

証券コード:8987



JEI

Japan Excellent, Inc.

ジャパン エクセレント 投資法人

第29期(2020年12月期)決算説明会資料

2021年2月18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	IV. 今後の取組について	
I. 第29期(2020年12月期)決算		1. 目指すべき方向感	29
1. 第29期(2020年12月期)決算ハイライト	5	2. コーポレートアクション	30
2. 第29期(2020年12月期)におけるコロナ禍影響	6	3. スポンサーグループとの協働による戦略的なリーシング活動	31
3. 第29期(2020年12月期)の1口当たり分配金・NAVの実績	7	4. ESG関連	
4. 第29期(2020年12月期)決算の概要	8	(1) 足許の取り組み(概要)	32
5. 第29期(2020年12月期)決算状況		(2) 足許の取り組み(個別の施策(1)~(3))	33
(1) 前期比較	9	参考資料 ジャパンエクセレント投資法人の特色	
(2) 予想比較	10	1. スポンサー	37
II. 第30期(2021年6月期)・第31期(2021年12月期)業績予想		2. トラックレコード	38
1. 第30期(2021年6月期)・第31期(2021年12月期)業績予想の考え方	13	3. ポートフォリオ(1)(2)	39
2. 第30期(2021年6月期)・第31期(2021年12月期)業績予想の概要	14	4. ESGへの取組(1)~(5)	41
3. 業績予想		5. 投資法人の仕組み/資産運用会社の概要	46
(1) 第30期(2021年6月期)	15	参考資料 Appendix	
(2) 第31期(2021年12月期)	16	環境認識	49
4. 1口当たり分配金の見通し	17	物件別収支	50
III. 運用状況と方針		期末鑑定評価の概要	51
1. 外部成長		期末鑑定評価額	52
(1) 外部成長の軌跡と方針・戦略	19	工事実績	53
(2) スポンサーの主な開発事例・保有物件	20	損益計算書	54
2. 内部成長		貸借対照表	55
(1) 賃料の状況①(入居・退去)	21	キャッシュ・フロー計算書/金銭の分配に係る計算書	56
(1) 賃料の状況②(賃料改定)	22	主な財務指標	57
(2) 賃料ギャップの状況	23	有利子負債の状況	58
(3) 工事実績推移	24	投資主の状況	59
3. 財務戦略		ポートフォリオマップ	60
(1) ファイナンス実績	25	保有物件の概要(1)~(4)	61
(2) 財務運営の状況	26		

1. スポンサー

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



・物件取得機会の提供による
 継続的な資産規模の拡大

・高い物件管理・リーシング力による
 収益力の強化、物件競争力の向上

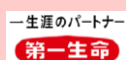
・安定的・機動的な資金調達

コアスポンサー



日鉄興和不動産株式会社
 (出資比率54%)

グループ計
 64%



第一生命保険株式会社
 (出資比率26%)

グループ計
 36%



株式会社みずほ銀行



みずほ信託銀行株式会社



株式会社第一ビルディング



相互住宅株式会社

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

◆ 金融・保険・デベロッパーをコアスポンサーとする連携体制

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

・ポートフォリオに占めるスポンサーからの取得割合 **79.8%**

● 多数の物件運営・管理に携わるスポンサーサポートも得て高稼働を維持。賃貸事業収入も安定的に成長

・第29期末稼働率 **98.0%** (過去5年間の平均稼働率 99.2%)

・第29期賃貸事業収入 **9,998 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 **4.6 年**

・総資産LTV **42.7%**

2. ポートフォリオ(※)

● 東京圏を中心に高い成長性、安定性を有する

物件数 34

資産規模 2,723億円

オフィスビル比率 93.0%

大型物件比率 70.1%

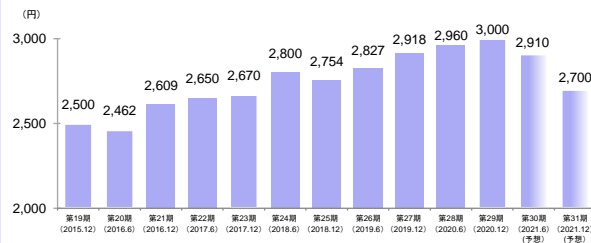
東京圏比率 85.3%

うち都心6区比率 51.7%

(※) 各数値に係る定義等については、P.39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強力に取組みを推進中

① 環境負荷の低減

② ステークホルダーとの連携・協働

GRESB 最上位の「Green Star」・「5star」取得

MSCI ESG格付 A格取得

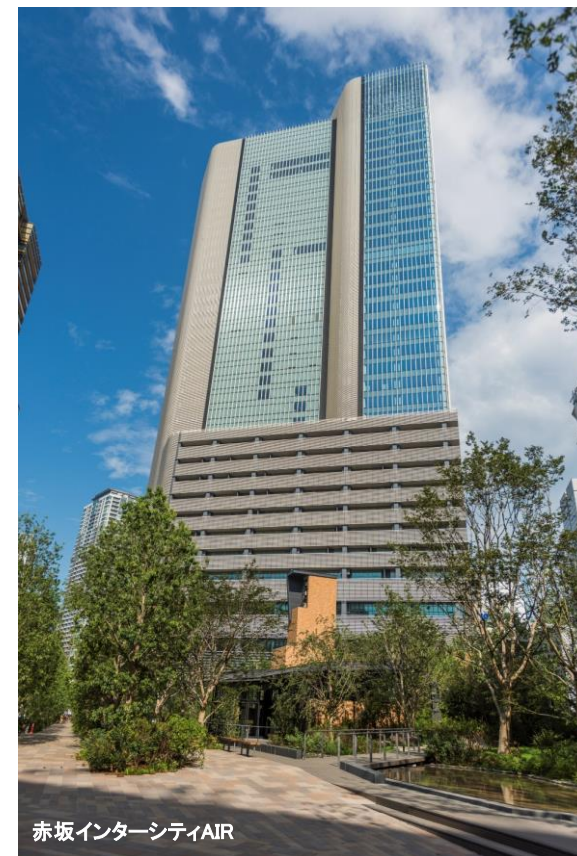
グリーンビル認証比率 78.1% (面積ベース)

責任投資原則(PRI)の署名

サステナビリティファイナンス J-REIT初の導入

第 I 部

第29期(2020年12月期)決算



1. 第29期(2020年12月期)決算ハイライト

外部成長

- ◆ 資産入替によるポートフォリオの質的改善を完了
 - ・JEI西本町ビルの分割譲渡完了(2020年7月)
- ◆ 今後は資産規模拡大フェーズへ
 - ・スポンサー・第三者(代り物件含む)との物件取得交渉の継続

内部成長

- ◆ 賃料改定面積の約4割で計画を上回る増額改定を実現
- ◆ 稼働率は、ほぼ計画通りの水準で着地

財務戦略

- ◆ 債務の金利固定化・長期化・返済期限の分散化を併進
- ◆ J-REIT初となるサステナビリティローン実行(20億円)、15年債としてはJ-REIT過去最大ロット(50億円)となる第2回グリーンボンドを発行
- ◆ 売却益を活用し内部留保を積み増し

ESG

- ◆ 2020年GRESBリアルエステイト評価で最高位となる「Green Star」及び「5star」獲得

■含み益	過去最大 626 億円	前期比 +15 億円
■含み益率	過去最大 24.5 %	前期比 +0.7 pt
■ポート平均NOI利回り	4.6 %	→ 5.2 %
	(2017年12月期末)	(2020年12月期末)

■賃料の状況	増額改定割合(面積ベース) 41.7 %	増額改定率 +3.5 %
■期末稼働率	98.0 %	(計画値 +3.1%)

■固定化比率	91.4 %	→ 95.4 %
	(2020年6月期末)	(2020年12月期末)
■有利子負債平均残存期間	4.5 年	→ 4.6 年
	(2020年6月期末)	(2020年12月期末)
■内部留保	219 百万円	→ 451 百万円
	(2020年6月期末)	(2020年12月期末)
■LTV	42.8 %	→ 42.7 %
	(2020年6月期末)	(2020年12月期末)

