



Japan Excellent, Inc.
ジャパンエクセレント投資法人
第34期(2023年6月期)決算説明会資料
2023年8月18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	2. 内部成長	
<u>I. 足許の運営のポイント</u>		(1)賃料の状況① (入居・退去)	26
1. 第34期(2023/6期)の主なアクション	5	(1)賃料の状況② (賃料改定)	27
2. 稼働率・収支の状況と分配方針	6	(2)賃料ギャップの状況	28
<u>II. 第34期(2023/6期)決算</u>		(3)工事実績推移	29
1. 第34期(2023/6期)決算の概要	9	(4)CO2排出削減等に向けた設備改修	30
2. 第34期(2023/6期)の1口当たり分配金・NAVの実績	10	3. 財務戦略	
3. 第34期(2023/6期)決算説明ハイライト	11	(1)ファイナンス実績	31
<u>III. 第35期(2023/12期)・第36期(2024/6期)業績予想</u>		(2)財務運営の状況	32
1. 第35期(2023/12期)・第36期(2024/6期)業績予想について	13	<u>V. ESGへの取組み</u>	
2. 第35期(2023/12期)・第36期(2024/6期)業績予想の概要	14	(1)第34期(2023/6期)の取組み	35
3. 1口当たり分配金の見通し	15	[参考]JEIのESG取組みの状況	36
<u>IV. 運用状況と方針</u>		(2)環境パフォーマンスデータ	37
1. 外部成長		(3)第34期の取組み(個別の施策(1))	38
(1)振り返りと当面の計画	17	(3)第34期の取組み(個別の施策(2))	39
(2)第34期(2023/6期)物件入替①の概要・効果	18		
(3)第34期(2023/6期)物件入替②の概要	19		
(4)第34期(2023/6期)物件入替②の効果	20		
(5)第35期(2023/12期)取得物件《BIZCORE築地》	21		
(6)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	22		
(7)第36期(2024/6期)取得物件《大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ》	23		
(8)外部成長の軌跡と方針・戦略	24		
(9)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	25		

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

(※)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 **78.6%**
(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34期末稼働率 **96.5%** (過去5年間の平均稼働率 **96.5%**)

・第34期賃貸事業収入 **9,274百万円**

- 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 **3.8年**

・総資産LTV **42.0%**

2. ポートフォリオ(※)

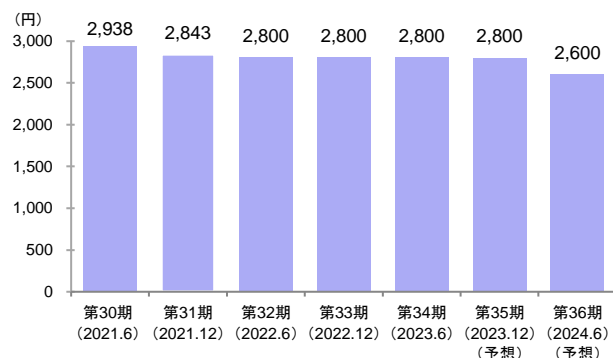
- 東京圏を中心に高い成長性、安定性を有する

物件数	35
資産規模	2,654億円
オフィスビル比率	100.0%
大型物件比率	64.1%
東京圏比率	84.4%
うち都心6区比率	56.9%

(※) 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

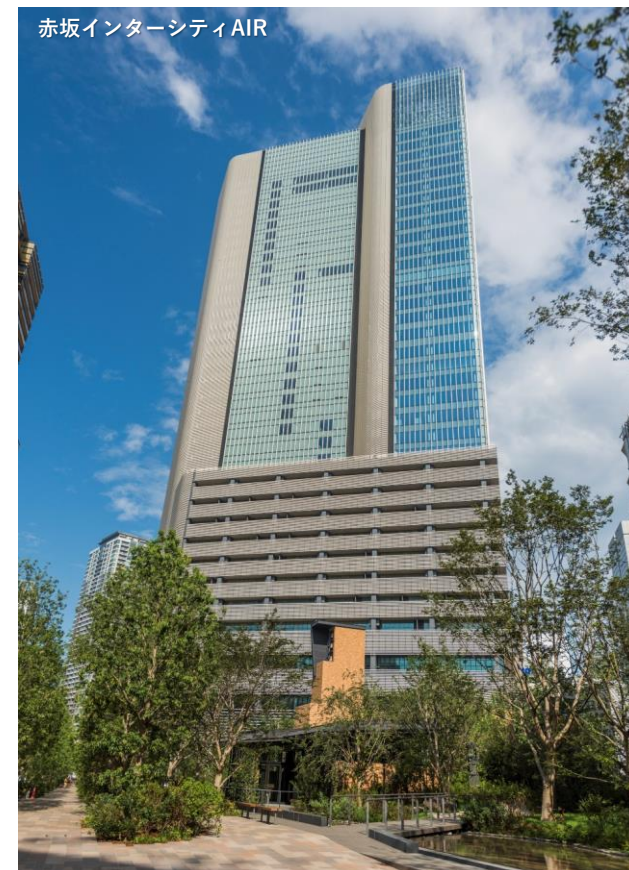
グリーンビル認証比率 88.8% (面積ベース)

CO2フリー電力化率 64.0% (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



1. 第34期(2023/6期)の主なアクション

◆ 2組の入替取引により、ポートフォリオの質的改善(築年改善、エリア競争力強化、稼働率引上げ、含み損処理等)を図るとともに、分配金安定化のために譲渡益を活用

2023年6月29日、8月17日発表

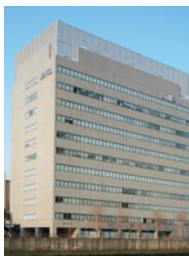
- ・興和川崎西口ビルをコアスポンサーへ譲渡(譲渡損:約27億円)
- ・JEI京橋ビルは第三者へ譲渡し、譲渡益を譲渡損の相殺や分配金原資等として活用
- ・スポンサーパイプラインより築浅の2物件(築地、大崎)を取得、または取得予定

譲渡

興和川崎西口ビル
譲渡価格:約161億円
譲渡損:約27億円



JEI京橋ビル
譲渡価格:63億円
譲渡益:約36億円



取得

BIZCORE築地
取得価格:98億円



大崎プライトタワー・プラザ
取得価格:131億円



目的・効果

ポートフォリオの質的改善

- ・含み損・低採算物件の処理
- ・ポートフォリオ稼働率の上昇
- ・築年数、エリア競争力の改善

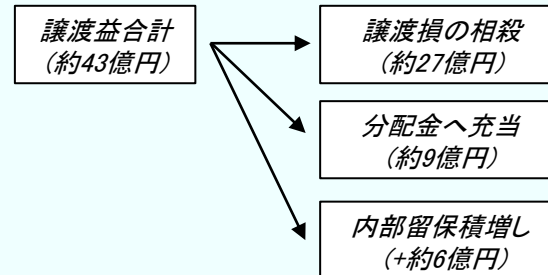
★懸案の興和川崎西口ビルの抜本的処理を完了

分配金の安定化

・譲渡益の活用により、第34期(2023年6月期)、第35期(2023年12月期)の分配金を業績予想通りの水準(下限目標2,800円)に維持

・譲渡益の超過分は、内部留保の積増し、今後の分配金の財源へ充当

【参考:譲渡益の使途】(第34期~第36期合計)

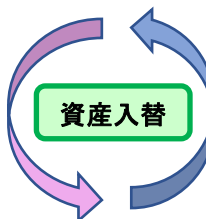


2023年2月9日発表

- ・パシフィックスクエア千石を第三者へ譲渡(譲渡益:約7億円)
- ・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を取得

譲渡

パシフィックスクエア千石
譲渡価格:23億円
譲渡益:約7億円



取得

新横浜アリーナ通りビル
取得価格:約21億円



2. 稼働率・収支の状況と分配方針

	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 (計画)	第34期 実績	第35期 予想	第36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	96.5	97.6	95.8
退去率(%)	1.6	1.7	0.8	2.5	3.2	6.6	7.6	4.1	3.3	3.0	2.0	3.9

【興和川崎西口ビルの稼働状況】(第33期末)

空室面積(A)	3,320坪	稼働率	56.0%
ポト全体空室面積(B)	7,148坪		
割合(A÷B)	46.4%		

大口テナントの退去

興和川崎西口ビルの処理(資産入替)

(単位:百万円)

	第31期 (2021年12月期) 実績	第32期 (2022年6月期) 実績	第33期 (2022年12月期) 実績	第34期 (2023年6月期)	第35期 (2023年12月期)	第36期 (2024年6月期)
営業収益 (ネット売却損益)	10,666 -	11,065 797	10,699 530	22/8予想 10,819 792	23/2予想 10,859 792	23/8予想 10,822 721
当期純利益	3,846	4,101	3,502	3,668	3,558	3,881
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	-	▲356	+243	+76	+186	▲136
(分配金相当額)	-	(▲266円)	(+182円)	(+57円)	(+139円)	(▲101円)
1口当たり分配金	2,843円	2,800円	2,800円	2,800円	2,800円	2,800円
ネット水道光熱費	▲215	▲360	▲463	▲422	▲510	▲468
				▲610	▲437	▲392

分配方針

<<2021/8~>>

- 大口先2社の退去の影響による稼働率の一時的な低下に対し、分配金を安定的に運営するスタンスとし2,800円の下限目標を設定

<<今次発表>>

【第34期、第35期】

- 物件入替による譲渡益を活用し、業績予想通りの2,800円(下限目標)を維持

【第36期~】

- 懸案の大口先退去の影響が解消(興和川崎西口ビルの譲渡、武蔵小杉タワープレイスの埋戻しの進捗)したことを受け、各期の収支状況を勘案した分配金水準とすることを原則とし、着実な成長を目指す方針

- 第36期については、JEI京橋ビルの譲渡益の一部を計上することを勘案し2,600円

実行・決定済アクション

	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)	第36期 (2024年6月期)
物件取得	札幌大手町ビル (約41億円)	アークヒルズフロントタワー (匿名組合出資持分49%: 約52億円) 同物件に係る優先交渉権取得	BIZCORE渋谷 (約66億円)	新横浜アリーナ通りビル (約21億円)	BIZCORE築地 (98億円)	大崎ブライトタワー・ ブライトプラザ (131億円)
物件譲渡		興和白金台ビル (譲渡益約8億円)	新富町ビル(40%) (譲渡益約5億円)	・新富町ビル(60%) (譲渡益約8億円) ・興和川崎西口ビル (譲渡損約▲27億円) ・JEI京橋ビル(80%) (譲渡益約29億円)	パシフィックスクエア 千石 (譲渡益約7億円)	JEI京橋ビル(20%) (譲渡益約7億円)
その他		自己投資口の取得決定	コアスポンサーによる投資口の追加取得決定	電気料金上昇対策		

Memo



第Ⅱ部

第34期(2023/6期)決算



1. 第34期(2023/6期)決算の概要

(単位: 百万円)

	第33期 実績 A	第34期 当初予想 B	第34期 実績 C	第34期実績 前期比 C-A	第34期実績 当初予想比 C-B
営業収益	10,699	10,859	13,823	+3,123	+2,964
うち賃貸事業収入	9,271	9,247	9,274	+3	+26
うち不動産売却益	530	792	3,683	+3,153	+2,891
営業費用	6,567	6,699	9,346	+2,778	+2,646
うち賃貸事業費用	5,944	6,060	5,972	+27	▲88
うち不動産売却損	-	-	2,703	+2,703	+2,703
うち販管費	622	639	670	+47	+30
営業利益	4,132	4,159	4,477	+344	+318
経常利益	3,503	3,559	3,882	+379	+322
当期純利益	3,502	3,558	3,881	+379	+322
圧縮積立金 (+: 取崩、▲: 繰入)	+243	+186	▲136	▲379	▲322
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	93.0%	94.4%	96.5%	+3.5pt	+2.1pt

●第33期(2022年12月期)実績との比較(分配原資への影響)

①営業収益の増	+3,123百万円
・賃貸事業収入の増 (取得物件(+34)、譲渡物件(▲46)、既存物件(+15))	+3百万円
・その他収入(解約違約金等)の減	▲51万円
・不動産売却益の増	+3,153百万円
②営業費用の増	▲2,778百万円
・維持管理費の減	+55百万円
・公租公課の増	▲59百万円
・不動産売却損	▲2,703百万円
・販管費(資産運用報酬等)の増	▲47百万円
③営業外費用の減	+34百万円
・支払利息の減、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	+379百万円
⑤圧縮積立金取崩の剥落、繰入	▲379百万円
⑥分配金総額	±0百万円

●当初予想との比較(分配原資への影響)

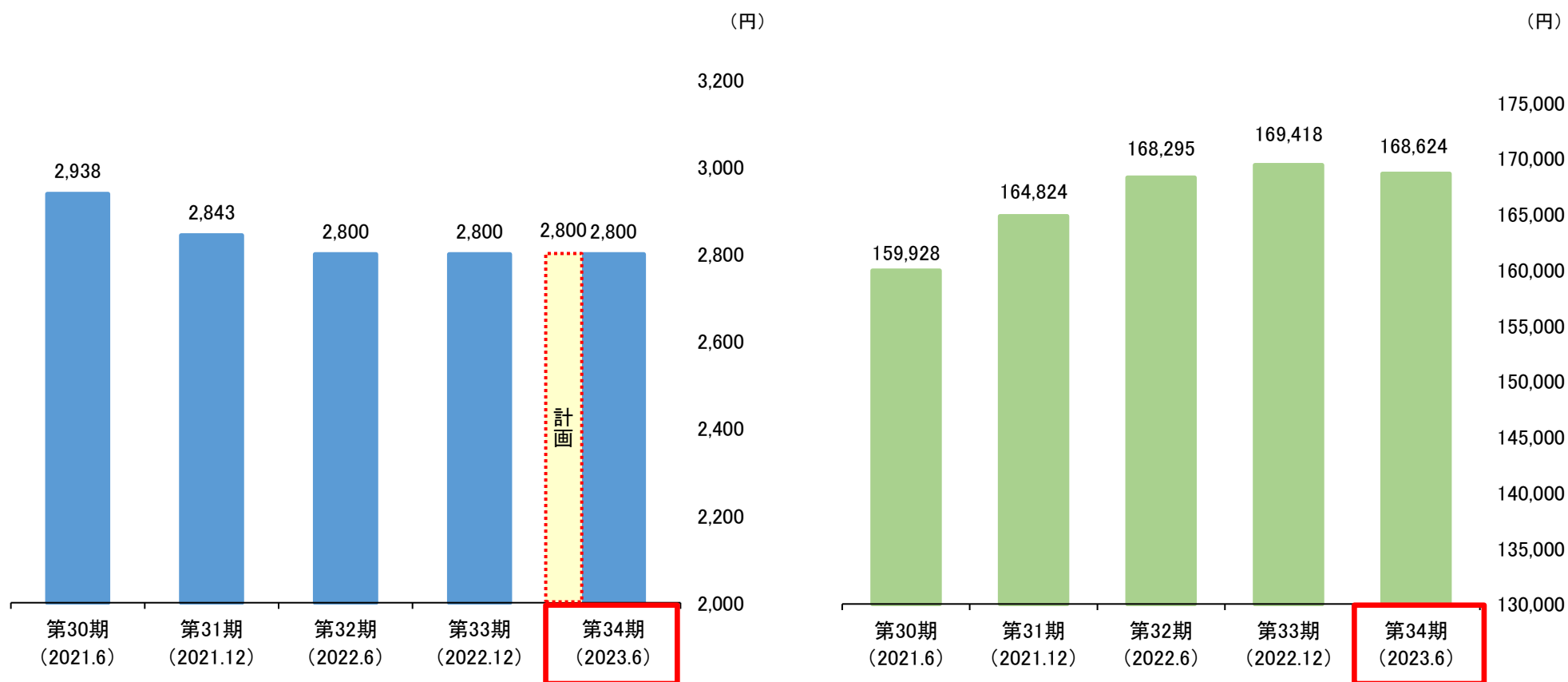
①営業収益の増	+2,964百万円
・賃貸事業収入の増	+26百万円
・その他収入(解約違約金等)の増	+48百万円
・不動産売却益の増	+2,891百万円
②営業費用の増	▲2,646百万円
・賃貸事業費用の減 (水道光熱費の減+50百万円、修繕工事費の減+40百万円等)	+88百万円
・不動産売却損	▲2,703百万円
③営業外費用の減	+4百万円
④経常利益・当期純利益の増	+322百万円
⑤圧縮積立金取崩の剥落、繰入	▲322百万円
⑥分配金総額	±0百万円

2. 第34期(2023/6期)の1口当たり分配金・NAVの実績

- ◆ 興和川崎西口ビルの譲渡損をJEI京橋ビルの譲渡益で打ち返し、1口当たり分配金は計画通りの着地
- ◆ キャッシュフロー要因(水道光熱費・固都税等の増加、賃料水準低下)により、1口当たりNAVは小幅な減少

1口当たり分配金

1口当たりNAV



3. 第34期(2023/6期)決算説明ハイライト

外部成長

- ◆ **ポートフォリオの質的改善と稼働の向上、NAVの増加を企図した資産入替**
 - ・興和川崎西口ビルをコアスポンサーに譲渡(2023年6月)。譲渡損をJEI京橋ビルの譲渡益で打ち返し、第34期分配金を維持するとともに、残額を内部留保
 - ・代り物件として、BIZCORE築地(2023年7月)と大崎ブライトタワー・プラザ(2024年4月予定)をコアスポンサーから取得
- ◆ **第三者との間での物件入替**
 - ・パシフィックスクエア千石の譲渡による想定譲渡益約7億円の確保と新横浜アリーナ通りビルの取得によるNOIの確保と質(駅力・築年)の改善

内部成長

- ◆ **着実な埋戻しと低稼働物件の入替が奏功し、期末稼働率は計画比+2.1ptの96.5%へ回復**
- ◆ **退去防遏を最優先に条件交渉に柔軟に対応**
- ◆ **電気料金上昇への対応としてテナントへの条件変更を実施**

財務戦略

- ◆ **物件入替による資金収支を勘案し、借換のタイミングを適切に調整。期限の到来した借入金の一部を一旦返済することで、第35期以降の金融コストを削減**
- ◆ **譲渡益を第34期分配金維持に充当するとともに、残額を内部留保し分配金の安定化に活用**

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)**
- ◆ **2022年度CO2排出原単位▲74.2%削減(2013年度対比)**

- **資産規模 2,654 億円** (前期比▲224億円)
上記の外、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
- **ポートフォリオの質的改善**
 - ・償却後NOI利回り 取得2物件2.9%(譲渡2物件▲0.1%)
 - ・駅徒歩5分以内比率 96.1%(前期比+7.2pt)
 - ・川崎駅前エリア比率 5.5%(前期比▲7.2pt)
- **含み益 751 億円** (前期比▲12億円)
- **含み益率 30.3 %** (前期比+1.8pt)

