



# JEI

Japan Excellent, Inc.

ジャパンエクセレント投資法人

第32期（2022年6月期）決算説明会資料

2022年8月19日



# ホームページのご案内

本投資法人のホームページはこちらです。ぜひご覧ください。



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

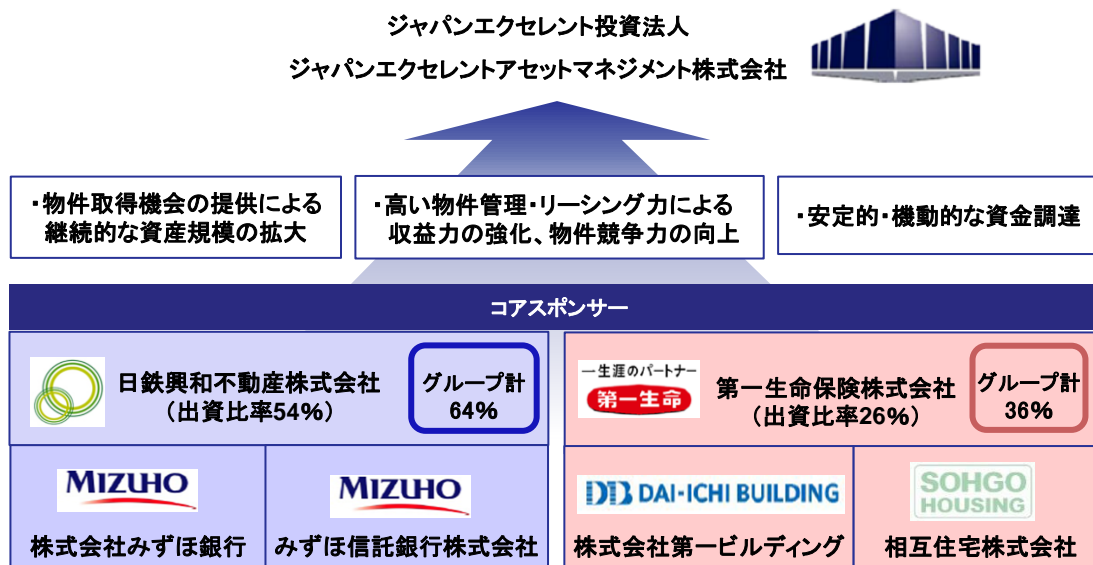
QRコード



- 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。

JEIのご紹介: 良質な成長を続ける東京圏オフィスREIT	3	5. 財務戦略	
<b>I. 足許の運営のポイント</b>	5	(1) ファイナンス実績	31
<b>II. 第32期(2022年6月期)決算</b>		(2) 財務運営の状況	32
1. 第32期(2022年6月期)決算の概要	7	<b>V. ESGへの取組み</b>	
2. 第32期(2022年6月期)の1口当たり分配金・NAVの実績	8	(1) 直近一年間の取組み	34
3. 第32期(2022年6月期)決算説明ハイライト	9	[参考] JEIのESG取組みの状況	35
<b>III. 第33期(2022年12月期)・第34期(2023年6月期)業績予想</b>		(2) 環境パフォーマンスデータ	36
1. 第33期(2022年12月期)・第34期(2023年6月期)業績予想について	11	(3) 今後の取組みについて	37
2. 第33期(2022年12月期)・第34期(2023年6月期)業績予想の概要	12	(4) 第32期の取組み(個別の施策(1))	38
3. 1口当たり分配金の見通し	13	(4) 第32期の取組み(個別の施策(2))	39
<b>IV. 運用状況と方針</b>		(4) 第32期の取組み(個別の施策(3))	40
1. コーポレートアクションについて	15		
2. 自己投資口の取得・消却	16		
3. 外部成長			
(1) 振り返りと当面の計画	17		
(2) 第32期(2022/6期)取得資産(匿名組合出資持分)《アークヒルズフロントタワー》	18		
(3) 第33期(2022/12期)取得物件《BIZCORE渋谷》	19		
(4) 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	20		
(5) 譲渡(予定)物件の概要	21		
(6) 外部成長の軌跡と方針・戦略	22		
(7) 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	23		
4. 内部成長			
(1) 賃料の状況①(入居・退去)	25		
(1) 賃料の状況②(賃料改定)	26		
(2) 賃料ギャップの状況	27		
(3) リーシング注力物件	28		
(4) 工事実績推移	29		
(5) CO2排出削減等に向けた設備改修	30		

## 1. スポンサー



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

### ◆ 金融・保険・デベロッパーをコアスポンサーとする連携体制

- スポンサーパイプラインを主軸に都心・ハイスペックの物件を継続的に取得
  - ・ポートフォリオに占めるスポンサーからの取得割合 **79.8%**  
(取得価格ベース、2022年8月18日時点)
- 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32期末稼働率 **90.8%** (過去5年間の平均稼働率 **97.9%**)
  - ・第32期賃貸事業収入 **9,566百万円**
- 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) ・ **A3** (Moody's)
  - ・有利子負債平均残存期間 **4.1年** (2022年6月末)
  - ・総資産LTV **43.1%** (2022年6月末)

## 2. ポートフォリオ(※)

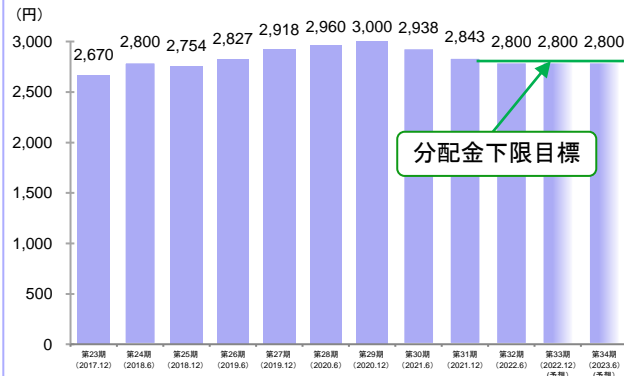
- 東京圏を中心に高い成長性、安定性を有する

物件数 36
資産規模 2,878億円
オフィスビル比率 100.0%
大型物件比率 66.3%
東京圏比率 84.7%
うち都心6区比率 52.8%

(※) 2022年8月18日現在の数値です。  
各数値に係る定義等については、P.46の注記をご参照ください

## 3. 分配金推移

- 安定した分配を目指す運営スタンス



## 4. ESGへの取組み

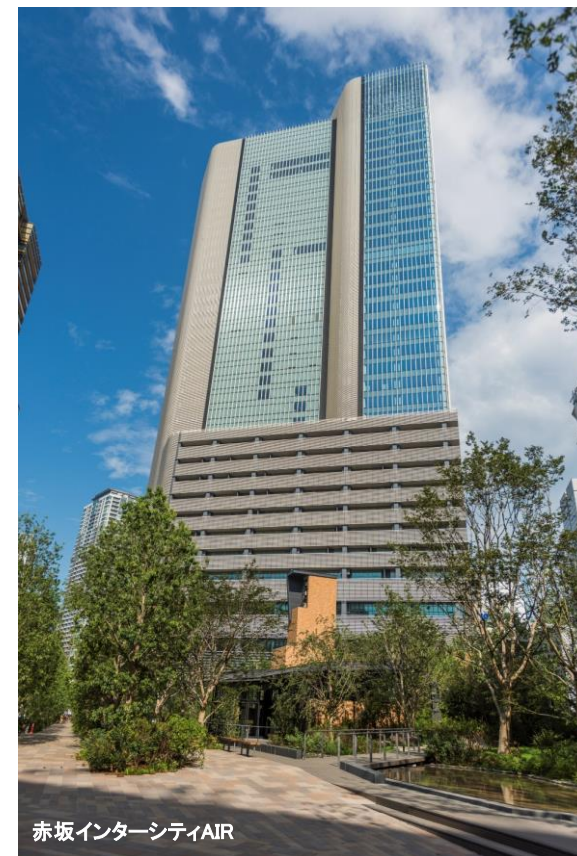
- 最重点課題と位置付け、取組みを強力的に推進中

- ① 環境負荷の低減
  - ② ステークホルダーとの連携・協働
- 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 87.7%(面積ベース)
  - CO2排出削減目標 2030年度▲46%(2013年度比)
  - CO2フリー電力化率 70.9%(面積ベース)
  - TCFD賛同表明、定性的シナリオ分析の開示

## 第 I 部

# 足許の運営のポイント

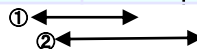
---



赤坂インターシティAIR

	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期 予想	第34期 予想
退去率(%)	1.6	1.7	0.8	2.5	3.2	6.6	7.6	4.0	2.4
期末契約稼働率(%)	99.4	99.6	99.6	98.0	96.4	93.1	90.8	93.9	96.2

大口テナントの退去



	第30期(21/6期)		第31期(21/12期)			第32期(22/6期)			第33期(22/12期)		第34期(23/6期)
	21/2予想	実績	21/2予想	21/8予想	実績	21/8予想	22/2予想	実績	22/2予想	22/8予想	22/8予想
営業収益	10,574	10,567	10,321	10,689	10,666	11,046	11,117	11,065	10,486	10,545	10,819
(うち売却益)	-	-	-	-	-	805	805	797	523	523	792
当期純利益	3,896	3,975	3,517	3,788	3,846	4,108	4,087	4,101	3,585	3,353	3,668
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	+40	-	+135	-	-	▲320	▲298	▲356	+202	+392	+76
(分配金相当額)	(+30円)	-	(+100円)	-	-	(▲237円)	(▲220円)	(▲266円)	(+149円)	(+293円)	(+57円)
1口当たり分配金	2,910円	2,938円	2,700円	2,800円	2,843円	2,800円	2,800円	2,800円	2,800円	2,800円	2,800円

(百万円)

## 【これまでの具体的施策】

## 【今次施策・成果】

### 外部成長 取得

#### ○スポンサーの強力なサポートに基づくパイプライン供給によりNOIを嵩上げ

- 2021/6 BIZCORE神保町(102億円)
- 2022/5 アークヒルズフロントタワー匿名組合出資持分49%(52.3億円)

#### ○地方主要都市での第三者物件の持分取得

- 2021/12 札幌大手町ビル持分70%(40.7億円)

### 外部成長 売却

#### ○ポートフォリオの質的改善の観点から先日付での売却を決定し 売却益を確保

- 2021/8 興和白金台ビル…アセットリサイクルの観点からスポンサーへ売却
- 2022/2 新富町ビル…外部売却

⇒売却益・内部留保を活用し、一口当たり分配金2,800円を下限目標として  
安定的に運営するスタンスを公表

### 自己投資口 の取得

#### ○2022/2自己投資口の取得を決定…投資主の中長期的な価値向上を企図

### 内部成長の回復に時間を要する中、新規物件取得と売却益・内部留保の活用 により一口当たり分配金下限目標を維持するスタンス

#### ①BIZCORE渋谷ビルの取得(2022/8)

- スポンサーパイプラインとしてBIZCOREシリーズの継続的な取得を実現(66.4億円)

#### ②アークヒルズフロントタワーの優先交渉権取得(2022/5)

- 今後の追加取得に向けスポンサーと協議中

#### ③興和白金台ビルの売却(2022/6)

- 売却益約8億円を第32期分配金・内部留保に活用

#### ④新富町ビルの一部売却(2022/7)

- 売却益約5億円(持分40%)を第33期分配金に活用

#### ⑤自己投資口取得・消却(2022/2~4)

【埋め戻し】武蔵小杉タワープレイスの埋め戻しが略計画通り進捗

## 第Ⅱ部

# 第32期(2022年6月期)決算

---



# 1. 第32期(2022年6月期)決算の概要

(単位: 百万円)

	第31期 実績 A	第32期 前回予想 B	第32期 実績 C	第32期実績 前期比 C-A	第32期実績 前回予想比 C-B
営業収益	10,666	11,117	11,065	+398	▲52
うち賃貸事業収入	9,883	9,581	9,566	▲316	▲14
うち不動産売却益	-	805	797	+797	▲7
営業費用	6,180	6,432	6,353	+173	▲78
うち賃貸事業費用	5,563	5,782	5,699	+136	▲82
うち販管費	617	650	653	+36	+3
営業利益	4,485	4,684	4,711	+225	+26
経常利益	3,846	4,088	4,102	+255	+14
当期純利益	3,846	4,087	4,101	+255	+14
圧縮積立金 (+: 取崩、▲: 繰入)	-	▲298	▲356	▲356	▲58
分配金総額	3,846	3,788	3,745	▲101	▲43
1口当たり分配金(円)	2,843	2,800	2,800	▲43	0
期末稼働率	93.1%	93.6%	90.8%	▲2.3pt	▲2.8pt

## ●第31期(2021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	+398百万円
・賃貸事業収入の減	▲316百万円
(第31期取得物件通期寄与(+), 稼働率低下(▲))	
・不動産売却益の計上	+797百万円
②営業費用の増	▲173百万円
・賃貸事業費用の増	▲136百万円
(水道光熱費の増▲68百万円、修繕工事費の減+34百万円	
公租公課の増▲39百万円、減価償却費の増▲45百万円等)	
・販管費の増	▲36百万円
③営業外費用の減	+30百万円
・アレンジメントフィーの剥落等	
④経常利益・当期純利益の増	+255百万円
⑤圧縮積立金繰入	▲356百万円
⑥分配金総額の減(投資口数減少)	+101百万円

## ●前回予想との比較(分配原資への影響)

①営業収益の減	▲52百万円
・賃貸事業収入の減	▲14百万円
・水道光熱費収入の減	▲76百万円
②営業費用の減	+78百万円
・賃貸事業費用の減	+82百万円
(維持管理費の減+64百万円、修繕工事費の減+83百万円、	
水道光熱費の増▲79百万円等)	
③営業外費用の増	▲11百万円
④経常利益・当期純利益の増	+14百万円
⑤圧縮積立金繰入の増	▲58百万円
⑥分配金総額の減(投資口数減少)	+43百万円

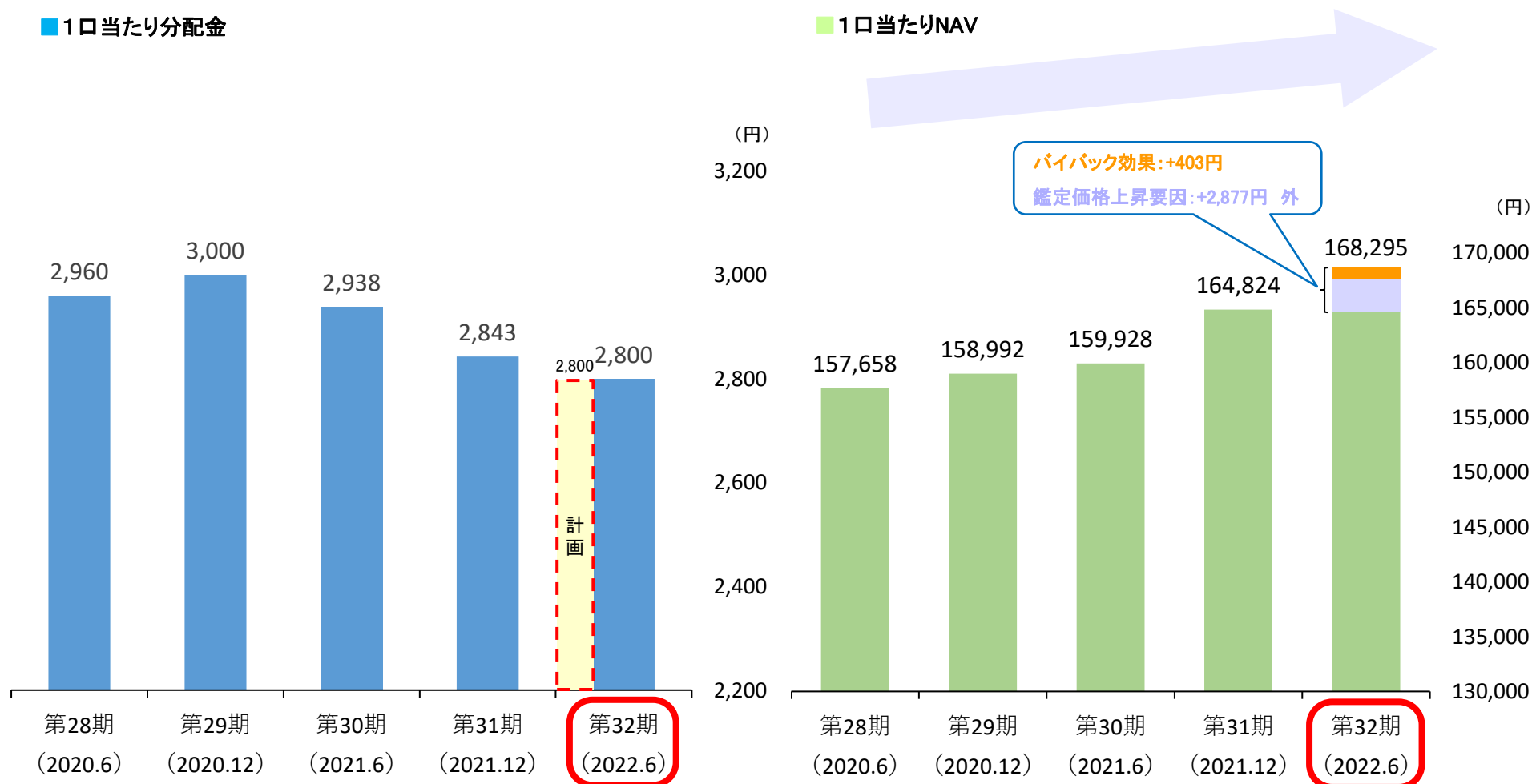


## 2. 第32期(2022年6月期)の1口当たり分配金・NAVの実績

- ◆ 年明け後のオミクロン株の感染拡大により想定以上にコロナ影響が長引くも、1口当たり分配金は計画通りの着地
- ◆ 1口当たりNAVは、鑑定価格上昇、バイバック効果により成長継続

■ 1口当たり分配金

■ 1口当たりNAV



### 3. 第32期(2022年6月期)決算説明ハイライト

#### 外部成長

- ◆ **スポンサーよりアークヒルズフロントタワー(匿名組合出資持分49%)を取得、同時に同物件に係る優先交渉権を獲得(2022年5月)**  
興和白金台ビル、新富町ビルの代わり物件。今後の追加取得を展望
- ◆ **BIZCORE渋谷を66.4億円で取得(2022年8月)**  
スポンサーが手掛ける中規模ハイグレードオフィスシリーズからの取得第3弾
- ◆ **売却決定済の興和白金台ビル、新富町ビル(40%相当)の決済を2022年6・7月に実行し、売却益を計上**  
将来的な収益性の低下リスクのヘッジ、売却益の確保による分配金の安定化

#### 内部成長

- ◆ ①年明け後のオミクロン株の影響によるリーシング活動の立ち上がりの遅れ、②大口テナントとの契約の期ずれを主因に、稼働率は計画を下振れ
- ◆ 賃料改定については、テナントの業況等を総合的に勘案して柔軟に対応した結果、増減額ともに計画比良好な着地

#### 財務戦略

- ◆ **キャッシュマネジメント強化による資産効率の向上**  
預り敷金リリースを順次実施(累計46億円)  
手元資金による匿名組合出資持分の取得
- ◆ **自己投資口の取得・消却(2022年2月~4月)**  
発行済み投資口数の1.14%相当の自己投資口を取得・消却し、NAV・EPU増加
- ◆ 長期借入金借換えによる借入期間長期化、金利低減

#### ESG

- ◆ **TCFD提言に基づく定性的シナリオ分析の開示**
- ◆ 気候変動への対応等、マテリアリティの見直し
- ◆ グリーンビル認証の追加取得(BIZCORE神保町)
- ◆ **CO2フリー電力への切替継続(19物件追加)**
- ◆ BELS評価の新規取得(BIZCORE赤坂見附)

#### ■ 資産規模(2022年8月18日現在)

**2,878**億円 (前期比+12億円)

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52.3億円

#### ■ 興和白金台ビル、新富町ビル売却の効果

2022年6月期約8億円、2022年12月期約5億円の売却益計上予定  
(分配金安定化、内部留保の蓄積に活用)

#### ■ 含み益(2022年6月末) ■ 含み益率(同左)

**746**億円 (前期比+38億円) **28.4%** (前期比+2.0pt)

含み益・率ともに過去最大

#### ■ 期末稼働率 **90.8** % (計画比 ▲2.8pt)

#### ■ 増額改定割合(面積ベース) ■ 減額改定割合(面積ベース)

**3.7** % (計画比 +2.1pt) **2.6** % (計画比 ▲4.5pt)

#### ■ 増額改定率 ■ 減額改定率

**2.8** % (計画比 +1.0pt) **7.7** % (計画比 ▲2.9pt)

#### ■ LTV **43.1** % (前期比+0.4pt)

#### ■ 物件取得余力(LTV45%上限目途) **150** 億円

#### ■ 内部留保 **808** 百万円 (分配金換算604円)

#### ■ 有利子負債平均残存期間 **4.1** 年 (前期比▲0.3年)

#### ■ 有利子負債平均金利 **0.72** % (前期比▲0.01pt)

#### ■ GRESBリアルエステイト評価(2021年)

**最上位 Green Star** (7年連続) **5star** (2年連続)

#### ■ MSCI ESG 格付 **A格** (MSCIセレクトリーダーズ指数への組入れ)

#### ■ グリーンビル認証比率(面積ベース) **87.7** % (前期比+3.0pt)

#### ■ CO2フリー電力比率(面積ベース) **70.9** % (前期比+51.5pt)

#### 1口当たり分配金

前期 **2,843**円

当期 **2,800**円

前期比 ▲43円

(▲1.5%)

期初予想比 ±0円

#### 1口当たりNAV

前期 **164,824**円

当期 **168,295**円

前期比 +3,471円

(+2.1%)

## 第Ⅲ部

### 第33期(2022年12月期)・第34期(2023年6月期)業績予想

---



**<オフィス市場の見通し>**

- オフィス床削減の大きな動きは一巡しつつあるが、今後も定借更新のタイミングでのオフィスの集約化・効率化の動きは残存一方、オミクロン株の感染再拡大の動きはあるものの、出勤率の向上やオフィス機能見直しの動きの顕現化等により、大型床についても引き合い・成約が徐々に増えつつある状況
- 但し、ロシアによるウクライナ侵攻を契機に企業業績の先行き不透明感が高まりつつあり、企業側の前向きな動きの阻害要因になる懸念も
- 竣工時期の後ろ倒し等により、2023年のオフィス供給量は従前想定より減少する見込みであるが、上記の通り需要の本格回復が供給増にやや遅れることから、『空室率は当面1年間ボックス圏内の動き、新規成約賃料は弱含みの展開』になるとの従前予想を維持
- 斯かる中、立地・ビルグレード改善を目指す移転が増えつつあり、立地・性能面等で優れた大型ビルは、新しいオフィス戦略に合致しやすく、コアオフィスとしての需要を吸引していくものと想定