■GRESBリアルエステイト評価	最上位
Green Star 4star	→ 5star
(6年連続)	(2019年度)
(2020年度)	
■MSCI ESG 格付(2年連続格上げ)	BBB → A
■グリーンビル認証比率(面積ベース)	78.1 %

1口当たり分配金

前期	2,960円
当期	3,000 円
前期比	+40円
	(+1.4%)
期初予想比	±0円

1口当たりNAV

前期	157,658円
当期	158,992 円
前期比	+1,334 円
	(+0.8%)

第29期の賃料回収率は99.4%となり、業績への影響は前回想定通り比較的軽微な水準

◆ 商業等テナントの状況

- ・商業等については、保有するビル等に付帯している店舗のみであり、賃収全体に占める割合は小さい
- ・賃料減免・支払猶予の新規申出先は1件のみ。収支悪化による再申出先7件、前期末協議中先4件を合わせ計12件を検討
- ・収支見通しや撤退による影響等を総合的に勘案し、2テナントに対し賃料減免にて対応

◆ オフィステナントの状況

- ・新規申出先6件、再申出先2件、前期末協議中先11件の計19件を検討
- ・4テナントに対して賃料減免にて対応。業績悪化を理由とした退去・減床は5件

	申出の状況 (第29期)	第29期末の 対応状況	決算への影響額
商業等テナント	<ul style="list-style-type: none"> ・前期末協議中(A) 4件 ・新規申出(B) 1件 ・再申出(C) 7件 計 12件 	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料減免 2件 ・支払猶予 0件 ・先方取下げ 6件 ・協議中 4件 計(A+B+C) 12件 	<ul style="list-style-type: none"> ・収益 ▲33.8百万円 (前回想定: ▲39百万円)
オフィステナント	<ul style="list-style-type: none"> ・前期末協議中(D) 11件 ・新規申出(E) 6件 ・再申出(F) 2件 計 19件 	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料減免 4件 ・支払猶予 0件 ・先方取下げ 6件 ・退去・減床 5件 ・協議中 4件 計(D+E+F) 19件 	<ul style="list-style-type: none"> ・収益 ▲6.8百万円 (前回想定: ▲0.8百万円)

第29期決算への影響額
約▲40.6百万円(前回想定▲40百万円)
(DPU換算 ▲30円程度)

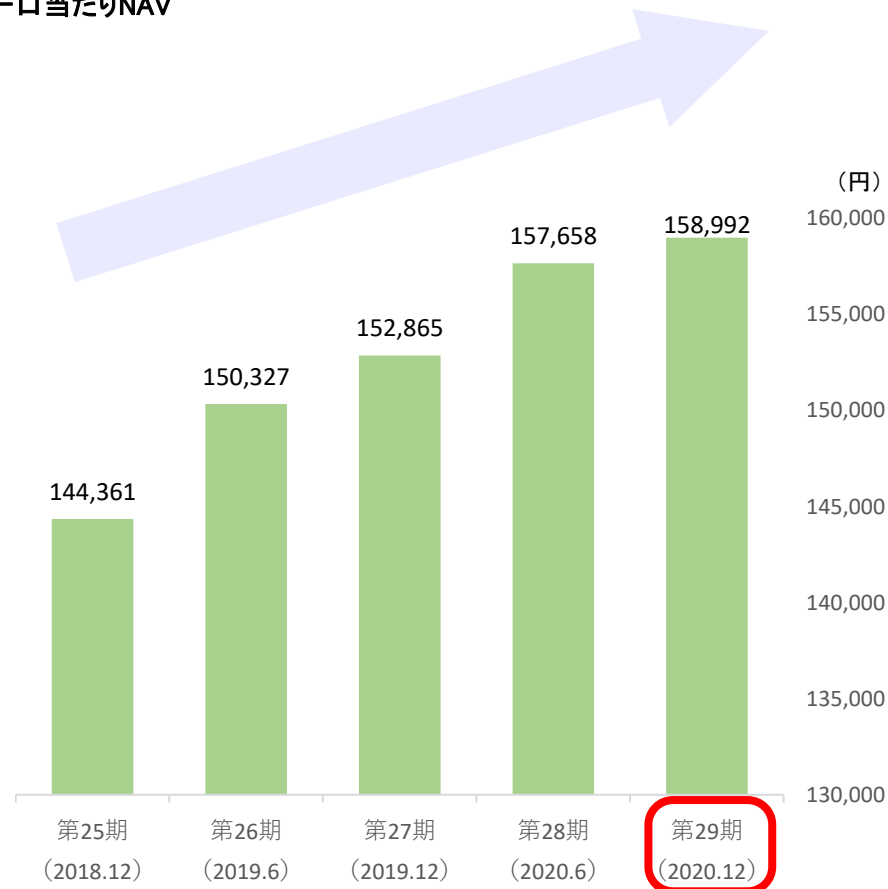
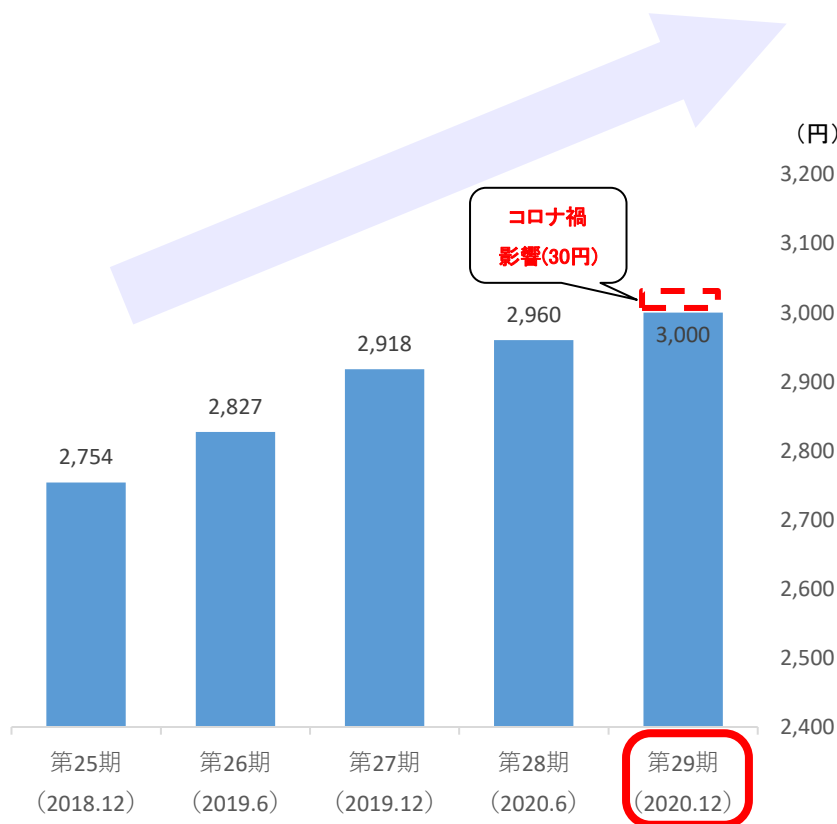
(※) グランフロント大阪の合意分は件数から除く。

3. 第29期(2020年12月期)の1口当たり分配金・NAVの実績

- ◆ コロナ禍影響はあったものの、当初計画通りの運用実績となり、4期連続の増配を実現
- ◆ 内部成長による鑑定評価額の増加に加え、期初の含み損物件の売却により1口当たりNAVも着実に成長

■ 一口当たり分配金

■ 一口当たりNAV



4. 第29期(2020年12月期)決算の概要

(単位:百万円)