- **期末稼働率 96.5 %** (計画比+2.1pt)
- **退去率 3.0 %** (前期比▲1.1pt)
- **増額改定割合 7.4 %** (面積ベース) (計画比+1.6pt)
- **減額改定割合 12.0 %** (面積ベース) (計画比+9.9pt)
- **増額改定率 4.2 %** (計画比+0.6pt)
- **減額改定率 4.3 %** (計画比▲2.4pt)

- **有利子負債平均残存期間 3.8 年** (前期比▲0.2年)
- **有利子負債平均金利 0.71 %** (前期比+0.02pt)
- **LTV 42.0%** (前期比▲1.7pt)
築地・大崎取得勘案後 **43.7%** 物件取得余力 約**170**億円 (LTV47%上限目途)
- **内部留保 701 百万円** (分配金換算524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構成銘柄)
- **グリーンビル認証比率(面積ベース) 88.8 %** (前期比▲0.4pt)
- **CO2フリー電力比率(面積ベース) 64.0 %** (前期比▲8.1pt)

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 169,418円
 当期 168,624円
 前期比 ▲794円
 (▲0.5%)

第Ⅲ部

第35期(2023/12期)・第36期(2024/6期)業績予想



1. 第35期(2023/12期)・第36期(2024/6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』移行後、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すぐには払拭されない懸念
- 世界経済に対する不透明感もあり、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年のオフィス供給量の増加等から、『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』との見方を継続
- 『新しい働き方』の考え方に応じて、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であり、新しいオフィス戦略に合致する条件面で優れた大型ビルは、コアオフィスとしての需要を吸引していくものと思料

＜業績予想の前提＞

【外部成長】

- 今次発表の資産入替効果を織り込み
(興和川崎西口ビル・JEI京橋ビルの譲渡、BIZCORE築地、大崎ブライトタワー・ブライトプラザの取得)

【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
- 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及び退去防遏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を推進
- 水道光熱費については、2023年4月からの電気料金の改定影響を織り込む一方、電気料金を固定単価で請求しているテナントに対し、請求単価の変動化および専有部における基本・従量料金上昇分のテナント転嫁を順次実施

＜期末稼働率・退去率＞

	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
期末稼働率	90.8%	93.0%	96.5%	97.6%	95.8%
退去率	7.6%	4.1%	3.0%	2.0%	3.9%

＜分配方針＞

【第34期、第35期】

- ・物件入替による譲渡益を活用して、業績予想通りの2,800円(下限目標)を維持

【第36期～】

- ・懸案の大口先退去の影響が解消したことを受け、各期の収支状況を勘案した分配金水準とすることを原則とし、着実な成長を目指す方針
- ・第36期については、JEI京橋ビルの譲渡益の一部を計上することを勘案し2,600円

2. 第35期(2023/12期)・第36期(2024/6期)業績予想の概要

(単位:百万円)

	第34期 実績 A	(参考) 第35期 前回予想	第35期 予想 B	第35期予想 前期比 B-A	第36期 予想 C	第36期予想 前期比 C-B
営業収益	13,823	10,980	10,785	▲3,038	10,822	+37
うち賃貸事業収入	9,274	9,358	9,234	▲40	9,292	+58
うち不動産売却益	3,683	696	696	▲2,987	721	+25
営業費用	9,346	6,845	6,316	▲3,029	6,358	+42
うち賃貸事業費用	5,972	6,233	5,694	▲277	5,729	+35
うち不動産売却損	2,703	-	-	▲2,703	-	-
うち販管費	670	611	621	▲48	629	+7
営業利益	4,477	4,135	4,468	▲8	4,463	▲5
経常利益	3,882	3,464	3,874	▲7	3,863	▲11
当期純利益	3,881	3,463	3,873	▲7	3,862	▲11
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲136	+281	▲128	+7	▲384	▲256
分配金総額	3,745	3,745	3,745	0	3,477	▲267
1口当たり分配金(円)	2,800	2,800	2,800	0	2,600	▲200
期末稼働率	96.5%	95.5%	97.6%	+1.1pt	95.8%	▲1.8pt

●第34期実績と第35期予想との比較(分配原資への影響)

①営業収益の減	▲3,038百万円
・賃貸事業収入の減 (取得物件(+266)、譲渡物件(▲447)、既存物件(+141))	▲40百万円
・不動産売却益の減	▲2,987百万円
・水道光熱費収入の増	+25百万円
②営業費用の減	+3,029百万円
・維持管理費の減	+73百万円
・公租公課の減	+73百万円
・修繕工事費の増	▲63百万円
・不動産売却損の剥落	+2,703百万円
・減価償却費の減	+195百万円
・販管費の減	+48百万円
③営業外費用の減	+1百万円
④経常利益・当期純利益の減	▲7百万円
⑤圧縮積立金繰入の減	+7百万円
⑥分配金総額	±0百万円

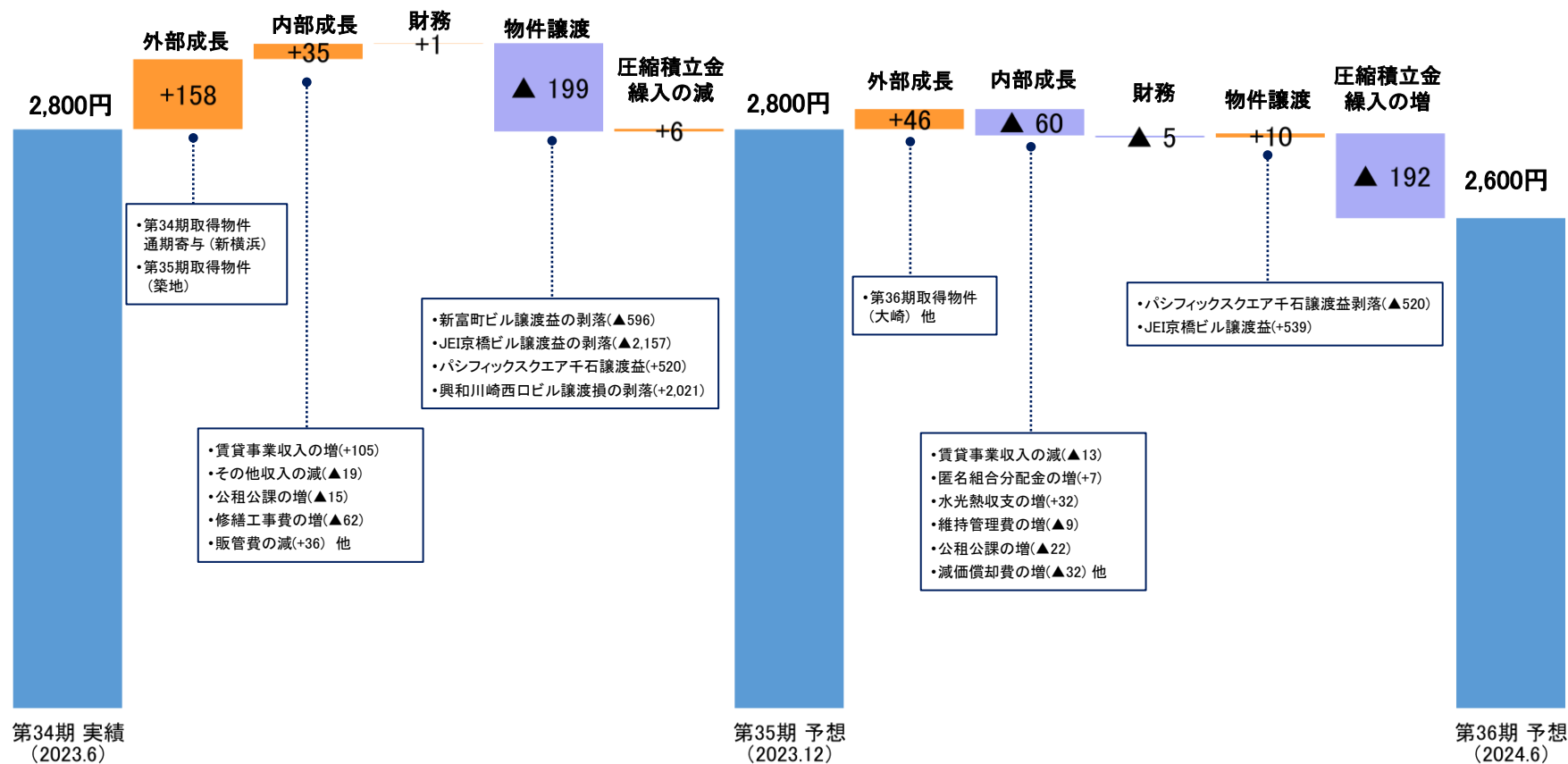
●第35期予想と第36期予想との比較(分配原資への影響)

①営業収益の増	+37百万円
・賃貸事業収入の増 (取得物件(+105)、譲渡物件(▲30)、既存物件(▲17))	+58百万円
・不動産売却益の増	+25百万円
・水道光熱費収入の減	▲52百万円
②営業費用の増	▲42百万円
・水道光熱費の減	+97百万円
・公租公課の増	▲35百万円
・減価償却費の増	▲59百万円
③営業外費用の増	▲6百万円
④経常利益・当期純利益の減	▲11百万円
⑤圧縮積立金繰入の増	▲256百万円
⑥分配金総額	▲267百万円

3. 1口当たり分配金の見通し

- ◆ 第35期は、譲渡益の剥落を外部成長と内部成長で打ち返し、業績予想通りの2,800円(下限目標)を維持
- ◆ 第36期より各期の収支状況を勘案した分配金運営に移行する中、JEI京橋ビルの譲渡益を勘案し2,600円

外部成長、稼働率の回復、収益改善努力等により着実な成長を目指す









第Ⅳ部

運用状況と方針



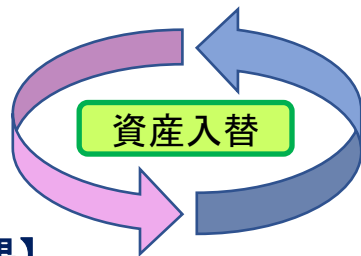
> 1. 外部成長 (1) 振り返りと当面の計画

	第32期 (2022/6期)	第33期 (2022/12期)	第34期 (2023/6期)	第35期 (2023/12期)	第36期～ (2024/6期～)	
取得	<p>アーキ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</p> 	<p>BIZCORE渋谷 取得価格66.4億円</p> 	<p>新横浜アリーナ通りビル 取得価格20.7億円</p> 	<p>23/6発表 BIZCORE築地 取得価格98億円</p>  <p>検討中物件</p> 	<p>23/8発表 大崎ブライトタワー・ ブライトプラザ 取得価格131億円</p>  <p>検討中物件</p> 	
					<p>今後の追加取得を展望 (優先交渉権取得済)</p>	
譲渡	<p>興和白金台ビル 譲渡価格54億円</p> 	<p>新富町ビル(第33期～第34期) 譲渡価格31億円</p> 	<p>23/6発表 興和川崎西口ビル 譲渡価格160.5億円</p> 	<p>23/6発表 JEI京橋ビル(80%) 譲渡価格50.4億円</p> 	<p>23/6発表 パシフィックスクエア千石 譲渡価格23億円</p> 	<p>23/6発表 JEI京橋ビル(20%) 譲渡価格12.6億円</p>  <p>検討中物件</p> 
	<p>合計譲渡損益 約37億円</p>					

1. 外部成長 (2) 第34期(2023/6期) 物件入替①の概要・効果

◆ 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譲渡し、想定譲渡益約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を取得

譲渡 パシフィックスクエア千石



【効果】

①譲渡益(約7億円)の確保
安定的な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

取得 新横浜アリーナ通りビル



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
鑑定評価額(2023年6月30日時点)	1,550百万円
帳簿価額(2023年6月期末)	1,600百万円
譲渡損益(※1)	696百万円
譲渡日	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。

	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 徒歩1分 新幹線・JR線 徒歩3分
築年数	30年	21年

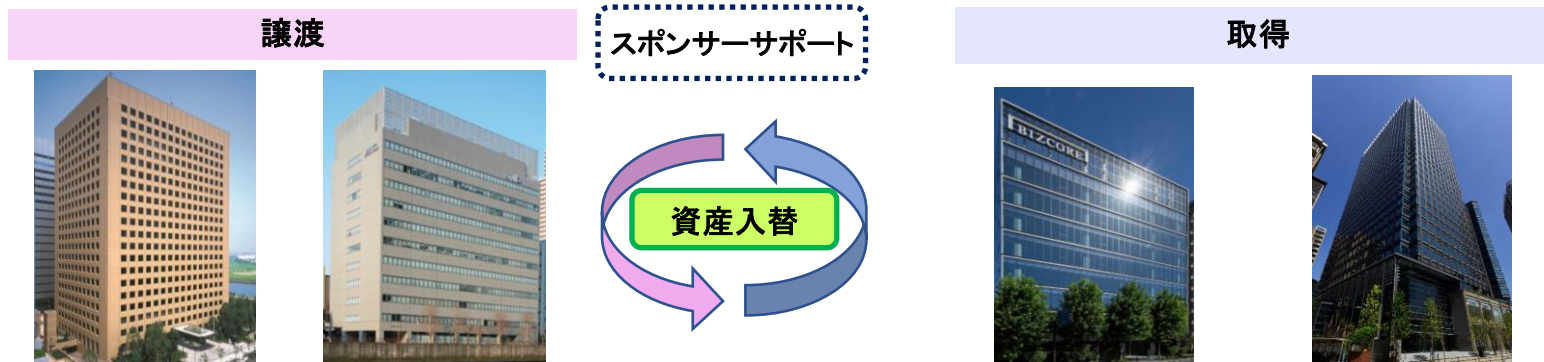
取得物件・取得の概要

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) 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	約398㎡(約120坪)		
竣工年月	2001年10月		
取得価格	2,077百万円		
鑑定評価額(2023年6月30日時点)	2,170百万円		
取得日	2023年3月31日		
NOI利回り(※2)	4.2%	償却後NOI利回り(※2)	3.5%
稼働率(2023年6月期末)	100%		

(※2) 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。

1. 外部成長 (3) 第34期(2023/6期) 物件入替②の概要

- ◆ 興和川崎西口ビル(稼働率の低迷。多額の含み損)をコアスポンサーの日鉄興和不動産へ譲渡
譲渡損はJEI京橋ビルの譲渡益の一部で相殺し、第34期分配金は業績予想通りの水準(下限目標)を維持
- ◆ 代り物件として、日鉄興和不動産より築浅のBIZCORE築地を取得、大崎ブライトタワー・ブライトプラザを取得予定



物件名	興和川崎西口ビル	JEI京橋ビル
所在地	神奈川県川崎市	大阪府大阪市
交通条件	川崎駅徒歩8分	京橋駅徒歩3分
築年数	35年	36年
取得価格	20,800百万円	3,308百万円
譲渡(予定)価格(※1)	16,050百万円	6,300百万円
帳簿価額(※2)	18,796百万円	2,688百万円
譲渡損益(※3)	▲2,746百万円	3,611百万円
鑑定評価額(※4)	16,000百万円	4,000百万円

稼働率(※5)	58.4%	100.0%
NOI利回り(※6)	0.7%	8.2%
償却後NOI利回り(※6)	▲1.0%	5.7%
譲渡(予定)日	2023年6月30日	①2023年6月30日(80%) ②2024年1月22日(20%)
譲渡先	日鉄興和不動産	非開示

(※1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。
 (※2) 2022年12月末時点の数値です。
 (※3) 譲渡(予定)価格と2022年12月31日現在の帳簿価額の差額として算定された参考数値であり、会計上の売却損益とは異なります。
 (※4) 2023年6月1日時点の数値です。
 (※5) 2023年5月末時点の数値です。
 (※6) 2022年12月期の実績です。

物件名	BIZCORE築地	大崎ブライトタワー・ブライトプラザ
所在地	東京都中央区	東京都品川区
交通条件	築地駅徒歩3分	大崎駅徒歩5分
築年数	4年	8年
取得(予定)価格(※7)	9,800百万円	13,100百万円

鑑定評価額(※8)	10,200百万円	13,500百万円
取得(予定)価格と鑑定評価額の差額	400百万円	400百万円
稼働率(※9)	100.0%	99.2%
NOI利回り(※10)	3.6%	3.5%
償却後NOI利回り(※10)	3.0%	2.8%
取得(予定)日	2023年7月4日	2024年4月26日
取得先	日鉄興和不動産	日鉄興和不動産

(※7) 消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。
 (※8) BIZCORE築地は2023年6月1日時点の数値、大崎ブライトタワー・ブライトプラザは2023年8月1日時点の数値です。
 (※9) 2023年6月末時点の数値です。
 (※10) NOI利回り・償却後NOI利回りは、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しています。

1. 外部成長 (4) 第34期(2023/6期) 物件入替②の効果

◆ 本入替により、ポートフォリオの質的改善と稼働率の向上、分配金の安定化・NAVの増加を実現

①ポートフォリオの質的改善

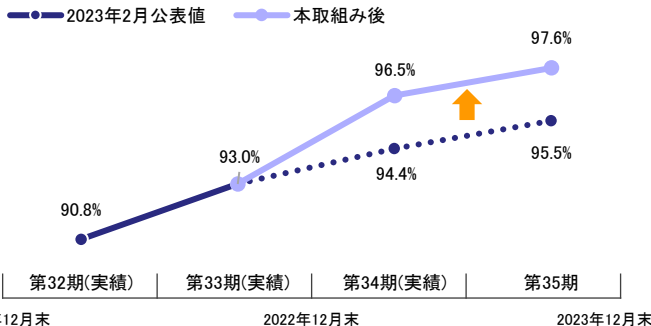
償却後NOI利回り	譲渡2物件 ▲0.1%(*1)	取得(予定)物件 2.9%(*2)
-----------	-----------------	-------------------

(※1) 2022年12月期の実績です。
(※2) 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しています。

	第33期末	本取組み後(*3)
平均築年数	23.0年	21.9年
駅徒歩5分以内比率	88.9%	96.1%
上位5物件比率	40.0%	37.8%
川崎駅前エリア比率	12.7%	5.5%

(※3) 本取組み後とは、大崎プライトタワー・プラザの取得が完了した時点です。
(※4) 上記数値は取得価格をベースに算出しています。

②ポートフォリオ稼働率の上昇



③分配金の安定化・NAVの増加

- ・譲渡益の活用により、第34期(2023年6月期)、第35期(2023年12月期)の分配金を業績予想通りの水準(下限目標2,800円)に維持
- ・譲渡益の超過分は、内部留保の積増し、今後の分配金の財源へ充当

本取組みによる1口当たりNAVの増加額 +2,347円

譲渡

■ 興和川崎西口ビル (取得価格208億円)

- ・大口退去後の稼働率回復遅延 (川崎駅前エリアの需給悪化長期化)
- ・物件収支の低迷
- ・今後のCAPEX負担の増嵩
- ・多額(約▲28億円)の含み損

コアスポンサーへ譲渡 (譲渡損▲27.4億円)

譲渡益で譲渡損を打返し、残額を内部留保 (今後の分配原資に充当)

第34期分配金下限目標 2,800円を遵守!!