**<業績予想の前提>**

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

**【外部成長】**

- 足許の新規物件取得(BIZCORE渋谷)効果に加え、物件売却益(新富町ビル)を織り込み

**【内部成長】**

- 退去については、前回同様に懸念先も含めて積み上げを図るも、退去率は第32期をピークに低下する見通し  
埋戻しについては、DT・FRを足許のリーシング状況を勘案の上、物件毎の難易度・フロア面積等を踏まえて保守的に設定  
埋戻しの着実な進捗により、稼働率は第32期末をボトムに回復基調を想定
- 契約更改については、賃料ギャッププラス先からの賃料減額要請への対応・退去防遏及び既存テナントの館内増床誘導等のための賃料減額調整を前回同様に織り込む一方、地方物件を中心に増額改定へ取り組み

<期末稼働率・退去率>

	第32期	第33期	第34期
期末稼働率	90.8%	93.9%	96.2%
退去率	7.6%	4.0%	2.4%

**【分配金運営】**

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

## 2. 第33期(2022年12月期)・第34期(2023年6月期)業績予想の概要

(単位:百万円)

	第32期 実績 A	(参考) 第33期 前回予想	第33期 予想 B	第33期予想 前期比 B-A	第34期 予想 C	第34期予想 前期比 C-B
営業収益	11,065	10,486	10,545	▲519	10,819	+274
うち賃貸事業収入	9,566	9,212	9,225	▲341	9,255	+29
うち不動産売却益	797	523	523	▲274	792	+268
営業費用	6,353	6,270	6,553	+199	6,546	▲7
うち賃貸事業費用	5,699	5,652	5,934	+234	5,858	▲76
うち販管費	653	617	618	▲35	687	+69
営業利益	4,711	4,215	3,991	▲719	4,273	+281
経常利益	4,102	3,586	3,354	▲748	3,669	+315
当期純利益	4,101	3,585	3,353	▲748	3,668	+315
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲356	+202	+392	+748	+76	▲315
分配金総額	3,745	3,788	3,745	0	3,745	0
1口当たり分配金(円)	2,800	2,800	2,800	0	2,800	0
期末稼働率	90.8%	94.8%	93.9%	+3.1pt	96.2%	+2.3pt

### ●第32期実績と第33期予想との比較(分配原資への影響)

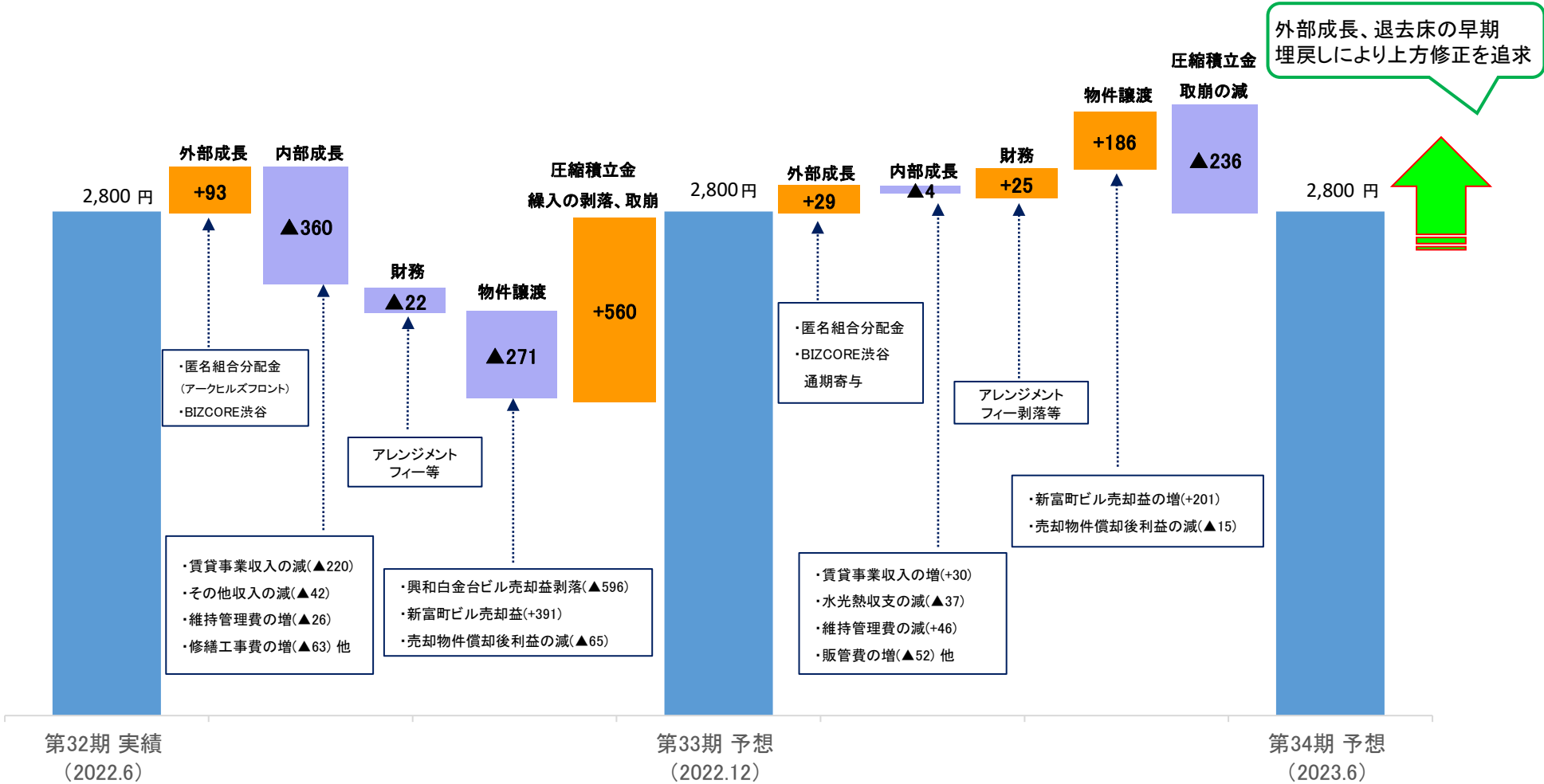
①営業収益の減	▲519百万円
・匿名組合分配金	+27百万円
・第33期取得物件	+126百万円
・譲渡物件賃貸事業収入の減	▲173百万円
・既存物件賃貸事業収入の減	▲294百万円
・不動産売却益の減	▲274百万円
②営業費用の増	▲199百万円
・維持管理費の増(新規リーシングフィー等)	▲22百万円
・水道光熱費の増	▲138百万円
・修繕工事費の増	▲82百万円
③営業外費用の増	▲28百万円
・アレンジメントフィー等	
④経常利益・当期純利益の減	▲748百万円
⑤圧縮積立金繰入の剥落、取崩	+748百万円
⑥分配金総額	±0百万円

### ●第33期予想と第34期予想との比較(分配原資への影響)

①営業収益の増	+274百万円
・賃貸事業収入の増(稼働率回復等)	+29百万円
・不動産売却益の増	+268百万円
②営業費用の減	+7百万円
・維持管理費の減	+62百万円
・販管費の増(運用報酬等)	▲69百万円
③営業外費用の減	+33百万円
・アレンジメントフィー剥落等	
④経常利益・当期純利益の増	+315百万円
⑤圧縮積立金取崩の減	▲315百万円
⑥分配金総額	±0百万円

### 3. 1口当たり分配金の見通し

- ◆ 第33期は、売却益の減少と稼働率低下に伴う賃貸事業収入の減少を、新規物件取得と圧縮積立金の取崩しで補い、下限目標である2,800円を維持
- ◆ 第34期は、売却益の活用により第33期と同額の2,800円



## 第Ⅳ部

# 運用状況と方針

---



# 1. コーポレートアクションについて

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

施策		実施・決定済事項	継続検討事項
物件	スポンサーパイプラインを主軸とした新規物件の取得 (NOIの嵩上げ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>アークヒルズフロントタワー(匿名組合出資持分49%)の取得および同ビルに係る優先交渉権の獲得(2022/5/11)</b></li> <li>・<b>BIZCORE渋谷の取得(2022/8/1)</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・更なる物件取得に向けスポンサーと協議</li> <li>・第三者物件の取得検討</li> </ul>
	資産の入替 (NOI改善・売却益の確保)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・興和白金台ビル売却(2022/6/29)、売却益約8億円確保</li> <li>・<b>新富町ビルの売却(2022/7/22、2023/1/26)、売却益約13億円(概算)確保</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資産入替の継続検討</li> </ul>
賃貸・管理	大規模・高難度の空室をグループの総力を挙げた埋め戻し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・武蔵小杉タワープレイスの計画通りの埋め戻し</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スポンサーと連携したテナント候補先への直接営業、弾力的な賃貸条件設定により早期埋戻し</li> </ul>
	既存テナントの退去防遏、柔軟な賃料交渉	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画を上回る増額更改</li> <li>・減額調整を活用しつつ、退去防遏・館内増床に注力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・増額更改を略織り込まない保守的な計画とする中、地方物件を中心に増額更改に取り組み</li> </ul>
	PM・BMとの連携による中長期的視点からの物件価値の維持・向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境配慮に資するLED工事の推進</li> <li>・中長期修繕計画に基づく工事実施</li> <li>・外部コンサルを活用した中長期修繕計画の精緻化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取組継続</li> </ul>
財務	資産効率の向上 (預り敷金リリース)、LTVコントロール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・預り敷金リリースを順次実施(累計約46億円)</li> <li>・<b>適切なLTVコントロール(2022/6末 43.1%)</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・預り敷金リリースの取組み継続</li> <li>・物件取得余力捻出に向けたLTVコントロールの弾力化</li> <li>・コミットメントラインの資金使途拡大検討</li> </ul>
	分配金の維持、安定化 (内部留保の機動的活用・自己投資口取得)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>自己投資口の取得(2022/2~4)、消却(2022/4)</b></li> <li>・<b>売却益を活用した分配金の安定化</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金効率の向上 (物件売却代金の有効活用(物件取得・自己投資口の取得等))</li> <li>・分配金安定化に向けた売却益・内部留保の活用</li> </ul>
	コスト削減	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・金融コストの削減</li> </ul>
	機動的な資金調達、調達手法の多様化によるコスト・リスクのコントロール	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サステナビリティファイナンスの積極的な活用</li> </ul>
ESG	ESG取組の更なる推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・気候関連財務情報(定性分析)の開示(2022/1)</li> <li>・<b>再エネ・CO2フリー電力使用の拡大(19物件追加、計23物件)</b></li> <li>・グリーンビル認証の追加取得(1物件追加、計24物件)</li> <li>・BELS評価の新規取得(BIZCORE赤坂見附)</li> <li>・サステナビリティ推進室(職制外組織)の設置(2022/4)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中長期CO2排出削減(原単位)目標達成への取組み ~2030年度▲46.0%削減(2013年度比)</li> <li>・気候関連財務情報開示の充実(定量分析)</li> <li>・グリーンビル認証の追加取得</li> <li>・BELS認証の追加取得</li> </ul>



## 2. 自己投資口の取得・消却

- ◆ 投資口価格が1口当たりNAVを下回る水準で推移する中、手元資金を活用し、発行済投資口数の1.14%相当の自己投資口を取得・消却
- ◆ 1口当たりNAV及びEPUが増加するとともに、市場へのアナウンスメント効果も

### 【取組み意義】

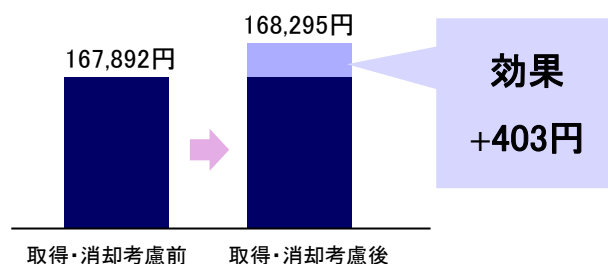
資本効率の向上・投資主還元	・自己投資口取得・消却により、1口当たり当期純利益(EPU)が向上 ・手元資金の効率的な活用
1口当たりNAV向上	・1口当たりNAVを下回る価格での自己投資口取得・消却

### 【実施内容】

取得価額の総額	1,999,960,300円
平均取得価格	129,851円
取得した投資口の総数	15,402口(発行済投資口数の1.14%)
取得方法	証券会社との間で締結した自己投資口の取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付け
消却	2022年4月28日、取得した全投資口を消却 消却後の発行済投資口の総口数: 1,337,598口

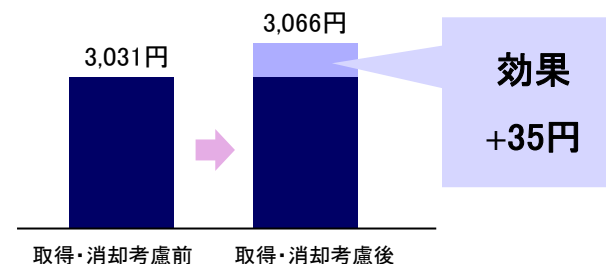
### 【1口当たりNAVへの効果】

2022年6月期の1口当たりNAV



### 【EPUへの効果】<sup>(※)</sup>


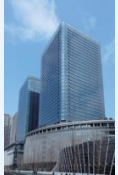






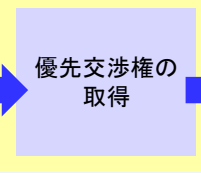



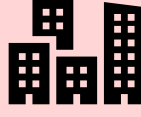

2022年6月期のEPU



(※) 本試算は1口当たり分配金でなく、EPUに関する試算です。2022年6月期の1口当たり分配金については、P.8をご覧ください。

# 3. 外部成長

## (1) 振り返りと当面の計画

	第27期 (2019/12期)	第28期 (2020/6期)	第29期 (2020/12期)	第30期 (2021/6期)	第31期 (2021/12期)	第32期 (2022/6期)	第33期 (2022/12期)	第34期～ (2023/6期～)
取得	<b>BIZCORE赤坂見附</b> 取得価格62億円 	<b>グランフロント大阪</b> 取得価格88.5億円 		<b>BIZCORE神保町</b> 取得価格102億円 	<b>札幌大手町ビル</b> 取得価格40.7億円 		<b>22/7発表</b> <b>BIZCORE渋谷</b> 取得価格66.4億円 	検討中物件 
	<b>仙信ビル</b> 取得価格15.8億円 						<b>匿名組合出資持分(49%) の取得</b> 取得価格52.3億円 	<b>22/5発表</b> <b>アーケヒルズフロントタワー</b> 優先交渉権の取得 
譲渡		<b>譲渡価格90.1億円</b> <b>JEI西本町ビル(第27期～第29期)</b> 				<b>譲渡価格54億円</b> <b>興和白金台ビル</b> 	<b>譲渡価格31億円</b> <b>新富町ビル(第33期～第34期)</b> 	検討中物件 
		<b>譲渡価格88.2億円</b> <b>興和川崎西口ビル(35%) (第27期～第28期)</b> 						

### 3. 外部成長

#### (2) 第32期(2022/6期)取得資産(匿名組合出資持分) 《アーキヒルズフロントタワー》

- ◆ コアスポンサーの日鉄興和不動産より、興和白金台ビル、新富町ビルの代わり物件として、アーキヒルズフロントタワーの匿名組合出資持分(49%相当)を5,230百万円で取得(2022年5月11日)。同時に同ビルに係る優先交渉権を獲得し今後の追加取得を展望
- ◆ 希少な東京都心の築浅物件。溜池山王駅・六本木一丁目駅より徒歩4分、六本木通りに面する好立地



#### ■裏付資産(信託不動産)の概要

所在地	東京都港区赤坂
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付22階建
延床面積	24,207.77㎡
基準階面積	1,006.62㎡(約305坪)
竣工年月	2011年1月
鑑定評価額	17,800百万円
取得日	2022年5月11日
稼働率	83.2%(2022年6月末時点)
取得価格	5,230百万円
配当利回り(※)	3.2%

(※)配当利回りは本合同会社の運用計画を基に算出しています

#### ■裏付資産(信託不動産)の特徴

##### 3線3駅利用可能な好立地

- ・東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅徒歩4分、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅より徒歩4分
- ・東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩7分
- ・周辺エリアで大規模な再開発が進む赤坂エリアで、六本木通り沿いに立地する視認性の高い物件

##### 圧倒的な眺望と開放感がある、整形無柱の広いオフィススペース

- ・基準階面積約305坪の整形無柱空間は、レイアウトの自由度が高く、最先端のオフィススペックを装備
- ・天井高2,800mm、四方に設けられたワイドビューの窓による圧倒的な眺望と開放感のある執務空間

##### 入居者の満足度を高めるエントランスやルーフガーデン、安全を守る集約型制振装置

- ・存在感と落ち着きを持つ天井高約9メートルのエントランスピロティ・広々としたエントランスロビー
- ・生物多様性の考え方にに基づき植栽された、超高層ビルとして都内最大級の約1,000㎡のルーフガーデン
- ・ダンパーを3フロアに集約し、効率よくエネルギーを吸収する制振装置



### 3. 外部成長

#### (3) 第33期(2022/12期)取得物件《BIZCORE渋谷》

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

#### ■ 取得物件・取得の概要

所在地	東京都渋谷区渋谷		
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
延床面積	3,835.11㎡		
基準階面積	348.58㎡(約105坪)		
竣工年月	2020年1月		
取得価格	6,640百万円		
鑑定評価額	6,950百万円		
取得日	2022年8月1日		
NOI利回り(※)	3.4%	償却後NOI利回り(※)	2.9%
稼働率	100.0%(2022年8月1日時点)		

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

#### 渋谷を拠点に各方面へのアクセスが容易な立地

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

#### 最新の大型オフィスビル並みのスペック

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

#### 優れた耐震性能と災害時の高い事業継続性

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

#### BIZCORE 渋谷

# BIZCORE



#### ■ コアスポンサーの新中期経営計画 における本投資法人の役割

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

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

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

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

#### コアスポンサーの既存保有物件等についても、 パイプライン対象物件

# 3. 外部成長

## (4) 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5物件竣工。今後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



### 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、神田須田町の他、2022年以降も10棟以上の竣工稼働を計画

#### 取得済

BIZCORE神保町		BIZCORE赤坂見附		BIZCORE渋谷		BIZCORE築地		BIZCORE神田須田町		BIZCORE東神田	
	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)		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)		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)		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)		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)		竣工 2022年11月(予定) 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)

### 3. 外部成長

#### (5) 譲渡(予定)物件の概要

- ◆ 築年数が経過し、今後のCapex増加による収益性が懸念される2物件につき、入替を前提とした売却を決定済
- ◆ 想定売却益(2物件合計で約21億円)については一部を分配金として活用し、残額は将来的な分配金安定化のための財源として内部留保する予定

#### ■ 興和白金台ビル・譲渡の概要

物件名称	興和白金台ビル
所在地	東京都港区白金台
延床面積	7,374.74㎡
建築時期	1978年3月
取得時期	2010年12月
譲渡価格	5,400百万円
鑑定価格 (2021年12月31日時点)	5,070百万円
帳簿価額 (売却時点)	4,600百万円
譲渡損益	797百万円
譲渡日	2022年6月29日
譲渡先	日鉄興和不動産株式会社



#### ■ 新富町ビル・譲渡の概要

物件名称	新富町ビル
所在地	東京都中央区入船
延床面積	3,169.78㎡
建築時期	1990年11月
取得時期	2012年3月
取得価格	1,750百万円
譲渡価格	3,100百万円
鑑定価格 (2022年6月30日時点)	2,130百万円
帳簿価額 (2022年6月期末)	1,725百万円
譲渡損益(注)	1,316百万円
譲渡予定日	①2022年7月22日(40%) ②2023年1月26日(60%)
譲渡先	ヒューリック株式会社



(注) 帳簿価額が未確定のため、見込金額を記載しています。

#### ■ 物件譲渡のスケジュール・売却益

(単位: 百万円)

	譲渡発表日	譲渡(予定)期・売却益			合計
		第32期	第33期	第34期	
興和白金台ビル	2021年8月18日	797			797
新富町ビル	2022年2月17日		523(見込)	792(見込)	1,316(見込)
合計		797	523(見込)	792(見込)	2,113(見込)

# 3. 外部成長 (6) 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、コンスタントに良質な取得物件の積み上げを図りつつ、中長期的な資産規模拡大を図る方針

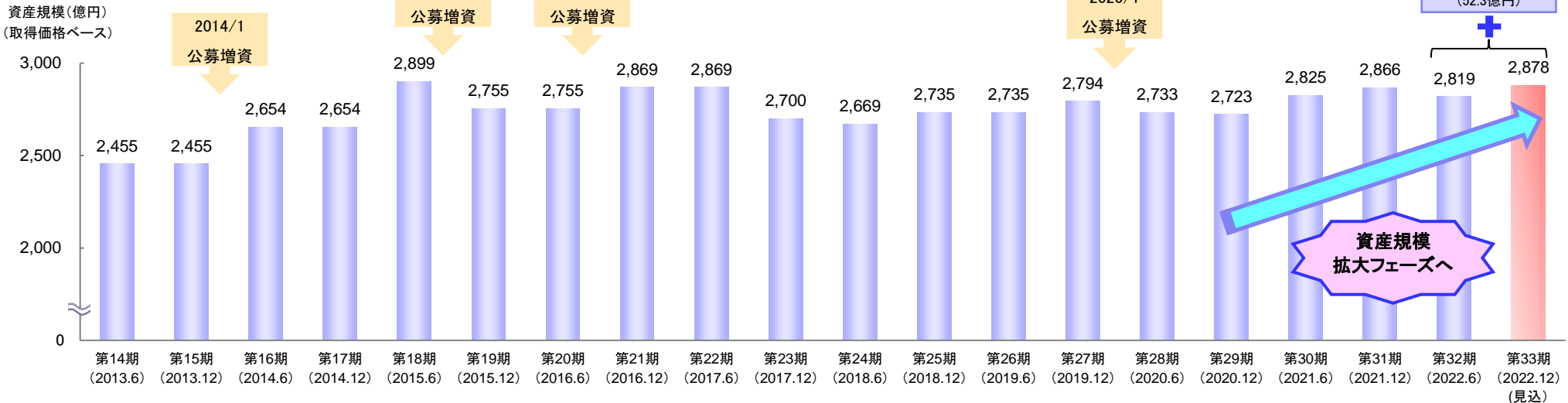
### 【実績】 (2013年1月～2022年12月末見込)

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

### 【今後の戦略】

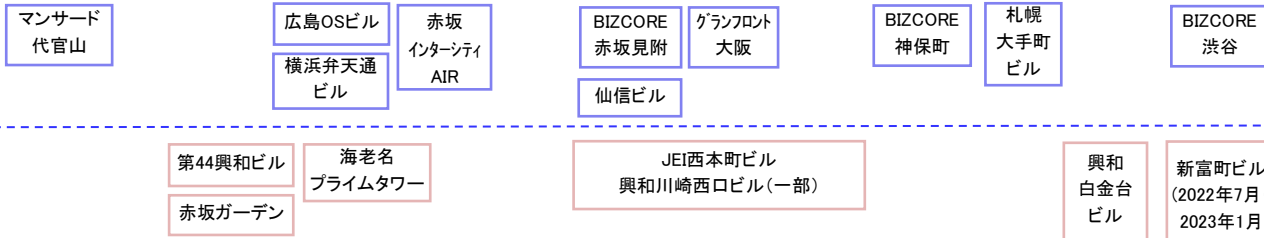
- ◆ コアスポンサーの中期計画と連動した、継続的なパイプライン供給を主軸としつつ、地方主要都市での第三者物件の取得を併進
- ◆ 入替によるポートフォリオ改善にも継続して取り組み

