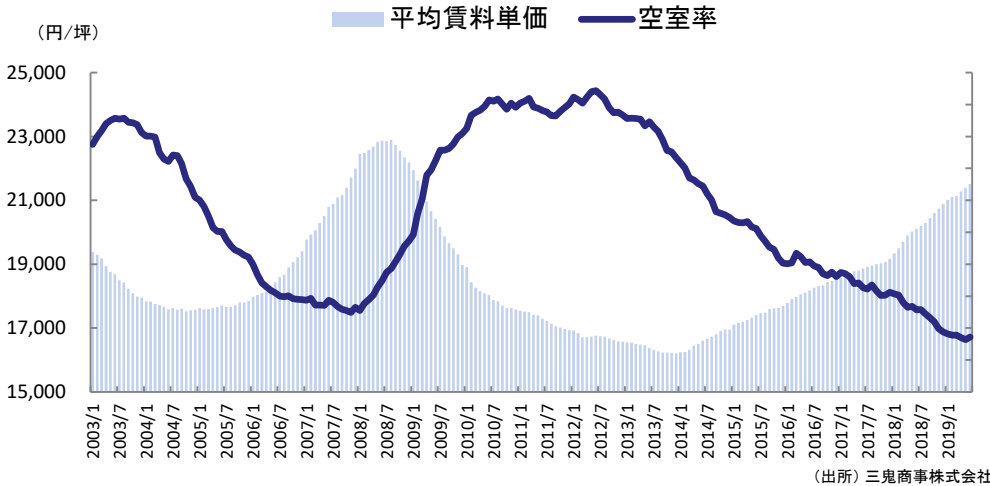


## 参考資料

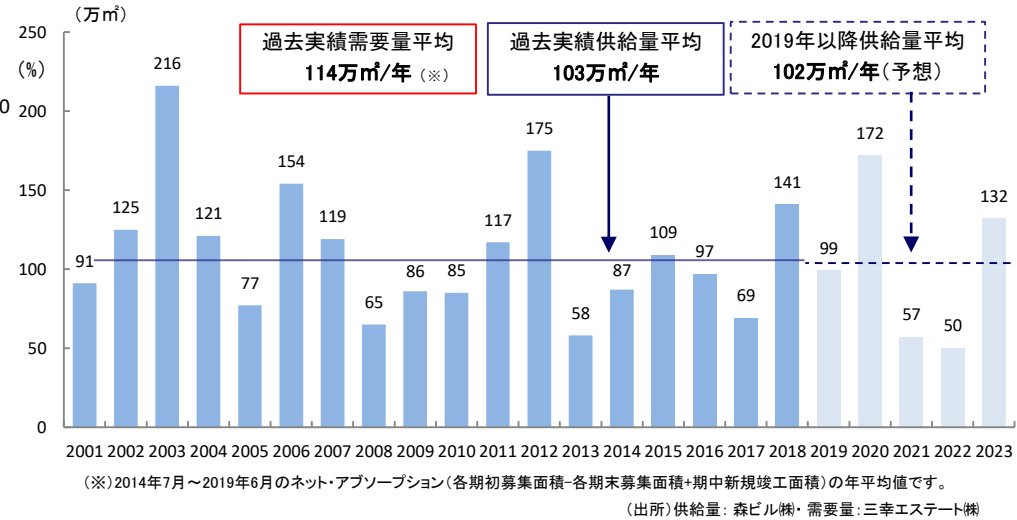
---



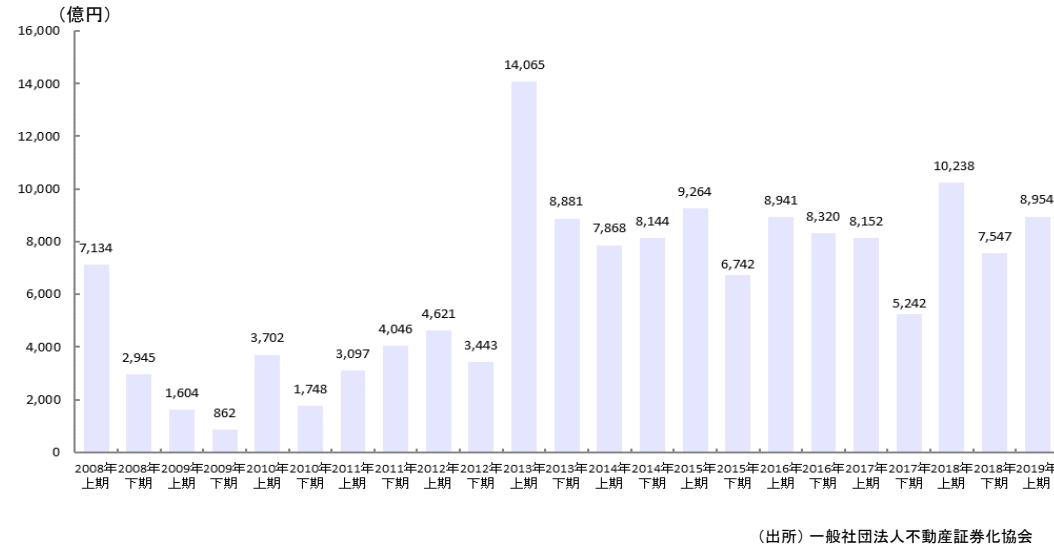
## ■ 都心5区 賃料単価と空室率の推移



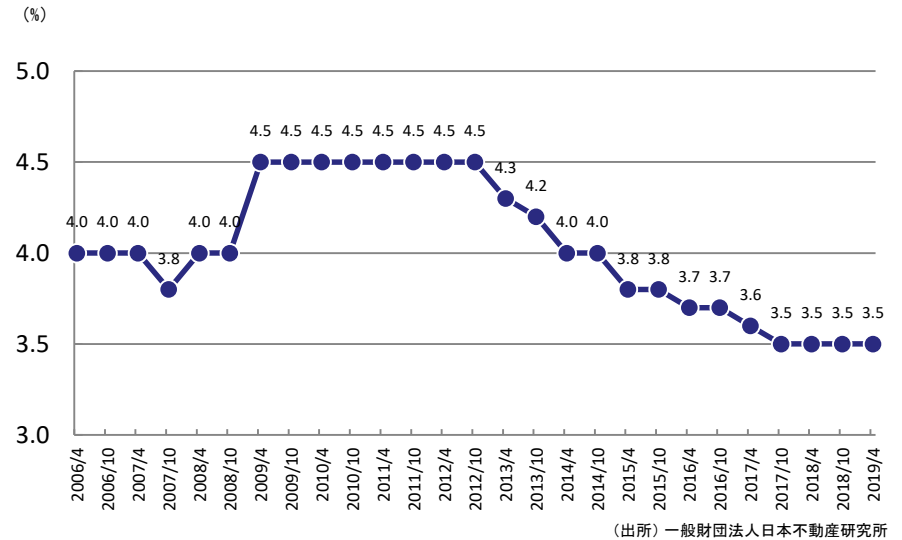
## ■ 東京23区 大規模オフィス新規供給量の推移



## ■ Jリートによる不動産取得実績の推移



## ■ Aクラスビルの期待利回りの推移(東京丸の内、大手町地区)



# 物件別収支

(単位:百万円)

	エリアI																エリアII			エリアIII										エリアIV								合計
	I-1	I-2	I-3	I-8	I-9	I-10	I-12	I-13	I-14	I-15	I-16	II-1	II-2	II-3	III-1	III-2	III-3	III-5	III-7	III-9	III-10	III-11	III-12	III-13	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7	IV-8							
	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 かーテン 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	NHK 名古屋	西本町	大阪興銀 ビル (底地)	武蔵 小杉	川崎 東口	本郷	川崎 日進町	両国	川崎 西口	千石	コア シティ 立川	日石 横浜	横浜 弁天通	京橋	広島 八丁堀	SE札幌	青葉通 プラザ	大和 南森町	那覇	広島 OS							
不動産賃貸事業収益	923	373	230	594	184	335	722	70	-	315	-	385	217	89	810	-	-	217	112	949	53	322	1,173	42	177	153	403	196	198	82	142	10,668						
賃貸事業収入	868	372	219	551	168	335	671	64	-	293	-	-	196	89	731	-	-	214	101	867	47	311	1,077	37	161	140	317	173	179	71	134	9,850						
その他賃貸事業収入	55	1	11	43	15	0	50	5	-	22	-	-	21	-	78	-	-	2	11	82	5	11	96	5	16	12	85	22	18	10	8	818						
不動産賃貸事業費用	473	141	111	280	81	133	420	38	-	129	-	245	147	48	388	-	-	125	70	649	34	134	758	26	99	85	228	98	85	68	80	5,747						