第三者へ譲渡 (譲渡益36.1億円)

2期(第34・36期)に分割計上

(※)譲渡損益は2022年12月31日現在の帳簿価額に基づく参考数値であり、会計上の売却損益とは異なります。

■ 興和川崎西口ビルの稼働率

- ・2022年12月時点の稼働率計画は以下の通り
- ・リーシング環境によっては回復ペースが更に遅れる懸念も

	2022年12月期 (実績)	2023年6月期 (計画)	2023年12月期 (計画)	2024年6月期 (計画)
期末稼働率	56%	63%	74%	87%

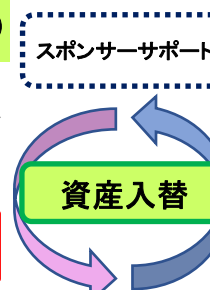
取得

■ BIZCORE築地 (取得価格98億円)

- コアスポンサーより取得
- ・築浅(4年)
 - ・稼働率100%(2023/6末)
 - ・都心立地
 - ・駅徒歩3分

■ 大崎プライトタワー・プラザ (取得予定価格131億円)

- コアスポンサーより取得
- ・築浅(8年)
 - ・稼働率99.2%(2023/6末)
 - ・都心立地
 - ・駅徒歩5分



■ 譲渡2物件の工事金額推移(今後10年間)

- ・電源・空調設備の更新等に今後多額のCAPEXを要する見込み (百万円)

	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年以降
川崎西口	170	154	102	99	1,926
京橋	25	32	249	275	345

(※)2022年12月時点の計画値です。

1. 外部成長 (5) 第35期(2023/12期)取得物件《BIZCORE築地》

◆ 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4弾

■ 取得物件の概要

所在地	東京都中央区築地		
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
延床面積	6,728.37㎡		
基準階面積	約661㎡(約200坪)		
竣工年月	2019年7月(築4年)		
取得価格	9,800百万円		
鑑定評価額	10,200百万円		
取得日	2023年7月4日		
NOI利回り(※)	3.6%	償却後NOI利回り(※)	3.0%
稼働率	100.0%(2023年6月末時点)		

(※) 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

大規模再開発等により今後の発展が期待されるエリア 視認性が高く、各方面へのアクセスが容易な立地

- ・築地市場跡地や周辺地区で大型再開発の予定あり
- ・新大橋通りと晴海通りの交差点に程近い、視認性の高い立地
- ・東京メトロ日比谷線「築地」駅徒歩3分他、6路線5駅が利用可能
- ・東京駅まで5分、品川駅12分、新宿駅18分等、高い交通利便性

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200坪の明るく開放的な無柱空間の貸室
- ・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

災害時の高い事業継続性

- ・各階に災害用備蓄品倉庫を設け、3日分の水・食料等を備蓄
- ・災害時、非常用電源により最大36時間15VA/㎡を専有部内に供給



■ 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、コアスポンサー譲渡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

1. 外部成長 (6)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)

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	6,728.37㎡
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)

後続の開発案件も進捗中

1. 外部成長 (7) 第36期(2024/6期)取得物件《大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ》

◆ コアスポンサー(日鉄興和不動産)より築浅・大型の「大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ」を2024年4月に取得予定

■ 取得物件の概要

所在地	東京都品川区北品川		
構造	ブライトタワー: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付31階建 ブライトプラザ: 鉄骨造陸屋根2階建		
延床面積	ブライトタワー: 89,234.27㎡ ブライトプラザ: 4,084.84㎡		
基準階面積	ブライトタワー: 約1,946㎡(約589坪)		
竣工年月	2015年4月(築8年)		
取得価格	13,100百万円		
取得持分	ブライトタワー: 全体共用持分約10%相当 ブライトプラザ: 共有持分8%相当		
鑑定評価額	13,500百万円		
取得予定日	2024年4月26日		
NOI利回り(※)	3.5%	償却後NOI利回り(※)	2.8%
稼働率	99.2%(2023年6月末時点)		

(※) 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

各方面へのアクセスが容易な立地

- ・再開発事業により区画整理された「パークシティ大崎」に立地
- ・JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京臨海高速鉄道りんかい線「大崎」駅徒歩5分
- ・品川駅まで2分、新宿駅9分、東京駅13分等、高い交通利便性

快適かつ利便性の高いオフィス空間

- ・天井高2,800mm、1フロア約589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/㎡(100VA/㎡まで増強可能)
- ・1F・2Fにはカフェや飲食店、クリニックなどが集まり、街区内にもショップやレストランが充実

大崎ブライトタワー



大崎ブライトプラザ



1. 外部成長 (8)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、新規取得と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】 (第14期～第34期)

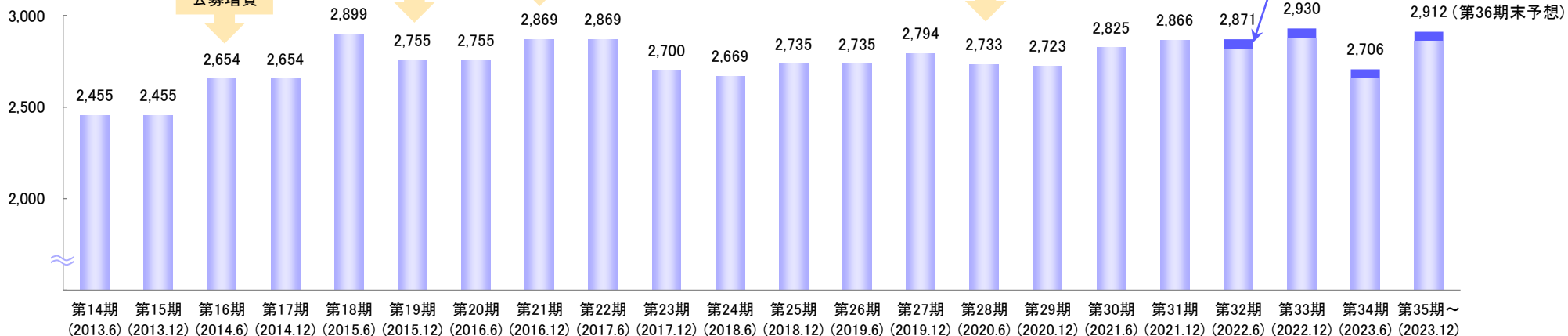
- ◆ 取得：25物件・1,436億円
スポンサーからの取得割合 61.8%
- ◆ 譲渡：10物件・952億円

【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	譲渡
マンサード代官山	第32興和ビル 第35興和ビル
広島OSビル 横浜弁天通ビル	第44興和ビル 赤坂ガーデン
赤坂インターシティAIR	海老名プライムタワー
BIZCORE赤坂見附 仙信ビル	JEI西本町ビル 興和川崎西口ビル(35%)
グランフロント大阪	興和白金台ビル
BIZCORE神保町	新富町ビル
札幌大手町ビル	JEI京橋ビル
BIZCORE渋谷	興和川崎西口ビル(65%) パンフィックスクエア千石
新横浜アリーナ通りビル	
BIZCORE築地 大崎 フライトタワー フライトプラザ	

2. 外部成長 (9) 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年竣工



名古屋インターシティ
2008年竣工



芝浦ルネサイト
2009年竣工



日鉄日本橋ビル
2019年竣工



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



赤坂インターシティ
2005年竣工



赤坂インターシティAIR
2017年竣工



グランフロント大阪
2013年竣工



アークヒルズフロントタワー
2011年竣工

優先交渉権取得

BIZCORE

2021年4月以降の5年間で10棟以上の竣工を計画



BIZCORE 神田須田町
2021竣工



BIZCORE 東神田
2022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

2019年 100%取得

2021年 83.2%取得

2022年 100%取得

2023年 100%取得



BIZCORE 赤坂見附
2019年竣工



BIZCORE 神保町
2017年竣工



BIZCORE 渋谷
2020年竣工



BIZCORE 築地
2019年竣工



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年 100%譲渡



興和川崎西ロビル
2023年 65%譲渡

2011年 40%取得
2014年 60%取得



浜離宮インターシティ
2011年竣工

2013年 27%取得
2017年 52%取得



興和西新橋ビル
1996年竣工

2016年 100%取得



マンサード代官山
2009年竣工

2024年 10%取得



大崎ブライトタワー・プラザ
2015年竣工

↑ スポンサーへの譲渡 アセットリサイクル ↓

JEI

2012年 100%取得



JEI 広島八丁堀ビル
1999年竣工

2018年 100%取得



広島第一生命OSビルディング
1989年竣工

2018年 100%取得



横浜弁天通第一生命ビル
1986年竣工

一生涯のパートナー

第一生命



アートヴィレッジ大崎

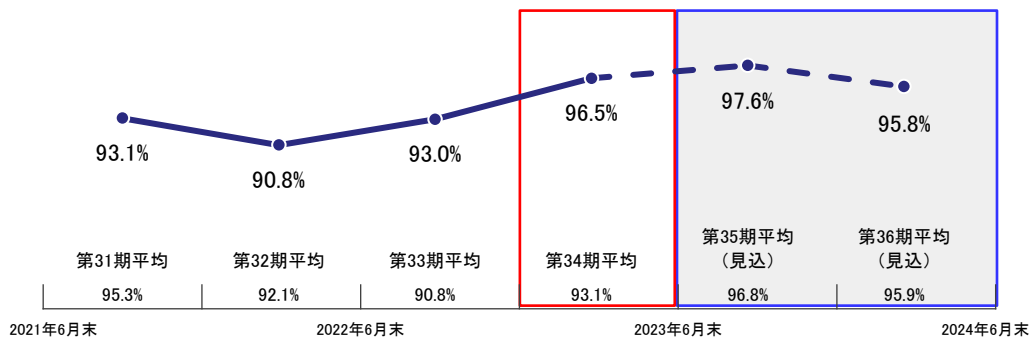


目黒セントラルスクエア&プリリアタワーズ目黒

2. 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。第34期は興和川崎西口ビルの譲渡等により計画(94.4%)を上回る96.5%へ回復

■ 期末稼働率の推移

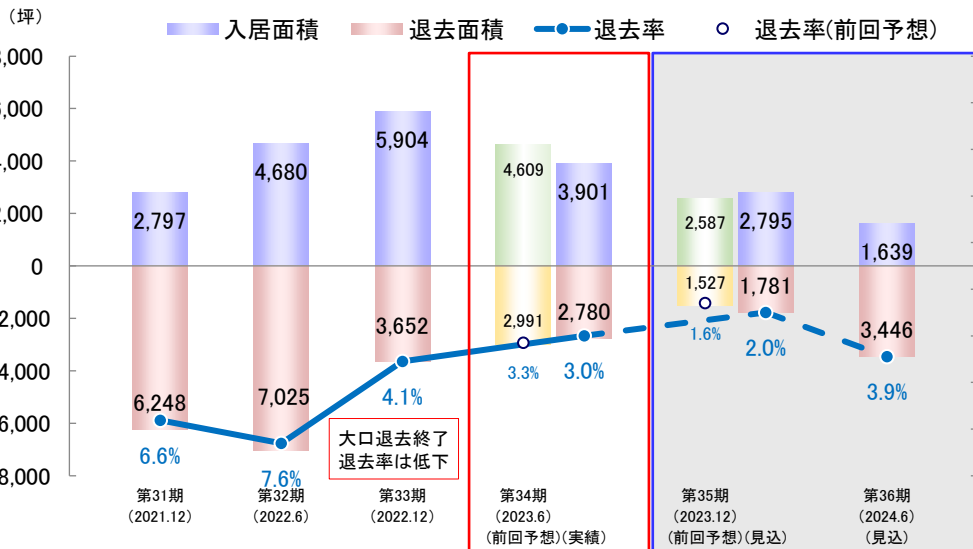


＜リーシング活動方針＞

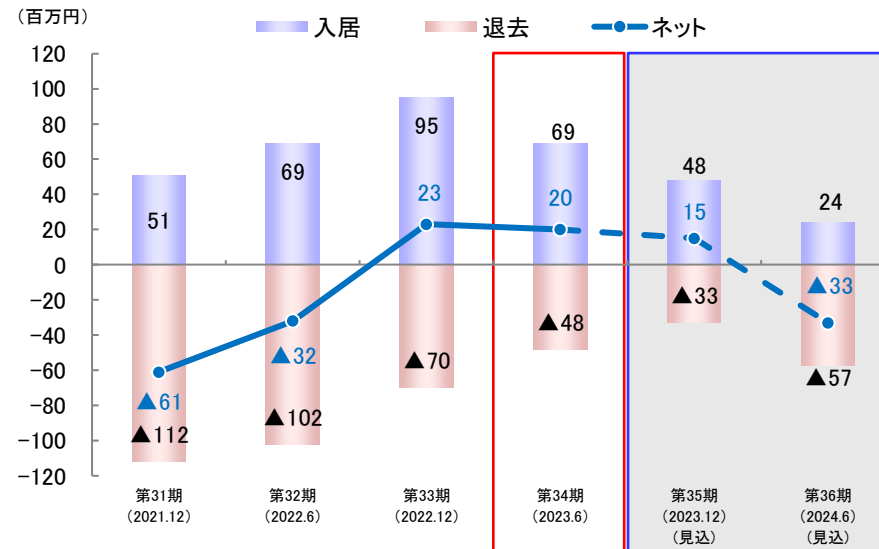
● リーシング環境認識を踏まえ、『退去床の早期埋戻し』と『既存テナントの退去防退』に引き続き注力

- 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、退去防退を最優先とし、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)(※)

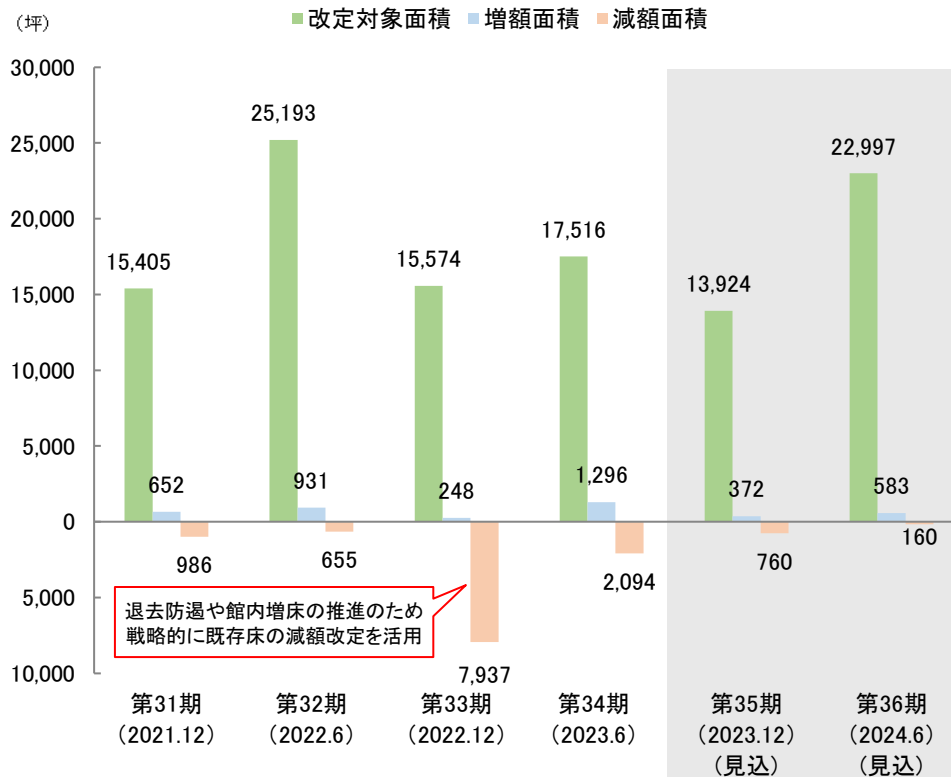


(※) 「テナント退去率」は、ポートフォリオ全体における期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値です。なお、期中に物件を追加取得した場合は、期中退去面積を前期末賃貸面積および追加取得物件にかかる賃貸面積の合計で除した数値とし、期中に物件を譲渡した場合は、譲渡物件にかかる賃貸面積は前期末賃貸面積から控除せず、期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値とします。また、グランフロント大阪・住居については、各項目の数値に算入していません。

2. 内部成長 (1) 賃料の状況② (賃料改定)

◆ 退去防遏や館内増床への誘導を最優先に条件交渉に柔軟に対応。月額賃料の増減は概ねプラスマイナスゼロの水準まで回復

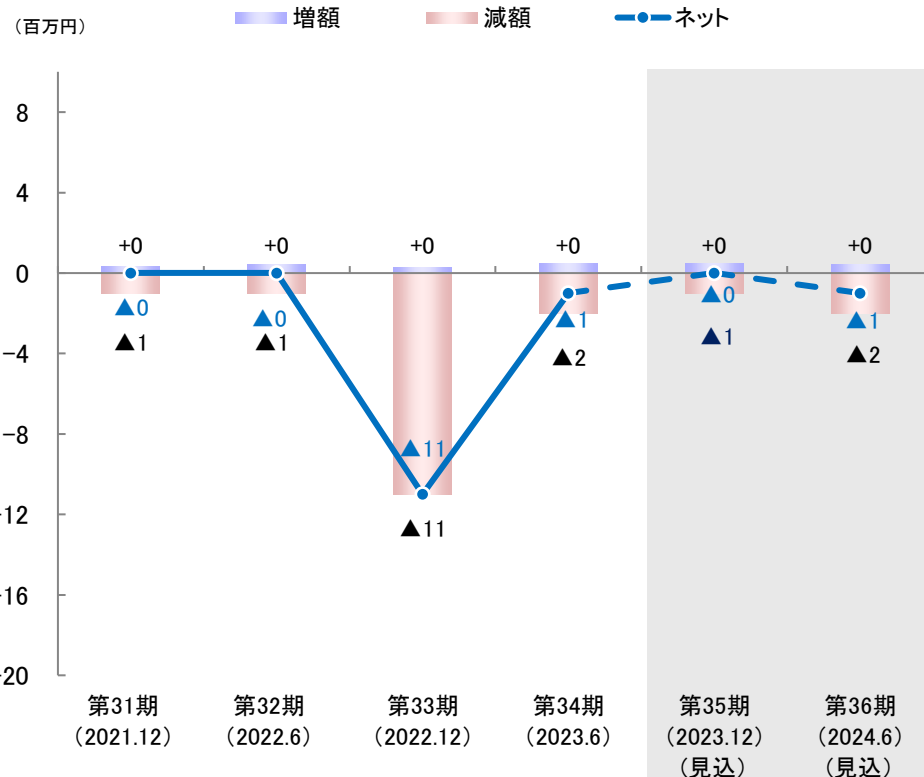
■ 賃料改定面積の推移



(面積ベース)

増額割合	4.2%	3.7%	1.6%	7.4%	2.7%	2.5%
減額割合	6.4%	2.6%	51.0%	12.0%	5.5%	0.7%
据置割合	89.4%	93.7%	47.4%	80.6%	91.9%	96.8%

■ 賃料改定による賃料の増減(月額賃料ベース)