## ■ 外部成長の軌跡



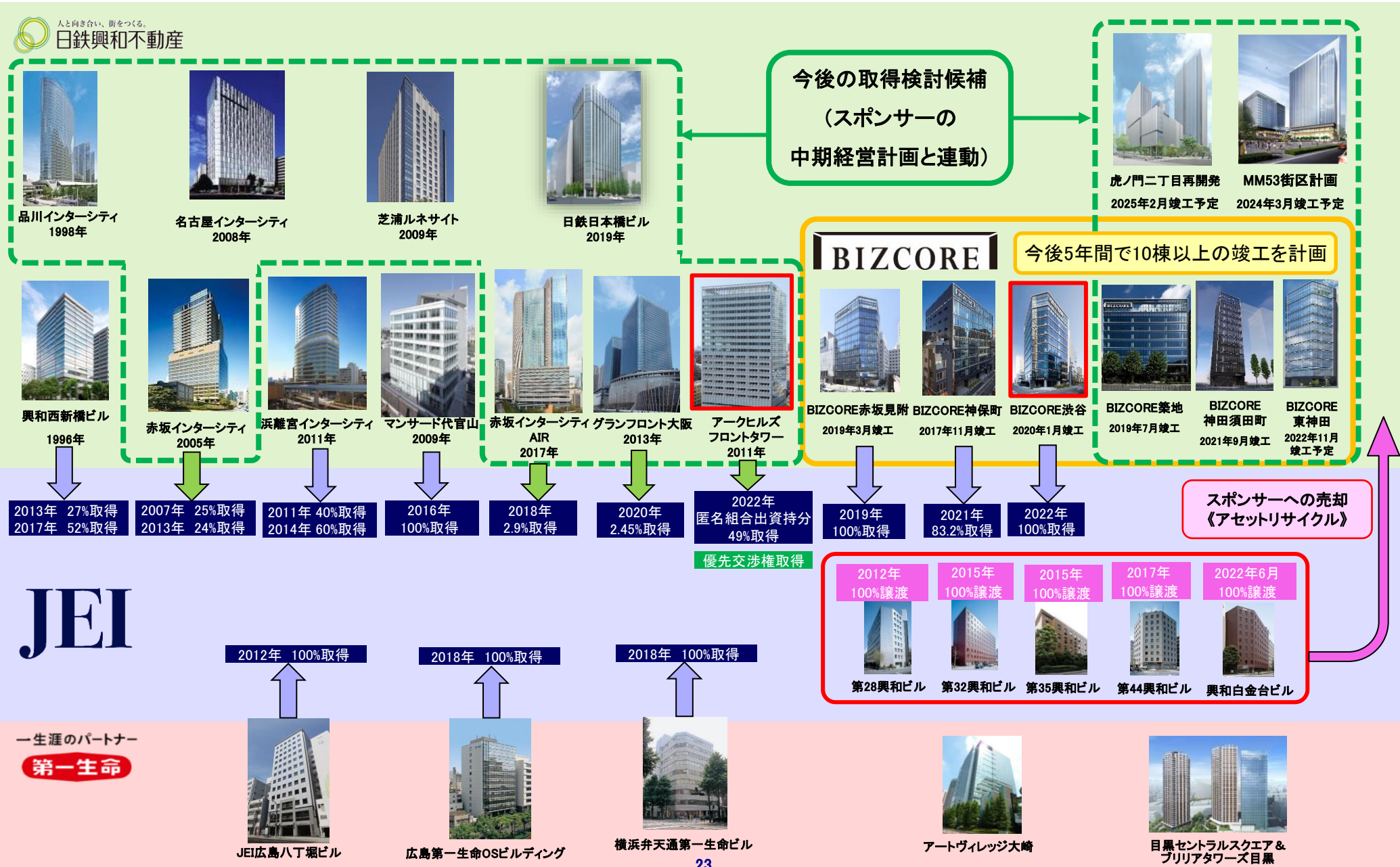
取得

譲渡



# 3. 外部成長

## (7) 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





Memo

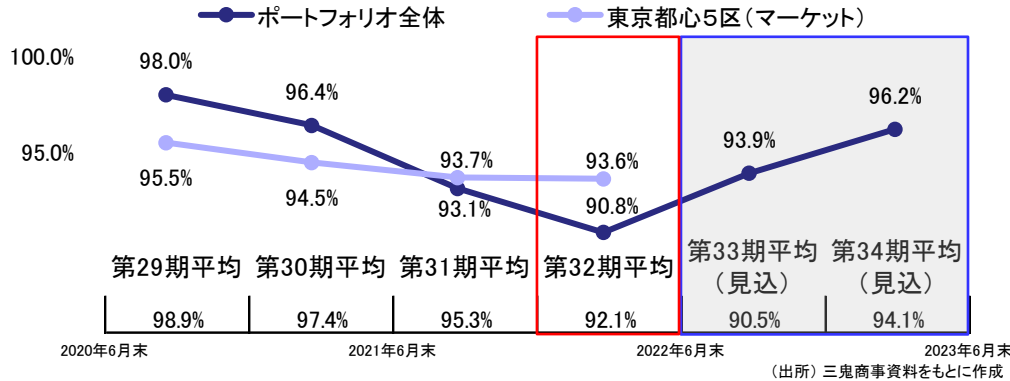


# 4. 内部成長

## (1) 賃料の状況① (入居・退去)

- ◆ オミクロン株の影響によるリーシング活動の立ち上がりの遅れ、大口テナントとの契約の期ずれを主因に稼働率は計画を下振れ
- ◆ 第33期以降は退去の減少と埋戻しの進捗により、稼働率は回復する見通し

### ■ 期末稼働率の推移

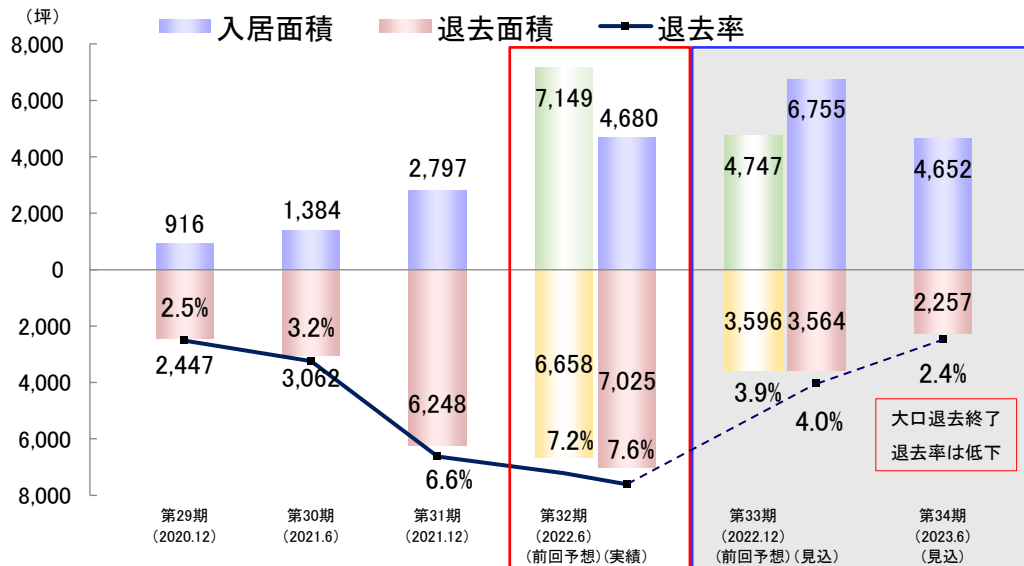


### <リーシング活動方針>

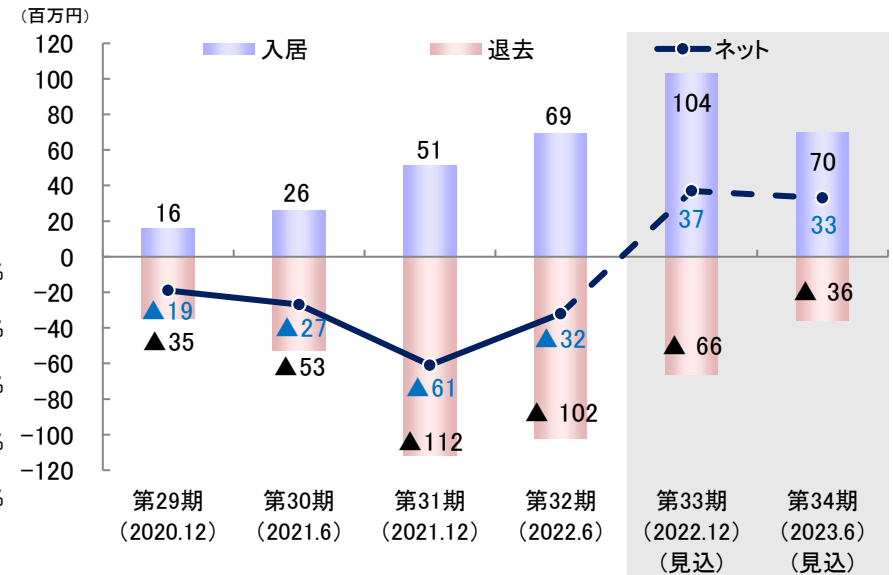
●リーシング環境認識を踏まえ、『退去床の早期埋め戻し』と『既存テナントの退去防遏』に引き続き注力

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

### ■ テナント退去率および入居・退去面積の推移(※)



### ■ 入居・退去による賃料の増減(月額賃料ベース)(※)



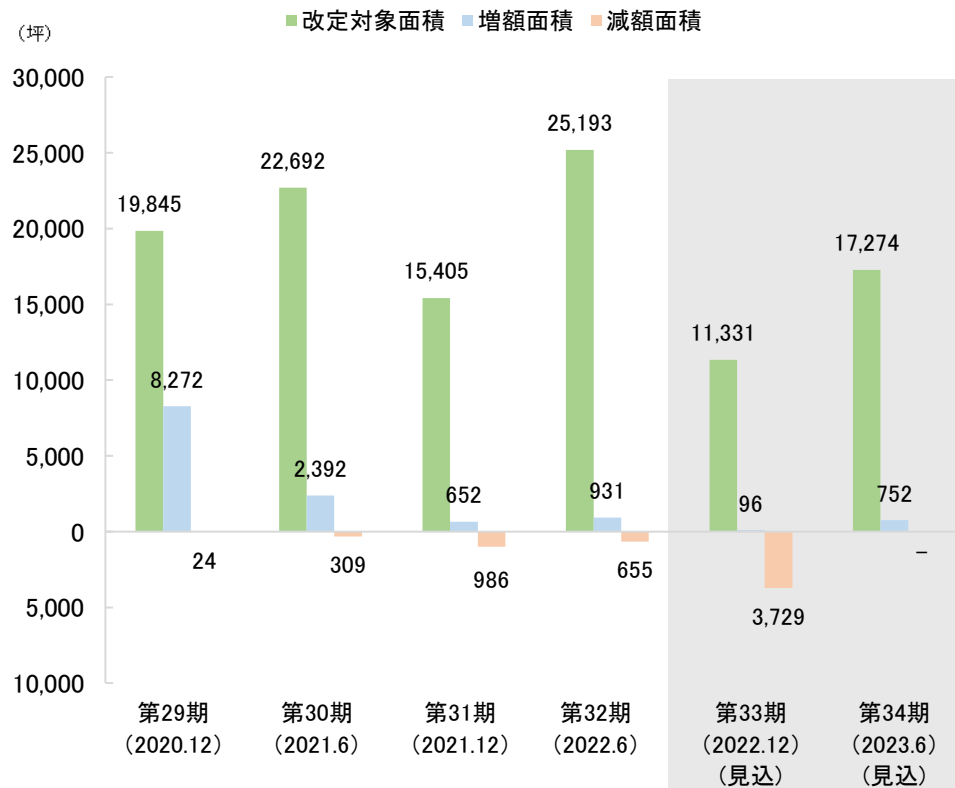
(※) 「テナント退去率」は、ポートフォリオ全体における期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値です。なお、期中に物件を追加取得した場合は、期中退去面積を前期末賃貸面積および追加取得物件にかかる賃貸面積の合計で除した数値とし、期中に物件を売却した場合は、売却物件にかかる賃貸面積は前期末賃貸面積から控除せず、期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値とします。また、グランフロント大阪・住居については、各項目の数値に算入していません。

# 4. 内部成長

## (1) 賃料の状況② (賃料改定)

◆ 退去防遏や、館内増床に係る既存床賃料の調整等による、戦略的な賃料改定交渉を実施

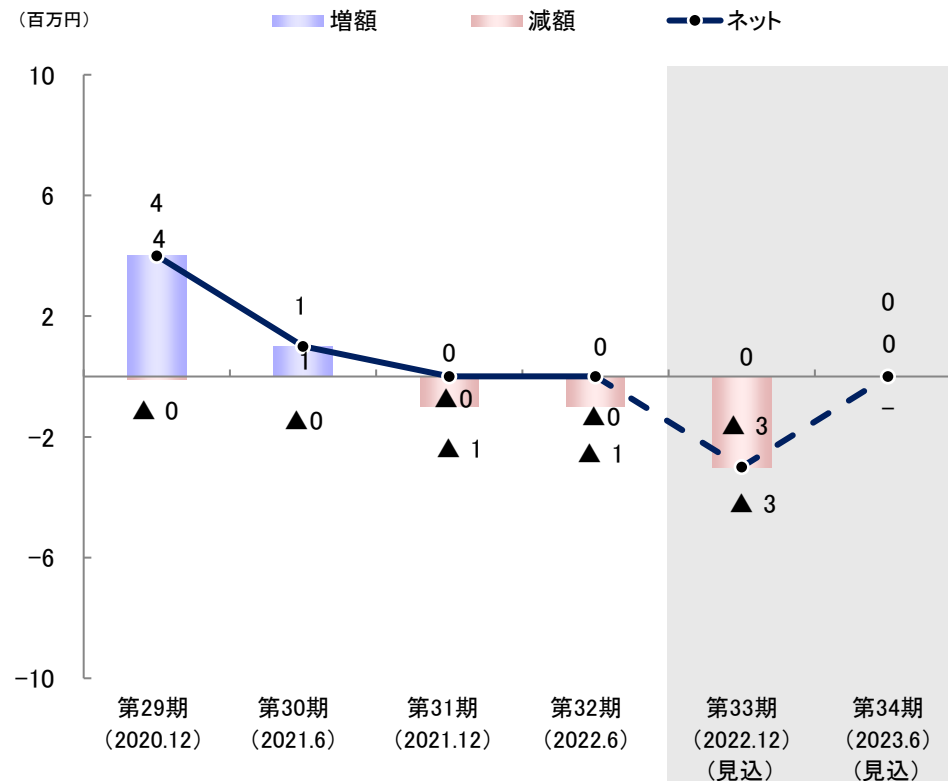
### ■ 賃料改定面積の推移



(面積ベース)

増額割合	41.7%	10.5%	4.2%	3.7%	0.8%	4.4%
減額割合	0.1%	1.3%	6.4%	2.6%	32.9%	-
据置割合	58.2%	88.1%	89.4%	93.7%	66.2%	95.6%

### ■ 賃料改定による賃料の増減(月額賃料ベース)



増額改定率	3.5%	6.0%	4.6%	2.8%	12.6%	2.6%
減額改定率	50.0%	6.2%	5.7%	7.7%	4.8%	-
賃料改定率(※3)	1.3%	0.4%	▲0.3%	▲0.2%	▲1.7%	0.2%

(※1) 住居については、各項目の数値に算入していません。(※2) グランフロント大阪を除いて算出しています。(※3) 同額改定・減額改定も含めた賃料の平均改定率です。(※4) コロナ影響による期間を限定した賃料減額は除いております。

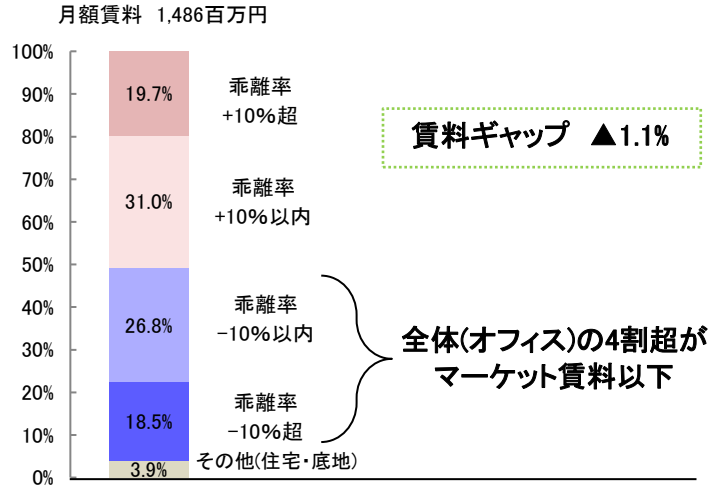
(※5) 第33期、第34期の増額面積・減額面積は、既に合意している区画のみの数値です。

# 4. 内部成長

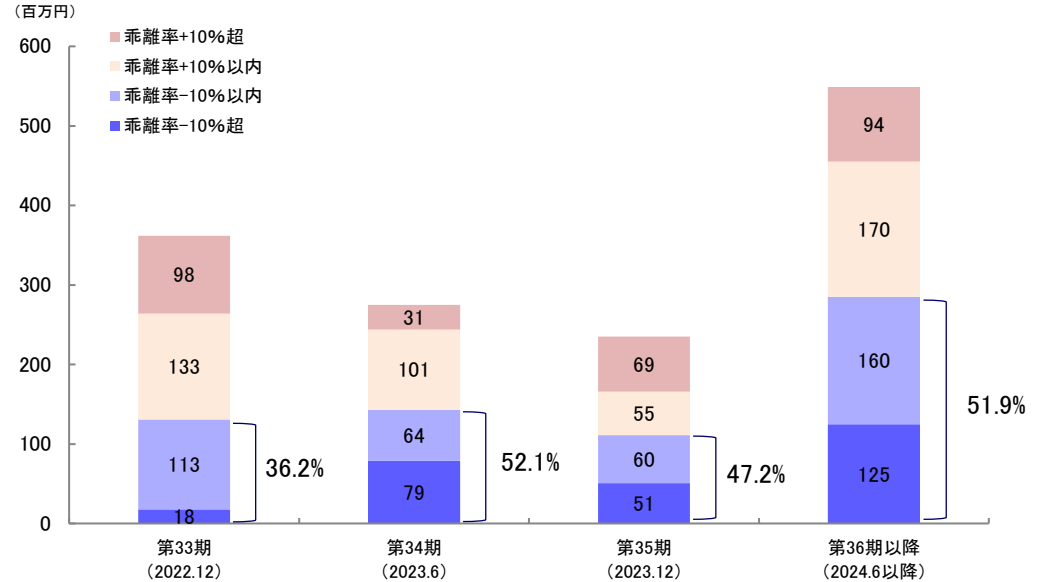
## (2) 賃料ギャップの状況

◆ 賃料ギャップは引続き縮小するも▲1.1% (※1) とマイナスを維持

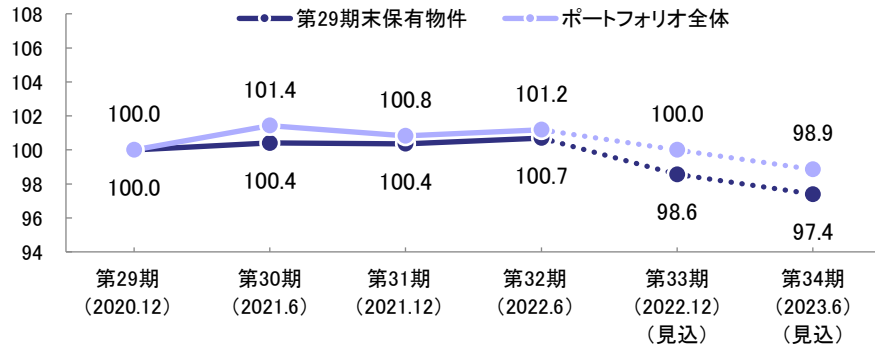
### ■ 賃料ギャップの状況(第32期末現在) (※2)



### ■ 更新期別月額賃料 (※2)(※3)



### ■ 賃料単価の推移 (※2)(※3)(※4)



- ◆ 賃料単価はコロナ後第32期までは概ね横ばい推移
- ◆ 第33期以降は退去防遏等を目的とした柔軟なリーシング戦略により弱含みを予想
- ◆ 賃料ギャップマイナス先に対しては地方物件を中心に増額チャレンジ

(※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29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29期末保有物件は第32期末保有物件のうち第29期末より継続保有する物件です。

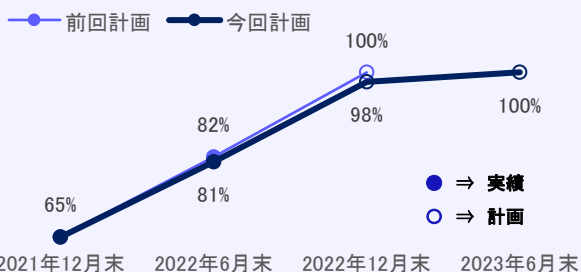
# 4. 内部成長

## (3)リーシング注力物件

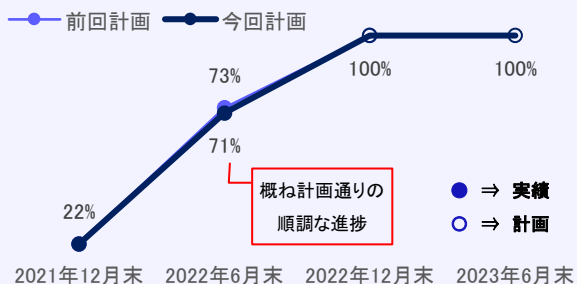
- ◆ 武蔵小杉は略計画通りに埋戻しが進捗。川崎西口は候補テナントの入居が後ずれしたこと等を理由に計画を見直し
- ◆ 大口退去が発生する大森、浜松町は2023年12月末までのリースアップを計画
- ◆ スポンサーグループのネットワークを活かした大口先への個別営業、周辺企業を対象としたテレマーケティングによる需要掘り起こし、近隣ビルの建替情報の収集による立ち退きテナントの取込み、内覧会の実施、賃料の柔軟な設定等、リーシングに注力中

### ■ 武蔵小杉タワープレイス

[稼働率(ビル全体)]



[大口退去テナント埋戻率]・・・退去面積4,319坪(持分ベース)