維持管理費	147	50	25	32	23	1	119	6	-	28	-	66	32	-	107	-	-	46	20	167	6	31	155	8	16	19	38	34	22	9	18	1,399						
水道光熱費	80	0	11	52	10	-	64	4	-	24	-	32	23	-	76	-	-	-	11	83	5	38	180	5	13	13	76	20	14	7	12	959						
公租公課	78	30	18	37	16	36	53	4	-	30	-	25	27	48	67	-	-	18	7	76	6	21	121	1	12	18	23	18	13	4	6	917						
損害保険料	1	0	0	0	0	0	1	0	-	0	-	0	0	-	1	-	-	0	0	2	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22					
修繕工事費	8	6	1	3	7	8	20	8	-	4	-	7	3	-	11	-	-	16	10	43	3	2	20	4	14	7	2	2	3	19	4	285						
その他費用	17	1	15	66	2	1	11	1	-	1	-	32	1	0	4	-	-	0	1	7	0	1	14	1	2	1	2	2	0	5	1	228						
減価償却費	138	50	37	87	21	85	149	12	30	40	18	80	57	-	118	71	30	42	19	268	11	38	263	4	39	24	83	19	30	21	36	1,935						
不動産賃貸事業損益	450	231	119	313	102	201	301	31	210	186	117	140	70	40	421	215	81	92	42	300	18	187	415	15	78	68	175	98	112	13	61	4,920						
NOI	589	282	157	401	124	286	450	44	240	226	135	220	128	40	540	287	112	134	61	568	29	226	678	20	118	92	259	118	143	34	98	6,856						
NOI(年換算値)	1,188	570	317	809	250	578	908	89	485	457	273	444	259	81	1,089	580	226	271	124	1,147	60	456	1,368	41	238	187	522	238	288	70	198	13,825						
日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181					
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	5,610	6,673	1,770	13,890	10,976	5,400	4,725	2,550	32,000	1,620	6,500	24,500	640	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	273,587						