増額改定率	4.6%	2.8%	10.1%	4.2%	7.2%	3.0%
減額改定率	5.7%	7.7%	7.1%	4.3%	5.2%	2.6%
賃料改定率(※2)	▲0.3%	▲0.2%	▲3.7%	▲0.4%	▲0.2%	▲0.5%

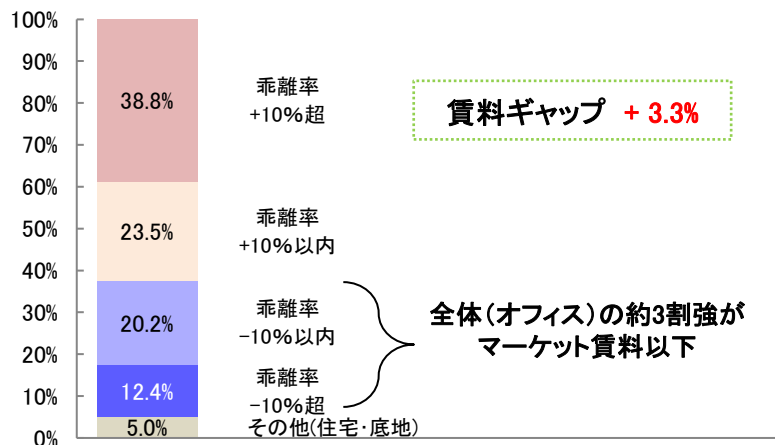
(※1) 赤坂インターシティAIR・グランフロント大阪・住居については、各項目の数値に算入していません。(※2) 同額改定・減額改定も含めた賃料の平均改定率です。(※3) コロナ影響による期間を限定した賃料減額は除いております。

(※4) 第35期、第36期の増額面積・減額面積は、2023年6月末日時点で合意している区画のみの数値です。

2. 内部成長 (2) 賃料ギャップの状況

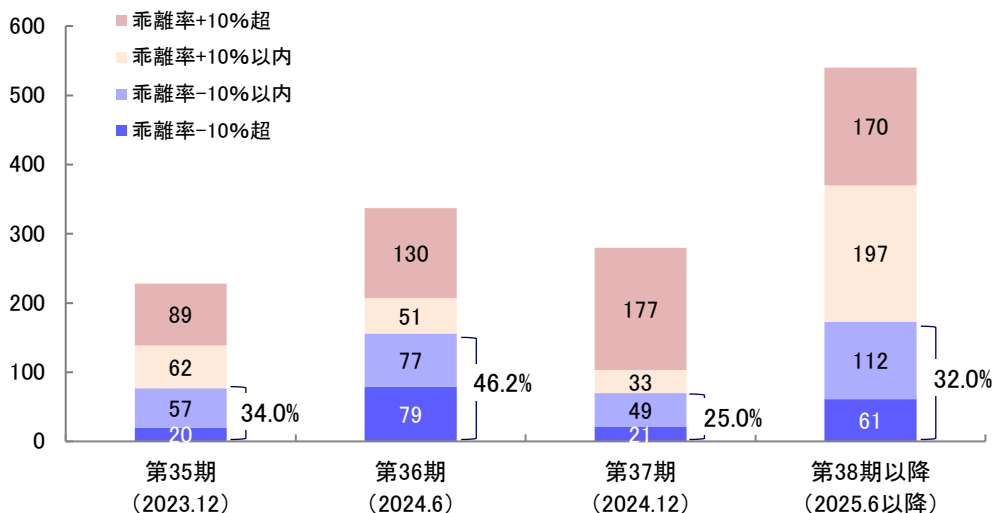
◆ マーケット賃料の下落により賃料ギャップは+3.3% (※1)

■ 賃料ギャップの状況(第34期末現在) (※2)

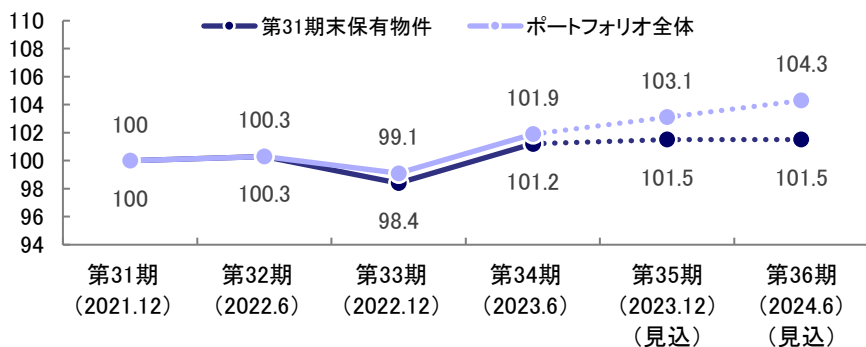


■ 更新期別月額賃料 (※2)(※3)

(百万円)



■ 賃料単価の推移 (※2)(※3)(※4)



- ◆ 賃料ギャップはマーケット賃料の下落により前期+1.3%から+3.3%へ
- ◆ 賃料ギャップマイナスの地方物件を中心に増額改定への取組み推進
- ◆ 賃料単価は物件入替に伴い上昇

(※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。

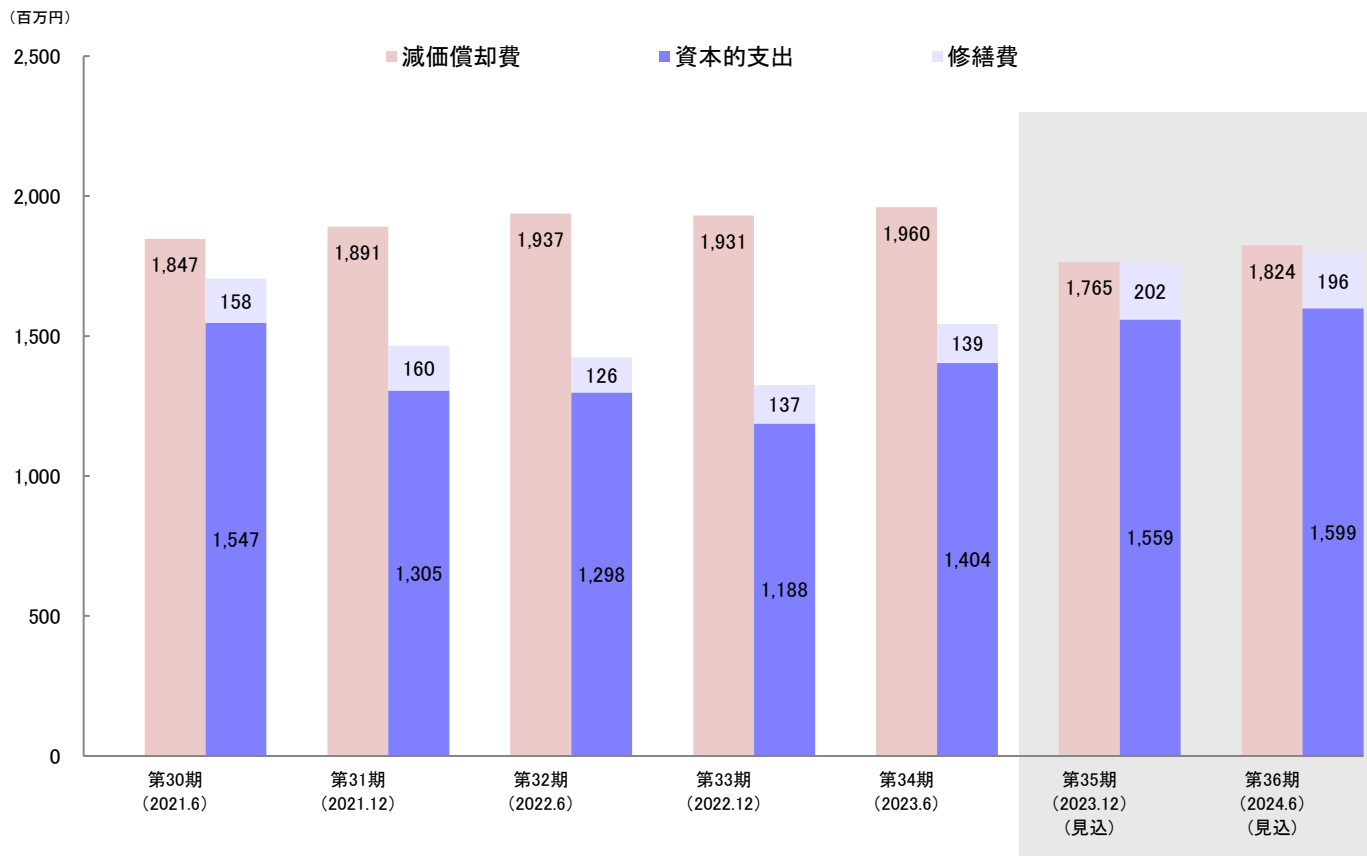
(※3) 住居を除いて算出しています。

(※4) 第31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31期末保有物件は第34期末保有物件のうち第31期末より継続保有する物件です。

2. 内部成長 (3) 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



経年に伴う大規模改修(予定) (第35期・第36期)

【興和川崎東ロビル】 エレベータ改修	492百万円
【武蔵小杉タワープレイス】 エレベータ改修	258百万円
【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	154百万円 84百万円
【日石横浜ビル】 外壁他補修	93百万円
【仙信ビル】 外壁タイル修繕等	74百万円
【大森ベルポートD館】 冷却塔更新	63百万円
【コアシティ立川】 専有部LED化	60百万円

2. 内部成長 (4)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



■ 赤坂インターシティ

専有部及び各階共用廊下の蛍光灯照明をLED化し、CO2排出量を削減

計画予算: 485百万円
工期: 2023年1月～2028年12月



■ 興和西新橋ビル

専有部蛍光灯照明をLED化し、CO2排出量を削減

計画予算: 194百万円
工期: 2023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設備へ更新

計画予算: 460百万円
工期: 2021年4月～2024年6月



3. 財務戦略 (1)ファイナンス実績

- ◆ 物件入替による資金収支を勘案し、借換のタイミングを適切に調整し、借入金の一部を一旦返済することで、金融コストを削減
- ◆ 時宜を得た投資法人債のターゲットディールにより借入期間長期化と弁済期限分散化を実現
- ◆ サステナブルファイナンス^(※1)比率はオフィス系J-REITトップ

■ 第34期(2023年6月期)の返済と調達

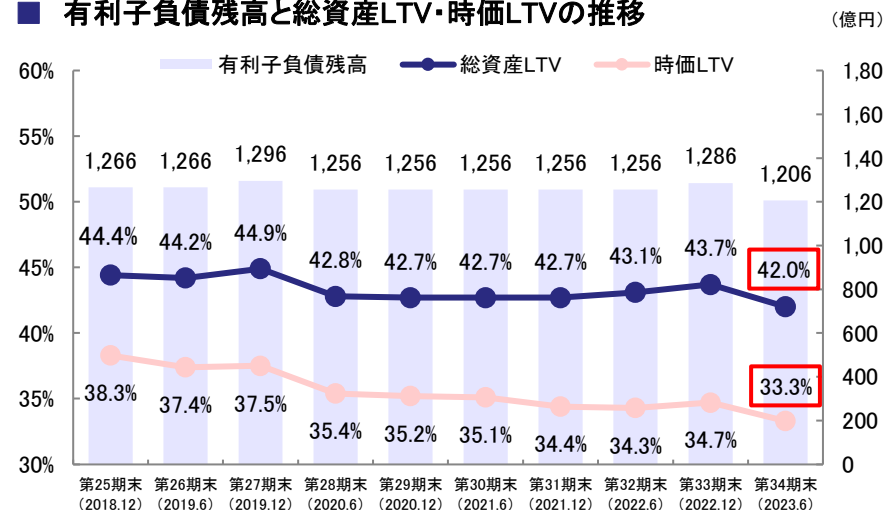
◇借入金の返済(2023年6月30日)



◇投資法人債の償還と発行(2023年3月30日)

リファイナンス前			リファイナンス後				コメント
金額	期間	金利	金額	期間	金利	実行日	
20億円	5.0年	0.24%	20億円	9.0年	0.95%	3/30	借入期間長期化 弁済期限の分散化

■ 有利子負債残高と総資産LTV・時価LTVの推移

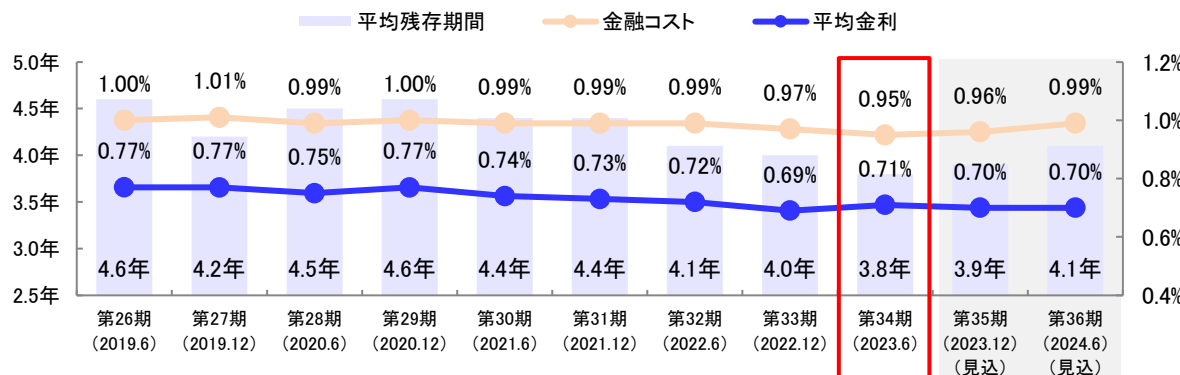


《参考》サステナブルファイナンスへの先駆的な取組み

◇有利子負債に占めるサステナブルファイナンス比率 (2023年6月末時点: 22.6%)はオフィス系J-REITトップ

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^(※2)・有利子負債平均金利の推移

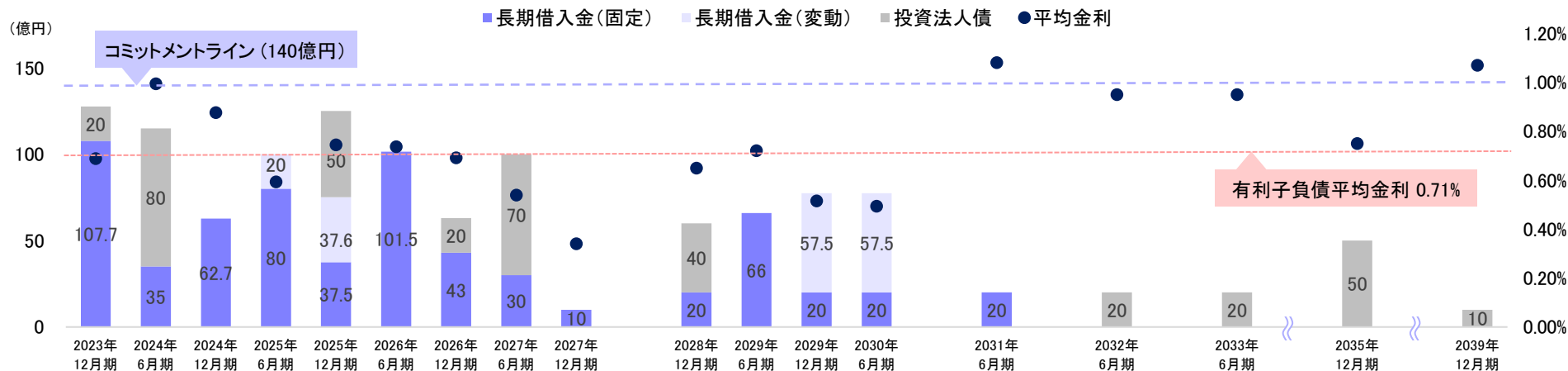


(※1)サステナビリティファイナンスおよびグリーンファイナンスの総称です。(※2) 金融コスト: 第30期以降は、当期とその前期における、(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費償却)÷有利子負債平均残高

3. 財務戦略 (2) 財務運営の状況

◆ 金利の固定化比率・残存期間・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34期末時点)



■ 主要財務指標の推移

	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)	第34期末 (2023.6末)	前期比
有利子負債残高	1,256億円	1,256億円	1,256億円	1,286億円	1,206億円	▲80億円
総資産LTV	42.7%	42.7%	43.1%	43.7%	42.0%	▲1.7pt
時価LTV	35.1%	34.4%	34.3%	34.7%	33.3%	▲1.4pt
有利子負債平均残存期間	4.4年	4.4年	4.1年	4.0年	3.8年	▲0.2年
金融コスト	0.99%	0.99%	0.99%	0.97%	0.95%	▲0.02pt
有利子負債平均金利	0.74%	0.73%	0.72%	0.69%	0.71%	+0.02pt
固定金利比率	95.4%	90.8%	90.8%	84.2%	85.7%	+1.5pt

■ 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)

Memo



第V部

ESGへの取組み



ESG関連 (1) 第34期(2023年6月期)の取組み

	取組み	コメント
環境	① 使用電力切替によるCO2排出量削減 (2023年1月～6月)	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年度CO2排出原単位▲74.2%削減(2013年度対比) ・23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:64.0%、物件数ベース:67.6%
	② グリーンビル認証追加取得(2023年2月)	<ul style="list-style-type: none"> ・BIZCORE渋谷にて取得 ・26物件、88.8%(面積ベース)で取得済
	③ 2050年度CO2排出削減目標の策定 (2023年1月)	<ul style="list-style-type: none"> ・2050年度CO2排出量をネットゼロに
	④ 気候変動による財務インパクトの定量的分析・開示 (2023年2月)	<ul style="list-style-type: none"> ・定性的シナリオ分析に続き、定量的分析の実施・開示
社会	⑤ 人権方針の制定(2023年1月)	<ul style="list-style-type: none"> ・人権尊重に係る基本方針の制定
	⑥ 食料寄贈(2023年4月)	<ul style="list-style-type: none"> ・飢餓・貧困対策として、災害用備蓄食料をNPO法人へ寄贈
ガバナンス	⑦ コアスポンサーによる投資口の追加取得完了 (2023年1月)	<ul style="list-style-type: none"> ・コアスポンサーである日鉄興和不動産が投資口を追加取得

> [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**

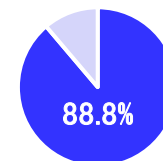
「MSCI ジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄



物件

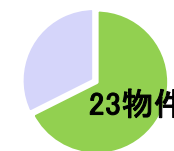
◆グリーンビル認証

26物件
88.8%(面積ベース)



◆CO2フリー電力への切替

23物件/34物件
面積ベース64.0%



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22.6%(2023年6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