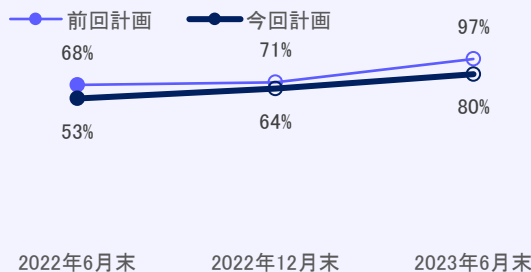


概ね計画通りの  
順調な進捗

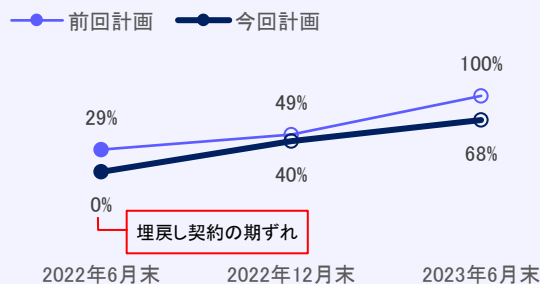
大口テナントの他、シェアオフィスや学習塾、モデルルーム等、地域密着型テナントのニーズも取込み、概ね計画通りの埋戻しを実現  
引続き大口テナント誘致を軸に、分割区画(100坪前後)のリーシングも推進

### ■ 興和川崎西口ビル

[稼働率(ビル全体)]



[大口退去テナント埋戻率]・・・退去面積4,149坪(持分ベース)

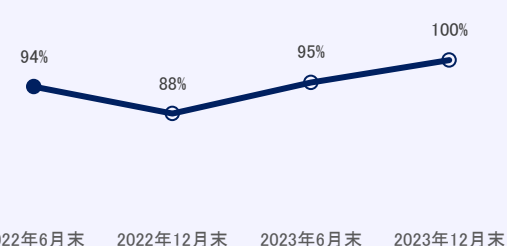


埋戻し契約の期ずれ

候補テナントの入居後ずれ等を理由に計画を見直しも、足許の進捗は概ね計画通り  
館内増床ニーズ捕捉の外、柔軟な賃料設定、専有部のLED化による物件価値向上策も併せ、大口テナントの誘致を目指す

### ■ 大森ベルポートD館

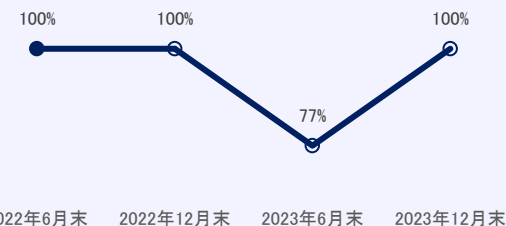
[稼働率(ビル全体)] 今回計画・・・退去面積1,063坪



2022年12月期に大口退去が発生。既に内定している後継テナントに加え、戦略的な条件設定により早期のリースアップを目指す

### ■ JEI浜松町ビル

[稼働率(ビル全体)] 今回計画・・・退去面積1,202坪



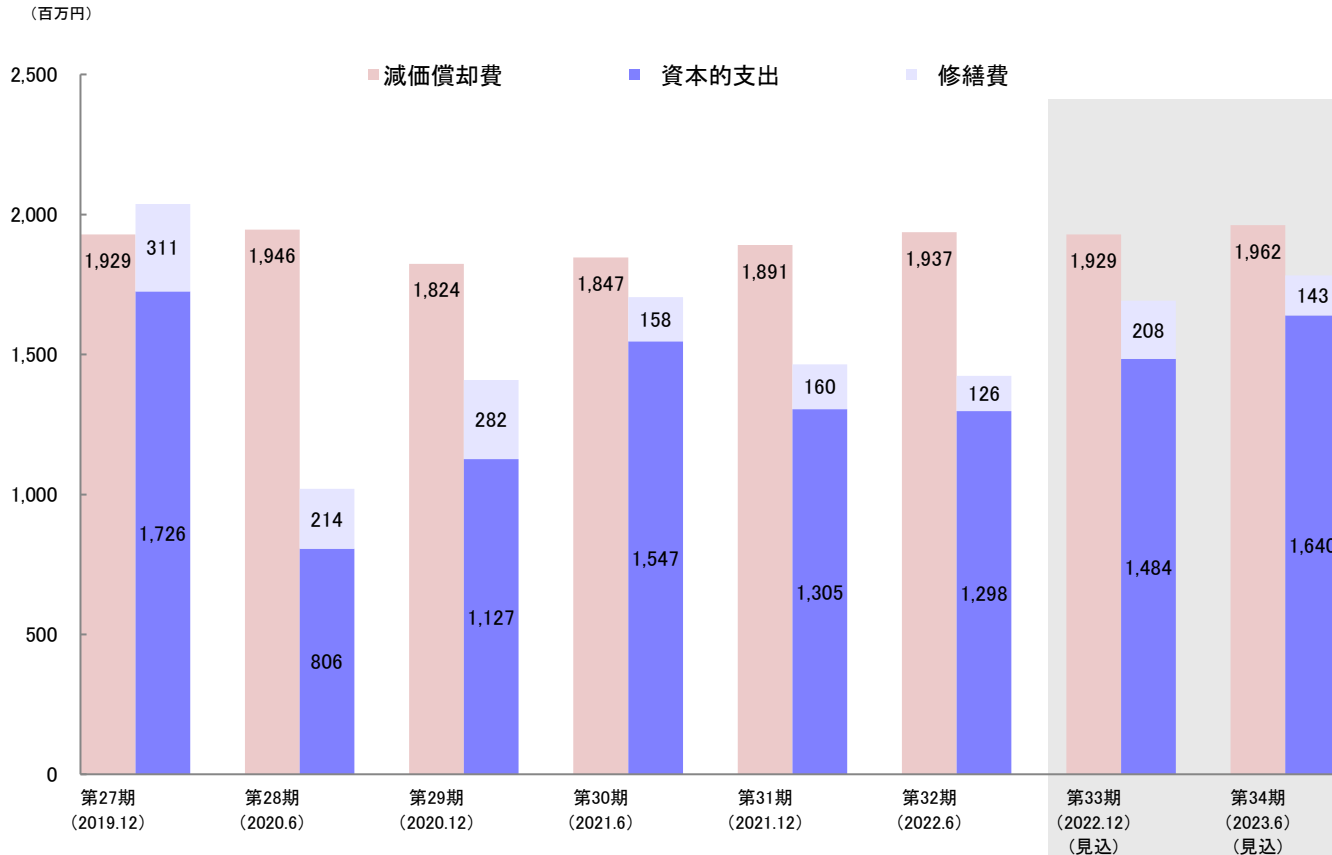
2023年6月期に大口退去が発生。柔軟な賃料設定等により、早期埋戻しを目指す

# 4. 内部成長

## (4) 工事実績推移

- ◆ 中長期的な視点から、各物件の運用状況・競争力を見極めたうえで修繕・リニューアルを計画的に実施し、物件の資産価値を維持・向上
- ◆ 経年に伴う大規模改修にも計画的に取組み

### ■ 減価償却費・資本的支出・修繕費の推移



### 経年に伴う大規模改修(予定) (第33期・第34期)

#### 【興和川崎東口ビル】

エレベータ改修	148百万円
非常用エレベータ改修	63百万円
外壁シーリング打替	57百万円

#### 【JEI広島八丁堀ビル】

空調改修	128百万円
------	--------

#### 【日石横浜ビル】

外壁他補修	107百万円
ブラインド更新	74百万円

#### 【JEI那覇ビル】

トイレ改修	101百万円
-------	--------

#### 【興和西新橋ビル】

冷温水発生機更新	65百万円
----------	-------

## 4. 内部成長

### (5) CO2排出削減等に向けた設備改修

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

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



#### ■ 興和川崎東口ビル

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

計画予算:147百万円  
工期:2021年7月～2023年6月



#### ■ JEI広島八丁堀ビル

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

計画予算:460百万円  
工期:2021年4月～2024年6月



#### ■ JEI両国ビル

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

計画予算:350百万円  
工期:2021年1月～2022年3月



# 5. 財務戦略

## (1) ファイナンス実績

- ◆ 長期借入金50億円の借換えにより借入期間長期化、金利削減を実現
- ◆ 総資産LTVは、匿名組合出資持分の取得を物件売却資金で手当てしたため、自己投資口消却の影響+0.4ptのみに抑制し43.1%の水準

### ■ 第32期の返済と調達

#### ◇ 長期借入金の借換え

① 2022年1月31日実行(30億円)

リファイナンス前		リファイナンス後	
期間	金利	期間	金利
5.0年	0.350%	5.0年	0.280%

② 2022年6月30日実行(20億円)

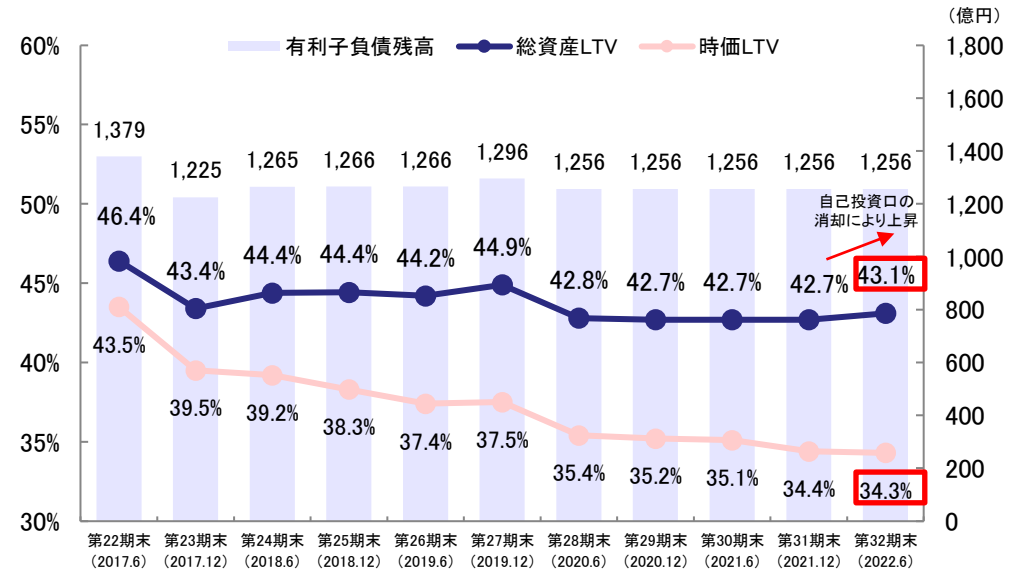
リファイナンス前		リファイナンス後	
期間	金利	期間	金利
7.92年	1.154%	9.0年	1.081%

①+②: 借入期間を長期化するとともに金利を削減

リファイナンス前		リファイナンス後	
期間	金利	期間	金利
6.17年	0.672%	6.6年	0.601%

**期間+0.43年、金利▲7.1bp**

### ■ 有利子負債残高と総資産LTV・時価LTVの推移



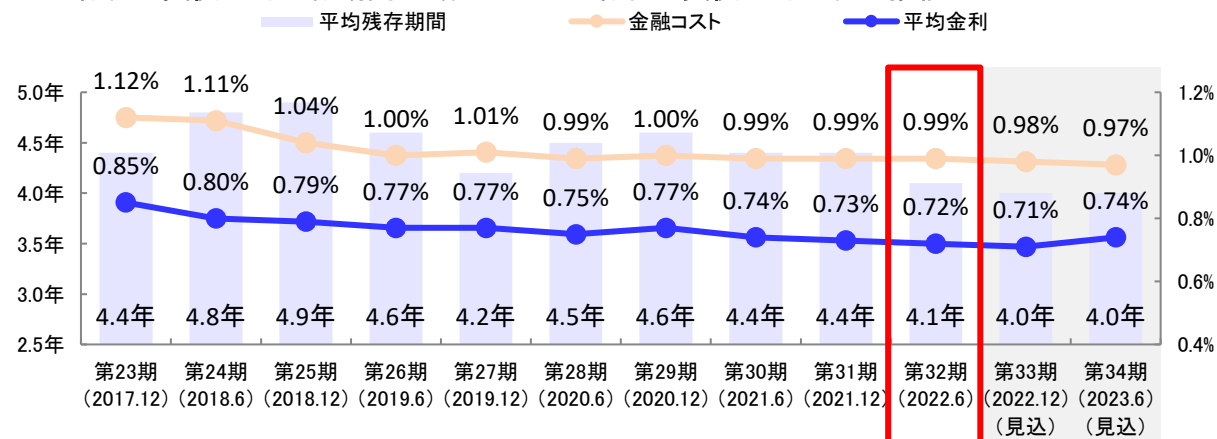
### 《参考》環境ファイナンスへの先駆的な取組み

◇ 有利子負債に占めるサステナビリティファイナンス<sup>(※1)</sup> 比率 (2022年6月末時点: 16.3%)はJ-REITトップクラス

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

(※1) サステナビリティファイナンス及びグリーンファイナンスの総称です

### ■ 有利子負債平均残存期間・金融コスト<sup>(※2)</sup>・有利子負債平均金利の推移



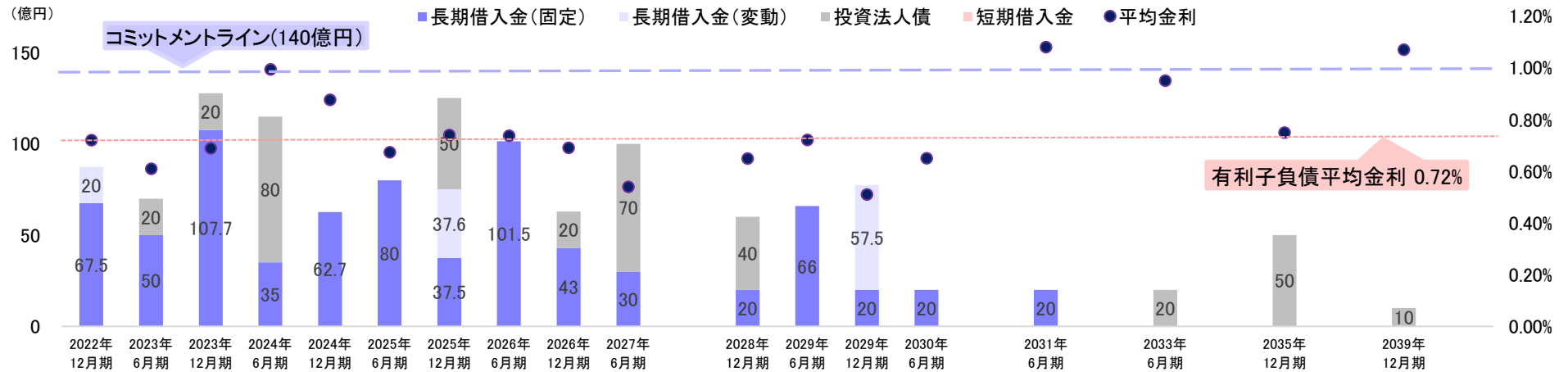
(※2) 金融コスト: 第30期以降は、当期とその前期における、(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費償却) ÷ 有利子負債平均残高



# 5. 財務戦略 (2) 財務運営の状況

◆ 金利の固定化、残存期間の長期化、返済期限の分散化を併進させつつ、売却益を活用し内部留保を積み増し

## ■ 各期返済金額と有利子負債平均金利 (第32期末時点)



## ■ 主要財務指標の推移

	第28期末 (2020.6末)	第29期末 (2020.12末)	第30期末 (2021.6末)	第31期末 (2021.12末)	第32期末 (2022.6末)	前期比
有利子負債残高	1,256億円	1,256億円	1,256億円	1,256億円	1,256億円	-
総資産LTV	42.8%	42.7%	42.7%	42.7%	43.1%	+0.4pt
時価LTV	35.4%	35.2%	35.1%	34.4%	34.3%	▲0.1pt
有利子負債平均残存期間	4.5年	4.6年	4.4年	4.4年	4.1年	▲0.3年
金融コスト	0.99%	1.00%	0.99%	0.99%	0.99%	-
有利子負債平均金利	0.75%	0.77%	0.74%	0.73%	0.72%	▲0.01pt
固定金利比率	91.4%	95.4%	95.4%	90.8%	90.8%	-

## ■ 1口当たり圧縮積立金残高の推移(単位:円)



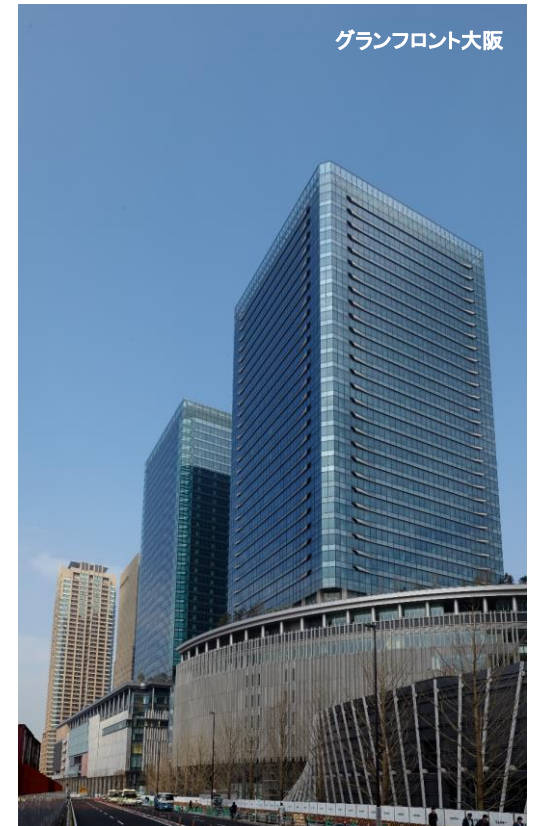
## ■ 格付の状況

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V部

# ESGへの取組み

---



第31期  
(2021年12月期)

**方針** **気候変動ポリシー制定** (2021年10月)  
気候変動リスク及び機会への対応等に係る基本方針

**方針** **中長期CO2排出削減目標策定** (2021年10月)  
2030年度のCO2排出量を、2013年度比で46%削減

**物件** **使用電力切替によるCO2排出量削減**  
(2021年8月～2021年12月)  
4物件にて使用電力由来のCO2排出量をゼロに

**物件** **グリーンビル認証追加取得**  
(2021年9月、11月)  
計23物件、84.7%(面積ベース)で取得済

**財務** **グリーンファイナンスフレームワークの設定** (2021年10月) 及び  
**グリーン・シンジケートローンの借入** (2021年11月、12月)  
「グリーンボンド基本方針(フレームワーク)」の適用対象をローンへ拡大すべく拡張

**社会** **階層別従業員研修制度の導入**  
(2021年11月)  
職務ランクに応じたキャリア開発

**外部評価** **GRESBリアルエステイト評価** (2021年10月)  
**「Green Star」(7年連続) 及び最上位「5star」(2年連続) 獲得**

**社会** **食料寄贈** (2021年11月)  
飢餓・貧困対策として、災害用備蓄食料を認定NPO法人へ寄贈

第32期  
(2022年6月期)

**方針** ① **マテリアリティの見直し** (2022年4月)  
TCFD提言に沿った情報開示の追加等

**物件** ④ **BELS評価の新規取得** (2022年5月)  
BIZCORE赤坂見附にて星3つ取得

**物件** ② **グリーンビル認証追加取得** (2022年3月)  
計24物件、87.7%(面積ベース)で取得済

**社会** ⑤ **食料寄贈** (2022年4月)  
飢餓・貧困対策として、災害用備蓄食料を認定NPO法人へ寄贈

**物件** ③ **使用電力切替によるCO2排出量削減**  
(2022年1月～2022年6月)  
新たに19物件にてCO2フリー電力への切替決定  
計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:70.9%、物件数ベース:67.6%

**ガバナンス** ⑥ **役員報酬の個別開示** (2022年9月予定)  
従来の総額開示から個別開示へ

**開示** ⑦ **TCFD定性的シナリオ分析の実施・開示** (2022年1月)  
複数の気候変動シナリオにおけるリスクと機会の特定、  
定性的な財務影響分析の実施

## 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



◆ 2030年度のCO2排出量  
原単位削減目標 **▲46%** (2013年度比)



## 外部評価

◆ GRESBリアルエステイト評価 (2021年)

「Green Star」7年連続

「GRESB Rating」

最高位「5star」2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」に組入れ

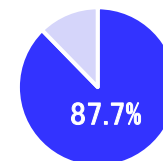


## 物件

◆ DBJ Green Building認証 ◆ CO2フリー電力への切替

24物件

**87.7%** (面積ベース)



**23物件/34物件**  
面積ベース70.9%



## 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



◆ サステナビリティファイナンス<sup>(※)</sup>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

⇒サステナビリティファイナンス比率16.3%(2022年6月末時点)

(※)サステナビリティファイナンス及びグリーンファイナンスの総称です

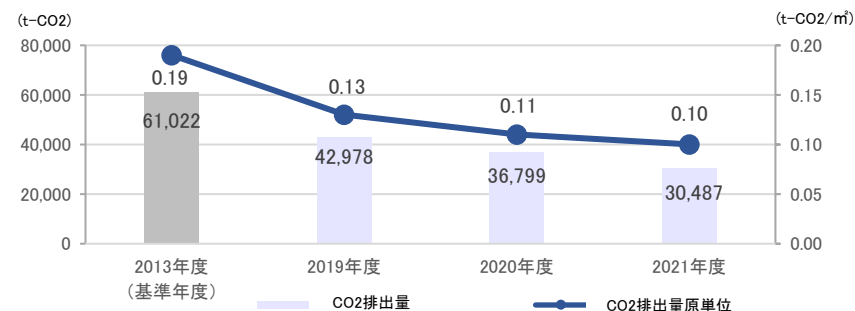
◆ CO2排出量、エネルギー消費量及び水使用量の削減目標を達成するための取組みを推進

## ■ CO2排出量

削減目標 2030年度の原単位を2013年度比で▲46%削減

実績

	2013年度 (基準年度)	2019年度	2020年度	2021年度
総量 (t-CO <sub>2</sub> )	61,022	42,978	36,799	30,487
原単位 (t-CO <sub>2</sub> /㎡)	0.19	0.13	0.11	0.10
原単位削減率 (%)	—	▲30.7%	▲38.2%	▲49.3%



## ■ エネルギー消費量

年次削減目標

各年度において原単位を前年度比▲1%減少

実績

	2019年度	2020年度	2021年度
総量 (MWh)	122,695	109,293	110,536
原単位 (kWh/㎡)	357.7	332.7	344.6
原単位削減率(前年度比)(%)	—	▲7.0%	3.6%

5年平均  
削減目標

2015年度から2019年度の原単位平均比で

2020年度から2024年度の原単位平均を▲5%以上減少

実績

	5年平均 (2015~2019年度)	2年平均 (2020~2021年度)
原単位平均 (kWh/㎡)	356.2	338.7
原単位削減率 (%)	—	▲4.9%

## ■ 水使用量

年次削減目標

各年度において原単位を前年度比▲1%減少

実績

	2019年度	2020年度	2021年度
総量 (1,000㎡)	395	289	267
原単位 (㎡/㎡)	1.15	0.88	0.84
原単位削減率(前年度比)(%)	—	▲23.5%	▲5.1%