	第28期 (20/6期) 実績 A	第29期 (20/12期) 当初予想 B	第29期 (20/12期) 実績 C	第29期実績 前期比 C-A	第29期実績 当初予想比 C-B
営業収益	12,717	11,131	11,043	▲1,673	▲87
うち賃貸事業収入	10,250	9,970	9,998	▲251	+28
うち不動産売却益	1,704	314	314	▲1,389	-
営業費用	6,426	6,296	6,119	▲307	▲177
うち賃貸事業費用	5,697	5,683	5,487	▲209	▲196
うち販管費	729	612	631	▲97	+18
営業利益	6,290	4,834	4,924	▲1,366	+90
経常利益	5,631	4,211	4,291	▲1,340	+79
当期純利益	5,631	4,210	4,290	▲1,340	+80
一時差異等調整引当額 (+:引当、▲:戻入)	▲1,406	-	-	+1,406	-
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲219	▲151	▲232	▲12	▲80
分配金総額	4,004	4,059	4,059	+54	-
1口当たり分配金(円)	2,960	3,000	3,000	+40	-
期末稼働率	99.6%	98.2%	98.0%	▲1.6pt	▲0.2pt

●第28期(2020年6月期)実績との比較(分配原資への影響)

①営業収益の減	▲1,673百万円
・不動産売却益の減	▲1,389百万円
・賃貸事業収入の減	▲251百万円
(西本町・川崎西口売却 ▲382百万円)	
②営業費用の減	+307百万円
・賃貸事業費用の減	+209百万円
(西本町・川崎西口売却 +255百万円)	
・販管費の減	+97百万円
(運用報酬の減 +60百万円)	
③営業外費用の減	+25百万円
・PO関連費用の剥落等	
④経常利益・当期純利益の減	▲1,340百万円
⑤一時差異等調整引当額戻入の剥落	+1,406百万円
⑥圧縮積立金繰入の増	▲12百万円
⑦分配金総額の増	+54百万円

●当初予想との比較(分配原資への影響)

①営業収益の減	▲87百万円
・水道光熱費収入の減	▲105百万円
②営業費用の減	+177百万円
・水道光熱費の減	+154百万円
・修繕工事費の減	+34百万円
③営業外費用の増	▲10百万円
・投資法人債(グリーンボンド)発行費	
④当期純利益の増	+80百万円
⑤圧縮積立金繰入の増	▲80百万円

5. 第29期(2020年12月期)決算状況 (1)前期比較

◆ 前期取得物件の通期寄与及び既存物件の賃収増加等により物件譲渡による減収を打返し、1口当たり分配金は計画通りの3,000円(前期比+40円)。内部留保も232百万円積み増し

	第28期 (2020.06) 実績	第29期 (2020.12) 実績	増減
営業収益	12,717	11,043	▲ 1,673
賃貸事業収入	10,250	9,998	▲ 251
水道光熱費収入	642	654	12
その他収入	121	76	▲ 45
不動産等売却益	1,704	314	▲ 1,389
営業費用	6,426	6,119	▲ 307
賃貸事業費用	5,697	5,487	▲ 209
維持管理費	1,455	1,371	▲ 83
水道光熱費	864	831	▲ 33
公租公課	963	919	▲ 44
修繕工事費	214	282	67
その他賃貸事業費用	251	258	6
(NOI)	7,263	7,066	▲ 196
減価償却費	1,946	1,824	▲ 122
販管費	729	631	▲ 97
営業利益	6,290	4,924	▲ 1,366
営業外費用	659	634	▲ 25
経常利益	5,631	4,291	▲ 1,340
当期純利益	5,631	4,290	▲ 1,340
一時差異等調整引当金 (+:引当、▲:戻入)	▲ 1,406	0	1,406
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲ 219	▲ 232	▲ 12
分配金総額	4,004	4,059	54
1口当たり分配金(円)	2,960	3,000	40
FFO	5,873	5,800	▲ 72

(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)	56	42円	
28期取得物件償却後利益の増	56		グランフロント大阪通期寄与
■内部成長(既存物件)	120	89円	
賃貸事業収入の増	58		入退去 ▲35 賃料改定 50 RH剥落 39
水道光熱費収支の増	46		
その他収入の減	▲49		
賃貸事業費用の増	▲32		代官山 解約違約金・原状回復費収入の剥落 ▲34
維持管理費の減	21		
公租公課の増	▲7		
修繕工事費の増	▲74		コロナ禍による前期からの繰越影響 ▲40
減価償却費の減	24		
その他賃貸事業費用の減	3		
販管費の減	97		運用報酬の減 60 控除対象外消費税の減 29
■財務	25	19円	
支払利息の増	▲1		
融資関連手数料の減	7		
公募増資関連費用の剥落	25		
その他財務費用の増	▲4		
■物件譲渡	▲1,543	▲1,141円	西本町80%譲渡分 ▲22 川崎西口30%譲渡分 ▲123
28期譲渡物件の償却後利益の減	▲145		
29期譲渡物件の償却後利益の減	▲8		
売却益の減	▲1,389		西本町15%譲渡分
■一時差異等調整引当金/圧縮積立金	1,393	1,030円	西本町売却益の減 ▲1,331 川崎西口売却益の減 ▲58
一時差異等調整引当額戻入の剥落	1,406		
圧縮積立金繰入の増	▲12		
計	53	40円	減損損失計上に伴う税会不一致対応

5. 第29期(2020年12月期)決算状況 (2) 予想比較

◆ 賃収の上振れ、修繕工事費の減少等により内部留保を上積みするとともに、1口当たり分配金は当初予想通りの3,000円

	第29期 (2020.12) 予想	第29期 (2020.12) 実績	増減
営業収益	11,131	11,043	▲ 87
賃貸事業収入	9,970	9,998	28
水道光熱費収入	760	654	▲ 105
その他収入	86	76	▲ 9
不動産等売却益	314	314	0
営業費用	6,296	6,119	▲ 177
賃貸事業費用	5,683	5,487	▲ 196
維持管理費	1,370	1,371	1
水道光熱費	985	831	▲ 154
公租公課	921	919	▲ 1
修繕工事費	316	282	▲ 34
その他賃貸事業費用	262	258	▲ 4
(NOI)	6,960	7,066	106
減価償却費	1,826	1,824	▲ 2
販管費	612	631	18
営業利益	4,834	4,924	90
営業外費用	623	634	10
経常利益	4,211	4,291	79
当期純利益	4,210	4,290	80
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲ 151	▲ 232	▲ 80
分配金総額	4,059	4,059	0
1口当たり分配金	3,000	3,000	0
FFO	5,722	5,800	77

(単位:百万円)

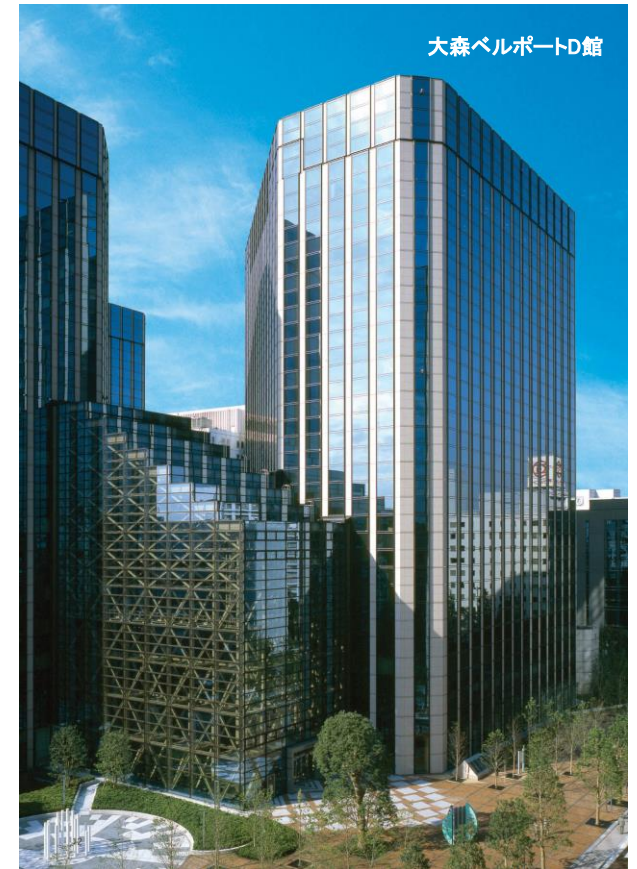
要因	収支	DPU換算	主な要因
■外部成長(新規取得物件)	5	4円	
28期取得物件償却後利益の増	5		グランフロント大阪
■内部成長(既存物件)	86	64円	
賃貸事業収入の増	23		減額の計画比下振れ 15
水道光熱費収支の増	50		
その他収入の減	▲ 9		
賃貸事業費用の減	41		
維持管理費の増	▲ 3		
公租公課の減	3		
修繕工事費の減	34		浜離宮:制振装置整備会計処理変更 13 川崎東口:外壁シーリング打替工事繰越 11
減価償却費の減	2		
その他賃貸事業費用の減	4		
販管費の増	▲ 18		
■財務	▲ 10	▲ 8円	
支払利息の増	▲ 3		
その他財務費用の増	▲ 5		
■物件譲渡	▲ 1	▲ 1円	
29期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 1		
■圧縮積立金	▲ 80	▲ 60円	
圧縮積立金繰入の増	▲ 80		
計	0	0円	