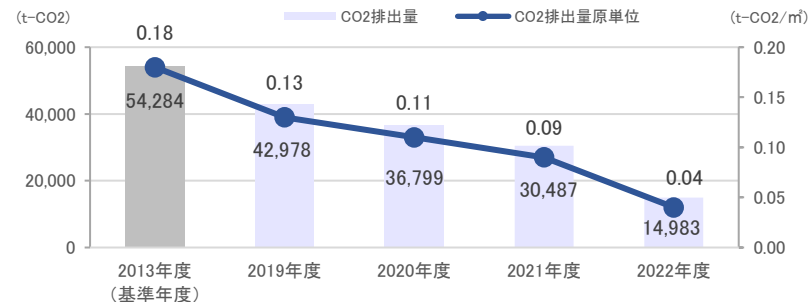
CO2排出量

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	2022年度
総量 (t-CO2)	54,284	42,978	36,799	30,487	14,983
原単位 (t-CO2/m ²)	0.18	0.13	0.11	0.09	0.04
原単位削減率 (%)	—	▲30.7%	▲38.2%	▲49.3%	▲74.2%



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	2022年度
総量 (MWh)	122,695	109,293	110,536	103,609
原単位 (kWh/m ²)	357.7	332.7	344.6	335.2
原単位削減率(前年度比)(%)	—	▲7.0%	3.6%	▲2.7%

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)	3年平均 (2020~2022年度)
原単位平均 (kWh/m ²)	356.2	337.5
原単位削減率 (%)	—	▲5.3%

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	2022年度
総量 (1,000m ³)	395	289	267	281
原単位 (m ³ /m ²)	1.15	0.88	0.83	0.90
原単位削減率(前年度比)(%)	—	▲23.5%	▲5.1%	8.9%

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)	3年平均 (2020~2022年度)
原単位平均 (m ³ /m ²)	1.23	0.87
原単位削減率 (%)	—	▲28.6%

ESG関連 (3) 第34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 (2023年1月～6月)

- ◆ CO2フリー電力への切替物件は、計23物件に

面積ベースでは 64.0%、物件数ベースでは 67.6% (2023年6月末時点)

電力の種類	物件名
「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、興和川崎東ロビル、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 (2023年2月)

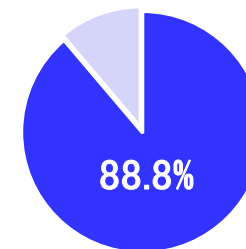
- ◆ 新たに1物件がグリーンビル認証を取得

取得割合(面積ベース)は2022年12月末の89.2%から
2023年6月末現在 **88.8%** へ、物件数ベースでは
同72.2%(26物件) から **74.3%(26物件)** へ

認証割合

(今次認証追加取得物件)

「BIZCORE渋谷」 CASBEE(Sランク)



③ 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

ESG関連 (3) 第34期の取組み(個別の施策(2))

④ 気候変動による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

⑥ 食料寄贈(2023年4月)

- ◆ 災害用備蓄食料を、児童養護・母子支援・障害者等の福祉施設や生活困窮者などに食料品や日用品の提供を行うNPO法人もったいないジャパンへ寄贈

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

⑦ コアスポンサーによる投資口の追加取得完了(2023年1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11.6%保有(2023年6月末現在)

参考資料 ジャパンエクセレント投資法人の特色

日石横浜ビル



> 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
2. トラックレコード
3. ポートフォリオ特性
4. テナント特性
5. ESGへの取組み
 - (1) 方針・推進体制
 - (2) 環境①
 - (2) 環境②(TCFD関連)
 - (3) 社会①
 - (3) 社会②
 - (4) ガバナンス
 - (5) 外部評価
6. 投資口価格と東証REIT指数の推移
7. 運用体制

42
43
44
45

46
47
48
49
50
51
52
53
54

参考資料 Appendix

- | | |
|--------------------------|----|
| 第34期(2023年6月期)決算状況 | |
| (1)前期比較 | 57 |
| (2)予想比較 | 58 |
| 業績予想 | |
| (1)第35期(2023年12月期) | 59 |
| (2)第36期(2024年6月期) | 60 |
| 環境認識 | 61 |
| 物件別収支 | 62 |
| 期末鑑定評価の概要 | 63 |
| 期末鑑定評価額 | 64 |
| 工事実績 | 65 |
| 損益計算書 | 66 |
| 貸借対照表 | 67 |
| キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書 | 68 |
| 主な財務指標 | 69 |
| 有利子負債の状況 | 70 |
| 投資主の状況 | 71 |
| ポートフォリオマップ | 72 |
| ポートフォリオの概要(1)～(4) | 73 |

> 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、
2023年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に
284棟の投資用不動産を運用

物件

融資

人材



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

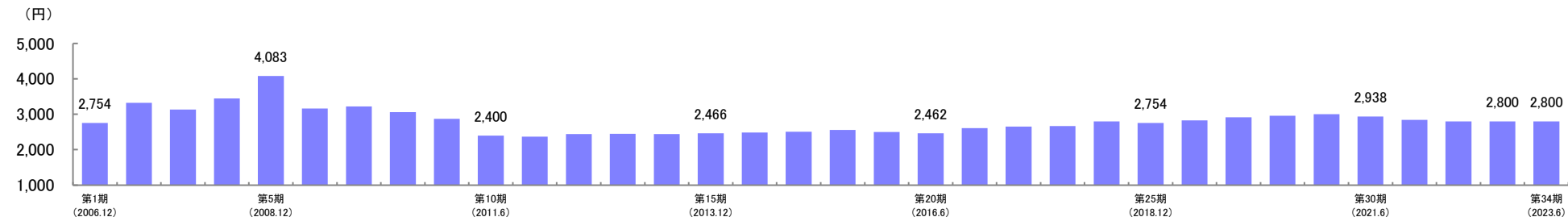
人材

管理

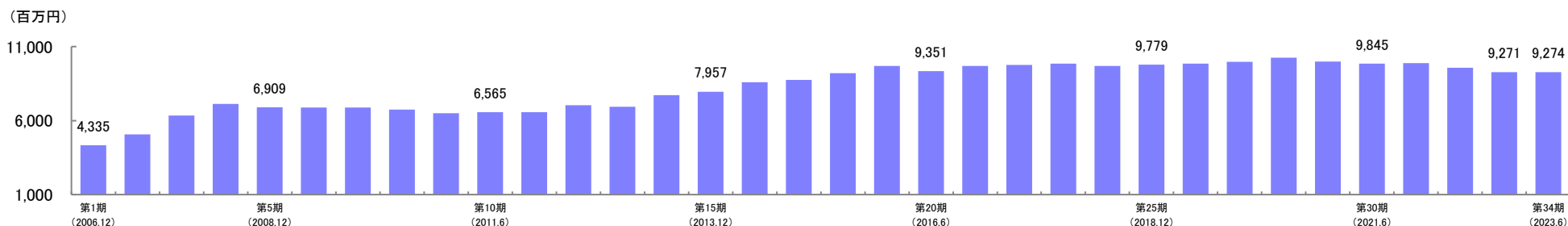
サポート実績: 物件 物件提供 融資 融資 仲介 第三者物件の仲介 人材 人材提供 管理 投資法人の保有物件の管理

2. トラックレコード

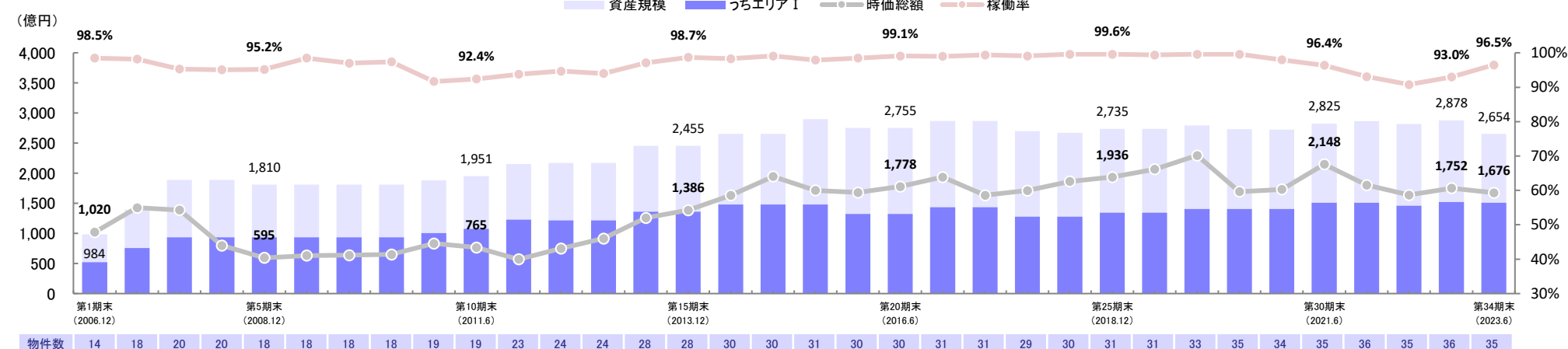
1口当たり分配金(※1)



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. ポートフォリオ特性

■ 用途

(投資方針)

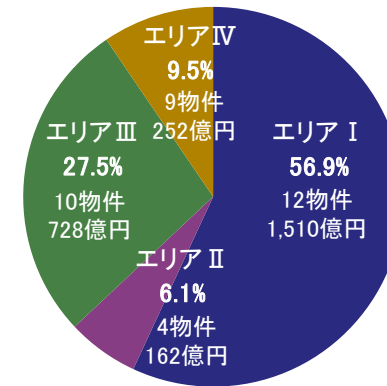
用途 ^(※1)	ポートフォリオに占める投資比率 ^(※2)
オフィスビル	90%以上
その他	10%以下



■ 投資エリア

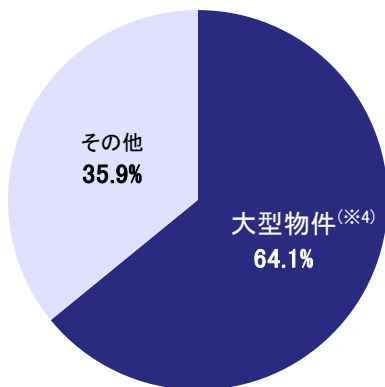
(投資方針)

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



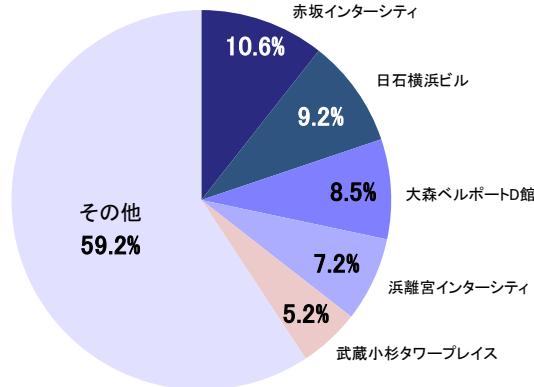
東京圏^(※3)への投資比率
84.4%

■ 物件規模 (取得価格ベース)



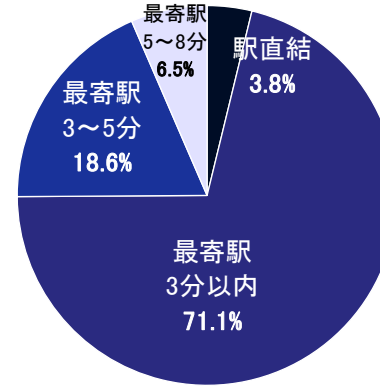
大型物件が主体

■ 上位5物件 (取得価格ベース)



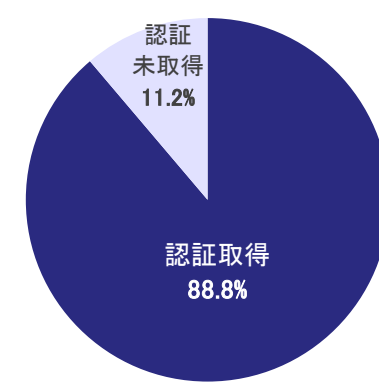
上位5物件比率
40.8%

■ 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75%
 5分以内が約94%

■ グリーンビル認証 (賃貸可能面積ベース)^(※5)

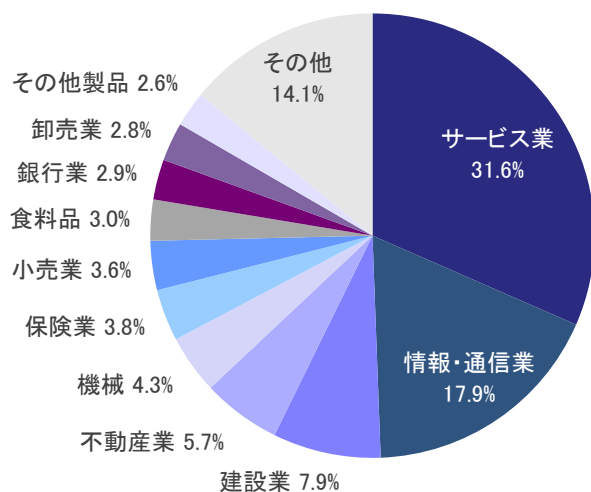


BCP・環境認証への
取組みも着実に実施

(※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総額をもって、決定された用途別の取得価格に算入するものとします。
 (※2) ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれの用途又は地域に属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。
 (※3) 東京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、II)。
 (※4) 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。
 (※5) 定義等については、P.52の注記をご参照ください。
 (※6) 上記の各数値は2023年6月30日時点の数値です。

4. テナント特性

■ 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34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	6.3%
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	11,654.01	3.9%
	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		
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	3.1%
(※3)	(※3)	8,372.71	2.8%
(※3)	(※3)	6,572.84	2.2%
(※3)	(※3)	6,539.19	2.2%
(※3)	日石横浜ビル	6,454.68	2.2%
日立造船株式会社	大森ベルポートD館	5,383.97	1.8%
(※3)	日石横浜ビル	3,672.31	1.2%
(※3)	日石横浜ビル	3,543.27	1.2%
上位10エンドテナントの合計		80,089.88	27.1%
ポートフォリオの合計		296,029.75	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34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	25	BIZCORE赤坂見附	7	JEI本郷ビル	4	JEI広島八丁堀ビル	43
芝二丁目ビルディング	2	BIZCORE神保町	8	川崎日進町ビルディング	30	SE札幌ビル	43
JEI浜松町ビル	5	BIZCORE渋谷	7	JEI両国ビル	18	青葉通プラザ	47
赤坂インターシティ	17	NHK名古屋放送センタービル	41	パシフィックスクエア千石	10	大和南森町ビル	10
台場ガーデンシティビル	3	大阪興銀ビル(底地)	1	コアシティ立川	25	JEI那覇ビル	18
浜離宮インターシティ	12	グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	2	日石横浜ビル	45	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	横浜弁天通第一生命ビルディング	13	仙信ビル	15
マンサード代官山	10	武蔵小杉タワープレイス	49	新横浜アリーナ通りビル	12	札幌大手町ビル	26
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	合計	611

(※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34期末時点の数値を記載しています。

5. 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

5. 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

- ◆ 23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

5. 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
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

5. 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

5. 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譲渡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

国連難民支援キャンペーン



大森ベルポート

コンサート



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法人もったいない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



5. ESGへの取り組み (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11.6%保有(2023年6月末時点)
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

執行役員1名
(運用会社社長兼任)



監督役員2名
(社外)

監督役員には、各分野の専門家(弁護士・公認会計士)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

COおよび外部専門家の出席および賛成が
決議成立の必須要件

コンプライアンス委員会

本投資法人の利害関係者取引の意思決定に関与

COの出席が
決議成立の必須要件

投資委員会

本投資法人の資産運用・投資・財務の意思決定に関与

5. ESGへの取り組み (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

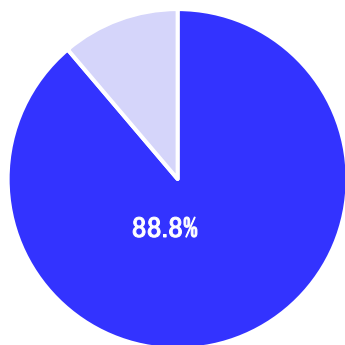


MSCI ESG格付はAクラスの評価を取得
「MSCI ジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄

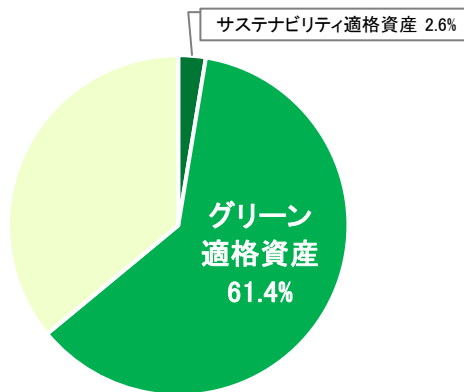
■ グリーンビル認証

◆ グリーンビル認証※2

計26物件 88.8%(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



◆ 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。(2023年6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。

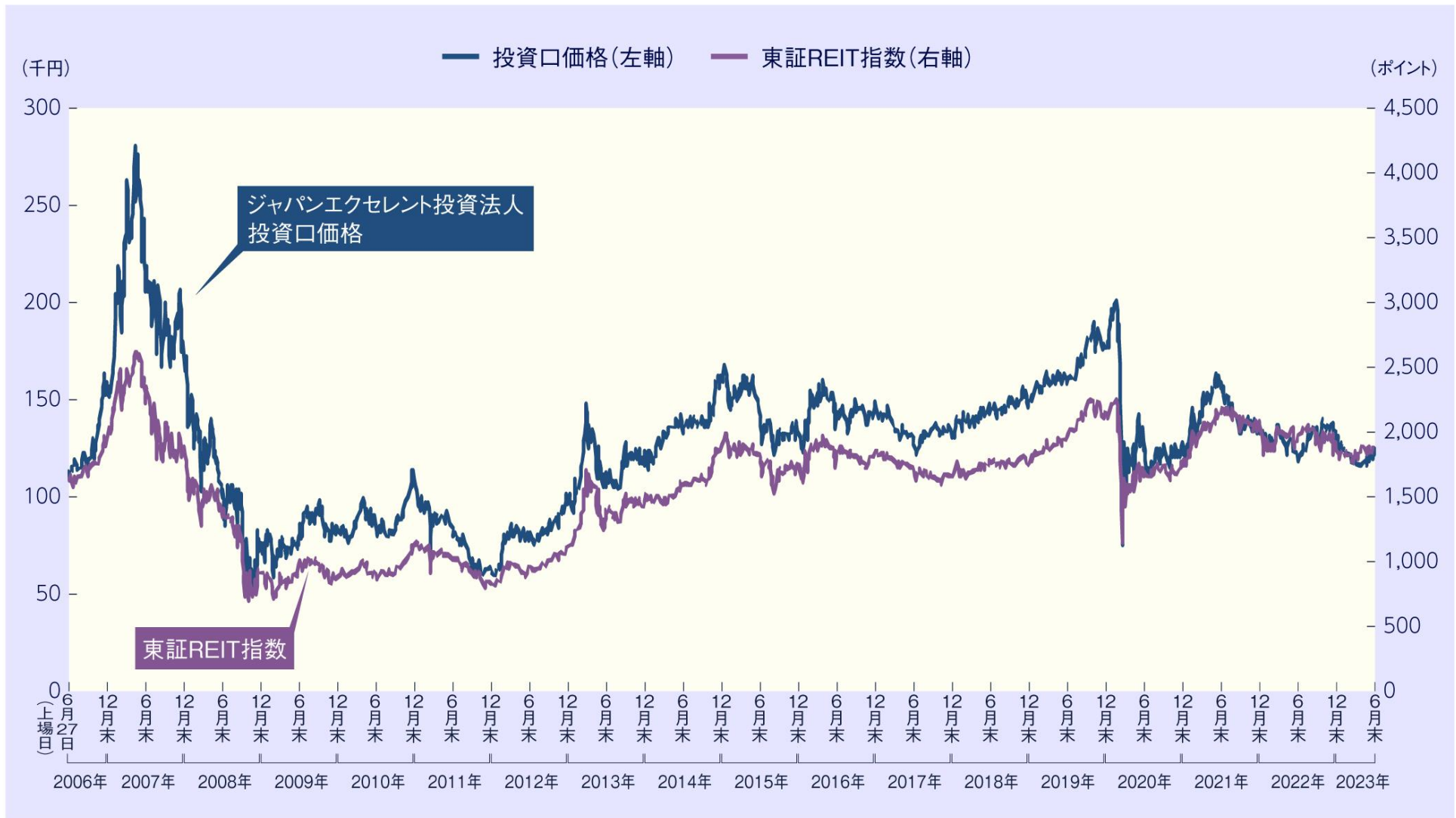
※3 「グリーン適格資産」は、資金調達日から過去3年以内に①DBJ Green Building 認証:5つ星、4つ星もしくは3つ星の評価②CASBEE 不動産評価認証:Sランク、AランクもしくはB+ランクの評価のいずれかの認証を取得済又は将来取得予定のもので、資産運用会社のサステナビリティ会議にて選定されたものを指します。「サステナビリティ適格資産」は、資金調達日から過去3年以内に上記①②のいずれかの認証を取得済又は将来取得予定のもので、資産運用会社のサステナビリティ会議にて選定されたものを指します。円グラフは2023年6月末の簿価を用いて算出した適格物件の割合です。