5年平均  
削減目標

2015年度から2019年度の原単位平均比で

2020年度から2024年度の原単位平均を▲5%以上減少

実績

	5年平均 (2015~2019年度)	2年平均 (2020~2021年度)
原単位平均 (㎡/㎡)	1.23	0.86
原単位削減率 (%)	—	▲30.2%

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

- ◆ 従前の取組みを着実に遂行していくことに加え、新たなテーマに向けてチャレンジ

## 注力テーマ

カーボン  
ニュートラル

・中長期CO2排出削減目標(2030年度▲46%:2013年度比)の達成に向けた着実な取組み

- ・保有物件のCO2フリー電力へ切替の推進

ーCO2フリー電力化率

70.9%(面積ベース)、67.6%(物件数ベース) (2022年6月末日時点)

- ・LED化等、環境性能を改善させる改修工事

ー共用部LED化率 88.6%(物件数ベース) (2022年6月末日時点)

➡ スポンサーグループによる開発段階からの取組みの推進

TCFD

・TCFD提言に基づく  
開示推奨項目に対応した開示の推進

- ・TCFD提言に基づく開示推奨項目に対応した開示を推進しており、リスクと機会の整理、定性的シナリオ分析、戦略策定は実施済

➡ 財務インパクトの定量的分析・開示につき検討中

- ◆ 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 マテリアリティの見直し(2022年4月)

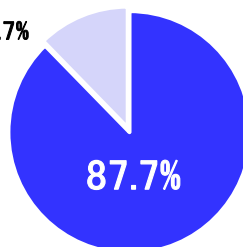
- ◆ ESG配慮の重要性を認識し、持続可能な社会の実現を目指していくために、2020年10月にマテリアリティを設定  
その後、気候変動への取組みをはじめとした新たなテーマおよび足許の取組みを踏まえ、2022年4月にマテリアリティの一部を見直し

### ② グリーンビル認証の追加取得(2022年3月)

- ◆ グリーンビル認証を1物件において取得  
新たに1物件が、グリーンビル認証を取得  
(今次認証取得物件)  
「BIZCORE神保町」: ★★★

この結果、取得割合(面積ベース)は2021年12月末の84.7%から2022年6月末現在 **87.7%** へ、物件数ベースでは同63.9%(23物件)から **68.6%(24物件)**へと上昇

#### 認証割合



### ③ 使用電力切替によるCO2排出量削減(2022年1月～2022年6月)

- ◆ 新たに19物件における使用電力切替によるCO2排出量をゼロに  
(SE札幌ビル、JEI京橋ビル、青葉通プラザ、パシフィックスクエア千石、大森ベルポートD館、横浜弁天通第一生命ビルディング、JEI那覇ビル、NHK名古屋放送センタービル、赤坂インターシティAIR、赤坂インターシティ、マンサード代官山、興和西新橋ビル、興和川崎東口ビル、JEI本郷ビル、浜離宮インターシティ、コアシティ立川、川崎日進町ビルディング、グランフロント大阪(うめきた広場・南館)及びグランフロント大阪(北館))
- ◆ 本投資法人の使用電力切替物件は、既存4物件と合わせて計23物件に
  - ・再生可能エネルギー由来電力(日石横浜ビル)
  - ・「RE100」対応電力(15物件)
  - ・CO2フリー電力(7物件)

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



### ④ BELS評価の新規取得(2022年5月)

- ◆ 国土交通省が定めた評価基準に基づいて建築物の省エネルギー性能を第三者機関が評価する制度であり、評価は5段階(★～★★★★★)で表示  
BIZCORE赤坂見附において、「★★★」を取得

### ⑤ 災害用備蓄食料を寄贈(2022年4月)

- ◆ 災害用備蓄食料を、児童養護・母子支援・障害者支援等の福祉施設や生活困窮者などに食品の提供を行う認定NPO法人セカンドハーベスト・ジャパンへ寄贈

### ⑥ 役員報酬の個別開示(2022年9月予定)

- ◆ 経営の透明性と客観性の向上につながるため、コーポレート・ガバナンスの充実という観点から、役員報酬を個別に開示

### ⑦ TCFD定性面の開示(2022年1月)(1):「ガバナンス」、「戦略」、「リスク管理」、「指標と目標」

#### ◆ ガバナンス

資産運用会社では、サステナビリティへの取組みを組織的に推進するため、代表取締役社長を議長とし、本部長をはじめとする主要メンバーで構成する「サステナビリティ会議」を設置

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

#### ◆ 戦略

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

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

#### ◆ リスク管理

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

#### ◆ 指標と目標

2030年度のCO2排出量原単位を、2013年比で▲46%削減すること、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



⑦ TCFD定性面の開示(2022年1月) (2) :シナリオ分析①(リスクと機会、財務影響度)

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

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

⑦ TCFD定性面の開示(2022年1月) (2) :シナリオ分析②(リスクと機会、財務影響度)

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

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

## 参考資料 ジャパンエクセレント投資法人の特色

---



## 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	44
2. トラックレコード	45
3. ポートフォリオ	
(1)用途・投資エリア・大型物件・上位5物件比率	46
(2)テナント業種分布・上位10エンドテナント・エンドテナント数	47
(3)目指すべき方向感	48
4. ESGへの取組み	
(1)方針・推進体制	49
(2)環境	50
(3)社会①	51
(3)社会②	52
(4)ガバナンス	53
(5)外部評価	54
5. 投資法人の仕組み/資産運用会社の概要	55

## 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

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、  
2022年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に  
279棟の投資用不動産を運用

物件

融資

人材

**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

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

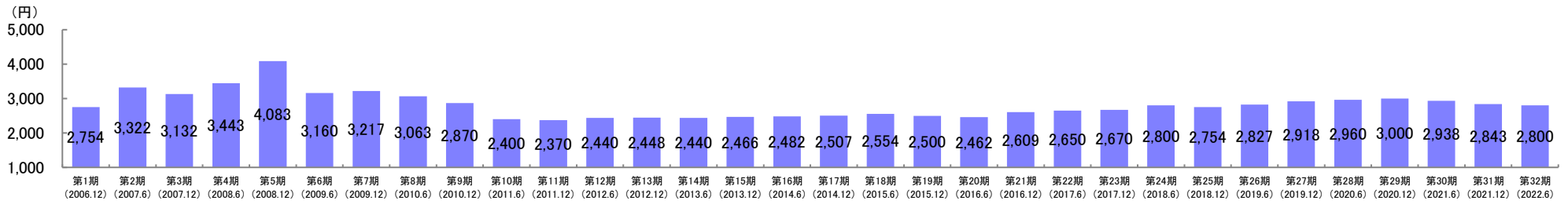
人材提供

管理

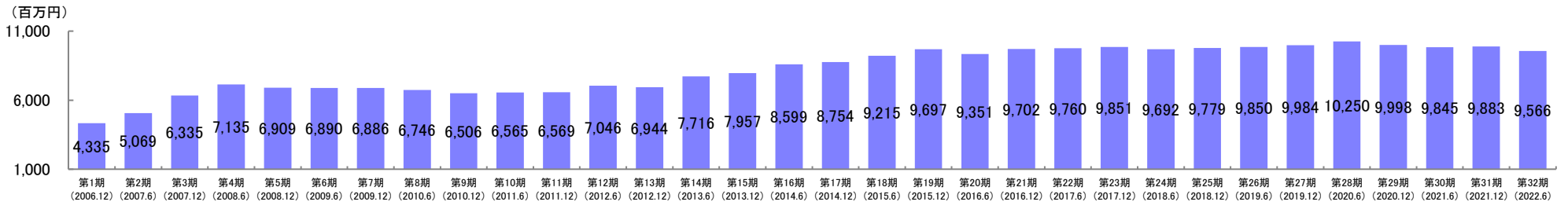
投資法人の保有物件の管理

## 2. トラックレコード

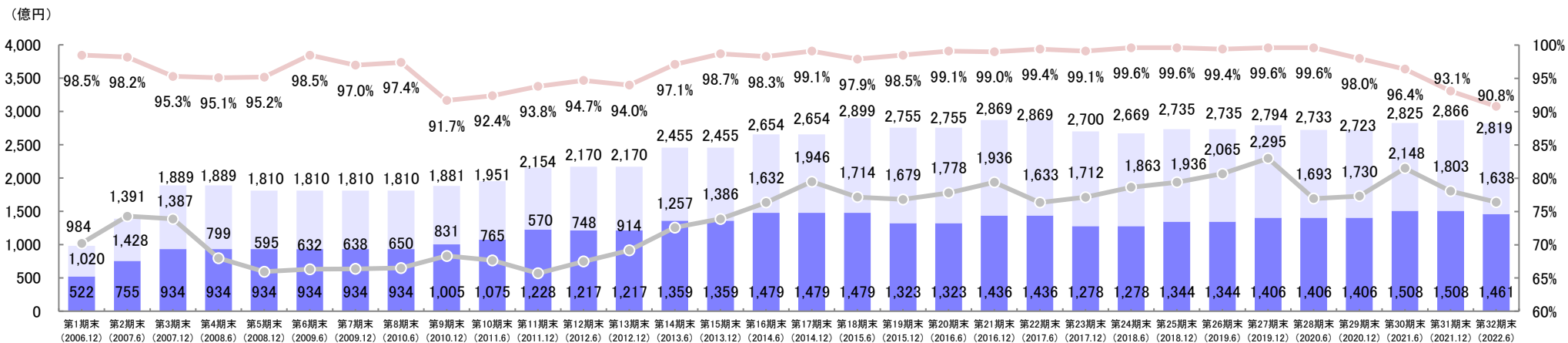
### ■1口当たり分配金(※1)



### ■賃貸事業収入



### ■資産規模・時価総額(※2)・稼働率



物件数	14	18	20	20	18	18	18	18	19	19	23	24	24	28	28	30	30	31	30	30	31	31	29	30	31	31	31	33	35	34	35	36	35
-----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

(※1) 2014年1月1日をもって投資口の5分割を実施しています。1口当たり分配金は、当該分割を考慮し、第15期以前の実績については、5で除した数値を記載しています。また、小数点以下は切り捨てています。(※2) 時価総額は各期末日時点の時価総額を記載しています。

# 3. ポートフォリオ

## (1) 用途・投資エリア・大型物件・上位5物件比率

### ■ 用途

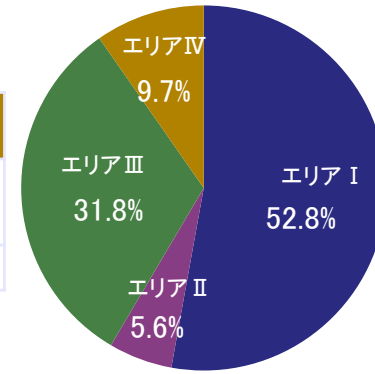
#### (投資方針)

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



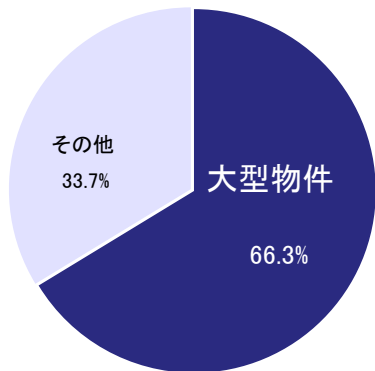
### ■ 投資エリア

エリア	エリア I	エリア II	エリア III	エリア IV
取得価格総額	1,521億円	162億円	916億円	279億円
物件数	13物件	4物件	10物件	9物件

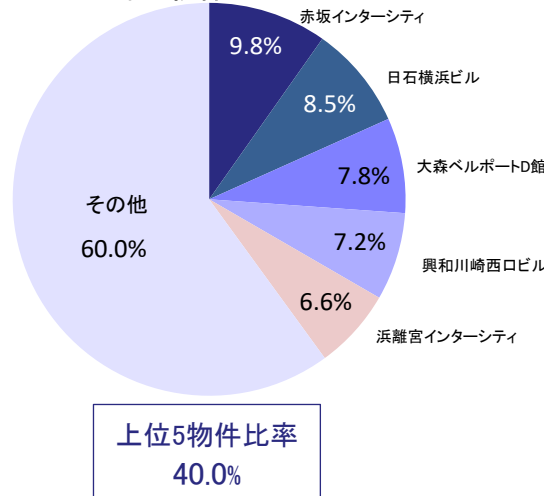


東京圏<sup>(※4)</sup>への投資比率  
84.7%

### ■ 大型物件<sup>(※3)</sup>



### ■ 上位5物件



#### (投資方針)

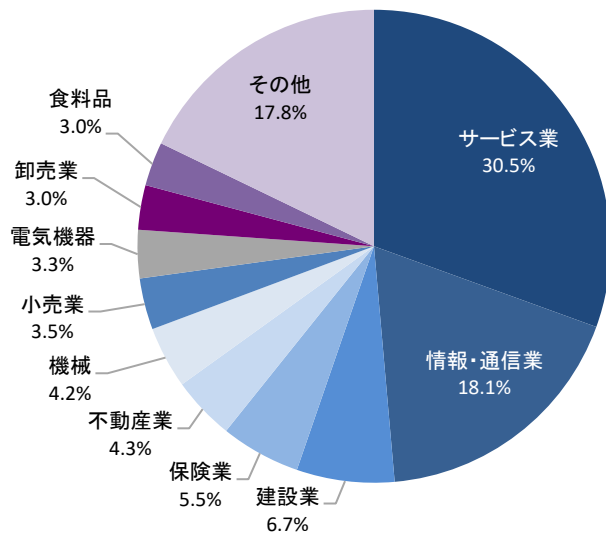
投資対象地域		ポートフォリオに占める投資比率 <sup>(※2)</sup>
<b>コアエリア</b>		<b>80%以上</b>
■ エリア I	東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区および渋谷区)	コアエリアの50%以上
■ エリア II	大阪市中心部(梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等) 名古屋市中心部(名駅、伏見、栄地区等) 福岡市中心部(天神、博多駅前地区等)	コアエリアの50%以下
■ エリア III	エリア I を除く東京都および東京周辺地域(神奈川県、埼玉県および千葉県)	コアエリアの50%以下
■ エリア IV	エリア II を除く大阪市、名古屋市および福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くことを原則とし、賃料収入等の比率も考慮の上、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額をもって、決定された用途別の取得価格に算入するものとします。  
 (※2) ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれの用途又は地域に属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。  
 (※3) 東京23区においては延床面積10,000坪以上、東京23区外においては4,000坪以上の物件をいいます。  
 (※4) 東京都および東京都周辺地域(神奈川県、埼玉県および千葉県)を指します(エリア I、III)。  
 (※5) 上記の各数値は2022年8月18日時点の数値です。比率は取得価格ベースの比率で小数第2位を四捨五入しています。

# 3. ポートフォリオ

## (2)テナント業種分布・上位10エンドテナント・エンドテナント数

### ■ テナント業種分布



(※1) 業種分類は、「東証33業種」に準じ資産運用会社が分類・作成しています。  
 (※2) 上記の比率は第32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	6.1%
株式会社日立リアルエステートパートナーズ	大森ベルポートD館 JEI広島八丁堀ビル SE札幌ビル 横浜弁天通第一生命ビルディング 青葉通プラザ	11,382.19	3.7%
株式会社長谷エコポーレーション	芝二丁目ビルディング	9,284.18	3.0%
(※3)	(※3)	8,372.71	2.7%
(※3)	(※3)	6,572.84	2.2%
(※3)	日石横浜ビル	5,663.41	1.9%
日立造船株式会社	大森ベルポートD館	5,383.97	1.8%
(※3)	(※3)	5,231.35	1.7%
(※3)	日石横浜ビル	4,768.18	1.6%
全国共済農業協同組合連合会	興和川崎西口ビル	4,759.27	1.6%
上位10エンドテナントの合計		80,030.82	26.3%
ポートフォリオの合計		304,660.84	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32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
大森ベルポートD館	22	NHK名古屋放送センタービル	39	日石横浜ビル	44
芝二丁目ビルディング	2	大阪興銀ビル(底地)	1	横浜弁天通第一生命ビルディング	13
JEI浜松町ビル	4	グランフロント大阪 うめきた広場・南館	2	JEI京橋ビル	22
赤坂インターシティ	12	グランフロント大阪 北館	5	JEI広島八丁堀ビル	41
台場ガーデンシティビル	2	武蔵小杉タワープレイス	45	SE札幌ビル	43
浜離宮インターシティ	8	興和川崎東口ビル	1	青葉通プラザ	49
新富町ビル	11	JEI本郷ビル	5	大和南森町ビル	10
興和西新橋ビル	5	川崎日進町ビルディング	18	JEI那覇ビル	18
マンサード代官山	7	JEI両国ビル	18	広島第一生命OSビルディング	27
赤坂インターシティAIR	1	興和川崎西口ビル	21	仙信ビル	16
BIZCORE赤坂見附	7	パシフィックスクエア千石	10	札幌大手町ビル	27
BIZCORE神保町	5	コアシティ立川	24		
				合計	585

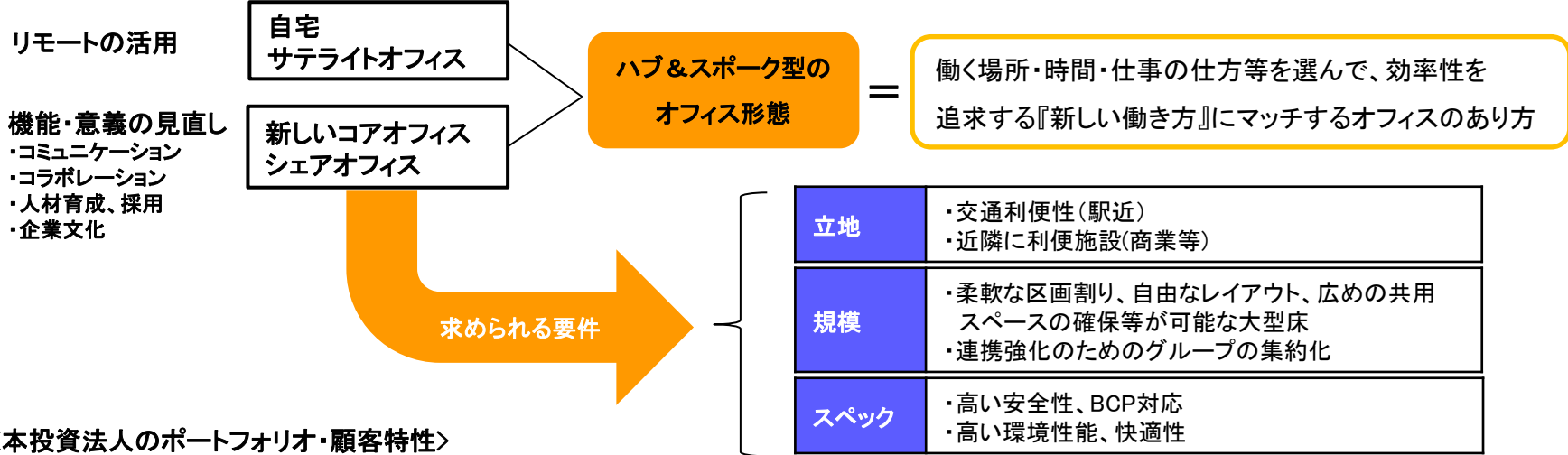
(※5) 「エンドテナント数」欄には、原則として、エンドテナント数を記載しています。1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には物件毎に1テナントとして算出しています。ただし、①芝二丁目ビルディング及び浜離宮インターシティの住宅部分については、個々のエンドテナントの重要性が低いことから、マスターリース会社をテナントと捉えて、テナント数を「1」とカウントし、②不動産を共有し、又は信託受益権を準共有する物件であって、本投資法人の持分又は準共有持分の割合が低い物件(赤坂インターシティAIR、グランフロント大阪(うめきた広場・南館)及びグランフロント大阪(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32期末時点の数値を記載しています。



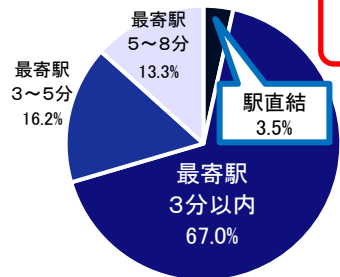
# 3. ポートフォリオ (3)目指すべき方向感

## 《コロナ後のオフィスに求められる要件》



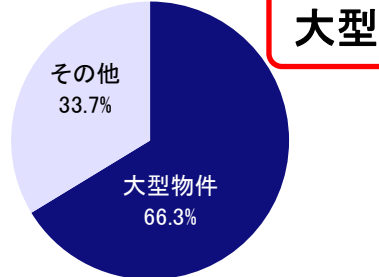
## ＜本投資法人のポートフォリオ・顧客特性＞

■ 最寄駅徒歩所要時間 (賃貸可能面積ベース)



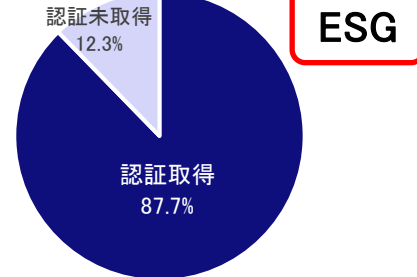
駅直結・徒歩3分以内が約71%  
5分以内が約87%

■ 物件規模 (面積ベース)(※1)



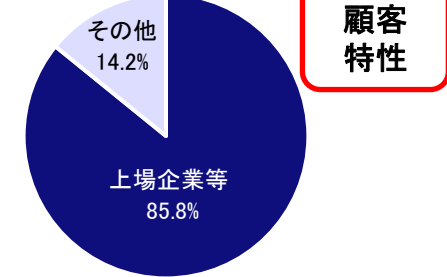
大型物件が主体

■ グリーンビル認証 (面積ベース)(※2)



BCP・環境認証への  
取り組みも着実に実施

■ 顧客特性 (月額賃料ベース)



強固な経営・財務基盤を有する  
エンドテナントが太宗

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

(※1) 定義等については、P.46の注記をご参照ください。(※2) 定義等については、P.54の注記をご参照ください。

# 4. ESGへの取組み

## (1)方針・推進体制

### ● サステナビリティ方針

ジャパンエクセレント投資法人および資産運用会社は、不動産投資運用事業における環境、社会、ガバナンス(ESG)配慮の重要性を認識するとともに、企業の社会的責任として、持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減およびステークホルダーとの連携・協働に努めます

#### ■ 環境負荷の低減

##### ◆ 省エネルギーとCO2排出抑制

運用する不動産において  
エネルギー効率を高める運用改善や、  
省エネルギーに資する設備の導入などを推進し  
省エネルギーとCO2排出抑制に貢献します

##### ◆ 資源の有効活用

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

#### ■ ステークホルダーとの連携・協働

##### ◆ 従業員の教育・啓発

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

##### ◆ 社外関係者との連携

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

##### ◆ 情報開示

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

### ● PRIへ署名

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

### ● TCFDへ賛同

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

2022年1月に定性的シナリオ分析を実施し、今後、定量的分析・開示を推進していきます

### ● 21世紀金融行動原則へ署名

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

### ● 推進体制

#### ■ サステナビリティ会議

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

#### ■ サステナビリティ推進室の設置(2022年4月)

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

# 4. ESGへの取組み

## (2)環境

### ■ 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

- ◆ 2030年度のCO2排出量原単位を、2013年比で▲46%削減すること、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