Memo



第Ⅱ部

第30期(2021年6月期)・第31期(2021年12月期)業績予想



<オフィス市場の見通し>

- 景気悪化によるオフィス需要の減退やテナントの賃料負担力の低下等を受けて、空室率は緩やかに上昇、新規成約賃料は弱含みの動きとなるものの、新規オフィスの供給量減少、ワクチン対応等によるコロナ問題への期待感、企業業績の底打ち観測等から、悪化幅はリーマンショック時に比べマイルドと予想
- リーシングについては、空室の発生による選択肢の増加や賃料低下期待等から企業側の様子見姿勢が強まっており、引き続き厳しい状況が継続
- 大企業のリモートワークに係る具体的な動きは徐々に顕現化する見通しであり、今後の動向を注視する必要。他方、新しいオフィスの在り方に関する考え方(ソーシャルディスタンスの考慮、共有スペースの活用等)が徐々に明らかになるにつれ、オフィス市場に対する先行き不透明感が払拭されていく可能性

<リーシング活動方針>

- 足許のリーシング環境を踏まえ、『増額更改に拘泥しない柔軟な賃料交渉』と『退去床の早期埋め戻し』に注力
 - ・賃料更改については、賃料ギャップを踏まえ増額更改へのチャレンジを継続するものの、テナントの業況等を総合的に勘案して柔軟に対応するスタンス
 - ・退去の埋め戻しについては、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、早期埋め戻しに注力

<業績予想の考え方>

◎コロナ問題の帰趨、リモートワークの影響の大きさ等の不透明要因を勘案し、一段と保守的なシナリオをベースに業績予想を策定

- 緊急事態宣言再発出による商業系テナント等からの賃料減免要請については、前期規模をやや下回る水準で織り込み(30期 ▲22百万円、31期▲23百万円)
- 退去については、不透明感が強い中で相当程度、幅広に積み上げた水準で想定。また埋め戻しについても、従前に比しDTの長期化、FR期間の積み増し(特に200坪強の大型床)を想定
- 契約更改については、賃料増額先を極めて限定的な範囲とした上で、賃料更改水準を極めて保守的に設定。加えて賃料ギャップがプラスの先からの賃料水準引下げ要請もある程度織り込み

【期末稼働率】

⇒上記の厳しいシナリオ想定の下で、稼働率を保守的に設定した業績予想

第29期	第30期	第31期
98.0%	97.1%	95.0%

2. 第30期(2021年6月期)・第31期(2021年12月期)業績予想の概要

(単位:百万円)

	第29期 (20/12期) 実績 A	第30期 (21/6期) 予想 B	第30期予想 前期比 B-A	第31期 (21/12期) 予想 C	第31期予想 前期比 C-B
営業収益	11,043	10,574	▲469	10,321	▲252
うち賃貸事業収入	9,998	9,847	▲151	9,560	▲287
うち不動産売却益	314	-	▲314	-	-
営業費用	6,119	6,070	▲48	6,152	+82
うち賃貸事業費用	5,487	5,440	▲46	5,540	+99
うち販管費	631	629	▲2	612	▲17
営業利益	4,924	4,504	▲420	4,168	▲335
経常利益	4,291	3,897	▲393	3,518	▲378
当期純利益	4,290	3,896	▲393	3,517	▲378
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲232	+40	+272	135	+94
分配金総額	4,059	3,937	▲121	3,653	▲284
1口当たり分配金(円)	3,000	2,910	▲90	2,700	▲210
期末稼働率	98.0%	97.1%	▲0.9pt	95.0%	▲2.1pt

前回予想 3,937百万円

前回予想 2,910円

●第29期実績と第30期予想との比較(分配原資への影響)

①営業収益の減	▲469百万円
・賃貸事業収入の減(稼働率低下等)	▲151百万円
・不動産売却益の減	▲314百万円
②営業費用の減	+48百万円
・賃貸事業費用の減	+46百万円
(修繕工事費の減 +70百万円)	
③営業外費用の減	+27百万円
・アレンジメントフィー剥落等	
④経常利益・当期純利益の減	▲393百万円
⑤圧縮積立金繰入の剥落、取崩	+272百万円
⑥分配金総額の減	▲121百万円

●第30期予想と第31期予想との比較(分配原資への影響)

①営業収益の減	▲252百万円
・賃貸事業収入の減(稼働率低下等)	▲287百万円
・水道光熱費収入の増	+92百万円
②営業費用の増	▲82百万円
・水道光熱費の増	▲86百万円
③営業外費用の増	▲43百万円
・アレンジメントフィー等	
④経常利益・当期純利益の減	▲378百万円
⑤圧縮積立金取崩の増	+94百万円
⑥分配金総額の減	▲284百万円

3. 業績予想

(1) 第30期(2021年6月期)

◆ 前期売却益の剥落、退去、DT・FR長期化リスクを保守的に織り込み、内部留保取り崩しにより、1口当たり分配金は公表通りの2,910円

	第29期 (2020.12) 実績	第30期 (2021.06) 予想	増減
営業収益	11,043	10,574	▲ 469
賃貸事業収入	9,998	9,847	▲ 151
水道光熱費収入	654	585	▲ 68
その他収入	76	140	▲ 64
不動産等売却益	314	0	▲ 314
営業費用	6,119	6,070	▲ 48
賃貸事業費用	5,487	5,440	▲ 46
維持管理費	1,371	1,420	▲ 48
水道光熱費	831	770	▲ 60
公租公課	919	937	▲ 17
修繕工事費	282	211	▲ 70
その他賃貸事業費用	258	260	▲ 2
(NOI)	7,066	6,973	▲ 93
減価償却費	1,824	1,839	▲ 15
販管費	631	629	▲ 2
営業利益	4,924	4,504	▲ 420
営業外費用	634	607	▲ 27
経常利益	4,291	3,897	▲ 393
当期純利益	4,290	3,896	▲ 393
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲ 232	40	272
分配金総額	4,059	3,937	▲ 121
1口当たり分配金	3,000	2,910	▲ 90
FFO	5,800	5,736	▲ 64

(単位:百万円)

要因	収支	DPU換算	主な要因
■内部成長(既存物件)	▲ 106	▲ 79円	
賃貸事業収入の減	▲ 151		入退去 ▲178 賃料改定 6 台場パススルー化 17
水道光熱費収支の減	▲ 8		
その他収入の増	64		赤坂インターシティ 解約違約金 50
賃貸事業費用の増	▲ 13		
維持管理費の増	▲ 48		外注委託費増:台場 ▲33
公租公課の増	▲ 17		
修繕工事費の減	70		第28期→第29期繰り越し分剥落 40
減価償却費の増	▲ 15		
その他賃貸事業費用の増	▲ 2		
販管費の減	2		
■財務	27	20円	
融資関連手数料の減	23		アレンジメントフィー剥落 20
その他財務費用の減	4		
■物件譲渡	▲ 314	▲ 232円	
売却益の剥落	▲ 314		西本町売却益の剥落
■圧縮積立金	272	202円	
圧縮積立金繰入の剥落・取崩	272		
計	▲ 122	▲ 90円	