## ■ NOI利回り

第26期	5.3%	6.0%	3.8%	2.9%	5.3%	5.3%	4.8%	5.1%	4.2%	4.0%	4.2%	7.9%	3.9%	4.6%	7.8%	5.3%	4.2%	5.8%	4.9%	3.6%	3.7%	7.0%	5.6%	6.5%	7.2%	6.8%	9.5%	11.2%	6.5%	5.1%	7.1%	5.05%
第25期	5.1%	5.9%	3.9%	2.8%	5.2%	5.3%	5.0%	5.8%	4.2%	3.8%	4.2%	7.9%	2.8%	4.5%	7.7%	5.4%	4.0%	6.3%	4.9%	3.6%	4.2%	6.6%	5.3%	7.8%	7.4%	6.6%	9.2%	9.6%	6.5%	4.9%	3.0%	4.93%
差異(pt)	0.2	0.1	▲0.1	0.1	0.1	0.0	▲0.2	▲0.7	0.0	0.2	0.0	0.0	1.1	0.1	0.1	▲0.1	0.2	▲0.5	0.0	0.0	▲0.5	0.4	0.3	▲1.3	▲0.2	0.2	0.3	1.6	0.0	0.2	4.1	0.12

## ■ 償却後NOI利回り

第26期	4.0%	5.0%	2.9%	2.2%	4.4%	3.7%	3.2%	3.7%	3.7%	3.3%	3.6%	5.0%	2.1%	4.6%	6.1%	4.0%	3.0%	3.9%	3.3%	1.9%	2.3%	5.8%	3.4%	5.0%	4.8%	5.0%	6.4%	9.4%	5.2%	2.0%	4.5%	3.63%
第25期	3.9%	4.8%	3.0%	2.2%	4.3%	3.8%	3.5%	4.4%	3.7%	3.1%	3.6%	5.2%	1.1%	4.5%	6.1%	4.0%	2.9%	4.6%	3.4%	2.0%	2.8%	5.5%	3.2%	6.3%	5.0%	4.8%	6.2%	7.8%	5.1%	1.8%	0.4%	3.54%
差異(pt)	0.1	0.2	▲0.1	0.0	0.1	▲0.1	▲0.3	▲0.7	0.0	0.2	0.0	▲0.2	1.0	0.1	0.0	0.0	0.1	▲0.7	▲0.1	▲0.1	▲0.5	0.3	0.2	▲1.3	▲0.2	0.2	0.2	1.6	0.1	0.2	4.1	0.09

## ■ 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	2,940	389	2,661	864
取得価格	134,474	14,053	102,801	22,258
第26期NOI利回り	4.4%	5.6%	5.2%	7.8%
第25期NOI利回り	4.4%	5.1%	5.2%	7.0%
差異(pt)	0.0	0.5	0.0	0.8

(※1)金額については、百万円未満を切り捨てています。

(※2)比率については、小数第2位を四捨五入しています。

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

(※4)興和西新橋、川崎東口、本郷の各ビルについては、エンドテナントからの同意が得られていないため、収支の明細を開示していません。

(※5)赤坂インターシティAIRについては、共有者から同意が得られていないため収支の明細を開示していません。

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

# 期末鑑定評価の概要

## ■ 期末鑑定評価サマリー

	第25期 (2018.12)	第26期 (2019.6)	増減
物件数	31物件	31物件	0物件
期末鑑定評価額	303,455百万円	310,488百万円	7,033百万円
帳簿価額	258,689百万円	258,028百万円	-661百万円
含み損益	44,765百万円	52,459百万円	7,694百万円
含み損益率 <sup>(※1)</sup>	17.3%	20.3%	3.0pt