※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。

6. 投資口価格と東証REIT指数の推移



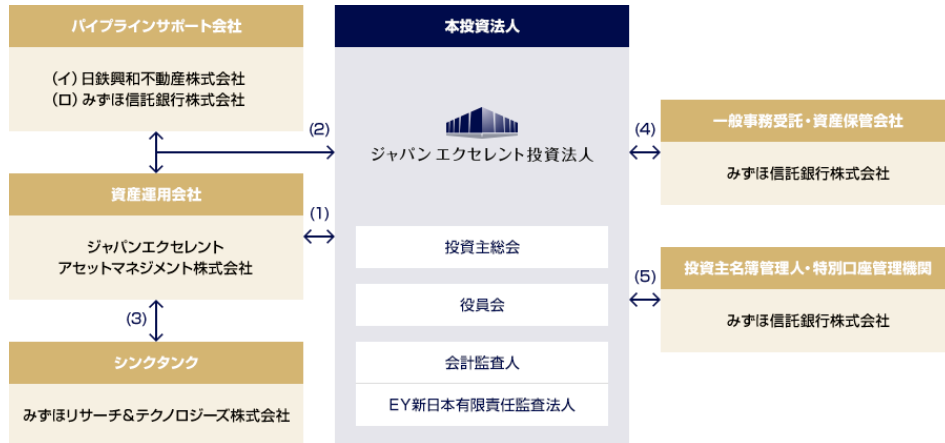
(※)2013年12月25日以前の投資口価格は、5で除した数値を記載しています。

7. 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	高木 英治 平川 修

■ 投資法人の仕組み図



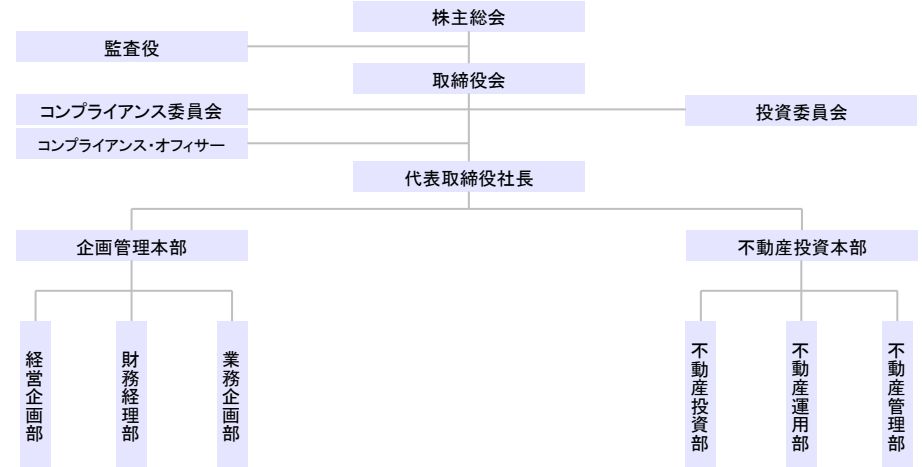
- (1) 資産運用委託契約
- (2) (イ)日鉄興和不動産サポート契約, (ロ)みずほ信託サポート契約
- (3) 市場情報等提供契約
- (4) 一般事務委託契約および資産保管業務委託契約
- (5) 投資口事務委託契約および特別口座管理契約

■ 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	
代表取締役社長	香山 秀一郎	
株主 ^(※)	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	

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

■ 資産運用会社の組織図



Memo



参考資料 Appendix



第34期(2023年6月期)決算状況 (1)前期比較

◆ 物件入替による売却益を活用し、分配金は予想通りの2,800円を維持

	第33期 2022.12 実績	第34期 2023.06 実績	増減
営業収益	10,699	13,823	3,123
賃貸事業収入	9,271	9,274	3
水道光熱費収入	693	681	▲ 12
その他収入	176	124	▲ 51
匿名組合分配金	28	60	32
不動産等売却益	530	3,683	3,153
営業費用	6,567	9,346	2,778
賃貸事業費用	5,944	5,972	27
維持管理費	1,580	1,525	▲ 55
水道光熱費	1,156	1,149	▲ 7
公租公課	976	1,036	59
修繕工事費	137	139	1
その他賃貸事業費用	160	161	0
(NOI)	6,128	6,067	▲ 60
減価償却費	1,931	1,960	28
不動産等売却損	0	2,703	2,703
販管費	622	670	47
営業利益	4,132	4,477	344
営業外費用	629	595	▲ 34
経常利益	3,503	3,882	379
当期純利益	3,502	3,881	379
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	+243	▲ 136	▲ 379
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	4,903	4,861	▲ 41

(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)	14	11円	
第32期取得資産 (匿名組合分配金) の増	32		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	▲ 29		BIZCORE渋谷 解約違約金剥落
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)	▲ 70	▲ 53円	
賃貸事業収入の増	15		入退去 46 (入居 338、退去 ▲292)
水道光熱費収支の増	7		賃料改定 ▲34 (増額 5、減額 ▲39)
その他収入の減	▲ 23		その他 3
賃貸事業費用の増	▲ 23		大森 解約違約金剥落 ▲19
維持管理費の減	27		リーシング報酬 (新規・更新) 剥落 37
公租公課の増	▲ 26		
修繕工事費の減	3		
減価償却費の増	▲ 27		控除対象外消費税 ▲25
販管費の増	▲ 47		資産運用報酬Ⅱ ▲16
■財務	34	26円	
支払利息の減	17		アレンジメントフィー剥落
融資関連手数料の減	21		新富町ビル (40%) 売却益剥落 ▲530
その他財務費用の増	▲ 4		新富町ビル (60%) 売却益 797
■譲渡	401	300円	JEI京橋ビル (80%) 売却益 2,885
売却益の増	3,153		興和川崎西口ビル
売却損の増	▲ 2,703		新富町ビル (40%)
前期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 1		
当期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 46		新富町ビル (60%) ▲22
■圧縮積立金	▲ 379	▲ 283円	興和川崎西口ビル ▲17
圧縮積立金取崩の剥落、繰入	▲ 379		JEI京橋ビル (80%) ▲6
計	0	0円	

第34期(2023年6月期)決算状況 (2) 予想比較

◆ 入替に伴う売却益と内部成長により分配金を予想通り維持するとともに圧縮積立金を積増し

	第34期 2023.06 当初予想	第34期 2023.06 実績	増減
営業収益	10,859	13,823	2,964
賃貸事業収入	9,247	9,274	26
水道光熱費収入	690	681	▲ 9
その他収入	75	124	48
匿名組合分配金	52	60	7
不動産等売却益	792	3,683	2,891
営業費用	6,699	9,346	2,646
賃貸事業費用	6,060	5,972	▲ 88
維持管理費	1,548	1,525	▲ 23
水道光熱費	1,200	1,149	▲ 50
公租公課	997	1,036	39
修繕工事費	179	139	▲ 40
その他賃貸事業費用	180	161	▲ 18
(NOI)	5,909	6,067	158
減価償却費	1,955	1,960	4
不動産等売却損	0	2,703	2,703
販管費	639	670	30
営業利益	4,159	4,477	318
営業外費用	600	595	▲ 4
経常利益	3,559	3,882	322
当期純利益	3,558	3,881	322
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	+186	▲ 136	▲ 322
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	4,861	139
-----	-------	-------	-----

(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)	20	15円	
第32期取得資産(匿名組合分配金)の増	7		アークヒルズフロントタワー
前期取得資産償却後利益の増	13		BIZCORE渋谷 原状回復費収入
■内部成長(既存物件)	137	103円	
賃貸事業収入の増	30		入退去 ▲8 (入居 ▲6、退去 ▲2)
水道光熱費収支の増	41		賃料改定 11 その他 27
その他収入の増	36		
賃貸事業費用の減	60		赤坂AIR・日石横浜 会議室使用料 13
維持管理費の減	15		スカイハウス浜離宮更新料 4
公租公課の増	▲ 11		
修繕工事費の減	40		
減価償却費の増	▲ 2		
その他賃貸事業費用の減	18		
販管費の増	▲ 30		控除対象外消費税 ▲26
■財務	4	3円	資産運用報酬Ⅱ ▲13
支払利息の増	▲ 5		
融資関連手数料の減	9		
■物件譲渡	160	120円	
売却益の増	2,891		新富町(60%)売却益 5
売却損の増	▲ 2,703		JEI京橋ビル売却益 2,885
当期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 27		興和川崎西口ビル売却損
■圧縮積立金	▲ 322	▲ 241円	
圧縮積立金取崩の剥落、繰入	▲ 322		新富町(60%) ▲4
			興和川崎西口ビル ▲19
			JEI京橋ビル(80%) ▲3
計	0	0円	

業績予想 (1) 第35期(2023年12月期)

◆ 新規物件の取得・賃貸事業収入の増加・パシフィックスクエア千石の売却益等により、
圧縮積立金を積増した上で、1口当たり分配金は2,800円を維持

	第34期 2023.06 実績	第35期 2023.12 予想	増減
営業収益	13,823	10,785	▲ 3,038
賃貸事業収入	9,274	9,234	▲ 40
水道光熱費収入	681	706	▲ 25
その他収入	124	93	▲ 31
匿名組合分配金	60	55	▲ 5
不動産等売却益	3,683	696	▲ 2,987
営業費用	9,346	6,316	▲ 3,029
賃貸事業費用	5,972	5,694	▲ 277
維持管理費	1,525	1,451	▲ 73
水道光熱費	1,149	1,144	▲ 4
公租公課	1,036	963	▲ 73
修繕工事費	139	202	▲ 63
その他賃貸事業費用	161	168	▲ 6
(NOI)	6,067	6,104	▲ 36
減価償却費	1,960	1,765	▲ 195
不動産等売却損	2,703	0	▲ 2,703
販管費	670	621	▲ 48
営業利益	4,477	4,468	▲ 8
営業外費用	595	594	▲ 1
経常利益	3,882	3,874	▲ 7
当期純利益	3,881	3,873	▲ 7
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲ 136	▲ 128	7
分配金総額	3,745	3,745	0
1口当たり分配金	2,800	2,800	0
FFO	4,861	4,943	81

(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)	211	158円	
前期取得物件償却後利益の増	33		新横浜アリーナ通りビル 通期寄与
当期取得物件償却後利益の増	178		BIZCORE築地
■内部成長 (既存物件)	46	35円	
賃貸事業収入の増	141		入退去 167 (入居 381、退去 ▲214) 賃料改定 ▲4 (増額 4、減額 ▲8) その他 ▲22
匿名組合分配金の減	▲5		
水道光熱費収支の減	▲2		
その他収入の減	▲25		BIZCORE渋谷 原状回復費収入剥落 ▲10 コアシティ立川 組合余剰金返還剥落 ▲9
賃貸事業費用の増	▲110		
維持管理費の減	1		
公租公課の増	▲20		
修繕工事費の増	▲83		
減価償却費の減	5		
その他賃貸事業費用の増	▲12		
販管費の減	48		物件調査費用 22 控除対象外消費税 22
■財務	1	1円	アレンジメントフィー
支払利息の減	18		
融資関連手数料の増	▲18		新富町ビル (60%) 売却益剥落 ▲797 JEI京橋ビル (80%) 売却益剥落 ▲2,885 パシフィックスクエア千石 売却益 696
その他財務費用の減	1		
■譲渡	▲266	▲199円	興和川崎西口ビル 売却損剥落
売却益の減	▲2,987		興和川崎西口ビル 120 JEI京橋ビル (80%) ▲69
売却損の減	2,703		
前期譲渡物件の償却後損失の減	50		
当期譲渡物件の償却後利益の減	▲32		
■圧縮積立金	7	6円	パシフィックスクエア千石
圧縮積立金繰入の減	7		
計	0	0円	

業績予想 (2) 第36期(2024年6月期)

- ◆ 第36期以降は、各期の収支状況を勘案した分配金水準とすることを原則とし、着実な成長を目指す方針
- ◆ 第36期については、賃貸事業費用の増加を新規物件取得で打返すも、圧縮積立金の繰入増により、1口当たり分配金は2,600円

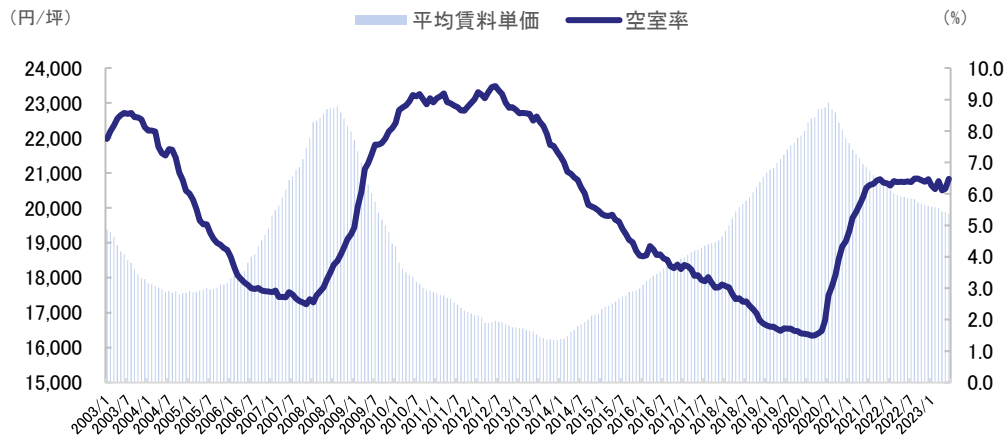
	第35期 2023.12 予想	第36期 2024.06 予想	増減
営業収益	10,785	10,822	37
賃貸事業収入	9,234	9,292	58
水道光熱費収入	706	654	▲ 52
その他収入	93	89	▲ 3
匿名組合分配金	55	65	9
不動産等売却益	696	721	25
営業費用	6,316	6,358	42
賃貸事業費用	5,694	5,729	35
維持管理費	1,451	1,473	21
水道光熱費	1,144	1,046	▲ 97
公租公課	963	998	35
修繕工事費	202	196	▲ 5
その他賃貸事業費用	168	190	22
(NOI)	6,104	6,130	26
減価償却費	1,765	1,824	59
販管費	621	629	7
営業利益	4,468	4,463	▲ 5
営業外費用	594	600	6
経常利益	3,874	3,863	▲ 11
当期純利益	3,873	3,862	▲ 11
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲ 128	▲ 384	▲ 256
分配金総額	3,745	3,477	▲ 267
1口当たり分配金	2,800	2,600	▲ 200
FFO	4,943	4,965	22

(単位：百万円)

要因	収支	DPU換算	主要要因
■外部成長	61	46円	
前期取得物件償却後利益の減	▲ 5		BIZCORE築地 通期寄与/公租公課発生
当期取得物件償却後利益の増	67		大崎ブライツタワー・プラザ
■内部成長 (既存物件)	▲ 79	▲ 60円	
賃貸事業収入の減	▲ 17		入退去 ▲35 (入居 295、退去 ▲330) 賃料改定 ▲5 (増額 2、減額 ▲7) その他 23
匿名組合分配金の増	9		
水道光熱費収支の増	43		
その他収入の減	▲ 3		
賃貸事業費用の増	▲ 104		
維持管理費の増	▲ 12		
公租公課の増	▲ 30		
修繕工事費の減	3		
減価償却費の増	▲ 43		
その他賃貸事業費用の増	▲ 21		
販管費の増	▲ 7		
■財務	▲ 6	▲ 5円	
支払利息の減	1		
融資関連手数料の増	▲ 3		
その他財務費用の増	▲ 4		
■物件譲渡	13	10円	
売却益の増	25		パシフィックスクエア売却益剥落 ▲696 JEI京橋ビル (20%) 売却益 721
前期譲渡物件の償却後損失の減	5		パシフィックスクエア千石
当期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 17		JEI京橋ビル (20%)
■圧縮積立金	▲ 256	▲ 192円	
圧縮積立金繰入の増	▲ 256		
計	▲ 267	▲ 200円	