3. 業績予想 (2) 第31期(2021年12月期)

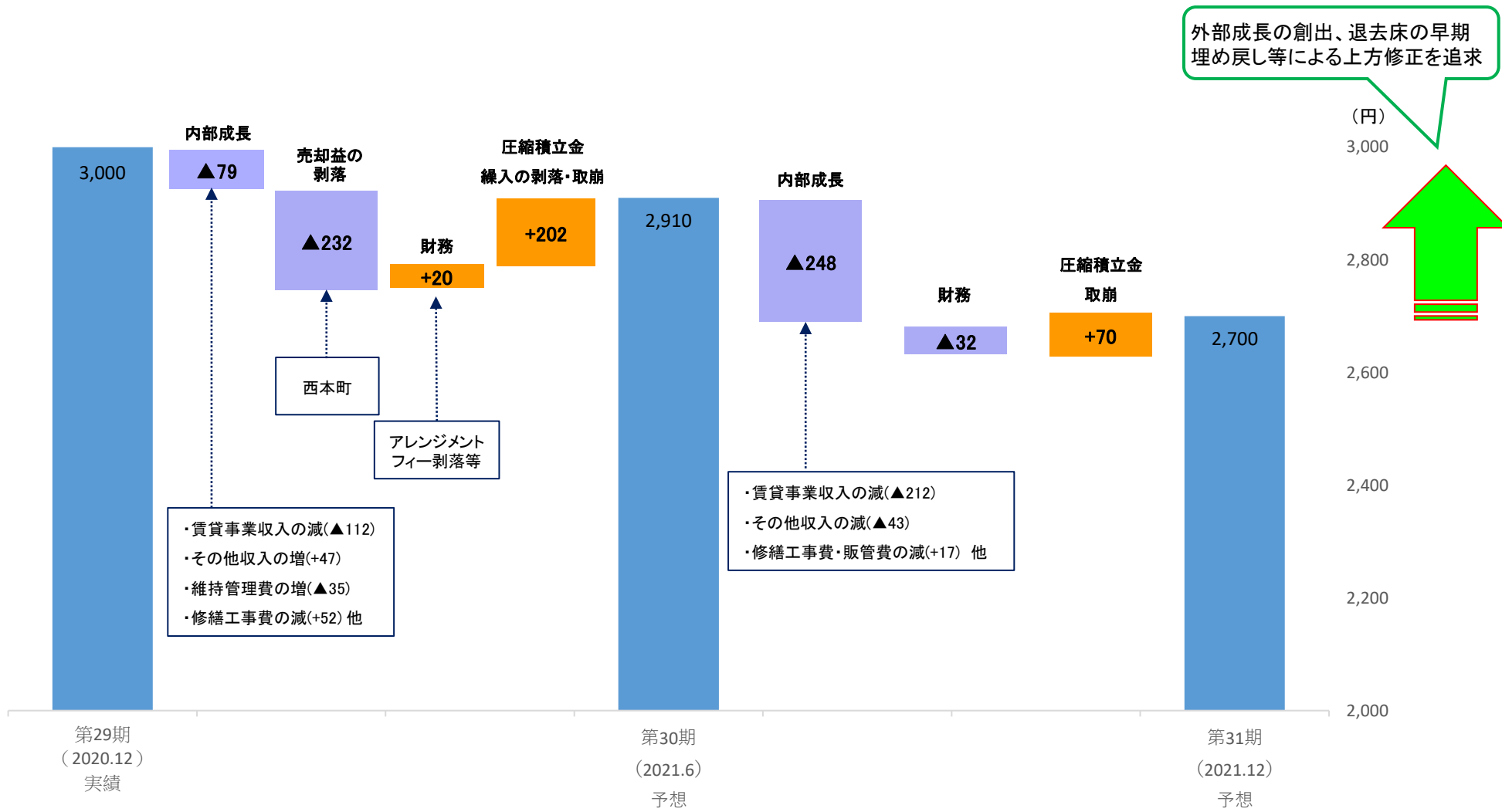
◆ 退去、DT・FR長期化リスクを更に幅広くに織り込み、1口当たり分配金は前期比 ▲210円の2,700円

	第30期 (2021.06) 予想	第31期 (2021.12) 予想	増減
営業収益	10,574	10,321	▲ 252
賃貸事業収入	9,847	9,560	▲ 287
水道光熱費収入	585	678	92
その他収入	140	82	▲ 58
営業費用	6,070	6,152	82
賃貸事業費用	5,440	5,540	99
維持管理費	1,420	1,404	▲ 15
水道光熱費	770	856	86
公租公課	937	947	9
修繕工事費	211	205	▲ 6
その他賃貸事業費用	260	266	6
(NOI)	6,973	6,640	▲ 333
減価償却費	1,839	1,859	19
販管費	629	612	▲ 17
営業利益	4,504	4,168	▲ 335
営業外費用	607	650	43
経常利益	3,897	3,518	▲ 378
当期純利益	3,896	3,517	▲ 378
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	40	135	94
分配金総額	3,937	3,653	▲ 284
1口当たり分配金	2,910	2,700	▲ 210
FFO	5,736	5,377	▲ 358

要因	(単位:百万円)		主要要因
	収支	DPU換算	
■内部成長(既存物件)	▲ 335	▲ 248円	
賃貸事業収入の減	▲ 287		入退去 ▲299
水道光熱費収支の増	6		賃料改定 4
その他収入の減	▲ 58		台場パススルー化 4
賃貸事業費用の増	▲ 13		赤坂インターシティ 解約違約金剥落 ▲50
維持管理費の減	15		
公租公課の増	▲ 9		
修繕工事費の減	6		
減価償却費の増	▲ 19		
その他賃貸事業費用の増	▲ 6		
販管費の減	17		
■財務	▲ 43	▲ 32円	
融資関連手数料の増	▲ 43		アレンジメントフィー ▲34
■圧縮積立金	94	70円	
圧縮積立金取崩の増	94		
計	▲ 284	▲ 210円	

4. 1口当たり分配金の見通し

- ◆ 第30期は、前期売却益の剥落、退去、DT・FR長期化リスクを保守的に織り込み、内部留保取り崩しにより公表通りの2,910円を予想
- ◆ 第31期は、退去、DT・FR長期化リスクを更に幅広に織り込み2,700円を予想



第Ⅲ部

運用状況と方針



1. 外部成長

(1) 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る方針

【実績】 (2010年12月末～2020年12月末)