(※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<sup>(※2)</sup>

	第25期 (2018.12)	第26期 (2019.6)
増加	26物件	28物件
維持	2物件	2物件
減少	3物件	1物件

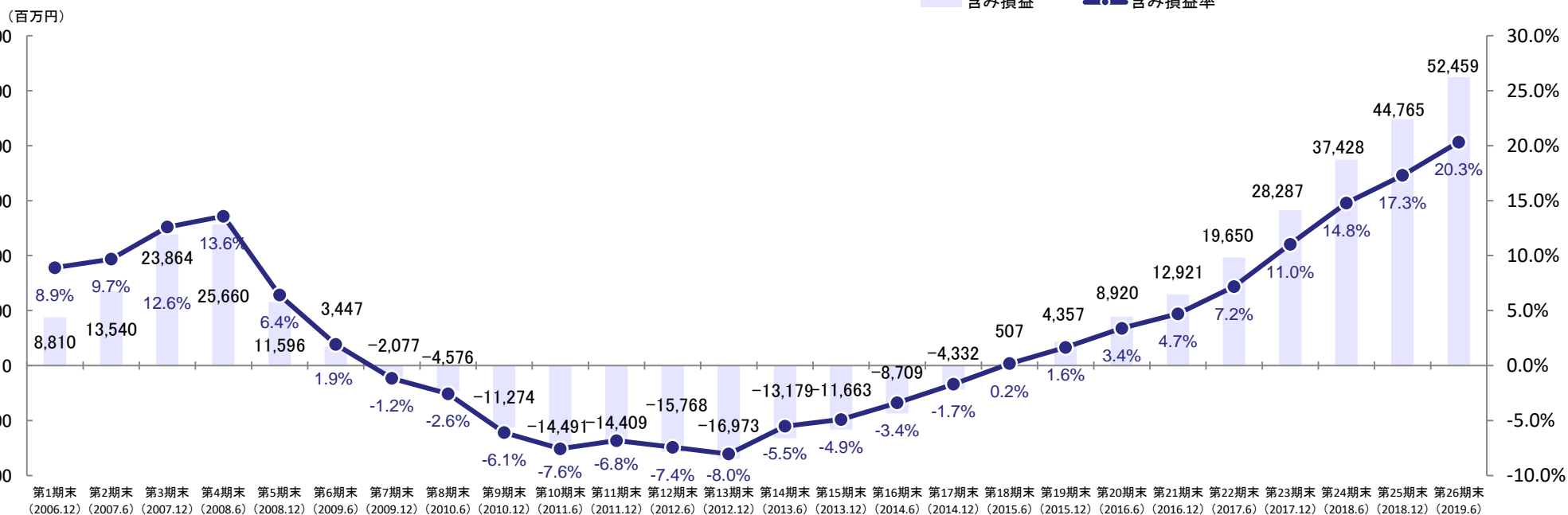
(※2) 各期において、対前期比での増減内訳を記載しています。

(※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<sup>(※2)(※3)</sup>

	第25期 (2018.12)	第26期 (2019.6)
低下	19物件	26物件
維持	12物件	5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	エリア	名称	取得価格	鑑定評価額		差異(②-①)		第26期末 帳簿価額③	差異(②-③)		直接還元法		差異(⑤-④) pt	鑑定評価 機関	
				第25期末①	第26期末②		%			%	第25期末④	第26期末⑤			
I-1	I	大森ベルポートD館	22,552	<b>26,500</b>	26,700	200	0.8%	20,842	<b>5,857</b>	28.1%	4.1%	4.0%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
I-2		芝二丁目ビルディング	9,450	<b>13,000</b>	13,200	200	1.5%	9,077	<b>4,122</b>	45.4%	事務所 3.8% 住宅 4.4%	事務所 3.7% 住宅 4.4%	▲0.1 ▲0.0	日本不動産研究所	
I-3		JEI浜松町ビル	8,350	<b>8,070</b>	8,730	660	8.2%	8,172	<b>557</b>	6.8%	3.6%	3.5%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-8		赤坂インターシティ	28,146	<b>28,400</b>	29,400	1,000	3.5%	26,908	<b>2,491</b>	9.3%	3.1%	3.0%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-9		興和白金台ビル	4,705	<b>5,190</b>	5,290	100	1.9%	4,705	<b>584</b>	12.4%	4.4%	4.3%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-10		台場ガーデンシティビル	11,000	<b>10,500</b>	10,500	0	0.0%	9,729	<b>770</b>	7.9%	4.3%	4.2%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
I-12		浜離宮インターシティ	19,080	<b>24,300</b>	25,200	900	3.7%	17,551	<b>7,648</b>	43.6%	3.5%	3.4%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-13		新富町ビル	1,750	<b>2,080</b>	2,140	60	2.9%	1,749	<b>390</b>	22.3%	4.2%	4.1%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
I-14		興和西新橋ビル	11,431	<b>12,800</b>	13,200	400	3.1%	11,016	<b>2,183</b>	19.8%	3.3%	3.2%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-15		マンサード代官山	11,420	<b>13,300</b>	13,500	200	1.5%	11,304	<b>2,195</b>	19.4%	3.2%	3.1%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-16		赤坂インターシティAIR	6,590	<b>7,410</b>	7,680	270	3.6%	6,577	<b>1,102</b>	16.8%	3.0%	2.9%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
II-1		II	NHK名古屋放送センタービル	5,610	<b>5,980</b>	6,090	110	1.8%	5,683	<b>406</b>	7.1%	4.5%	4.4%	▲ 0.1	日本不動産研究所
II-2			JEI西本町ビル	6,673	<b>5,730</b>	5,850	120	2.1%	7,031	<b>▲ 1,181</b>	-16.8%	4.7%	4.6%	▲ 0.1	大和不動産鑑定
II-3			大阪興銀ビル(底地)	1,770	<b>2,330</b>	2,400	70	3.0%	1,865	<b>534</b>	28.6%	3.4%	3.3%	▲ 0.1	日本不動産研究所
III-1		III	武蔵小杉タワープレイス	13,890	<b>21,100</b>	21,300	200	0.9%	12,599	<b>8,700</b>	69.1%	4.2%	4.1%	▲ 0.1	日本不動産研究所
III-2			興和川崎東口ビル	10,976	<b>9,710</b>	9,740	30	0.3%	9,322	<b>417</b>	4.5%	4.8%	4.8%	0.0	日本ヴァリュアーズ
III-3	JEI本郷ビル		5,400	<b>4,640</b>	4,630	▲ 10	-0.2%	5,016	<b>▲ 386</b>	-7.7%	4.2%	4.2%	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	<b>4,580</b>	4,580	0	0.0%	4,246	<b>333</b>	7.8%	4.9%	4.9%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-7	JEI両国ビル		2,550	<b>2,410</b>	2,470	60	2.5%	2,229	<b>240</b>	10.8%	4.6%	4.5%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
III-9	興和川崎西口ビル		32,000	<b>26,000</b>	26,100	100	0.4%	29,452	<b>▲ 3,352</b>	-11.4%	4.6%	4.6%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-10	パンフィックスクエア千石		1,620	<b>1,290</b>	1,380	90	7.0%	1,620	<b>▲ 240</b>	-14.8%	4.3%	4.2%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
III-11	コアシティ立川		6,500	<b>8,780</b>	9,040	260	3.0%	6,148	<b>2,891</b>	47.0%	4.3%	4.2%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
III-12	日石横浜ビル		24,500	<b>28,500</b>	29,200	700	2.5%	23,268	<b>5,931</b>	25.5%	3.9%	3.8%	▲ 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	<b>665</b>	668	3	0.5%	650	<b>17</b>	2.6%	4.7%	4.6%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
IV-2	IV		JEI京橋ビル	3,308	<b>4,260</b>	4,380	120	2.8%	2,879	<b>1,500</b>	52.1%	5.2%	5.1%	▲ 0.1	大和不動産鑑定
IV-3			JEI広島八丁堀ビル	2,760	<b>3,560</b>	3,720	160	4.5%	2,566	<b>1,153</b>	44.9%	4.8%	4.7%	▲ 0.1	日本不動産研究所
IV-4		SE札幌ビル	5,500	<b>8,250</b>	8,680	430	5.2%	5,104	<b>3,575</b>	70.0%	5.0%	4.9%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
IV-5		青葉通プラザ	2,120	<b>4,100</b>	4,430	330	8.0%	2,199	<b>2,230</b>	101.4%	4.7%	4.6%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
IV-6		大和南森町ビル	4,410	<b>5,170</b>	5,190	20	0.4%	4,206	<b>983</b>	23.4%	4.6%	4.6%	0.0	大和不動産鑑定	
IV-7		JEI那覇ビル	1,380	<b>1,780</b>	1,860	80	4.5%	1,500	<b>359</b>	23.9%	5.3%	5.2%	▲ 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	<b>3,070</b>	3,240	170	5.5%	2,799	<b>440</b>	15.7%	4.8%	4.7%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
<b>合計</b>			<b>273,587</b>	<b>303,455</b>	<b>310,488</b>	<b>7,033</b>	2.3%	258,028	<b>52,459</b>	20.3%	4.0%	3.9%	▲ 0.1	-	
エリア I 合計			134,474	<b>151,550</b>	<b>155,540</b>	3,990	2.6%	127,635	<b>27,904</b>	21.9%	3.6%	3.5%	▲ 0.1	-	
エリア II 合計			14,053	<b>14,040</b>	<b>14,340</b>	300	2.1%	14,580	<b>▲ 240</b>	-1.6%	4.4%	4.3%	▲ 0.1	-	
エリア III 合計			102,801	<b>107,675</b>	<b>109,108</b>	1,433	1.3%	94,555	<b>14,552</b>	15.4%	4.3%	4.3%	0.0	-	
エリア IV 合計			22,258	<b>30,190</b>	<b>31,500</b>	1,310	4.3%	21,256	<b>10,243</b>	48.2%	4.9%	4.8%	▲ 0.1	-	
<b>合計</b>			<b>273,587</b>	<b>303,455</b>	<b>310,488</b>	<b>7,033</b>	2.3%	<b>258,028</b>	<b>52,459</b>	20.3%	4.0%	3.9%	▲ 0.1	-	