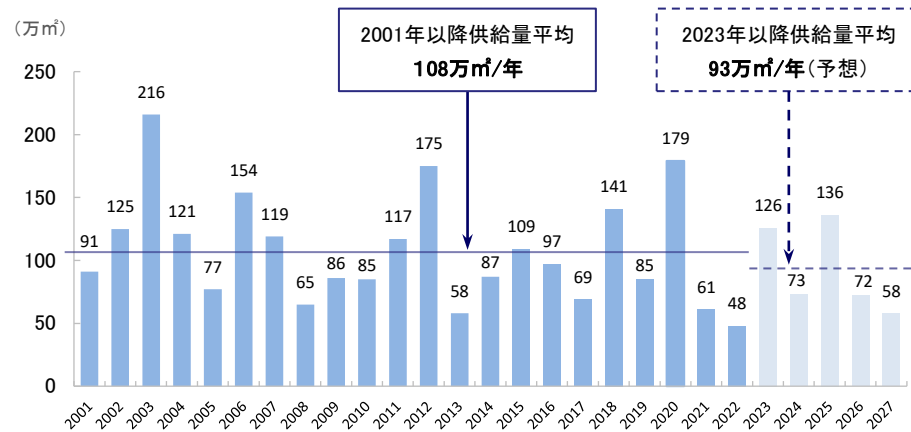
環境認識

■ 都心5区 賃料単価と空室率の推移



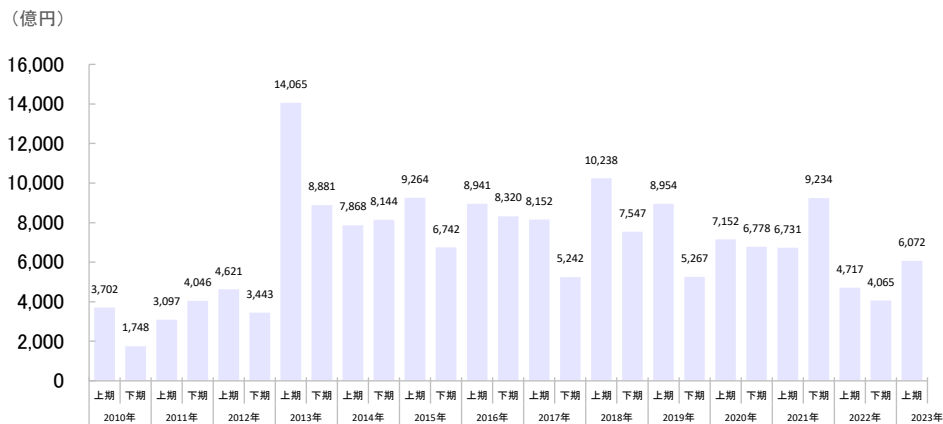
(出所) 三鬼商事株式会社

■ 東京23区 大規模オフィス新規供給量の推移



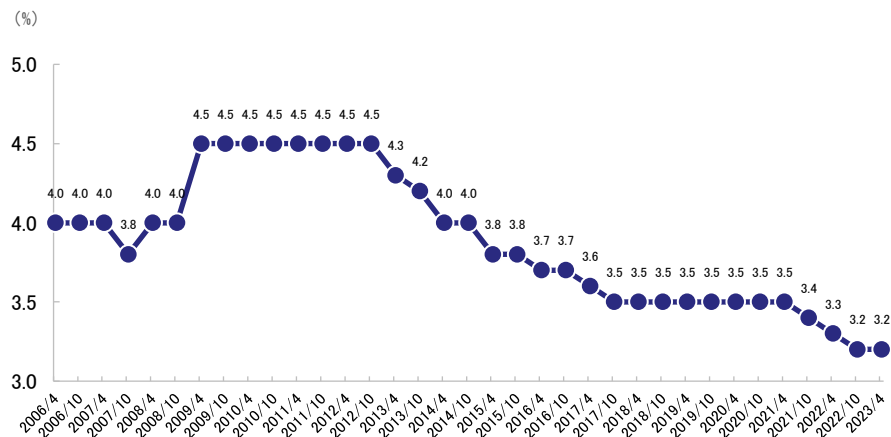
(出所) 森ビル株式会社

■ 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	III-14	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	マンサード代官山	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(底地)	グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	(北館)	武蔵小杉	川崎東口	本郷	川崎日進町	两国	川崎西口	千石	コアシティ立川	日石横浜	横浜弁天通	新横浜アリーナ通り	京橋	広島八丁堀	SE札幌	青葉通プラザ	大和南森町	那覇	広島OS	仙徳ビル	札幌大手町		
不動産賃貸事業収益	810	377	123	517	330	747	6	-	229	-	130	-	146	373	98	-	-	698	-	-	186	116	274	62	330	1,218	42	24	187	146	438	188	192	86	147	48	135	10,079	
賃貸事業収入	756	377	113	492	301	697	5	-	210	-	126	-	130	-	98	-	-	639	-	-	181	106	249	56	310	1,111	39	21	170	133	345	166	174	76	139	40	120	9,274	
その他賃貸事業収入	54	0	9	24	29	49	0	-	18	-	4	-	15	-	-	-	-	58	-	-	5	10	24	5	20	106	3	3	17	12	93	22	18	10	7	7	14	805	
不動産賃貸事業費用	495	142	105	274	215	435	5	-	140	-	51	-	53	259	56	-	-	408	-	-	120	80	394	34	140	783	24	12	100	89	235	109	81	51	74	21	70	5,972	
維持管理費	141	52	22	83	47	132	0	-	33	-	13	-	17	68	-	-	-	112	-	-	58	20	76	5	30	165	7	3	16	19	33	36	23	8	18	4	13	1,525	
水道光熱費	106	-	10	52	37	69	1	-	25	-	5	-	7	42	-	-	-	90	-	-	-	13	48	6	42	221	5	3	20	16	90	20	14	7	14	4	22	1,149	
公租公課	81	31	19	39	38	53	1	-	33	-	18	-	6	24	55	-	-	72	-	-	17	8	75	6	21	123	4	-	17	19	25	19	14	5	13	4	12	1,036	
損害保険料	1	0	0	0	0	1	0	-	0	-	0	-	0	0	-	-	-	1	-	-	0	0	1	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21
修繕工事費	5	2	0	4	3	16	0	-	3	-	0	-	1	3	-	-	-	3	-	-	-	5	15	2	2	9	1	0	3	0	1	3	6	5	3	1	3	139	
その他費用	14	0	15	2	1	6	1	-	0	-	0	-	1	33	1	-	-	1	-	-	0	0	0	1	1	2	0	0	1	0	1	0	0	4	0	0	0	0	139
減価償却費	144	53	37	91	86	155	1	34	43	18	13	28	19	85	-	-	-	126	122	32	43	33	176	11	39	257	5	4	39	33	82	27	21	20	23	6	17	1,960	
不動産賃貸事業損益	314	235	17	242	115	311	0	212	88	72	78	111	92	114	41	66	50	289	179	70	65	35	▲120	27	190	434	17	12	87	56	202	79	111	35	72	26	64	4,107	
NOI	459	289	55	334	201	466	1	247	132	91	91	139	111	199	41	76	62	415	301	103	109	69	55	38	230	692	23	16	127	89	284	107	133	55	95	33	82	6,067	
NOI(年換算値)	927	583	111	674	406	941	19	499	266	183	185	282	224	402	84	153	126	838	608	208	219	139	113	78	464	1,395	46	64	256	181	574	216	268	111	192	66	165	12,285	
日数(日)	181	181	181	181	181	181	25	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	92	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
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	2,077	661	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	1,580	4,069	287,279	

NOI利回り

	第34期	第33期	差異(pt)	4.1%	6.2%	1.3%	2.4%	3.7%	4.9%	1.9%	4.4%	2.3%	2.8%	3.0%	2.8%	3.4%	7.2%	4.8%	3.1%	3.2%	6.0%	5.5%	3.9%	4.7%	5.5%	0.5%	4.9%	7.1%	5.7%	7.3%	3.1%	7.8%	6.6%	10.4%	10.2%	6.1%	8.1%	6.9%	4.2%	4.1%	4.25%
第34期	4.1%	6.2%	1.3%	2.4%	3.7%	4.9%	1.9%	4.4%	2.3%	2.8%	3.0%	2.8%	3.4%	7.2%	4.8%	3.1%	3.2%	6.0%	5.5%	3.9%	4.7%	5.5%	0.5%	4.9%	7.1%	5.7%	7.3%	3.1%	7.8%	6.6%	10.4%	10.2%	6.1%	8.1%	6.9%	4.2%	4.1%	4.25%			
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%			
差異(pt)	▲0.3	▲0.1	▲3.0	0.2	0.3	0.2	▲3.9	0.3	0.2	▲0.5	0.1	0.2	▲1.6	0.3	0.3	▲0.6	▲0.6	0.6	▲0.2	0.1	0.6	▲1.0	▲0.2	▲0.1	0.6	0.3	0.2	-	▲0.4	1.6	▲0.5	0.4	0.1	0.2	0.4	0.0	0.0	0.0	0.01		

償却後NOI利回り

	第34期	第33期	差異(pt)	2.8%	5.0%	0.4%	1.7%	2.1%	3.3%	0.2%	3.8%	1.6%	2.2%	2.6%	2.2%	2.8%	4.1%	4.8%	2.8%	2.6%	4.2%	3.3%	2.6%	2.8%	2.8%	▲1.2%	3.4%	5.9%	3.6%	5.6%	2.3%	5.4%	4.1%	7.4%	7.6%	5.1%	5.1%	5.3%	3.4%	3.2%	2.88%
第34期	2.8%	5.0%	0.4%	1.7%	2.1%	3.3%	0.2%	3.8%	1.6%	2.2%	2.6%	2.2%	2.8%	4.1%	4.8%	2.8%	2.6%	4.2%	3.3%	2.6%	2.8%	2.8%	▲1.2%	3.4%	5.9%	3.6%	5.6%	2.3%	5.4%	4.1%	7.4%	7.6%	5.1%	5.1%	5.3%	3.4%	3.2%	2.88%			
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%			
差異(pt)	0.2	▲0.2	▲3.0	0.1	0.2	0.2	▲4.2	0.3	0.3	▲0.6	0.1	0.2	▲1.6	0.2	0.3	▲0.6	▲0.6	0.6	▲0.2	0.0	0.5	▲1.2	▲0.2	▲0.2	0.6	0.3	0.0	-	▲0.3	1.3	▲0.6	0.2	▲0.1	▲0.2	0.4	0.1	▲0.1	▲0.0	▲0.02		

(※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、グランフロント大阪(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	2,622	380	2,056	1,008
取得価格	152,109	16,231	93,678	25,260
第34期NOI利回り	3.5%	4.7%	4.5%	7.3%
第33期NOI利回り	3.6%	4.9%	4.3%	7.2%
差異(pt)	▲0.1	▲0.2	0.2	0.1

▶ 期末鑑定評価の概要

■ 期末鑑定評価サマリー

	第33期 (2022.12)	第34期 (2023.6)	増減
物件数	36物件	35物件	▲1物件
期末鑑定評価額	344,863百万円	323,343百万円	▲21,520百万円
帳簿価額	268,467百万円	248,146百万円	▲20,321百万円
含み損益	76,395百万円	75,196百万円	▲1,198百万円
含み損益率 ^(※1)	28.5%	30.3%	1.8pt

(※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33期 (2022.12)	第34期 (2023.6)
増加	17物件	8物件
維持	11物件	7物件
減少	7物件	19物件

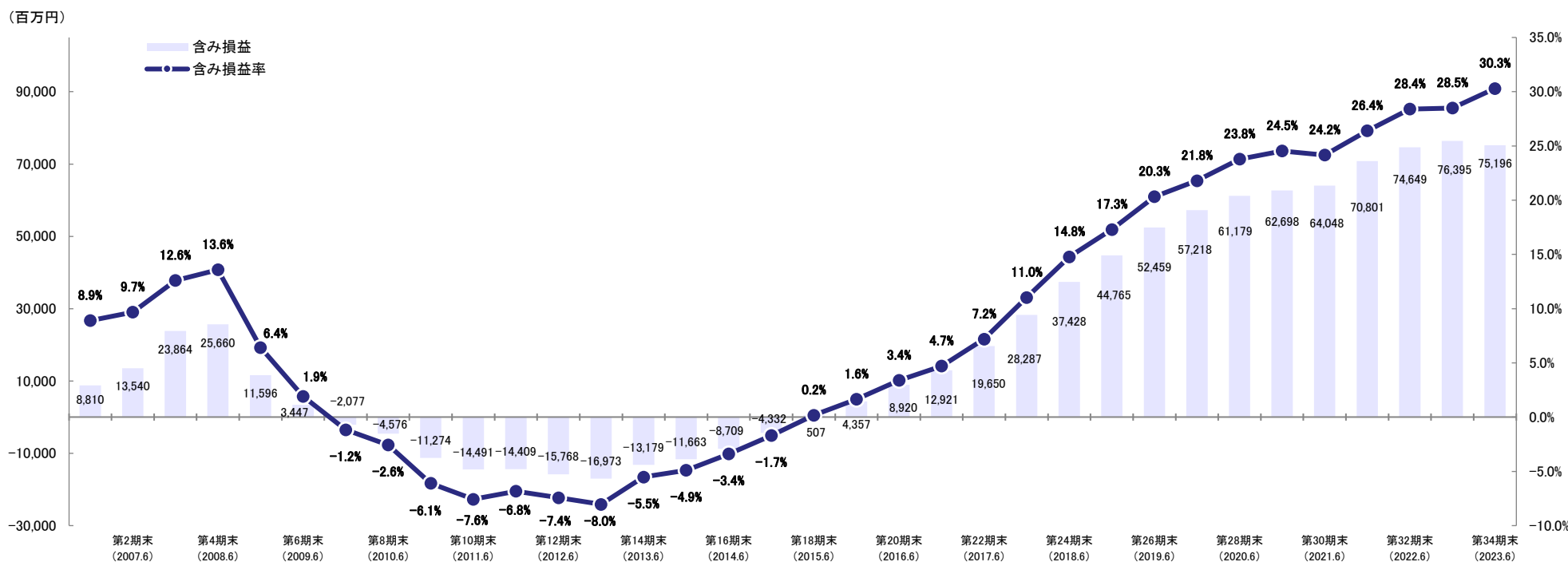
(※2)各期において、対前期比での増減内訳を記載しています。

(※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33期 (2022.12)	第34期 (2023.6)
低下	21物件	15物件
維持	14物件	18物件
上昇	0物件	1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34期末 帳簿価額③	差異(②-③)		直接還元法 還元利回り			鑑定評価機関	
				第33期末①	第34期末②		%			%	第33期末④	第34期末⑤	差異(⑤-④) pt		
I-1	I	大森ベルポートD館	22,552	25,700	25,600	▲100	▲0.4%	20,371	5,228	25.7%	3.8%	3.7%	▲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	13,800	▲300	▲2.1%	9,017	4,782	53.0%	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%	7,934	1,515	19.1%	3.2%	3.2%	0.0	日本不動産研究所	
I-8		赤坂インターシティ	28,146	30,800	30,700	▲100	▲0.3%	26,426	4,273	16.2%	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%	9,087	1,012	11.1%	4.0%	3.9%	▲0.1	中央不動産鑑定所	
I-12		浜離宮インターシティ	19,080	28,500	28,600	100	0.4%	16,498	12,101	73.3%	3.0%	3.0%	0.0	日本不動産研究所	
I-14		興和西新橋ビル	11,431	13,700	12,600	▲1,100	▲8.0%	10,946	1,653	15.1%	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	13,800	13,500	▲300	▲2.2%	11,067	2,432	22.0%	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	8,170	8,250	80	1.0%	6,429	1,820	28.3%	2.6%	2.6%	0.0	日本不動産研究所	
I-17		BIZCORE赤坂見附	6,200	6,680	6,360	▲320	▲4.8%	6,124	235	3.8%	3.0%	3.0%	0.0	日本不動産研究所	
I-18		BIZCORE神保町	10,200	10,300	9,870	▲430	▲4.2%	9,940	▲70	▲0.7%	3.3%	3.3%	0.0	谷澤総合鑑定所	
I-19		BIZCORE渋谷	6,640	6,950	6,950	0	0.0%	6,643	306	4.6%	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	6,250	6,310	60	1.0%	5,336	973	18.2%	4.0%	3.9%	▲0.1	日本不動産研究所
II-3			大阪興銀ビル(底地)	1,770	2,750	2,840	90	3.3%	1,865	974	52.3%	2.9%	2.8%	▲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	5,000	▲50	▲1.0%	4,904	95	1.9%	3.5%	3.4%	▲0.1	日本ヴァリュアーズ
II-5	グランフロント大阪(北館)		3,982	3,820	3,770	▲50	▲1.3%	3,977	▲207	▲5.2%	3.6%	3.5%	▲0.1	日本ヴァリュアーズ	
III-1	武蔵小杉タワープレイス		13,890	22,700	22,200	▲500	▲2.2%	12,160	10,039	82.6%	3.8%	3.8%	0.0	日本不動産研究所	
III-2	III	興和川崎東ロビル	10,976	10,500	10,400	▲100	▲1.0%	10,667	▲267	▲2.5%	4.7%	4.7%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-3		JEI本郷ビル	5,400	4,620	4,580	▲40	▲0.9%	4,893	▲313	▲6.4%	4.1%	4.1%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-5		川崎日進町ビルディング	4,725	4,740	4,710	▲30	▲0.6%	4,207	502	11.9%	4.8%	4.8%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-7		JEI両国ビル	2,550	2,720	2,760	40	1.5%	2,489	270	10.8%	4.2%	4.1%	▲0.1	中央不動産鑑定所	
III-10		パシフィックスクエア千石	1,620	1,550	1,560	0	0.0%	1,600	▲50	▲3.2%	4.0%	4.0%	0.0	中央不動産鑑定所	
III-11		コアシティ立川	6,500	9,940	9,940	0	0.0%	5,900	4,039	68.5%	3.9%	3.9%	0.0	日本不動産研究所	
III-12		日石横浜ビル	24,500	33,500	33,500	0	0.0%	21,721	11,778	54.2%	3.4%	3.4%	0.0	日本不動産研究所	
III-13		横浜弁天通第一生命ビルディング	640	719	734	15	2.1%	732	1	0.2%	4.2%	4.1%	▲0.1	日本不動産研究所	
III-14		新横浜アリーナ通りビル	2,077	2,140	2,170	30	1.4%	2,089	80	3.8%	3.6%	3.5%	▲0.1	日本不動産研究所	
IV-3		IV	JEI広島八丁堀ビル	2,760	4,230	4,210	▲20	▲0.5%	2,852	1,357	47.6%	4.3%	4.2%	▲0.1	日本不動産研究所
IV-4	SE札幌ビル		5,500	10,200	10,400	200	2.0%	5,025	5,374	106.9%	4.6%	4.4%	▲0.2	中央不動産鑑定所	
IV-5	青葉通プラザ		2,120	4,770	4,530	▲240	▲5.0%	2,261	2,268	100.3%	4.2%	4.1%	▲0.1	日本不動産研究所	
IV-6	大和南森町ビル		4,410	5,320	5,340	20	0.4%	4,228	1,111	26.3%	4.5%	4.5%	0.0	大和不動産鑑定	
IV-7	JEI那覇ビル		1,380	2,110	2,050	▲60	▲2.8%	1,644	405	24.7%	4.8%	4.7%	▲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	3,580	3,550	▲30	▲0.8%	2,772	777	28.1%	4.3%	4.2%	▲0.1	日本不動産研究所	
IV-9	仙信ビル		1,580	1,690	1,670	▲20	▲1.2%	1,662	7	0.4%	4.3%	4.2%	▲0.1	谷澤総合鑑定所	
IV-10	札幌大手町ビル		4,069	4,564	4,564	0	0.0%	4,130	433	10.5%	3.9%	3.8%	▲0.1	日本不動産研究所	
合計			264,767	325,713	322,558	▲3,155	▲1.0%	247,614	74,943	30.3%	3.5%	3.5%	▲0.0	-	
IV-2	JEI京橋ビル		661	802	785	▲17	▲2.1%	531	253	47.7%	5.0%	5.1%	0.1	大和不動産鑑定	
合計			265,429	326,515	323,343	▲3,172	▲1.0%	248,146	75,196	30.3%	3.5%	3.5%	▲0.0	-	
エリア I 合計			151,059	178,250	175,780	▲2,470	▲1.4%	140,489	35,290	25.1%	3.2%	3.1%	▲0.1	-	
エリア II 合計			16,231	17,870	17,920	50	0.3%	16,083	1,836	11.4%	3.6%	3.5%	▲0.1	-	
エリア III 合計			72,878	93,129	92,544	▲585	▲0.6%	66,463	26,080	39.2%	3.9%	3.9%	▲0.0	-	
エリア IV 合計			25,260	37,266	37,099	▲167	▲0.4%	25,109	11,989	47.7%	4.4%	4.3%	▲0.1	-	
合計			265,429	326,515	323,343	▲3,172	▲1.0%	248,146	75,196	30.3%	3.5%	3.5%	▲0.0	-	