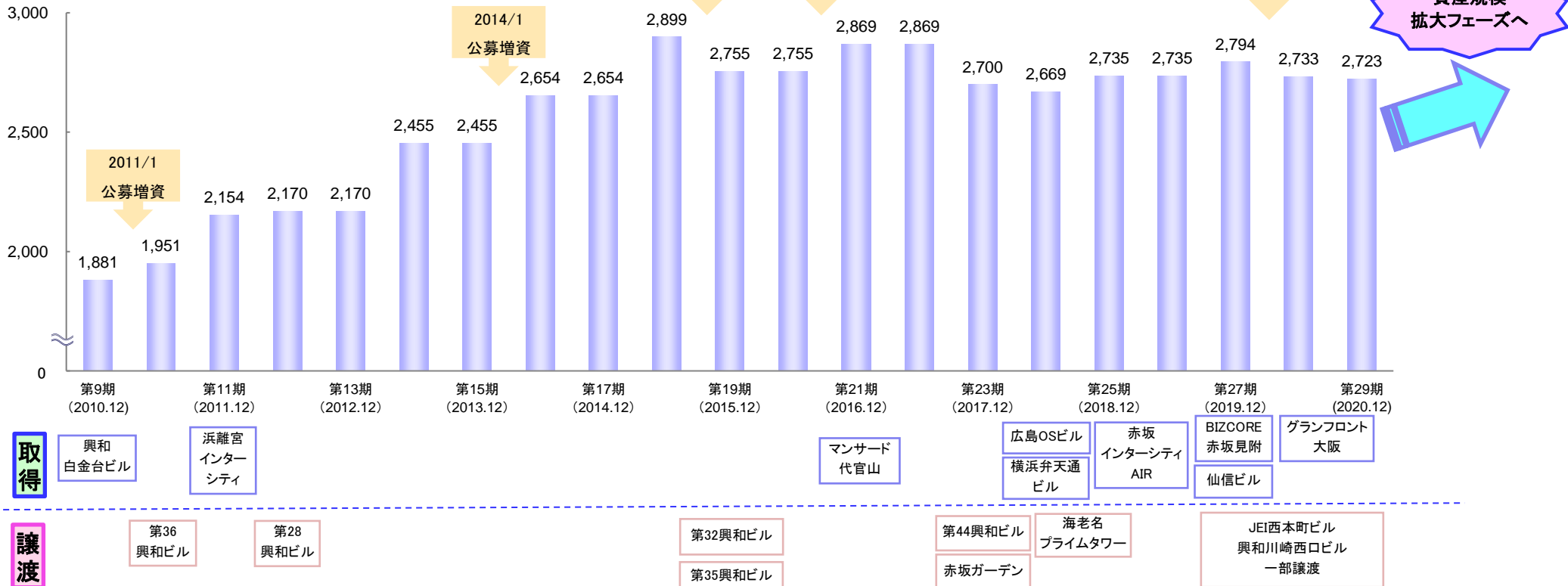
- ◆ 取得：27物件・1,564億円
スポンサーからの取得割合 64.6%
- ◆ 売却：9物件・722億円

【今後の戦略】

- ◆ 中期的な資産規模拡大へ
- ◆ 厳しい取得環境が継続する見込みながら、物件を厳選した投資を継続
- ◆ 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が主軸

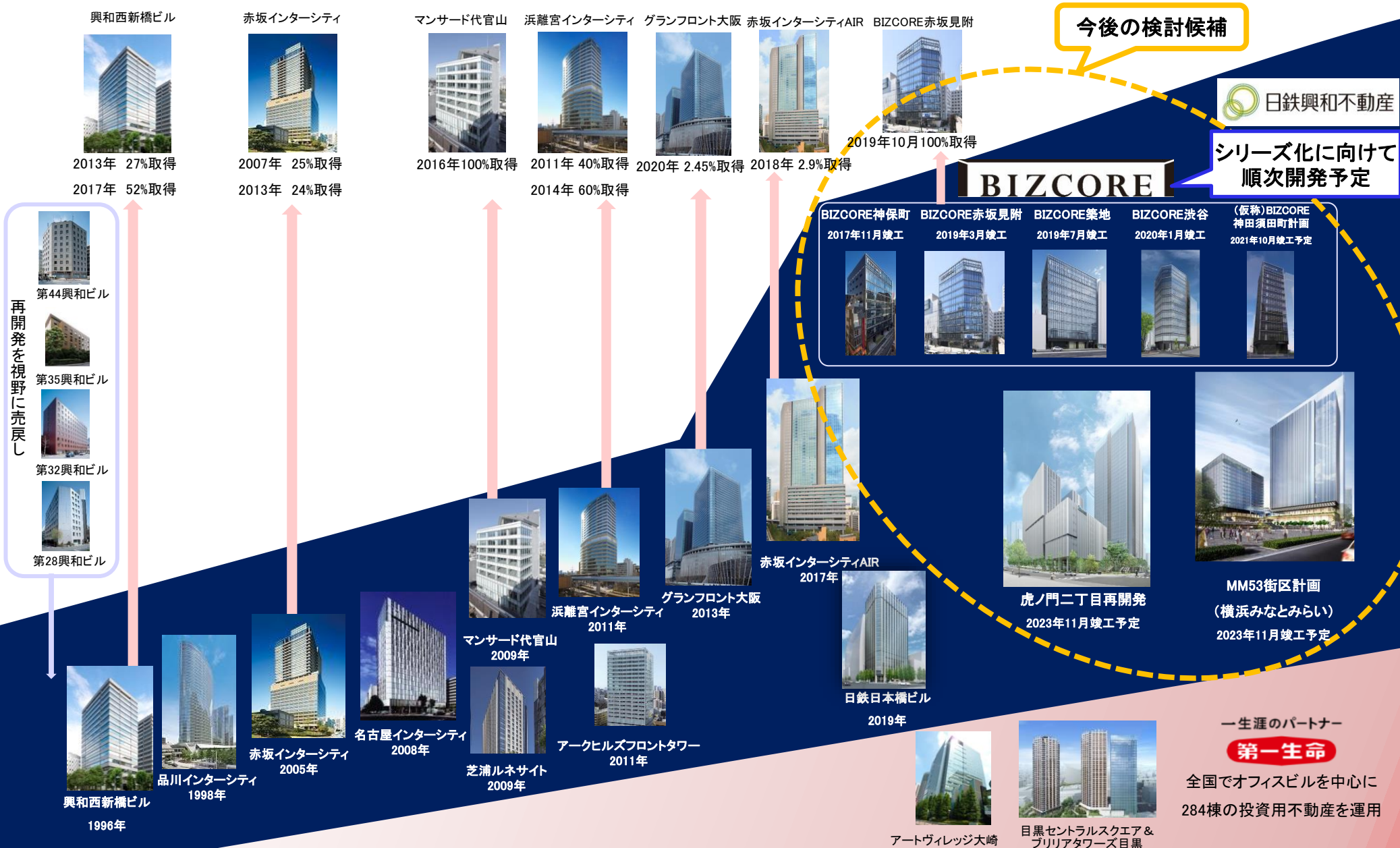
■ 外部成長の軌跡

資産規模(億円)
(取得価格ベース)



1. 外部成長

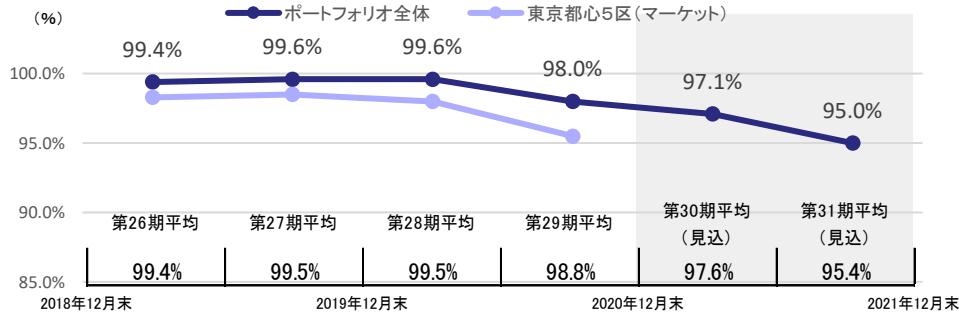
(2) スポンサーの主な開発事例・保有物件



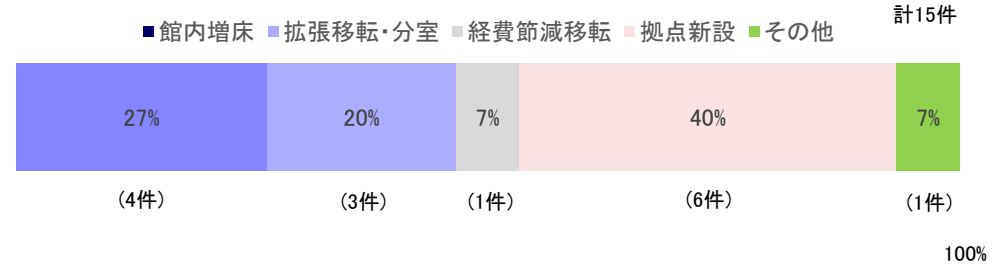
2. 内部成長 (1) 賃料の状況① (入居・退去)