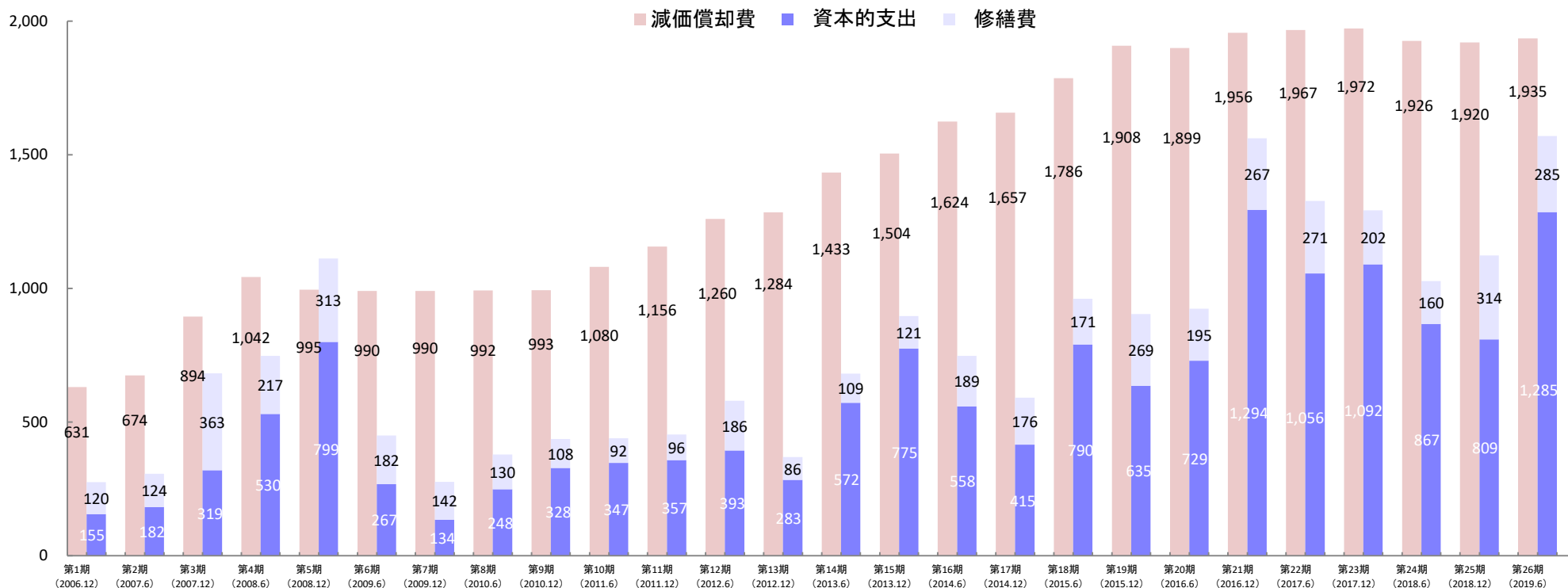
(単位:百万円)