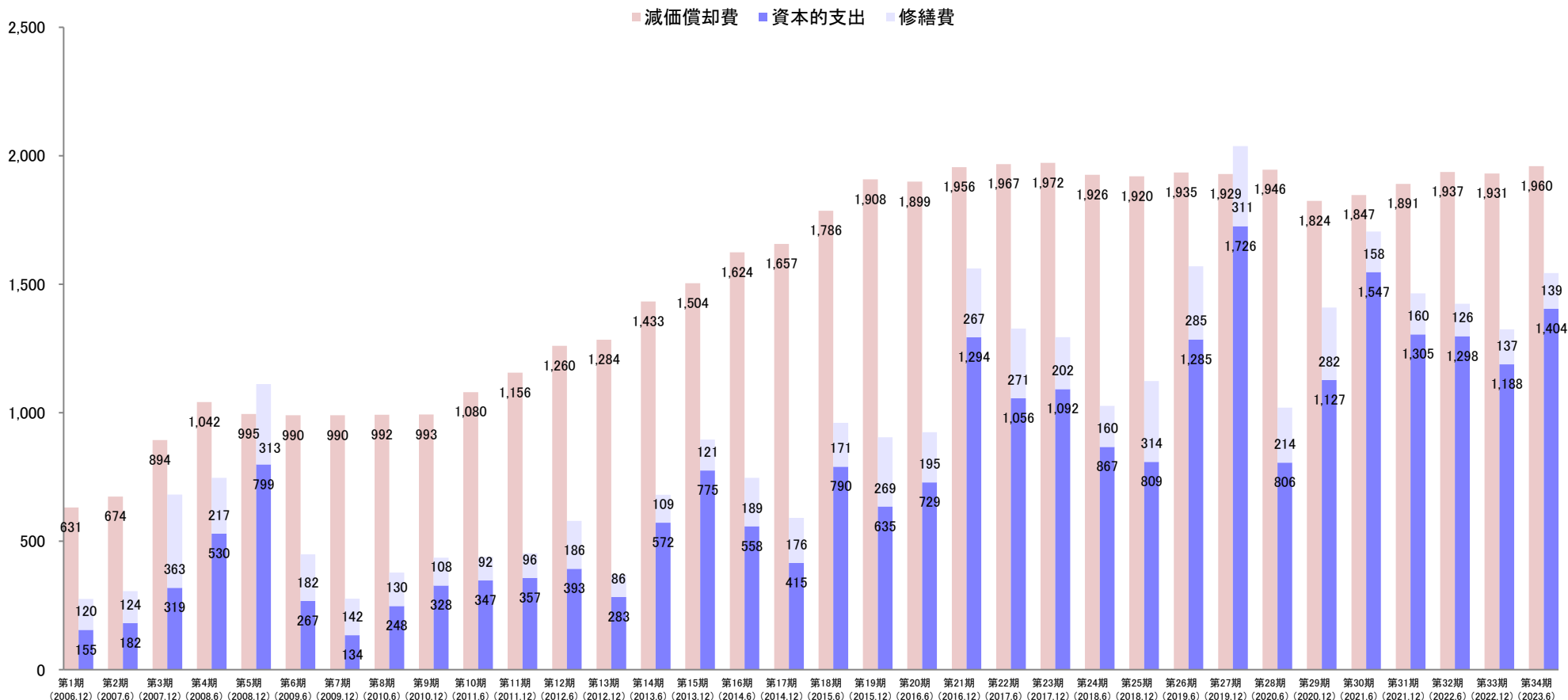
(※1)「鑑定評価額」欄には、本投資法人の規約および一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第33・34期末を価格時点とする各鑑定評価機関の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

(※2)第34期取得物件については、第33期末鑑定評価額欄に取得時の鑑定評価額を記載しております。

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% 71.6%

損益計算書

(単位:百万円)

	第33期 (2022.12)	百分比 (%)	第34期 (2023.6)	百分比 (%)	前期比	
					増減	(%)
1. 営業収益(A)	10,699	100.0	13,823	100.0	3,123	29.2
賃貸事業収入	9,271		9,274		3	
その他賃貸事業収入	869		805		▲ 64	
賃貸事業収益合計(a)	10,141	94.8	10,079	72.9	▲ 61	▲ 0.6
不動産等売却益	530		3,683		3,153	
匿名組合分配金	28		60		32	
2. 営業費用(B)	6,567	61.4	9,346	67.6	2,778	42.3
維持管理費	1,580		1,525		▲ 55	
水道光熱費	1,156		1,149		▲ 7	
公租公課	976		1,036		59	
損害保険料	22		21		▲ 0	
修繕工事費	137		139		1	
その他費用	138		139		1	
減価償却費	1,931		1,960		28	
賃貸事業費用合計(b)	5,944	55.6	5,972	43.2	27	0.5
賃貸事業利益(a)－(b)	4,196	39.2	4,107	29.7	▲ 89	▲ 2.1
不動産等売却損	－		2,703		2,703	
資産運用報酬	444		458		14	
その他営業費用	177		211		33	
3. 営業利益(A)－(B)	4,132	38.6	4,477	32.4	344	8.3
4. 営業外収益	0	0.0	0	0.0	0	85.3
5. 営業外費用	629	5.9	595	4.3	▲ 34	▲ 5.4
支払利息	309		291		▲ 18	
融資関連費用	155		133		▲ 21	
投資法人債利息	151		153		1	
投資法人債発行費償却	12		12		0	
その他	0		4		4	
6. 経常利益	3,503	32.7	3,882	28.1	379	10.8
7. 税引前当期純利益	3,503	32.7	3,882	28.1	379	10.8
8. 法人税等	0		0		▲ 0	
9. 当期純利益	3,502	32.7	3,881	28.1	379	10.8
10. 前期繰越利益	－		－		－	
11. 当期末処分利益	3,502		3,881		379	

(※)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33期 (2022.12)		第34期 (2023.6)		増減		第33期 (2022.12)		第34期 (2023.6)		増減
(資産の部)		構成比(%)		構成比(%)		(負債の部)		構成比(%)		構成比(%)	
I. 流動資産	18,662	6.3	31,538	11.0	12,876	I. 流動負債	24,767	8.4	27,159	9.5	2,391
現金及び預金	6,392		20,308		13,916	営業未払金	1,356		1,338		▲ 18
信託現金及び信託預金	11,447		10,436		▲ 1,011	短期借入金	3,000		-		▲ 3,000
営業未収入金	423		336		▲ 86	1年内投資法人債	4,000		10,000		6,000
その他	398		457		58	1年内返済予定長期借入金	15,770		14,270		▲ 1,500
						未払金	439		486		47
II. 固定資産	275,762	93.6	255,388	89.0	▲ 20,374	未払消費税等	-		841		841
1. 有形固定資産	259,278	88.0	238,961	83.2	▲ 20,316	その他	201		222		20
不動産	16,144		16,216		72	II. 固定負債	119,554	40.6	109,532	38.2	▲ 10,022
信託不動産	243,041		222,672		▲ 20,369	投資法人債	34,000		28,000		▲ 6,000
建設仮勘定	93		73		▲ 19	長期借入金	71,830		68,330		▲ 3,500
2. 無形固定資産	9,192	3.1	9,186	3.2	▲ 5	預り敷金保証金	1,239		1,208		▲ 30
借地権	1,721		1,721		-	信託預り敷金保証金	12,484		11,993		▲ 491
信託借地権	7,382		7,382		-	負債合計	144,322	49.0	136,691	47.6	▲ 7,630
その他	88		82		▲ 5	(純資産の部)					
3. 投資その他の資産	7,292	2.5	7,240	2.5	▲ 51	I. 投資主資本	150,218	51.0	150,354	52.4	136
差入敷金保証金	19		19		-	1. 出資総額(純額)	145,907	49.5	145,907	50.8	-
長期前払費用	847		738		▲ 108	2. 剰余金	4,310		4,446		136
その他	6,426		6,483		57	任意積立金(圧縮積立金)	808	0.3	565	0.2	▲ 243
III. 繰延資産	115	0.0	118	0.0	2	当期未処分利益	3,502	1.2	3,881	1.4	379
投資法人債発行費	115		118		2	純資産合計	150,218	51.0	150,354	52.4	136
資産合計	294,540	100.0	287,045	100.0	▲ 7,494	負債純資産合計	294,540	100.0	287,045	100.0	▲ 7,494

(※)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34期 (2023.6)	
区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	28,546
税引前当期純利益	3,882
減価償却費	1,961
固定資産の売却による減少額	21,839
その他	863
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 3,880
投資有価証券の払戻による収入	63
固定資産の取得による支出	▲ 3,422
預り敷金の収入・支出	▲ 522
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 11,761
短期借入金の返済による支出	▲ 3,000
長期借入金の返済による支出	▲ 5,000
投資法人債の発行による収入	1,984
投資法人債の償還による支出	▲ 2,000
分配金の支払額	▲ 3,745
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	12,904
V. 現金及び現金同等物の期首残高	17,839
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	30,744

(※)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34期 (2023.6)	
区分	金額
当期末処分利益	3,881,374,641
圧縮積立金繰入額	136,100,241
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29期 (2020.12)	第30期 (2021.6)	第31期 (2021.12)	第32期 (2022.6)	第33期 (2022.12)	第34期 (2023.6)	算 式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	6,592	6,301	6,209	6,492	5,897	6,288	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	7,066	7,059	6,994	6,504	6,128	6,067	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	5,800	5,823	5,737	5,241	4,903	4,861	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	4,287	4,303	4,240	3,918	3,665	3,634	FFO÷期末発行済投資口の総口数
AFFO(アジャステッド・ファンズ・フロム・オペレーション)	百万円	4,672	4,275	4,431	3,942	3,714	3,457	FFO－資本的支出
AFFO配当性向	%	86.9	93.0	86.8	95.0	100.8	108.3	(分配総額÷AFFO)×100
NAV(ネット・アセット・バリュー)	百万円	215,116	216,383	223,007	225,111	226,613	225,551	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	158,992	159,928	164,824	168,295	169,418	168,624	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・レンオ)	倍	13.9	13.2	13.2	14.4	12.8	14.1	金利支払前キャッシュ・フロー÷(支払利息＋投資法人債利息) ※金利支払前キャッシュ・フロー＝金利支払前税引前当期純利益＋減価償却費(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)	%	1.5	1.4	1.3	1.4	1.2	1.3	(経常利益÷((期首総資産＋期末総資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(2.9)	(2.7)	(2.6)	(2.8)	(2.4)	(2.7)	同上×(365日÷営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	2.8	2.6	2.5	2.7	2.3	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	%	(5.6)	(5.3)	(5.0)	(5.5)	(4.6)	(5.2)	同上×(365日÷営業日数)
自己資本比率	%	51.8	51.8	51.8	51.6	51.0	52.4	(期末純資産額÷期末総資産額)×100
LTV(期末総資産ベース)	%	42.7	42.7	42.7	43.1	43.7	42.0	(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)	%	35.2	35.1	34.4	34.3	34.7	33.3	(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	112,652	112,590	112,495	112,486	112,304	112,406	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34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	17,785	21.5%
三菱UFJ銀行	13,005	15.7%
日本政策投資銀行	10,800	13.1%
三井住友銀行	8,270	10.0%
みずほ信託銀行	7,807	9.5%
農林中央金庫	7,412	9.0%
りそな銀行	3,400	4.1%
第一生命保険	3,000	3.6%
損害保険ジャパン	2,500	3.0%
あおぞら銀行	2,500	3.0%
三井住友信託銀行	1,620	2.0%
東京海上日動火災保険	1,500	1.8%
福岡銀行	1,000	1.2%
信金中央金庫	1,000	1.2%
日本生命保険	1,000	1.2%
借入金 計	82,600	100.0%

(※)網掛けはスポンサー会社

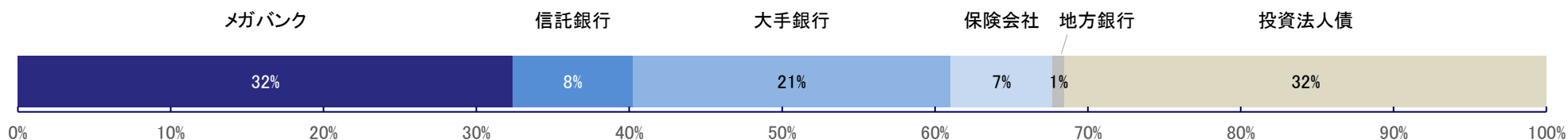
■投資法人債の状況(第34期末現在)

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
第17回無担保投資法人債	2032年3月30日	2,000	0.95%	9年
投資法人債 計		38,000		

■コミットメントラインの状況(第34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	2023年2月1日から 2024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	

■有利子負債の調達先の属性



投資主の状況

所有者区分	投資口				
	第33期末 (2022.12)		第34期末 (2023.6)		構成比率 増減
	口数 (口)	構成比率	口数 (口)	構成比率	
金融機関 (証券会社含む)	952,738	71.2%	888,783	66.4%	▲4.8pt
その他国内法人	118,565	8.9%	183,716	13.7%	4.8pt
外国法人等	204,049	15.3%	193,190	14.4%	▲0.9pt
個人	62,246	4.7%	71,909	5.4%	0.7pt
合計	1,337,598	100.0%	1,337,598	100.0%	-

投資主				
第33期末 (2022.12)		第34期末 (2023.6)		構成比率 増減
人数 (人)	構成比率	人数 (人)	構成比率	
152	2.1%	143	1.9%	▲0.2pt
171	2.4%	177	2.3%	▲0.1pt
210	2.9%	224	2.9%	-
6,660	92.6%	7,166	92.9%	0.3pt
7,193	100.0%	7,710	100.0%	-

コアスポンサー2社が所有する投資口の比率:11.6%

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)	386,731	28.9%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	209,166	15.6%
3	日鉄興和不動産株式会社	134,427	10.0%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	60,936	4.6%
5	第一生命保険株式会社	20,660	1.5%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,633	1.5%
7	みずほ証券株式会社	15,889	1.2%
8	全国信用協同組合連合会	14,409	1.1%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385771	14,014	1.0%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	11,060	0.8%
合計		887,925	66.4%

(※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-14	I-15	I-16
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	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	興和西新橋ビル	マンサード代官山	赤坂インターシティAIR
									
所在地	東京都品川区南大井	東京都港区芝	東京都港区浜松町	東京都港区赤坂	東京都港区台場	東京都港区海岸	東京都港区西新橋	東京都渋谷区猿楽町	東京都港区赤坂
延床面積 (㎡)	155,778.75	19,518.15	8,327.53	73,061.33	33,283.49	35,555.87	19,418.17	8,402.51	176,536.75
建築時期	1996年9月	1994年3月	1991年12月	2005年1月	2007年12月	2011年3月	1996年7月	2009年12月	2017年8月
取得時期	2006年6月	2006年6月	2006年6月	①2007年10月 ②2013年2月	2011年2月	①2011年12月 ②2014年2月	①2013年3月 ②2017年8月	2016年7月	2018年7月
取得価格 (百万円)	22,552	9,450	8,350	28,146	11,000	19,080	11,431	11,420	6,590
投資比率 (%)	8.5	3.6	3.1	10.6	4.1	7.2	4.3	4.3	2.5
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	61.2	95.6	91.0	98.1	100.0	97.4	81.5
PML (%)	4.5	5.8	7.9	1.8	6.3	0.2	4.7	5.3	1.9
グリーンビル認証 DBJ ★★★★★~★ CASBEE S, A, B+, B	★★★	★★★	A	★★★★ / A	S	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、2023年6月30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-17	I-18	I-19	I-20	I-21	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	オフィス
名称	BIZCORE 赤坂見附	BIZCORE 神保町	BIZCORE 渋谷	BIZCORE 築地	大崎ブライトタワー・ 大崎ブライトプラザ	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 千代田区 神田小川町	東京都 渋谷区 渋谷	東京都 中央区 築地	東京都 品川区 北品川	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 (㎡)	3,515.63	8,217.64	3,835.11	6,728.37	89,234.27(ブライトタワー) 4,084.84(ブライトプラザ)	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	2019年3月	2017年11月	2020年1月	2019年7月	2015年4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	2019年10月	2021年6月	2022年8月	2023年7月	2024年4月(予定)	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)	6,200	10,200	6,640	9,800	13,100	5,610	1,770	4,868	3,982
投資比率 (%)	2.3	3.8	2.5	-	-	2.1	0.7	1.8	1.5
期末稼働率 (%)	88.9	100.0	100.0	(100.0)	(99.2)	96.5	100.0	94.0	98.1
PML (%)	5.7	7.0	5.4	5.0	1.7	4.0	-	3.2	3.2
グリーンビル認証 DBJ ★★★★★~★ CASBEE S, A, B+, B	S	★★★	S	S	-	★★★	-	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、2023年6月30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、SOMPの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)大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ(I-21)は、2024年4月に取得予定です。

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-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
名称	武蔵小杉 タワープレイス	興和川崎 東口ビル	JEI本郷ビル	川崎日進町 ビルディング	JEI両国ビル	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	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	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	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	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	1,620	6,500	24,500	640	2,077
投資比率 (%)	5.2	4.1	2.0	1.8	1.0	0.6	2.4	9.2	0.2	0.8
期末稼働率 (%)	92.3	100.0	100.0	91.6	100.0	100.0	100.0	98.4	100.0	100.0
PML (%)	4.2	4.0	6.8	5.5	6.8	5.2	2.6	1.4	8.3	8.2
グリーンビル認証 DBJ ★★★★★~★ CASBEE S, A, B+, B	★★★	★★	★★	S	-	-	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。

(※3)「投資比率」には、2023年6月30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(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OS 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)	661	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	1,580	4,069	5,230
投資比率 (%)	0.2	1.0	2.1	0.8	1.7	0.5	1.0	0.6	1.5	-
期末稼働率 (%)	100.0	93.4	100.0	96.3	100.0	100.0	100.0	76.8	97.4	100.0
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	A	★	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、2023年6月30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。

Memo



Memo