- ◆ 第29期稼働率はほぼ想定通りの98.0%で着地
- ◆ 第30期、第31期についてはダウンタイム・フリーレント期間の長期化及びテナント退去を保守的に織り込み

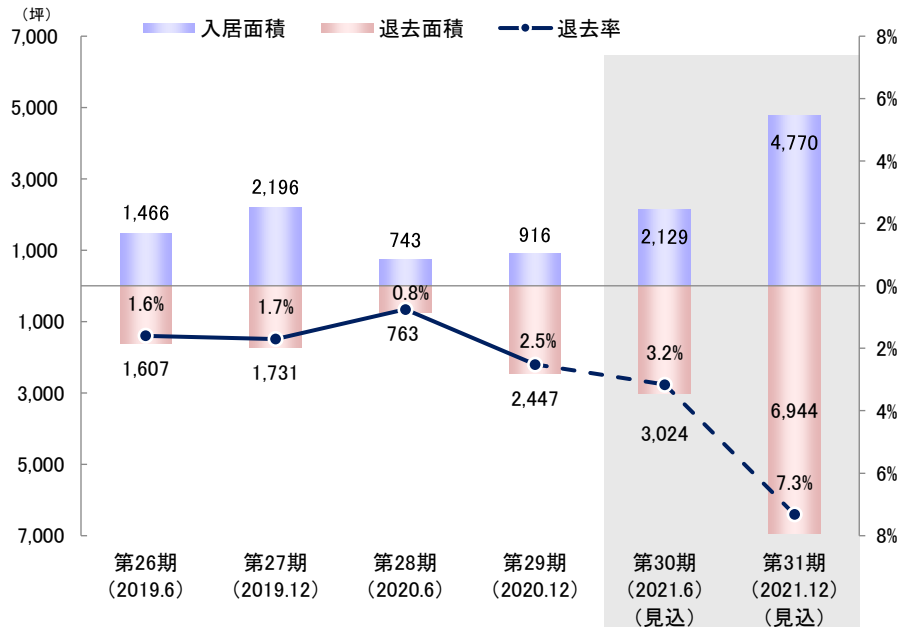
■ 期末稼働率の推移



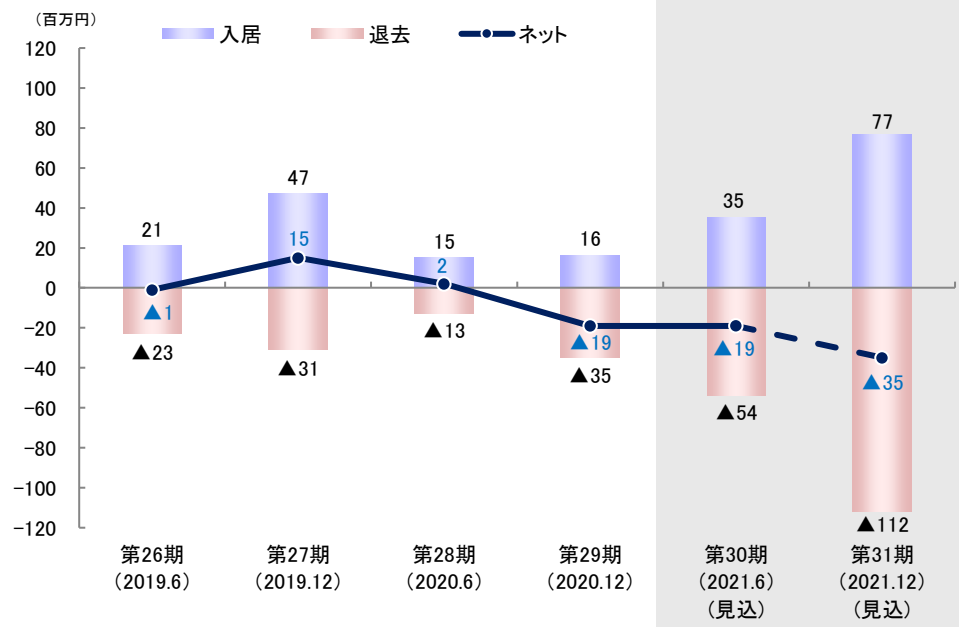
■ 入居理由(第29期実績)



■ 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)



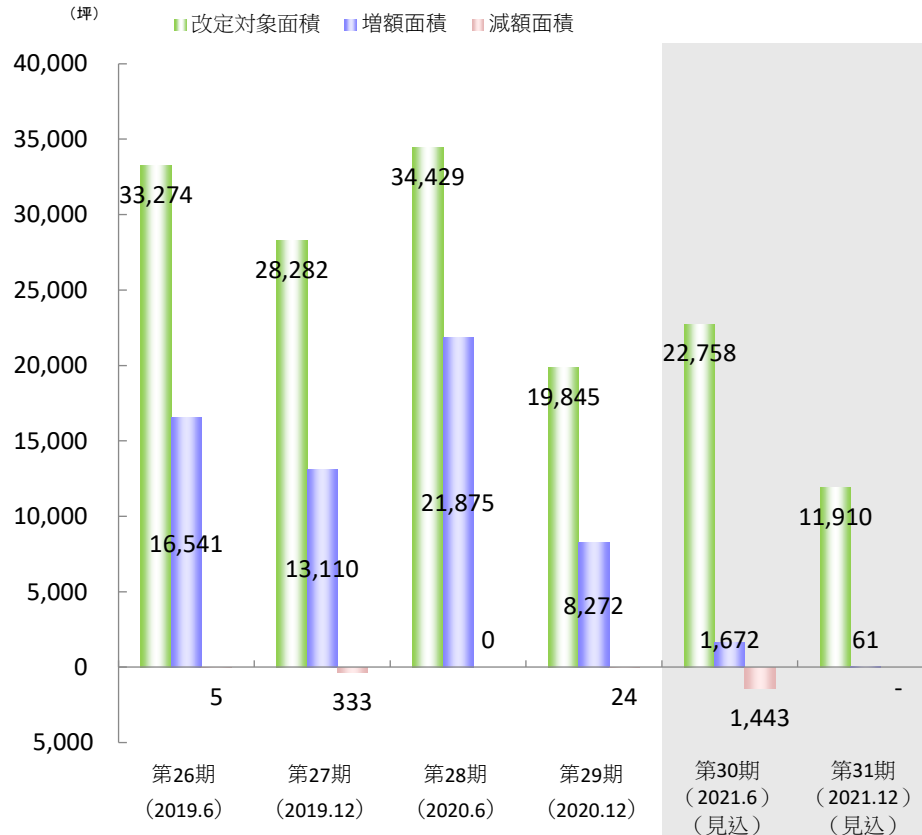
(※) 「テナント退去率」は、ポートフォリオ全体における期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値です。なお、期中に物件を追加取得した場合は、期中退去面積を前期末賃貸面積および追加取得物件にかかる賃貸面積の合計で除した数値とし、期中に物件を売却した場合は、売却物件にかかる賃貸面積は前期末賃貸面積から控除せず、期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値とします。

2. 内部成長

(1) 賃料の状況② (賃料改定)