(※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25・26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) エリア別還元利回り合計は、加重平均にて算出し、小数第2位を四捨五入しています。

## ■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%
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

	第25期 (2018.12)	百分比 (%)	第26期 (2019.6)	百分比 (%)	(単位:百万円) 前期比	
					増減	(%)
<b>1. 営業収益 (A)</b>	10,657	100.0	10,668	100.0	10	0.1
賃貸事業収入	9,779		9,850		70	
その他賃貸事業収入	877		818		▲ 59	
賃貸事業収益合計 (a)	10,657	100.0	10,668	100.0	10	0.1
<b>2. 営業費用 (B)</b>	6,373	59.8	6,349	59.5	▲ 24	▲ 0.4
維持管理費	1,358		1,399		41	
水道光熱費	1,029		959		▲ 70	
公租公課	894		917		23	
損害保険料	24		22		▲ 2	
修繕工事費	314		285		▲ 29	
その他費用	238		228		▲ 10	
減価償却費	1,920		1,935		15	
賃貸事業費用合計 (b)	5,780	54.2	5,747	53.9	▲ 32	▲ 0.6
賃貸事業利益 (a) - (b)	4,877	45.8	4,920	46.1	43	0.9
資産運用報酬	445		447		1	
その他営業費用	147		154		7	
<b>3. 営業利益 (A) - (B)</b>	4,284	40.2	4,318	40.5	34	0.8
<b>4. 営業外収益</b>	1	0.0	1	0.0	0	▲ 16.2
<b>5. 営業外費用</b>	688	6.5	628	5.9	▲ 59	▲ 8.7
支払利息	363		358		▲ 4	
融資関連費用	148		126		▲ 21	
投資法人債利息	153		129		▲ 23	
投資法人債発行費償却	16		12		▲ 4	
その他	6		0		▲ 5	
<b>6. 経常利益</b>	3,597	33.8	3,691	34.6	94	2.6
<b>7. 税引前当期純利益</b>	3,597	33.8	3,691	34.6	94	2.6
<b>8. 法人税等</b>	1		0		0	
<b>9. 当期純利益</b>	3,596	33.7	3,690	34.6	94	2.6
<b>10. 前期繰越利益</b>	—		0		0	
<b>11. 当期末処分利益</b>	3,596		3,691		95	

(※)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25期 (2018.12)		第26期 (2019.6)		増減	(負債の部)	第25期 (2018.12)		第26期 (2019.6)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)					構成比 (%)		
<b>I. 流動資産</b>	24,858	8.7	26,230	9.2	1,372	<b>I. 流動負債</b>	13,807	4.8	19,155	6.7	5,347
現金及び預金	8,224		9,553		1,328	営業未払金	1,385		1,657		271
信託現金及び信託預金	16,014		16,094		79	短期借入金	2,000		7,000		5,000
営業未収入金	391		362		▲ 29	1年内償還予定投資法人債	5,000		—		▲ 5,000
未収消費税等	28		—		▲ 28	1年内返済予定長期借入金	4,750		9,600		4,850
その他	197		219		21	未払金	433		439		5
<b>II. 固定資産</b>	260,379	91.2	259,792	90.8	▲ 587	未払消費税等	—		221		221
1. 有形固定資産	249,581	87.4	248,920	87.0	▲ 661	その他	237		237		0
不動産	14,865		14,978		113	<b>II. 固定負債</b>	127,865	44.8	123,194	43.0	▲ 4,670
信託不動産	234,590		233,825		▲ 764	投資法人債	32,000		32,000		—
建設仮勘定	126		116		▲ 10	長期借入金	82,850		78,000		▲ 4,850
2. 無形固定資産	9,108	3.2	9,118	3.2	10	預り敷金保証金	1,126		1,129		2
借地権	1,721		1,721		—	信託預り敷金保証金	11,888		12,065		176
信託借地権	7,382		7,382		—	<b>負債合計</b>	141,672	49.6	142,350	49.7	677
その他	4		14		10	<b>(純資産の部)</b>					
3. 投資その他の資産	1,689	0.6	1,753	0.6	63	<b>I. 投資主資本</b>	143,727	50.4	143,822	50.3	95
差入敷金保証金	15		15		—	1. 出資総額	139,972	49.0	139,972	48.9	—
長期前払費用	845		902		56	2. 剰余金	3,754		3,849		95
その他	828		836		7	任意積立金(圧縮積立金)	158	0.1	158	0.1	—
<b>III. 繰延資産</b>	162	0.1	149	0.1	▲ 12	当期未処分利益	3,596	1.3	3,691	1.3	95
投資法人債発行費	162		149		▲ 12	<b>純資産合計</b>	143,727	50.4	143,822	50.3	95
<b>資産合計</b>	<b>285,400</b>	<b>100.0</b>	<b>286,172</b>	<b>100.0</b>	<b>772</b>	<b>負債純資産合計</b>	<b>285,400</b>	<b>100.0</b>	<b>286,172</b>	<b>100.0</b>	<b>772</b>