#### <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



- ◆ 共用部照明器具の更新の際には、エネルギー削減効果を確認の上LEDを採用し、エネルギー消費量の削減を図っています

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

# 4. ESGへの取組み

## (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を増進を目的として、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とし、社内に周知しています。また、被害者に限らず、すべての就業者は、相談窓口担当者に相談及び苦情を申し出ることができ、担当者が該当すると判断した事例は代表取締役社長に報告されます

#### 年次の従業員満足度調査

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

# 4. ESGへの取組み

## (3) 社会②

### ■ 具体的な取組み

#### エコキャップ運動

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

#### 地域への貢献

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

(2021年については新型コロナウイルス感染症拡大防止のため見送り)

「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

#### 入替災害用備蓄食料のフードバンクへの寄贈

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



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

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

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

#### 電動キックボード



# 4. ESGへの取組み

## (4)ガバナンス

### ■ スポンサーによるセიმポート出資

コアスポンサー2社で本投資法人の投資口を6.9%保有(2022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

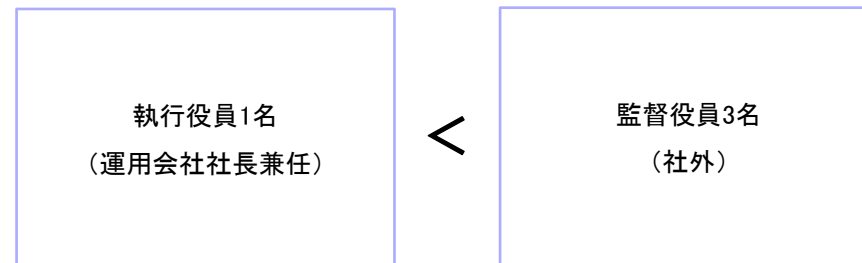


### ■ 運用報酬体系

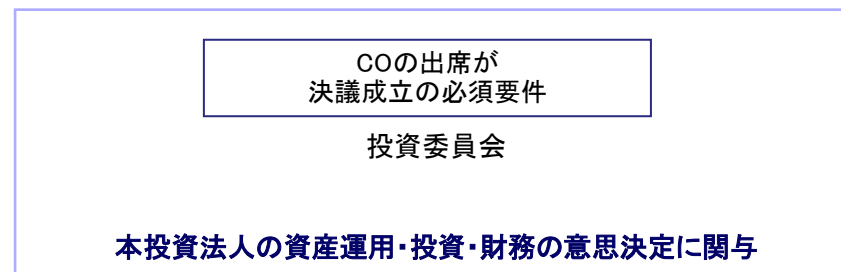
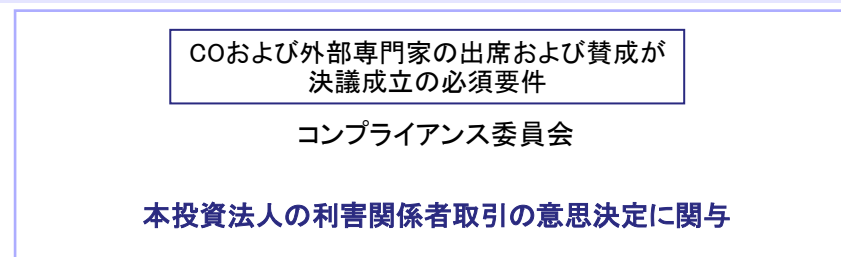
収益に連動する運用報酬体系を導入しています

	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への取組み

## (5)外部評価

### ■ GRESBリアルエステイト評価 (※1)



2021年GRESBリアルエステイト評価において  
7年連続で「Green Star」の評価を取得

総合スコアの順位により5段階で評価される「GRESB Rating」  
において、2年連続で最高位「5 star」を獲得

### ■ MSCI ESG格付

MSCI  
ESG RATINGS



CCC B BB BBB A AA AAA

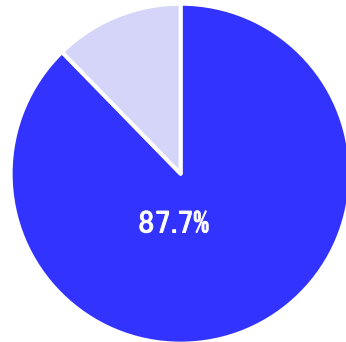
MSCI ESG格付はAクラスの評価を取得

「MSCI ジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」に組入れ

### ■ グリーンビル認証

#### ◆ DBJ Green Building認証 (※2)

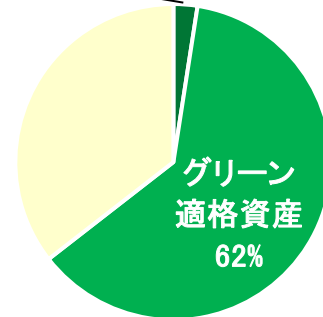
計24物件 87.7%(面積ベース)で取得



#### ◆ グリーン適格資産・

サステナビリティ適格資産 (※3)

サステナビリティ適格資産 2%



#### ◆ BELS評価 (※4)



この建物のエネルギー消費量 26%削減  
2022年5月25日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

BIZCORE赤坂見附にて星3つ取得  
(2022年5月)



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

日石横浜ビルにて  
星2つ取得  
(2020年4月)

#### ◆ CASBEE 不動産評価認証・建築評価認証 (※5)



興和西新橋ビルがAランク認定

#### ◆ CASBEE ウェルネスオフィス認証 (※6)



赤坂インターシティAIRが  
第1号認証取得物件としてSランク認定

#### ◆ 優良特定地球温暖化対策事業所 (※7)

赤坂インターシティAIR(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) 「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です。円グラフは賃貸可能面積ベースでの認証物件の割合です。(2022年6月末日現在)

(※3) 「グリーン適格資産」は、資金調達日から過去3年以内に①DBJ Green Building 認証:5つ星、4つ星もしくは3つ星の評価②CASBEE 不動産評価認証:Sランク、AランクもしくはB+ランクの評価のいずれかの認証を取得済又は将来取得予定のもので、資産運用会社のサステナビリティ会議にて選定されたものを指します。「サステナビリティ適格資産」は、資金調達日から過去3年以内に上記①②のいずれかの認証を取得済又は将来取得予定のもので、資産運用会社のサステナビリティ会議にて選定されたものを指します。円グラフは2022年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 不動産評価認証・建築評価認証」は、一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構が認証する、環境性能が高く、良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産・建築を適正に認識・評価することを目的に創設された制度です。

(※6) 「CASBEE ウェルネスオフィス認証」は、一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構が2019年春から認証を開始した、建物利用者の健康性・快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能および取り組みを評価するツールです。

(※7) 地球温暖化対策が特に優れている事業所を「優良特定地球温暖化対策事業所」として東京都が認定します。

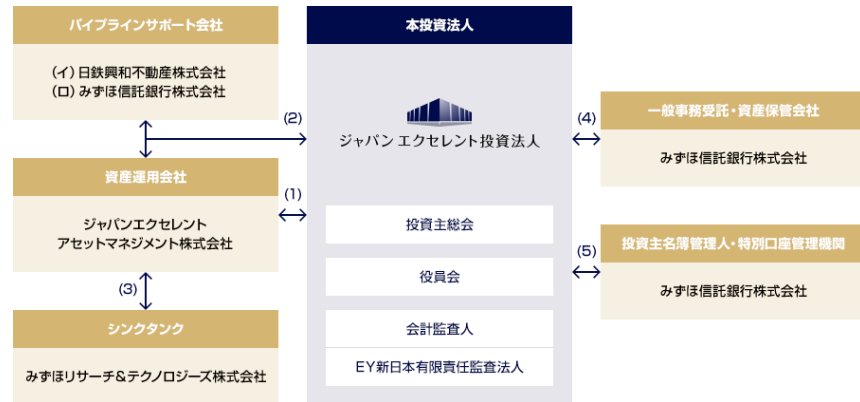
# 5. 投資法人の仕組み/資産運用会社の概要

## ■ 投資口価格と東証REIT指数の推移



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

## ■ 投資法人の仕組み図



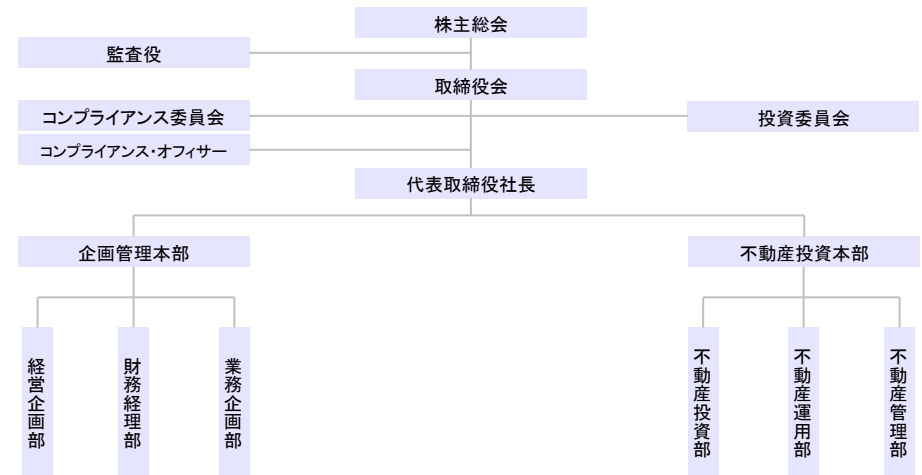
- (1) 資産運用委託契約
- (2) (イ)日鉄興和不動産サポート契約、(ロ)みずほ信託サポート契約
- (3) 市場情報等提供契約
- (4) 一般事務委託契約および資産保管業務委託契約
- (5) 投資口事務委託契約および特別口座管理契約

## ■ 資産運用会社の概要

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

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

## ■ 資産運用会社の組織図



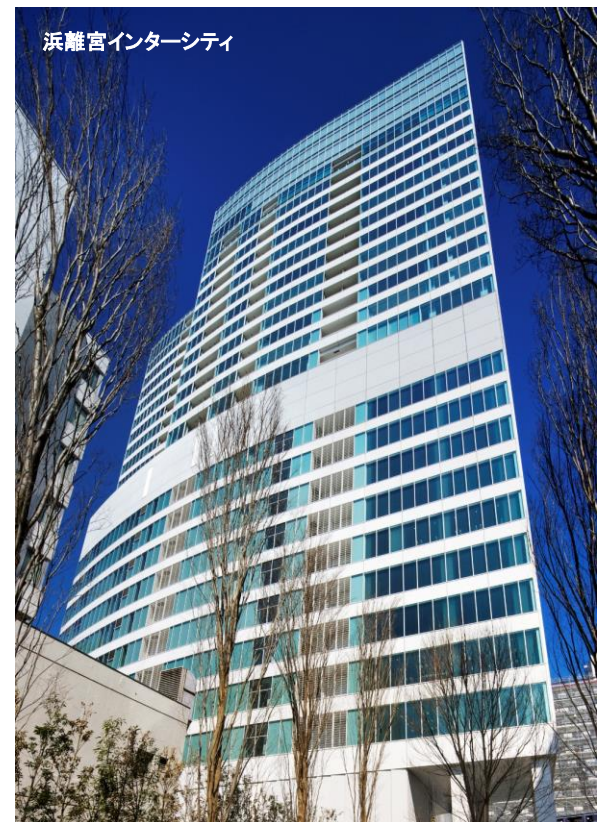


Memo



## 参考資料 Appendix

---



## 参考資料 Appendix

第32期(2022年6月期)決算状況	
(1)前期比較	59
(2)予想比較	60
業績予想	
(1)第33期(2022年12月期)	61
(2)第34期(2023年6月期)	62
環境認識	63
物件別収支	64
期末鑑定評価の概要	65
期末鑑定評価額	66
工事実績	67
損益計算書	68
貸借対照表	69
キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	70
主な財務指標	71
有利子負債の状況	72
投資主の状況	73
ポートフォリオマップ	74
ポートフォリオの概要(1)～(4)	75

# 第32期(2022年6月期)決算状況

## (1)前期比較

◆ 退去に伴う賃収減を興和白金台ビルの売却益と前期取得物件の通期寄与で打ち返し、圧縮積立金を積み増した上で、1口当たり分配金は2,800円を確保

				(単位：百万円)				
	第31期 2021.12 実績	第32期 2022.06 実績	増減	要因	収支	DPU換算	主な要因	
営業収益	10,666	11,065	398	■外部成長（新規取得物件）	61	46円		
賃貸事業収入	9,883	9,566	▲316	前期取得物件償却後利益の増	61		札幌大手町 通期寄与	
水道光熱費収入	652	575	▲76	■内部成長（既存物件）	▲607	▲454円	入退去 ▲420（入居 287、退去 ▲707）	
その他収入	130	124	▲5	賃貸事業収入の減	▲408		賃料改定 ▲1（増額 2、減額 ▲3）	
不動産等売却益	-	797	797	水道光熱費収支の減	▲136		その他 13	
営業費用	6,180	6,353	173	その他収入の減	▲5			
賃貸事業費用	5,563	5,699	136	賃貸事業費用の増	▲20			
維持管理費	1,553	1,566	12	公租公課の増	▲25			
水道光熱費	867	935	68	修繕工事費の減	34		芝二ハイツ 外壁補修工事剥落 44	
公租公課	940	980	39	減価償却費の増	▲28			
修繕工事費	160	126	▲34	販管費の増	▲36		控除対象外消費税 ▲11	
その他賃貸事業費用	150	154	3	■財務	29	22円		
(NOI)	6,994	6,504	▲489	支払利息の減	18			
減価償却費	1,891	1,937	45	融資関連手数料の減	18		アレンジメントフィー	
販管費	617	653	36	その他財務費用の増	▲7			
営業利益	4,485	4,711	225	■譲渡	771	577円		
営業外費用	639	609	▲30	売却益の増	797		興和白金台ビル	
経常利益	3,846	4,102	255	当期譲渡物件の償却後利益の減	▲26			
当期純利益	3,846	4,101	255	■圧縮積立金	▲356	▲267円		
圧縮積立金（+：取崩、▲：繰入）	-	▲356	▲356	圧縮積立金繰入	▲356			
分配金総額	3,846	3,745	▲101	■自己投資口消却効果	0	32円		
1口当たり分配金（円）	2,843	2,800	▲43	計	▲101	▲43円		
FFO	5,737	5,241	▲496					

# 第32期(2022年6月期)決算状況

## (2) 予想比較

◆ 賃貸事業費用の下振れと自己投資口消却効果により、圧縮積立金を計画比+58百万円積み増した上で、1口当たり分配金は予想通りの2,800円

	第32期 2022.06 予想	第32期 2022.06 実績	増減
営業収益	11,117	11,065	▲ 52
賃貸事業収入	9,581	9,566	▲ 14
水道光熱費収入	652	575	▲ 76
その他収入	79	124	45
不動産等売却益	805	797	▲ 7
営業費用	6,432	6,353	▲ 78
賃貸事業費用	5,782	5,699	▲ 82
維持管理費	1,630	1,566	▲ 64
水道光熱費	856	935	79
公租公課	988	980	▲ 7
修繕工事費	209	126	▲ 83
その他賃貸事業費用	164	154	▲ 10
(NOI)	6,463	6,504	41
減価償却費	1,932	1,937	4
販管費	650	653	3
営業利益	4,684	4,711	26
営業外費用	597	609	11
経常利益	4,088	4,102	14
当期純利益	4,087	4,101	14
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲ 298	▲ 356	▲ 58
分配金総額	3,788	3,745	▲ 43
1口当たり分配金	2,800	2,800	0
FFO	5,214	5,241	26

(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)	▲ 1	▲ 1円	
前期取得物件償却後利益の減	▲ 1		札幌大手町
■内部成長(既存物件)	46	35円	
賃貸事業収入の減	▲ 15		入退去 ▲23 (入居 ▲15、退去 ▲8) 賃料改定 6 (増額 1、減額 4) その他 2
水道光熱費収支の減	▲ 151		
その他収入の増	47		
賃貸事業費用の減	169		解約違約金(赤坂AIR) 原状回復費(広島八丁堀)
維持管理費の減	64		PMフィー 59
公租公課の減	15		
修繕工事費の減	80		部品調達遅延による工事延期 修繕工事の見直し 外
減価償却費の増	▲ 3		
その他賃貸事業費用の減	12		
販管費の増	▲ 3		
■財務	▲ 12	▲ 9円	
融資関連手数料の増	▲ 5		
その他財務費用の増	▲ 7		
■物件譲渡	▲ 18	▲ 14円	
売却益の減	▲ 7		
当期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 11		興和白金台ビル
■圧縮積立金	▲ 58	▲ 43円	
圧縮積立金繰入の増	▲ 58		
■自己投資口消却効果	0	32円	
計	▲ 43	0円	

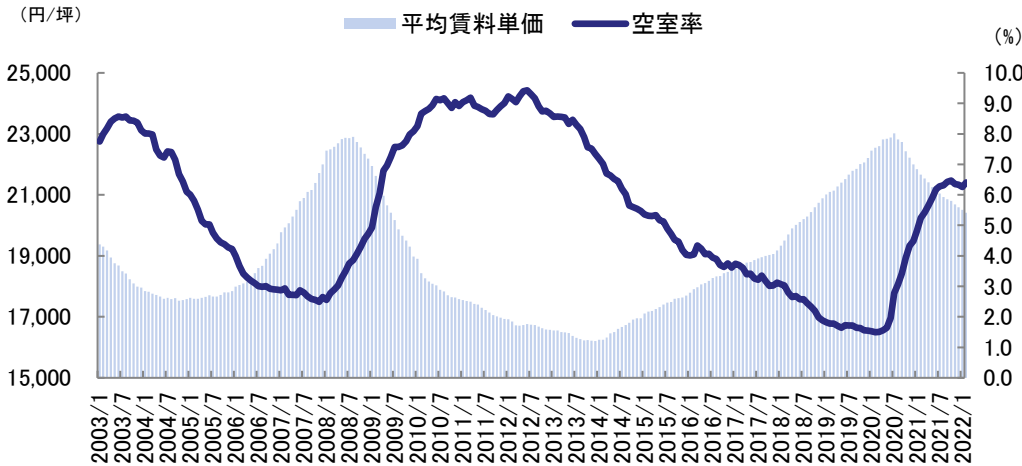
◆ 売却益の減少と入退去要因による賃収減を外部成長と圧縮積立金の取崩しで補い、1口当たり分配金は2,800円を維持

				(単位：百万円)			
	第32期 2022.06 実績	第33期 2022.12 予想	増減	要因	収支	DPU換算	主な要因
営業収益	11,065	10,545	▲ 519	■ 外部成長（新規取得物件）	124	93円	アークヒルズフロントタワー分配金 (取得～7月末迄)
賃貸事業収入	9,566	9,225	▲ 341	前期取得資産（匿名組合出資持分）分配金	27		BIZCORE渋谷
水道光熱費収入	575	702	126	当期取得物件償却後利益の増	97		入退去 ▲236（入居 367、退去 ▲603） 賃料改定 ▲43（増額3、減額 ▲46） その他 ▲15（芝二 RH 外）
その他収入	124	66	▲ 58	■ 内部成長（既存物件）	▲ 481	▲ 360円	解約違約金(赤坂AIR)・ 原状回復費(広島八丁堀) 剥落
匿名組合分配金	-	26	26	賃貸事業収入の減	▲ 294		PMフィー ▲51 仲介手数料 22
不動産等売却益	797	523	▲ 274	水道光熱費収支の減	▲ 10		第32期からの繰り越し 外
営業費用	6,353	6,553	199	その他収入の減	▲ 56		資産運用報酬の減 30
賃貸事業費用	5,699	5,934	234	賃貸事業費用の増	▲ 155		自己投資口取得・消却費用剥落
維持管理費	1,566	1,588	22	維持管理費の増	▲ 35		興和白金台ビル売却益剥落 ▲798 新富町（40%）売却益 523
水道光熱費	935	1,074	138	公租公課の増	▲ 20		興和白金台ビル
公租公課	980	975	▲ 5	修繕工事費の増	▲ 84		新富町（40%）
修繕工事費	126	208	82	減価償却費の増	▲ 6		
その他賃貸事業費用	154	159	5	その他賃貸事業費用の増	▲ 8		
(NOI)	6,504	5,989	▲ 515	販管費の減	35		
減価償却費	1,937	1,929	▲ 7	■ 財務	▲ 28	▲ 22円	
販管費	653	618	▲ 35	支払利息の増	▲ 10		
営業利益	4,711	3,991	▲ 719	融資関連手数料の増	▲ 25		
営業外費用	609	638	28	その他	7		
経常利益	4,102	3,354	▲ 748	■ 譲渡	▲ 362	▲ 271円	
当期純利益	4,101	3,353	▲ 748	売却益の減	▲ 274		
圧縮積立金（+：取崩、▲：繰入）	▲ 356	+392	748	前期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 73		
分配金総額	3,745	3,745	0	当期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 14		
1口当たり分配金	2,800	2,800	0	■ 圧縮積立金	748	560円	
				圧縮積立金繰入の剥落、取崩	748		
				計	0	0円	
FFO	5,241	4,759	▲ 481				

◆ 売却益と埋戻し進捗による収入増により、圧縮積立金の取崩を減額した上で、1口当たり分配金は2,800円を維持

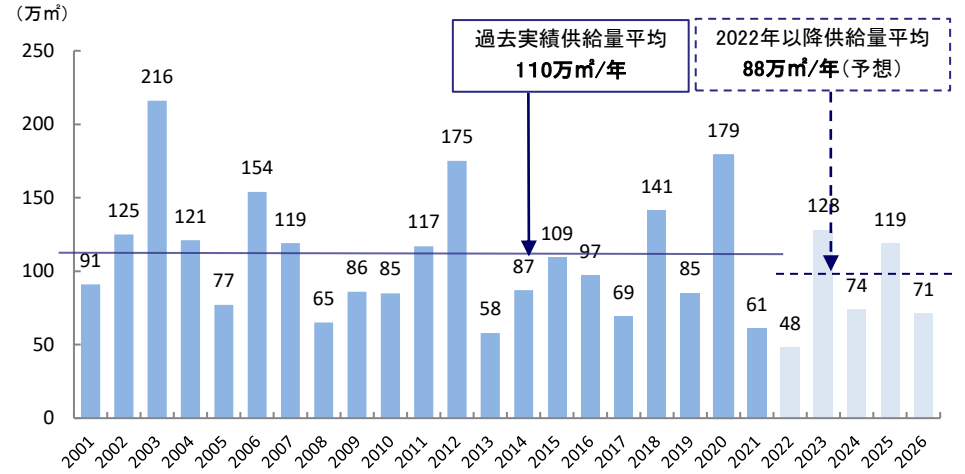
				(単位：百万円)			
	第33期 2022.12 予想	第34期 2023.06 予想	増減	要因	収支	DPU換算	主な要因
営業収益	10,545	10,819	274	■外部成長	38	29円	
賃貸事業収入	9,225	9,255	29	前々期取得資産（匿名組合出資持分）分配金の増	25		アークヒルズフロントタワー
水道光熱費収入	702	640	▲61	前期取得物件償却後利益の増	13		BIZCORE渋谷通期寄与
その他収入	66	79	12	■内部成長（既存物件）	▲5	▲4円	入退去 90（入居 397、退去 ▲308）
匿名組合分配金	26	52	25	賃貸事業収入の増	40		賃料改定 ▲30（増額 2、減額 ▲33）
不動産等売却益	523	792	268	水道光熱費収支の減	▲49		その他 ▲20（赤坂IC RH 外）
営業費用	6,553	6,546	▲7	その他収入の増	12		リーシング 報酬剥落
賃貸事業費用	5,934	5,858	▲76	賃貸事業費用の減	59		（神保町、代官山、川崎西口、大森）
維持管理費	1,588	1,525	▲62	維持管理費の減	61		仲介手数料剥落（武蔵小杉） 外
水道光熱費	1,074	1,062	▲11	公租公課の増	▲18		固定資産税、事業所税
公租公課	975	995	20	修繕工事費の減	63		
修繕工事費	208	143	▲64	減価償却費の増	▲37		
その他賃貸事業費用	159	168	8	その他賃貸事業費用の増	▲9		
(NOI)	5,989	6,079	89	販管費の増	▲69		物件調査費用 ▲45
減価償却費	1,929	1,962	33	■財務	33	25円	資産運用報酬 ▲10
販管費	618	687	69	支払利息の減	11		アレンジメントフィー剥落
営業利益	3,991	4,273	281	融資関連手数料の減	27		投資法人債発行費用の増
営業外費用	638	604	▲33	その他	▲5		
経常利益	3,354	3,669	315	■物件譲渡	248	186円	新富町ビル（40%）売却益剥落 ▲523
当期純利益	3,353	3,668	315	売却益の増	268		新富町ビル（60%）売却益 792
圧縮積立金（+：取崩、▲：繰入）	+392	+76	▲315	前期譲渡物件の償却後利益の減	▲1		新富町ビル（40%）
分配金総額	3,745	3,745	0	当期譲渡物件の償却後利益の減	▲18		新富町ビル（60%）
1口当たり分配金	2,800	2,800	0	■圧縮積立金	▲315	▲236円	
				圧縮積立金取崩の減	▲315		
				計	0	0円	
FFO	4,759	4,839	79				