(※)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26期 (2019.6)	
区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	5,832
税引前当期純利益	3,691
減価償却費	1,936
その他	204
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 827
固定資産の取得による支出	▲ 1,007
預り敷金の収入・支出	179
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 3,595
短期借入れによる収入	5,000
長期借入れによる収入	3,750
長期借入金の返済による支出	▲ 3,750
投資法人債の償還による支出	▲ 5,000
分配金の支払額	▲ 3,595
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,408
V. 現金及び現金同等物の期首残高	24,239
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	25,647

(※)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26期 (2019.6)	
区分	金額
当期未処分利益	3,691,310,948
分配金の額	3,691,213,900
(投資口1口当たりの分配金の額)	2,827
次期繰越利益	97,048
期末発行済投資口の総口数	1,305,700口

財務指標	単位	第21期 (2016.12)	第22期 (2017.6)	第23期 (2017.12)	第24期 (2018.6)	第25期 (2018.12)	第26期 (2019.6)	算式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	5,998	5,989	6,256	5,785	6,035	6,116	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	6,760	6,719	6,847	6,707	6,797	6,856	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	5,363	5,427	5,394	5,430	5,516	5,626	当期純利益+減価償却費-不動産売却純利益
1口当たりFFO	円	4,107	4,156	4,131	4,159	4,225	4,309	(当期純利益+減価償却費-不動産売却純利益)÷期末発行済投資口の総口数
AFFO(アジャステッド・ファンズ・フロム・オペレーション)	百万円	4,068	4,370	4,301	4,563	4,707	4,341	FFO-資本的支出
AFFO配当性向	%	83.7	79.2	81.0	80.1	76.4	85.0	(分配総額÷AFFO)×100
NAV(ネット・アセット・バリュー)	百万円	156,562	163,343	172,221	181,215	188,492	196,282	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	119,906	125,100	131,899	138,787	144,361	150,327	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	9.4	10.7	10.7	11.1	11.7	12.5	金利支払前キャッシュ・フロー÷(支払利息+投資法人債利息) ※金利支払前キャッシュ・フロー=金利支払前税引前当期純利益+減価償却費
ROA(総資産経常利益率)	%	1.2	1.2	1.3	1.2	1.3	1.3	(経常利益÷((期首総資産+期末総資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(2.3)	(2.4)	(2.5)	(2.4)	(2.5)	(2.6)	同上×(365日÷営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	2.4	2.4	2.6	2.3	2.5	2.6	(当期純利益÷((期首純資産+期末純資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(4.8)	(4.9)	(5.1)	(4.7)	(5.0)	(5.2)	同上×(365日÷営業日数)
自己資本比率	%	48.5	48.4	51.0	50.5	50.4	50.3	(期末純資産額÷期末総資産額)×100
LTV(期末総資産ベース)	%	46.6	46.4	43.4	44.4	44.4	44.2	(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)	%	44.6	43.5	39.5	39.2	38.3	37.4	(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	110,010	110,050	110,234	110,122	110,076	110,149	期末純資産額÷期末発行済投資口の総口数

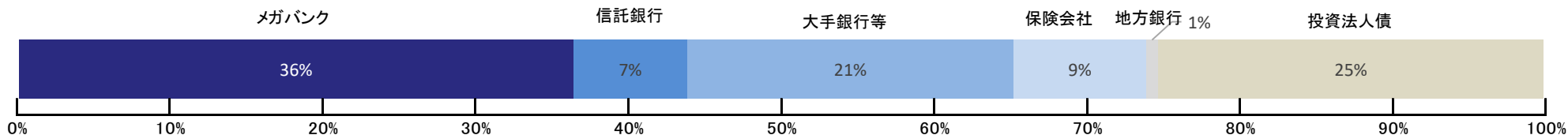
(※)金額については、単位未満を切り捨てています。比率については小数第2位を四捨五入しています。

## ■金融機関別借入金残高一覧(第26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	24,785	26.2%
三菱UFJ銀行	13,005	13.7%
日本政策投資銀行	12,800	13.5%
三井住友銀行	8,270	8.7%
みずほ信託銀行	7,807	8.3%
農林中央金庫	7,412	7.8%
第一生命保険	6,000	6.3%
りそな銀行	3,400	3.6%
損害保険ジャパン日本興亜	2,500	2.6%
あおぞら銀行	2,500	2.6%
三井住友信託銀行	1,620	1.7%
東京海上日動火災保険	1,500	1.6%
福岡銀行	1,000	1.1%
信金中央金庫	1,000	1.1%
日本生命保険	1,000	1.1%
借入金 計	94,600	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26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
投資法人債 計		32,000		