## ■都心5区 賃料単価と空室率の推移



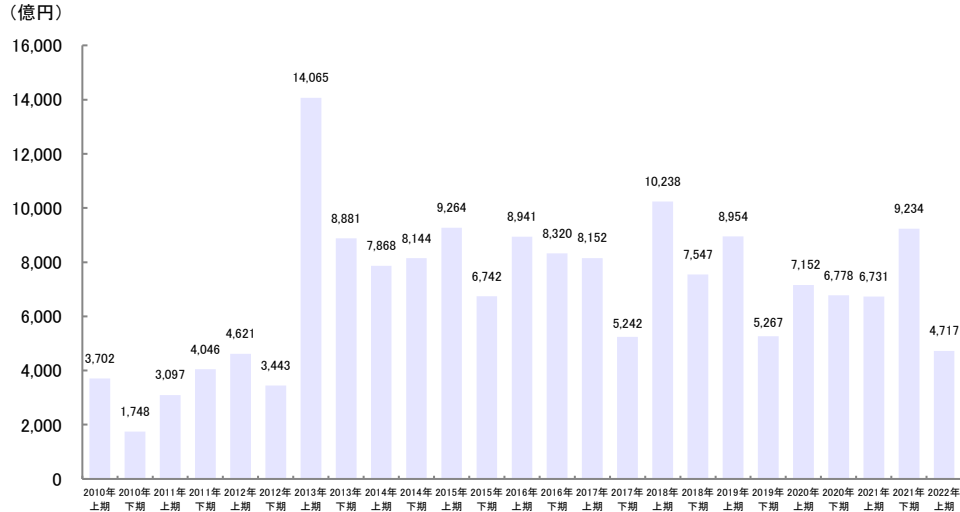
(出所) 三鬼商事株式会社

## ■東京23区 大規模オフィス新規供給量の推移



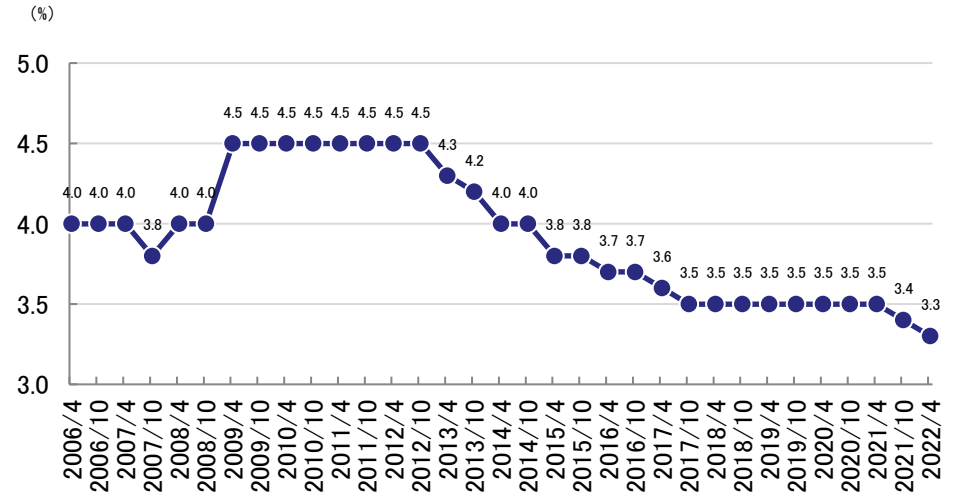
(出所) 森ビル株

## ■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



(単位:百万円)

	エリア I														エリア II					エリア III										エリア IV										合計
	I-1	I-2	I-3	I-8	I-9	I-10	I-12	I-13	I-14	I-15	I-16	I-17	I-18	II-1	II-3	II-4	II-5	III-1	III-2	III-3	III-5	III-7	III-9	III-10	III-11	III-12	III-13	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7	IV-8	IV-9	IV-10				
	大森	芝二丁目	浜松町	赤坂インターシティ	興和白台	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	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	両国	川崎西口	千石	コアシティ立川	白石横浜	横浜弁天通	京橋	広島八丁堀	SE札幌	青葉通プラザ	大和南森町	那覇	広島OS	仙信ビル	札幌大手町				
不動産賃貸事業収益	889	374	244	559	162	319	714	74	-	221	-	148	-	355	92	-	-	533	-	-	143	115	475	61	321	1,202	41	180	154	428	157	195	85	143	50	131	10,267			
賃貸事業収入	846	374	233	537	150	296	676	68	-	206	-	145	-	-	92	-	-	497	-	-	140	106	456	55	307	1,115	38	162	135	346	145	176	76	136	45	118	9,566			
その他賃貸事業収入	43	0	10	21	11	23	38	6	-	15	-	3	-	-	-	-	-	36	-	-	3	9	19	5	14	86	3	18	19	82	11	18	9	7	4	12	700			
不動産賃貸事業費用	469	134	103	272	89	205	411	34	-	127	-	54	-	248	50	-	-	410	-	-	110	74	355	31	133	747	22	88	80	212	102	71	49	71	23	55	5,699			
維持管理費	131	47	19	86	23	44	119	7	-	28	-	17	-	72	-	-	-	143	-	-	49	20	86	5	30	165	7	17	19	32	39	23	8	19	5	13	1,566			
水道光熱費	86	0	10	43	9	32	62	5	-	20	-	4	-	31	-	-	-	56	-	-	-	9	33	5	39	190	5	13	12	72	18	11	7	12	4	17	935			
公租公課	79	30	18	38	24	35	52	4	-	31	-	17	-	24	50	-	-	69	-	-	17	7	49	6	21	120	3	12	18	24	18	14	5	13	4	6	980			
損害保険料	1	0	0	0	0	0	1	0	-	0	-	0	-	0	-	-	-	1	-	-	0	0	1	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21		
修繕工事費	2	3	1	11	1	4	12	2	-	3	-	1	-	2	-	-	-	12	-	-	-	3	10	1	1	7	0	2	0	3	0	1	5	2	1	1	1	126		
その他費用	14	0	14	2	2	2	8	1	-	0	-	0	-	32	0	-	-	1	-	-	0	1	0	0	1	2	0	0	1	0	0	1	4	0	0	1	1	132		
減価償却費	152	50	38	89	25	86	154	12	32	42	18	13	28	83	-	-	-	124	117	31	41	31	172	10	39	257	4	41	27	78	24	19	17	22	7	15	1,937			
不動産賃貸事業損益	420	240	140	287	73	114	303	40	220	93	114	94	118	106	41	100	55	122	167	54	32	41	120	30	187	455	18	92	73	216	54	123	36	71	27	75	4,567			
NOI	573	291	179	377	99	200	457	53	252	136	132	107	147	190	41	109	66	247	285	86	74	72	293	41	226	712	23	133	101	294	78	142	53	93	34	90	6,504			
NOI(年換算値)	1,155	587	361	761	202	404	922	106	510	274	267	217	297	384	83	220	134	498	574	174	150	146	591	83	457	1,436	46	270	204	593	158	287	107	189	69	183	13,119			
日数(日)	181	181	181	181	179	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	6,200	10,200	5,610	1,770	4,868	3,982	13,890	10,976	5,400	4,725	2,550	20,800	1,620	6,500	24,500	640	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	1,580	4,069	286,613			

## NOI利回り

第32期	5.1%	6.2%	4.3%	2.7%	4.3%	3.7%	4.8%	6.1%	4.5%	2.4%	4.1%	3.5%	2.9%	6.9%	4.7%	4.5%	3.4%	3.6%	5.2%	3.2%	3.2%	5.7%	2.8%	5.1%	7.0%	5.9%	7.3%	8.2%	7.4%	10.8%	7.5%	6.5%	7.8%	6.8%	4.4%	4.5%	4.58%
第31期	5.3%	5.2%	4.2%	3.2%	5.1%	3.7%	4.9%	6.7%	4.5%	2.4%	3.9%	3.7%	3.9%	6.7%	4.5%	3.9%	3.6%	7.2%	5.9%	2.9%	2.7%	5.4%	4.0%	5.1%	6.6%	5.9%	7.1%	8.4%	7.6%	10.5%	8.5%	6.4%	5.3%	6.6%	4.7%	4.7%	4.90%
差異(pt)	▲0.2	1.0	0.1	▲0.5	▲0.8	0.0	▲0.1	▲0.6	0.0	0.0	0.2	▲0.2	▲1.0	0.2	0.2	0.6	▲0.2	▲3.6	▲0.7	0.3	0.5	0.3	▲1.2	0.0	0.4	0.0	0.2	▲0.2	▲0.2	0.3	▲1.0	0.1	2.5	0.2	▲0.3	▲0.2	▲0.32

## 償却後NOI利回り

第32期	3.8%	5.1%	3.4%	2.1%	3.2%	2.1%	3.2%	4.7%	3.9%	1.7%	3.5%	3.1%	2.4%	3.8%	4.7%	4.2%	2.8%	1.8%	3.1%	2.0%	1.4%	3.3%	1.2%	3.8%	5.8%	3.7%	5.8%	5.7%	5.4%	7.9%	5.2%	5.6%	5.3%	5.2%	3.4%	3.7%	3.21%
第31期	4.0%	4.1%	3.2%	2.6%	4.2%	2.2%	3.3%	5.3%	4.0%	1.7%	3.4%	3.3%	3.3%	3.8%	4.5%	3.6%	3.0%	5.4%	3.9%	1.7%	1.0%	3.4%	2.3%	3.7%	5.4%	3.8%	5.7%	5.9%	5.8%	7.9%	6.4%	5.5%	3.0%	5.0%	3.8%	3.9%	3.57%
差異(pt)	▲0.2	1.0	0.2	▲0.5	▲1.0	▲0.1	▲0.1	▲0.6	▲0.1	0.0	0.1	▲0.2	▲0.9	0.0	0.2	0.6	▲0.2	▲3.6	▲0.8	0.3	0.4	▲0.1	▲1.1	0.1	0.4	▲0.1	0.1	▲0.2	▲0.4	0.0	▲1.2	0.1	2.3	0.2	▲0.4	▲0.2	▲0.36

(※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	3,009	408	2,063	1,024
取得価格	150,874	16,231	91,601	27,907
第32期NOI利回り	4.0%	5.1%	4.5%	7.4%
第31期NOI利回り	4.2%	4.8%	5.3%	7.7%
差異(pt)	▲0.2	0.3	▲0.8	▲0.3

## ■ 期末鑑定評価サマリー

	第31期 (2021.12)	第32期 (2022.6)	増減
物件数	36物件	35物件	▲1物件
期末鑑定評価額	339,412百万円	337,844百万円	▲1,568百万円
帳簿価額	268,610百万円	263,194百万円	▲5,416百万円
含み損益	70,801百万円	74,649百万円	3,848百万円
含み損益率(※1)	26.4%	28.4%	2.0pt

(※1) 各期末の含み損益を、帳簿価額で除して算出しています。

## ■ 鑑定評価額の増減件数(※2)

	第31期 (2021.12)	第32期 (2022.6)
増加	21物件	23物件
維持	8物件	8物件
減少	6物件	4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。

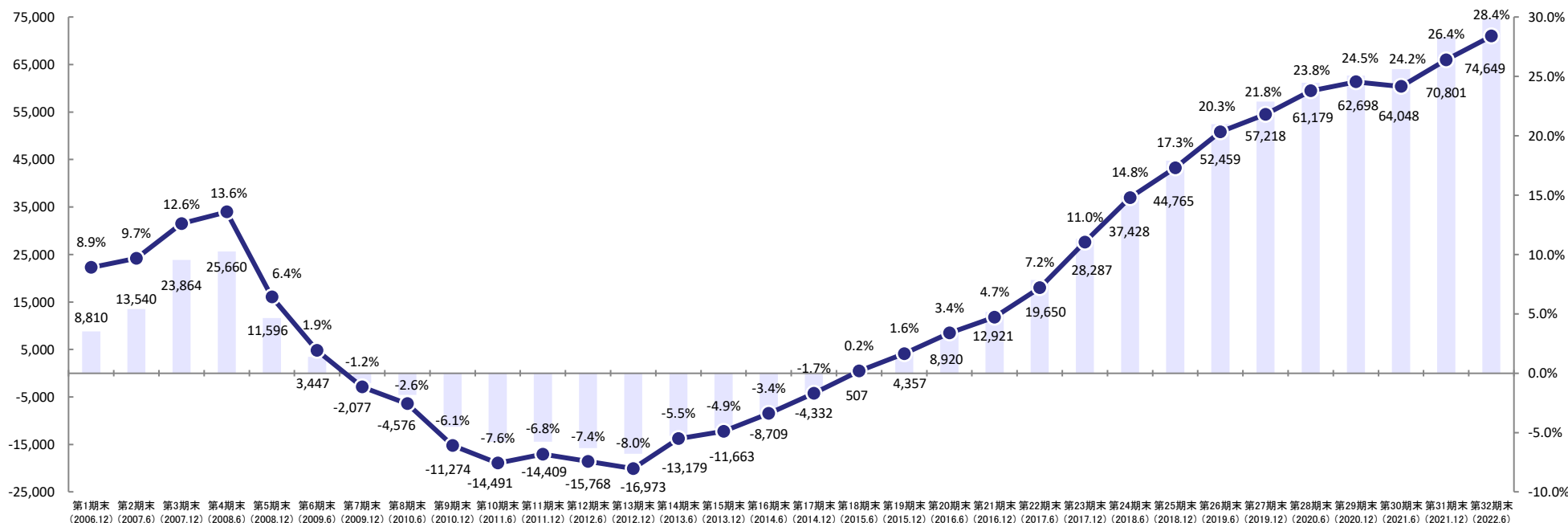
(※3) キャップレートにおける芝二丁目ビルディングについては、事務所部分のみ比較しています。

## ■ キャップレートの状況(※2)(※3)

	第31期 (2021.12)	第32期 (2022.6)
低下	17物件	27物件
維持	18物件	8物件
上昇	0物件	0物件

## ■ 含み損益額と含み損益率の推移

(百万円)



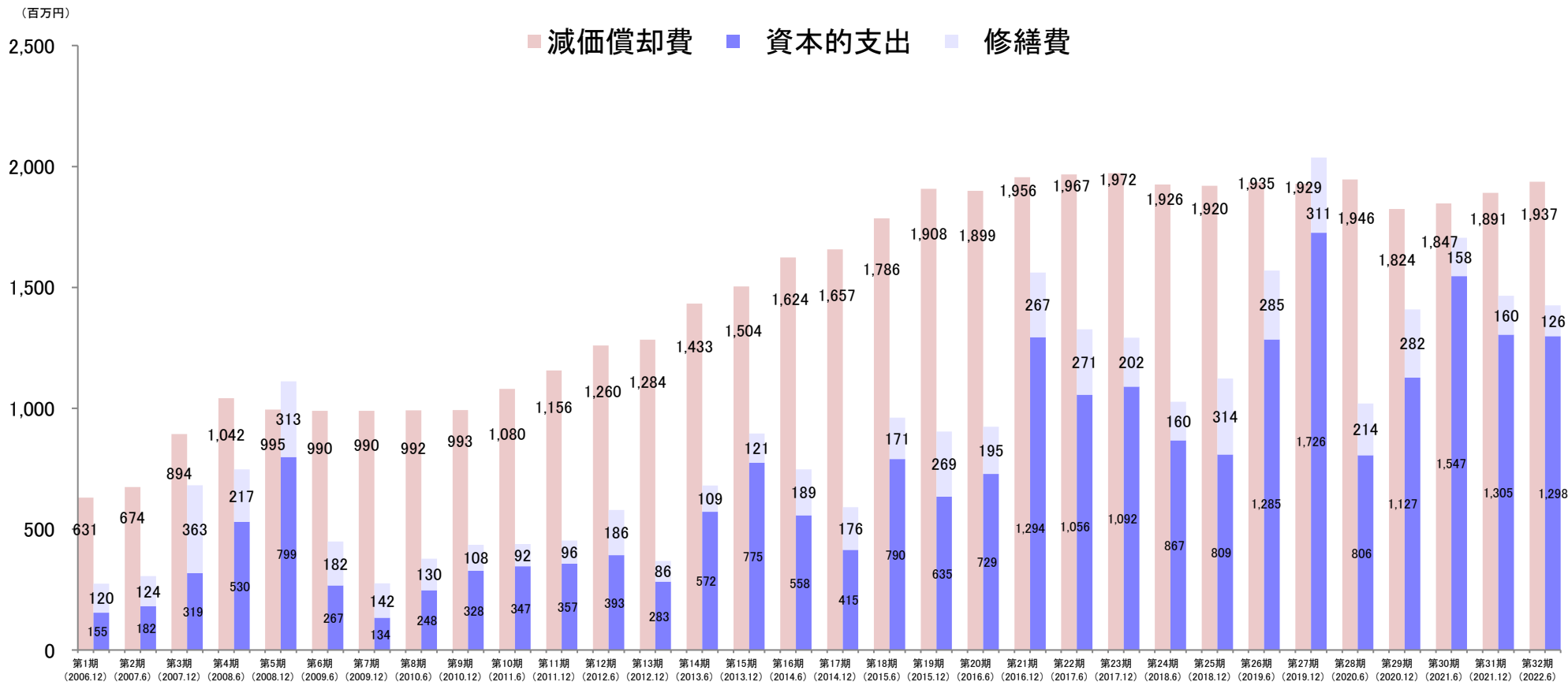
# 期末鑑定評価額

(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32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31期末①	第32期末②		%			%	第31期末④	第32期末⑤			
I-1	I	大森ベルポートD館	22,552	25,900	26,200	300	1.2%	20,579	5,620	27.3%	4.0%	3.9%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
I-2		芝二丁目ビルディング	9,450	14,000	14,100	100	0.7%	8,957	5,142	57.4%	事務所 住宅 3.5%	事務所 住宅 3.4%	事務所 住宅 ▲ 0.1	▲ 0.1	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%	8,001	1,448	18.1%	3.3%	3.2%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-8		赤坂インターシティ	28,146	31,400	31,000	▲ 400	▲ 1.3%	26,530	4,469	16.8%	2.8%	2.7%	▲ 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	10,100	10,100	0	0.0%	9,249	850	9.2%	4.2%	4.1%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
I-12		浜離宮インターシティ	19,080	27,200	28,000	800	2.9%	16,764	11,235	67.0%	3.2%	3.1%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-13		新富町ビル	1,750	2,090	2,130	40	1.9%	1,725	404	23.4%	4.1%	4.0%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
I-14		興和西新橋ビル	11,431	14,100	14,600	500	3.5%	10,886	3,713	34.1%	3.0%	2.9%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-15		マンサード代官山	11,420	14,000	14,000	0	0.0%	11,116	2,883	25.9%	2.9%	2.8%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-16		赤坂インターシティAIR	6,590	8,080	8,160	80	1.0%	6,466	1,693	26.2%	2.7%	2.6%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-17		BIZCORE赤坂見附	6,200	6,800	6,800	0	0.0%	6,151	648	10.5%	3.1%	3.0%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-18		BIZCORE神保町	10,200	10,300	10,300	0	0.0%	9,989	310	3.1%	3.4%	3.4%	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	6,220	6,230	10	0.2%	5,388	841	15.6%	4.2%	4.1%	▲ 0.1	日本不動産研究所
II-3			大阪興銀ビル(底地)	1,770	2,570	2,650	80	3.1%	1,865	784	42.1%	3.1%	3.0%	▲ 0.1	日本不動産研究所
II-4			グランフロント大阪(南館・うめきた広場)	4,868	5,050	5,050	0	0.0%	4,897	152	3.1%	3.6%	3.6%	0.0	日本ヴァリュアーズ
II-5			グランフロント大阪(北館)	3,982	3,850	3,820	▲ 30	▲ 0.8%	3,989	▲ 169	▲ 4.2%	3.7%	3.7%	0.0	日本ヴァリュアーズ
III-1			武蔵小杉タワープレイス	13,890	21,400	21,700	300	1.4%	12,226	9,473	77.5%	4.1%	4.0%	▲ 0.1	日本不動産研究所
III-2		III	興和川崎東ロビル	10,976	10,600	10,600	0	0.0%	10,697	▲ 97	▲ 0.9%	4.7%	4.7%	0.0	日本ヴァリュアーズ
III-3	JEI本郷ビル		5,400	4,630	4,620	▲ 10	▲ 0.2%	4,906	▲ 286	▲ 5.8%	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	4,720	4,720	0	0.0%	4,138	581	14.0%	4.8%	4.8%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-7	JEI両国ビル		2,550	2,670	2,710	40	1.5%	2,542	167	6.6%	4.4%	4.3%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
III-9	興和川崎西ロビル		20,800	16,400	16,000	▲ 400	▲ 2.4%	18,903	▲ 2,903	▲ 15.4%	4.6%	4.6%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-10	パシフィックスクエア千石		1,620	1,490	1,510	20	1.3%	1,598	▲ 88	▲ 5.5%	4.2%	4.1%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
III-11	コアシティ立川		6,500	9,680	9,920	240	2.5%	5,970	3,949	66.2%	4.0%	3.9%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
III-12	日石横浜ビル		24,500	32,400	33,100	700	2.2%	22,090	11,009	49.8%	3.6%	3.5%	▲ 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	704	719	15	2.1%	682	36	5.4%	4.4%	4.3%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
IV-2	IV		JEI京橋ビル	3,308	3,990	4,010	20	0.5%	2,715	1,294	47.7%	5.1%	5.0%	▲ 0.1	大和不動産鑑定
IV-3			JEI広島八丁堀ビル	2,760	4,070	4,100	30	0.7%	2,686	1,413	52.6%	4.5%	4.4%	▲ 0.1	日本不動産研究所
IV-4			SE札幌ビル	5,500	9,190	9,770	580	6.3%	5,097	4,672	91.6%	4.8%	4.7%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所
IV-5		青葉通ブラザ	2,120	4,560	4,660	100	2.2%	2,228	2,431	109.1%	4.4%	4.3%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
IV-6		大和南森町ビル	4,410	5,170	5,330	160	3.1%	4,164	1,165	28.0%	4.6%	4.5%	▲ 0.1	大和不動産鑑定	
IV-7		JEI那覇ビル	1,380	2,080	2,100	20	1.0%	1,516	583	38.5%	5.0%	4.9%	▲ 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	3,430	3,480	50	1.5%	2,788	691	24.8%	4.5%	4.4%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
IV-9		仙僊ビル	1,580	1,680	1,690	10	0.6%	1,613	76	4.7%	4.4%	4.4%	0.0	谷澤総合鑑定所	
IV-10		札幌大手町ビル	4,069	4,368	4,515	147	3.4%	4,065	449	11.1%	4.3%	4.1%	▲ 0.2	日本不動産研究所	
合計			281,908	334,342	337,844	3,502	1.0%	263,194	74,649	28.4%	3.8%	3.7%	▲ 0.1	-	
エリアI 合計			146,169	173,420	174,840	1,420	0.8%	136,419	38,420	28.2%	3.3%	3.2%	▲ 0.1	-	
エリアII 合計			16,231	17,690	17,750	60	0.3%	16,140	1,609	10.0%	3.8%	3.7%	▲ 0.1	-	
エリアIII 合計			91,601	104,694	105,599	905	0.9%	83,757	21,841	26.1%	4.2%	4.1%	▲ 0.1	-	
エリアIV 合計			27,907	38,538	39,655	1,117	2.9%	26,876	12,778	47.5%	4.6%	4.5%	▲ 0.1	-	
合計			281,908	334,342	337,844	3,502	1.0%	263,194	74,649	28.4%	3.8%	3.7%	▲ 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31・32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。

## ■減価償却費 および 工事費の推移



### 資本的支出/減価償却費

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

(単位：百万円)

	第31期 (2021. 12)	百分比 (%)	第32期 (2022. 6)	百分比 (%)	前期比	
					増減	(%)
<b>1. 営業収益 (A)</b>	10,666	100.0	11,065	100.0	398	3.7
賃貸事業収入	9,883		9,566		▲ 316	
その他賃貸事業収入	782		700		▲ 82	
賃貸事業収益合計 (a)	10,666	100.0	10,267	92.8	▲ 398	▲ 3.7
不動産等売却益	—		797		797	
<b>2. 営業費用 (B)</b>	6,180	57.9	6,353	57.4	173	2.8
維持管理費	1,553		1,566		12	
水道光熱費	867		935		68	
公租公課	940		980		39	
損害保険料	21		21		0	
修繕工事費	160		126		▲ 34	
その他費用	128		132		3	
減価償却費	1,891		1,937		45	
賃貸事業費用合計 (b)	5,563	52.2	5,699	51.5	136	2.5
賃貸事業利益 (a) - (b)	5,103	47.8	4,567	41.3	▲ 535	▲ 10.5
資産運用報酬	457		467		9	
その他営業費用	160		186		26	
<b>3. 営業利益 (A) - (B)</b>	4,485	42.1	4,711	42.6	225	5.0
<b>4. 営業外収益</b>	0	0.0	0	0.0	▲ 0	▲ 37.9
<b>5. 営業外費用</b>	639	6.0	609	5.5	▲ 30	▲ 4.7
支払利息	318		302		▲ 15	
融資関連費用	156		137		▲ 18	
投資法人債利息	151		149		▲ 2	
投資法人債発行費償却	12		12		—	
その他	0		7		6	
<b>6. 経常利益</b>	3,846	36.1	4,102	37.1	255	6.6
<b>7. 税引前当期純利益</b>	3,846	36.1	4,102	37.1	255	6.6
<b>8. 法人税等</b>	0		0		0	
<b>9. 当期純利益</b>	3,846	36.1	4,101	37.1	255	6.6
<b>10. 前期繰越利益</b>	0		0		▲ 0	
<b>11. 当期末処分利益</b>	3,846		4,102		255	

(※)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31期 (2021.12)	構成比 (%)	第32期 (2022.6)	構成比 (%)	増減		第31期 (2021.12)	構成比 (%)	第32期 (2022.6)	構成比 (%)	増減
(資産の部)						(負債の部)					
<b>I. 流動資産</b>	23,138	7.9	20,848	7.2	▲ 2,289	<b>I. 流動負債</b>	16,303	5.5	17,882	6.1	1,579
現金及び預金	7,457		9,139		1,681	営業未払金	1,592		1,127		▲ 465
信託現金及び信託預金	15,095		11,064		▲ 4,031	1年内返済予定長期借入金	13,750		13,750		-
営業未収入金	310		310		0	1年内投資法人債	-		2,000		2,000
その他	274		333		59	未払金	461		471		9
<b>II. 固定資産</b>	270,681	92.1	270,454	92.8	▲ 227	未払消費税等	301		321		19
1. 有形固定資産	259,443	88.3	254,029	87.2	▲ 5,414	その他	196		212		16
不動産	16,170		16,161		▲ 8	<b>II. 固定負債</b>	125,451	42.7	123,086	42.2	▲ 2,364
信託不動産	243,257		237,810		▲ 5,447	投資法人債	38,000		36,000		▲ 2,000
建設仮勘定	15		57		41	長期借入金	73,850		73,850		-
2. 無形固定資産	9,172	3.1	9,168	3.1	▲ 3	預り敷金保証金	1,185		1,233		48
借地権	1,721		1,721		-	信託預り敷金保証金	12,415		12,003		▲ 412
信託借地権	7,382		7,382		-	<b>負債合計</b>	141,754	48.2	140,969	48.4	▲ 784
その他	68		65		▲ 3	<b>(純資産の部)</b>					
3. 投資その他の資産	2,065	0.7	7,255	2.5	5,190	<b>I. 投資主資本</b>	152,206	51.8	150,461	51.6	▲ 1,744
差入敷金保証金	19		19		-	1. 出資総額(純額)	147,907	50.3	145,907	50.1	▲ 1,999
長期前払費用	860		834		▲ 26	2. 剰余金	4,298		4,553		255
その他	1,185		6,402		5,217	任意積立金(圧縮積立金)	451	0.2	451	0.2	-
<b>III. 繰延資産</b>	141	0.0	128	0.0	▲ 12	当期未処分利益	3,846	1.3	4,102	1.4	255
投資法人債発行費	141		128		▲ 12	<b>純資産合計</b>	152,206	51.8	150,461	51.6	▲ 1,744
<b>資産合計</b>	293,960	100.0	291,430	100.0	▲ 2,529	<b>負債純資産合計</b>	293,960	100.0	291,430	100.0	▲ 2,529

(※)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32期 (2022.6)	
区分	金額
<b>I. 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>10,844</b>
税引前当期純利益	4,102
減価償却費	1,938
固定資産の売却による減少額	4,820
その他	▲ 16
<b>II. 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲ 7,348</b>
投資有価証券の取得による支出	▲ 5,239
固定資産の取得による支出	▲ 1,744
預り敷金の収入・支出	▲ 364
<b>III. 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲ 5,846</b>
長期借入れによる収入	5,000
長期借入金の返済による支出	▲ 5,000
自己投資口の取得による支出	▲ 1,999
分配金の支払額	▲ 3,846
<b>IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	<b>▲ 2,349</b>
<b>V. 現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>22,553</b>
<b>VI. 現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>20,203</b>

(※)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32期 (2022.6)	
区分	金額
当期未処分利益	4,102,019,182
圧縮積立金繰入額	356,744,782
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	-
<b>期末発行済投資口の総口数</b>	<b>1,337,598</b>

# 主な財務指標

財務指標	単位	第27期 (2019.12)	第28期 (2020.6)	第29期 (2020.12)	第30期 (2021.6)	第31期 (2021.12)	第32期 (2022.6)	算式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	4,675	8,053	6,592	6,301	6,209	6,492	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	6,913	7,263	7,066	7,059	6,994	6,504	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	5,703	5,873	5,800	5,823	5,737	5,241	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	4,367	4,341	4,287	4,303	4,240	3,918	FFO÷期末発行済投資口の総口数
AFFO(アシステッド・ファンズ・フロム・オペレーション)	百万円	3,976	5,067	4,672	4,275	4,431	3,942	FFO-資本的支出
AFFO配当性向	%	95.8	79.0	86.9	93.0	86.8	95.0	(分配総額÷AFFO)×100
NAV(ネット・アセット・バリュー)	百万円	199,595	213,312	215,116	216,383	223,007	225,111	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	152,865	157,658	158,992	159,928	164,824	168,295	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	17.0	13.9	13.2	13.2	14.4	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)	%	0.8	1.9	1.5	1.4	1.3	1.4	(経常利益÷((期首総資産+期末総資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(1.6)	(3.9)	(2.9)	(2.7)	(2.6)	(2.8)	同上×(365日÷営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	1.6	3.8	2.8	2.6	2.5	2.7	(当期純利益÷((期首純資産+期末純資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(3.1)	(7.7)	(5.6)	(5.3)	(5.0)	(5.5)	同上×(365日÷営業日数)
自己資本比率	%	49.3	51.8	51.8	51.8	51.8	51.6	(期末純資産額÷期末総資産額)×100
LTV(期末総資産ベース)	%	44.9	42.8	42.7	42.7	42.7	43.1	(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)	%	37.5	35.4	35.2	35.1	34.4	34.3	(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	109,042	112,441	112,652	112,590	112,495	112,486	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。

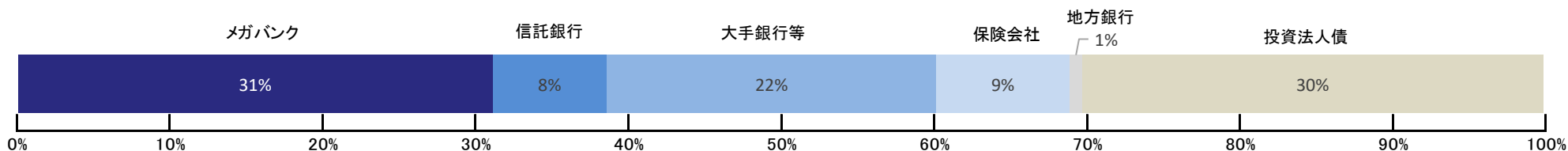


## ■金融機関別借入金残高一覧(第32期末現在)

借入先	残高 (百万円)	金融機関別 シェア
みずほ銀行	17,785	20.3%
三菱UFJ銀行	13,005	14.8%
日本政策投資銀行	12,800	14.6%
三井住友銀行	8,270	9.4%
みずほ信託銀行	7,807	8.9%
農林中央金庫	7,412	8.5%
第一生命保険	6,000	6.8%
りそな銀行	3,400	3.9%
損害保険ジャパン	2,500	2.9%
あおぞら銀行	2,500	2.9%
三井住友信託銀行	1,620	1.8%
東京海上日動火災保険	1,500	1.7%
福岡銀行	1,000	1.1%
信金中央金庫	1,000	1.1%
日本生命保険	1,000	1.1%
借入金 計	87,600	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32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
(JEIグリーンbond) 第14回無担保投資法人債	2028年8月10日	4,000	0.63%	10年
第15回無担保投資法人債	2039年9月9日	1,000	1.07%	20年
(第2回 JEIグリーンbond) 第16回無担保投資法人債	2035年10月29日	5,000	0.75%	15年
投資法人債 計		38,000		

## ■コミットメントラインの状況(第32期末現在)

設定先	設定額 (百万円)	借入可能期間
みずほ銀行	6,000	2022年2月1日から 2023年1月31日まで
三菱UFJ銀行	5,000	
三井住友銀行	3,000	
コミットメントライン 計	14,000	

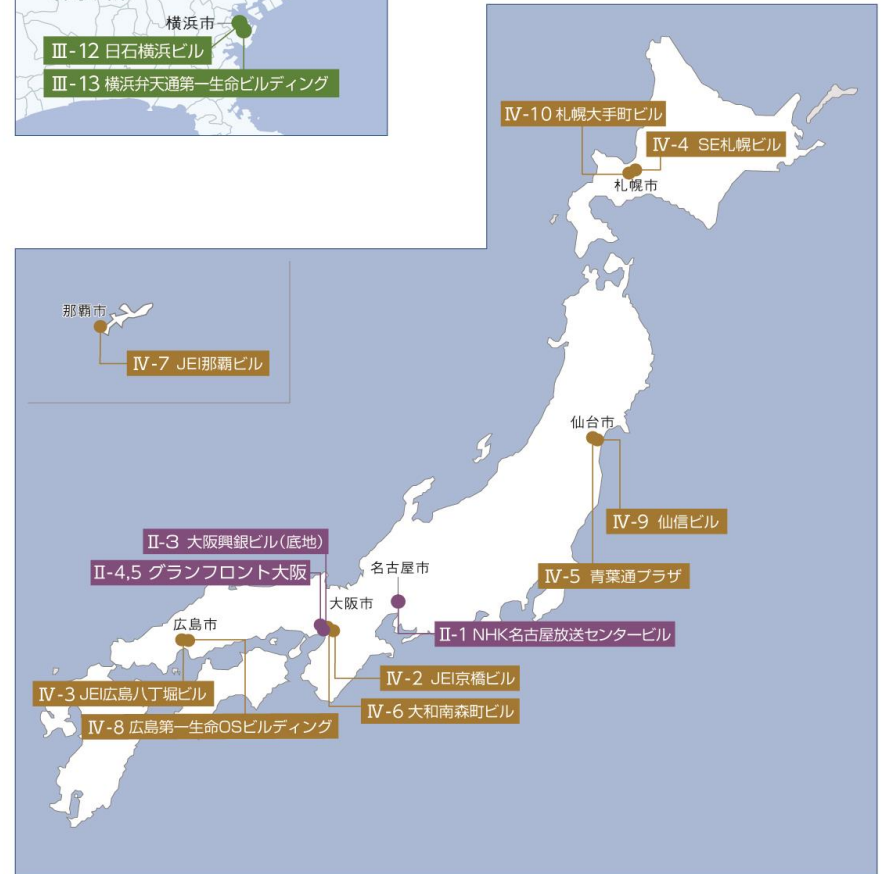
所有者区分	投資口				構成比率 増減
	第31期末 (2021.12)		第32期末 (2022.6)		
	口数 (口)	構成比率	口数 (口)	構成比率	
金融機関 (証券会社含む)	937,389	69.3%	920,583	68.8%	▲0.5pt
その他国内法人	115,533	8.5%	119,113	8.9%	0.4pt
外国法人等	235,214	17.4%	227,060	17.0%	▲0.4pt
個人	64,864	4.8%	70,842	5.3%	0.5pt
合計	1,353,000	100.0%	1,337,598	100.0%	-

投資主				
第31期末 (2021.12)		第32期末 (2022.6)		構成比率 増減
人数 (人)	構成比率	人数 (人)	構成比率	
167	2.4%	159	2.1%	
162	2.3%	173	2.3%	-
238	3.4%	224	3.0%	▲0.4pt
6,411	91.9%	7,000	92.6%	0.7pt
6,978	100.0%	7,556	100.0%	-

**コアスポンサー2社が所有する投資口の比率：6.9%**

順位	名称	所有投資口数(口)	構成比率(%)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	385,220	28.8%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	222,367	16.6%
3	日鉄興和不動産株式会社	71,560	5.3%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	60,941	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	20,287	1.5%
7	JP MORGAN CHASE BANK 385781	16,893	1.3%
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	16,017	1.2%
9	全国信用協同組合連合会	14,409	1.1%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385771	12,748	1.0%
	<b>合計</b>	<b>841,102</b>	<b>62.9%</b>

(※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。



# ポートフォリオの概要(1)

物件番号	I-1	I-2	I-3	I-8	I-10	I-12	I-13	I-14	I-15
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	大森ベルポートD館	芝二丁目ビルディング	JEI浜松町ビル	赤坂インターシティ	台場ガーデンシティビル	浜離宮インターシティ	新富町ビル	興和西新橋ビル	マンサード代官山
									
所在地	東京都品川区南大井	東京都港区芝	東京都港区浜松町	東京都港区赤坂	東京都港区台場	東京都港区海岸	東京都中央区入船	東京都港区西新橋	東京都渋谷区猿楽町
延床面積 (㎡)	155,778.75	19,518.15	8,327.53	73,061.33	33,283.49	35,555.87	3,169.78	19,418.17	8,402.51
建築時期	1996年9月	1994年3月	1991年12月	2005年1月	2007年12月	2011年3月	1990年11月	1996年7月	2009年12月
取得時期	2006年6月	2006年6月	2006年6月	①2007年10月 ②2013年2月	2011年2月	①2011年12月 ②2014年2月	2012年3月	①2013年3月 ②2017年8月	2016年7月
取得価格 (百万円)	22,552	9,450	8,350	28,146	11,000	19,080	1,050	11,431	11,420
投資比率 (%)	7.8	3.3	2.9	9.8	3.8	6.6	0.4	4.0	4.0
期末稼働率 (%)	93.8	99.2	100.0	87.6	82.6	95.7	100.0	100.0	78.0
PML (%)	4.5	5.8	7.9	1.8	6.3	0.2	7.9	4.7	5.3
DBJ Green Building 認証	★★★	★★★	★	★★★★	★★	住居部分★★★★★ オフィス部分★★★	-	★	★★

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

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

(※3)「投資比率」には、2022年8月18日現在の取得価格の総額(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。

# ポートフォリオの概要(2)

物件番号	I-16	I-17	I-18	I-19	II-1	II-3	II-4	II-5
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	赤坂 インターシティAIR	BIZCORE 赤坂見附	BIZCORE 神保町	BIZCORE 渋谷	NHK名古屋放送 センタービル	大阪興銀ビル (底地)	グランフロント大阪 (うめきた広場・ 南館)	グランフロント大阪 (北館)
								
所在地	東京都 港区赤坂	東京都 港区赤坂	東京都 千代田区 神田小川町	東京都 渋谷区渋谷	愛知県 名古屋市東区	大阪府 大阪市中央区	大阪府 大阪市北区	大阪府 大阪市北区
延床面積 (㎡)	176,536.75	3,515.63	8,217.64	3,835.11	80,809.95	3,158.45 (地積)	181,371.39 (南館) 10,226.10 (うめきた広場)	290,030.59
建築時期	2017年8月	2019年3月	2017年11月	2020年1月	1991年7月	-	2013年3月(南館) 2013年2月(うめきた広場)	2013年2月
取得時期	2018年7月	2019年10月	2021年6月	2022年8月	①2006年6月 ②2014年3月	2013年2月	2020年2月	2020年2月
取得価格 (百万円)	6,590	6,200	10,200	6,640	5,610	1,770	4,868	3,982
投資比率 (%)	2.3	2.2	3.5	2.3	1.9	0.6	1.7	1.4
期末稼働率 (%)	95.8	88.9	72.5	100.0	99.1	100.0	90.4	98.6
PML (%)	1.9	5.7	7.0	5.4	4.0	-	3.2	3.2
DBJ Green Building 認証	★★★★★	★★★	★★★	-	★★★	-	-	-

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

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

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

(※3)「投資比率」には、2022年8月18日現在の取得価格の総額(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。

# ポートフォリオの概要(3)

物件番号	III-1	III-2	III-3	III-5	III-7	III-9	III-10	III-11	III-12	III-13
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	武蔵小杉 タワープレイス	興和川崎 東口ビル	JEI本郷ビル	川崎日進町 ビルディング	JEI両国ビル	興和川崎 西口ビル	パシフィック スクエア千石	コアシティ立川	日石横浜ビル	横浜弁天通 第一生命 ビルディング
										
所在地	神奈川県 川崎市中原区	神奈川県 川崎市川崎区	東京都 文京区本郷	神奈川県 川崎市川崎区	東京都 墨田区両国	神奈川県 川崎市幸区	東京都 文京区 本駒込	東京都 立川市曙町	神奈川県 横浜市中区	神奈川県 横浜市中区
延床面積 (㎡)	53,711.13	31,009.62	5,877.11	22,141.60	5,820.56	61,856.92	4,017.44	19,099.27	72,116.65	2,934.55
建築時期	1995年7月	1988年4月	1991年2月	1992年4月	1996年8月	1988年2月	1992年11月	1994年12月	1997年5月	1986年12月
取得時期	2006年6月	2006年6月	2006年6月	①2006年6月 ②2006年11月 ③2008年10月 ④2013年4月	2006年6月	2007年10月	2011年12月	2013年2月	2015年4月	2018年6月
取得価格 (百万円)	13,890	10,976	5,400	4,725	2,550	20,800	1,620	6,500	24,500	640
投資比率 (%)	4.8	3.8	1.9	1.6	0.9	7.2	0.6	2.3	8.5	0.2
期末稼働率 (%)	81.3	100.0	100.0	76.9	100.0	52.5	100.0	98.4	98.4	100.0
PML (%)	4.2	4.0	6.8	5.5	6.8	3.9	5.2	2.6	1.4	8.3
DBJ Green Building 認証	★★★	★★	★★	★★	-	★★★	-	★	★★★	-

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

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

(※3)「投資比率」には、2022年8月18日現在の取得価格の総額(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。

# ポートフォリオの概要(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	アーキヒルズ フロントタワー (匿名組合 出資持分)
										
所在地	大阪府 大阪市 都島区	広島県 広島市中区	北海道 札幌市北区	宮城県 仙台市 青葉区	大阪府 大阪市北区	沖縄県 那覇市 久茂地	広島県 広島市南区	宮城県 仙台市 青葉区	北海道 札幌市中央区	東京都 港区赤坂
延床面積 (㎡)	10,021.32	9,919.93	23,644.22	22,737.38	12,759.65	4,371.94	10,696.54	2,766.22	9,792.75	24,207.77
建築時期	1987年4月	1999年2月	1989年3月	1996年7月	1990年1月	1990年6月	1989年3月	1984年10月	1984年4月	2011年1月
取得時期	2011年9月	2012年5月	2013年3月	2014年2月	2014年2月	2015年12月	2018年6月	2019年11月	2021年12月	2022年5月
取得価格 (百万円)	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	1,580	4,069	5,230
投資比率 (%)	1.1	1.0	1.9	0.7	1.5	0.5	1.0	0.5	1.4	-
期末稼働率 (%)	100.0	85.6	100.0	94.4	100.0	100.0	97.2	96.2	98.5	83.2
PML (%)	2.7	0.8	0.2	0.1	3.2	5.3	0.9	1.7	1.9	1.8
DBJ Green Building 認証	★★	★	★★★★	-	-	-	★	-	-	-

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

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

(※3)「投資比率」には、2022年8月18日現在の取得価格の総額(アーキ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。