## ■コミットメントラインの状況(第26期末現在)

設定先	設定額 (百万円)	借入可能期間
株式会社みずほ銀行	6,000	2019年1月30日から 2020年1月29日まで
株式会社三菱UFJ銀行	5,000	
株式会社三井住友銀行	3,000	
コミットメントライン 計	14,000	

所有者区分	投資口				構成比率 増減
	第25期末 (2018.12)		第26期末 (2019.6)		
	口数 (口)	構成比率	口数 (口)	構成比率	
金融機関 (証券会社含む)	888,046	68.0%	901,099	69.0%	1.0pt
その他国内法人	109,968	8.4%	115,427	8.8%	0.4pt
外国法人等	242,856	18.6%	228,191	17.5%	▲1.1pt
個人	64,830	5.0%	60,983	4.7%	▲0.3pt
合計	1,305,700	100.0%	1,305,700	100.0%	-

投資主				
第25期末 (2018.12)		第26期末 (2019.6)		構成比率 増減
人数 (人)	構成比率	人数 (人)	構成比率	
157	2.3%	164	2.6%	0.3pt
145	2.2%	144	2.3%	0.1pt
200	3.0%	199	3.1%	0.1pt
6,239	92.6%	5,886	92.1%	▲0.5pt
6,741	100.0%	6,393	100.0%	-

コアスポンサー2社が所有する投資口の比率：7.1%

順位	名称	所有投資口数(口)	構成比率(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	325,181	24.9%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	197,132	15.1%
3	日鉄興和不動産株式会社	71,560	5.5%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	59,876	4.6%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	49,905	3.8%
6	第一生命保険株式会社	20,660	1.6%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	19,442	1.5%
8	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	14,862	1.1%
9	株式会社中京銀行	13,799	1.1%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385771	12,753	1.0%
	合計	785,170	60.1%

(※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。



# ポートフォリオマップ



# 保有物件の概要(1)

物件番号	I-1	I-2	I-3	I-8	I-9	I-10	I-12
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
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
							
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
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
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
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
取得価格 (百万円)	22,552	9,450	8,350	28,146	4,705	11,000	19,080
投資比率 (%)	8.1	3.4	3.0	10.1	1.7	3.9	6.8
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.6
PML (%)	3.61	6.61	4.18	2.97	6.95	6.56	2.60

(※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-13	I-14	I-15	I-16	I-17	II-1	II-2	II-3
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	新富町ビル	興和西新橋ビル	マンサード代官山	赤坂 インターシティAIR	BIZCORE 赤坂見附	NHK名古屋放送 センタービル	JEI西本町ビル	大阪興銀ビル (底地)
								
所在地	東京都 中央区入船	東京都 港区西新橋	東京都 渋谷区猿楽町	東京都 港区赤坂	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 大阪市中央区
延床面積 (㎡)	3,169.78	19,418.17	8,402.51	176,536.75	3,515.63	80,809.95	15,800.31	3,158.45 (地積)
建築時期	1990年11月	1996年7月	2009年12月	2017年8月	2019年3月	1991年 7月	1988年 2月	-
取得時期	2012年 3月	①2013年 3月 ②2017年 8月	2016年 7月	2018年 7月	2019年10月 (予定)	①2006年 6月 ②2014年 3月	2007年 3月	2013年 2月
取得価格 (百万円)	1,750	11,431	11,420	6,590	6,200	5,610	6,673	1,770
投資比率 (%)	0.6	4.1	4.1	2.4	2.2	2.0	2.4	0.6
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	77.8	99.9	98.4	100.0
PML (%)	4.13	3.30	5.74	0.66	8.41	1.44	11.27	-

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

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

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

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

(※4)BIZCORE赤坂見附は2019年10月1日取得予定です。同物件の稼働率は2019年10月1日予定の数値です。

# 保有物件の概要(3)

物件番号	III-1	III-2	III-3	III-5	III-7	III-9	III-10	III-11	III-12	III-13
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	武蔵小杉 タワープレイス	興和川崎 東ロビル	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
										
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	32,000	1,620	6,500	24,500	640
投資比率 (%)	5.0	3.9	1.9	1.7	0.9	11.4	0.6	2.3	8.8	0.2
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.2	100.0
PML (%)	3.19	3.25	6.16	5.86	5.57	3.74	4.65	1.92	3.19	5.92

(※1)「建築時期」には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。  
(※2)「取得価格」には、売買契約書等に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額は含みません。)を記載しており、百万円未満を切り捨てています。  
(※3)「投資比率」には、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

# 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
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
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
							
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
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
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
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
取得価格 (百万円)	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780
投資比率 (%)	1.2	1.0	2.0	0.8	1.6	0.5	1.0
期末稼働率 (%)	100.0	98.6	100.0	99.4	100.0	100.0	100.0
PML (%)	7.28	6.66	0.41	1.24	7.83	3.47	9.89

(※1)「建築時期」には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。  
(※2)「取得価格」には、売買契約書等に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額は含みません。)を記載しており、百万円未満を切り捨てています。  
(※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。

Memo



Memo