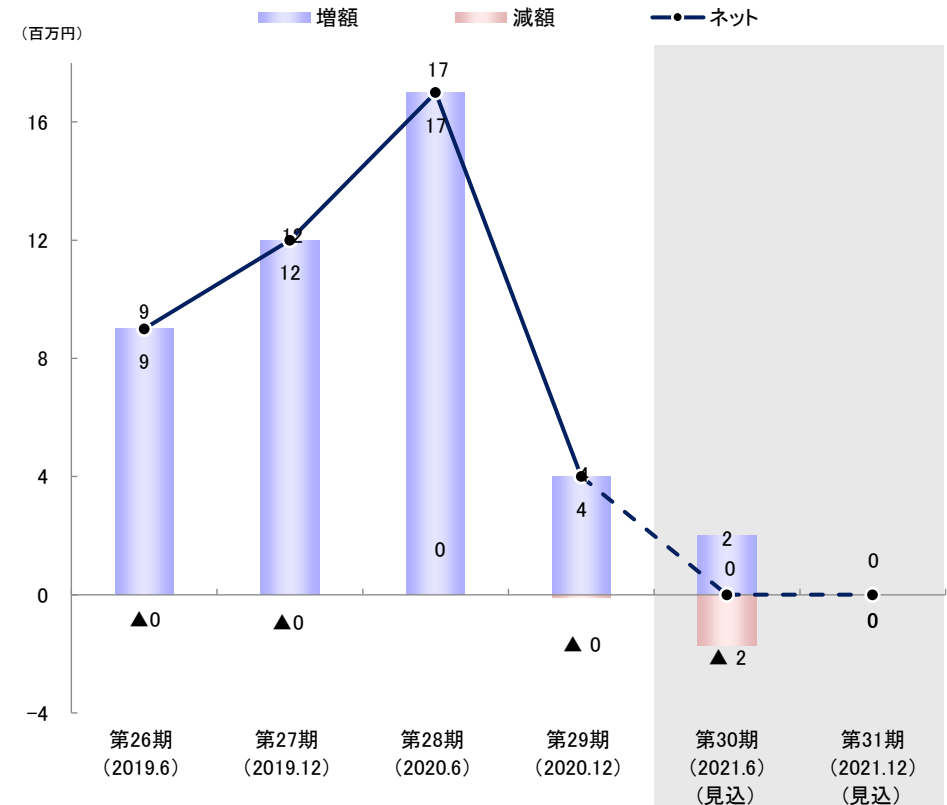
- ◆ 第29期は改定対象面積の41.7%で計画を上回る+3.5%の増額を実現
- ◆ 第30期、第31期はリーシングマーケット環境に鑑み、増額ターゲット先を絞り込むとともに、ある程度の減額更改を想定した保守的な計画

■ 賃料改定面積の推移 (※1)(※2)



増額割合 (面積ベース)	49.7%	46.4%	63.5%	41.7%	7.4%	0.5%
--------------	-------	-------	-------	-------	------	------

■ 賃料改定による賃料の増減(月額賃料ベース) (※1)



増額改定率	4.0%	7.0%	5.3%	3.5%	6.2%	4.0%
減額改定率	2.8%	1.6%	-	50.0%	6.0%	-
賃料改定率(※2)(※3)	2.0%	3.0%	3.7%	1.3%	-0.1%	0.0%

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

(※2) グランフロント大阪を除いた数値です。

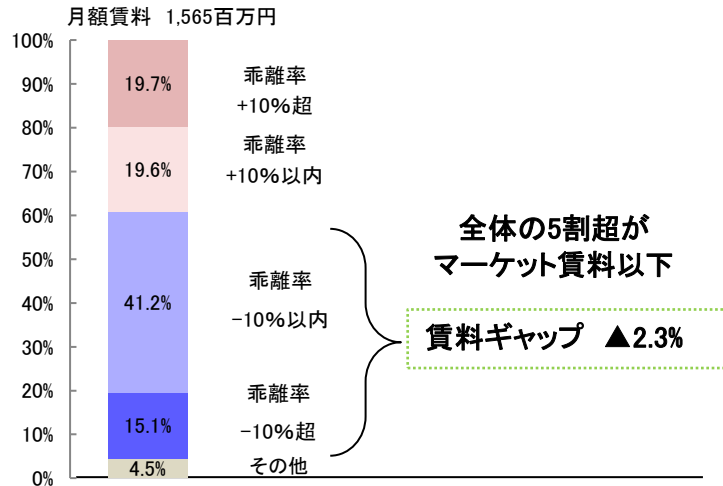
(※3) 同額改定・減額改定も含めた賃料の平均改定率です。

(※4) コロナ禍の影響による期間を限定した賃料減額は除いております。

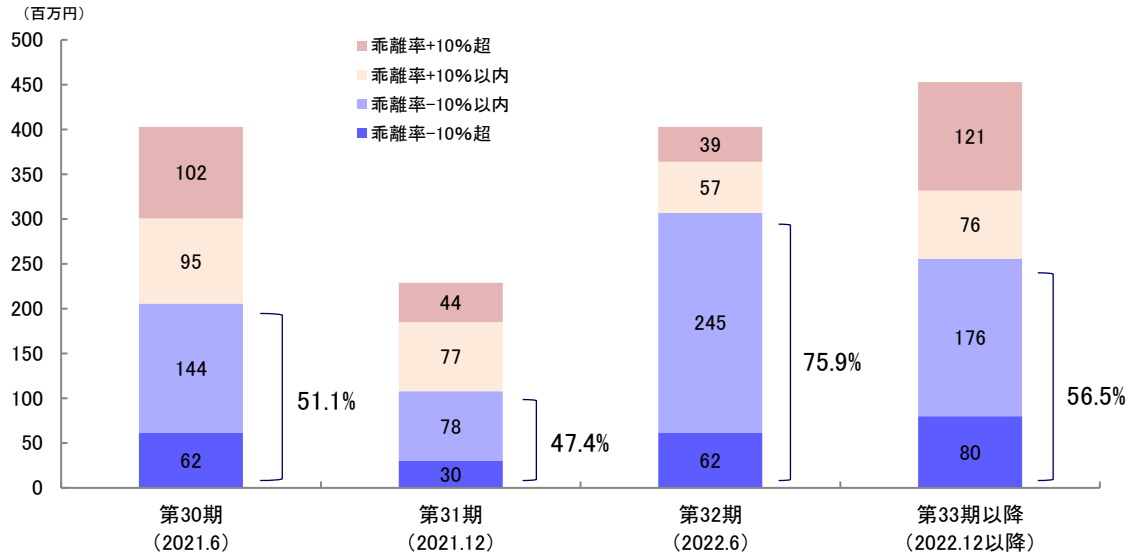
2. 内部成長 (2) 賃料ギャップの状況

◆ 既存契約の5割超がマーケット賃料を下回る状況。賃料ギャップ^(※1)は依然マイナス(▲2.3%)

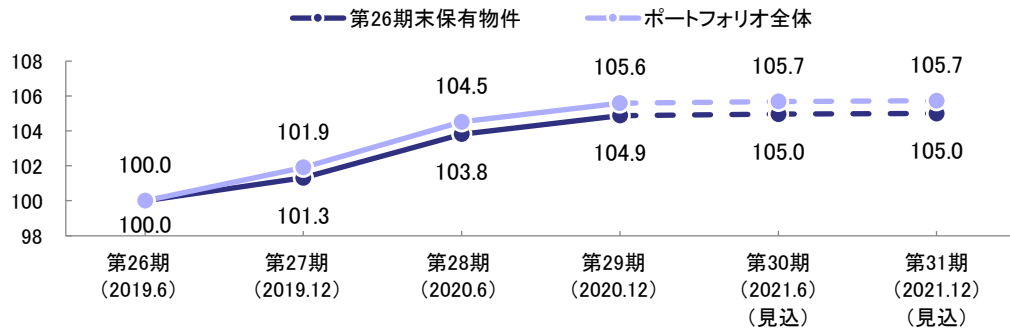
■ 賃料ギャップの状況(第29期末現在)^(※2)



■ 更新期別月額賃料^{(※2)(※3)}



■ 賃料単価の推移^{(※2)(※3)(※4)}



- ◆ 賃料増額改定、テナント入替時の賃料増額により、賃料単価は第29期まで着実に上昇
- ◆ 第30期以降はマーケット環境の変化から横ばいを想定

(※1) 平均契約賃料と資産運用会社が査定した成約見込み賃料(マーケット賃料)により算出。シービーアールイー株式会社が査定した新規賃料水準をベースに算出した賃料ギャップは▲10.4%です。

(※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。

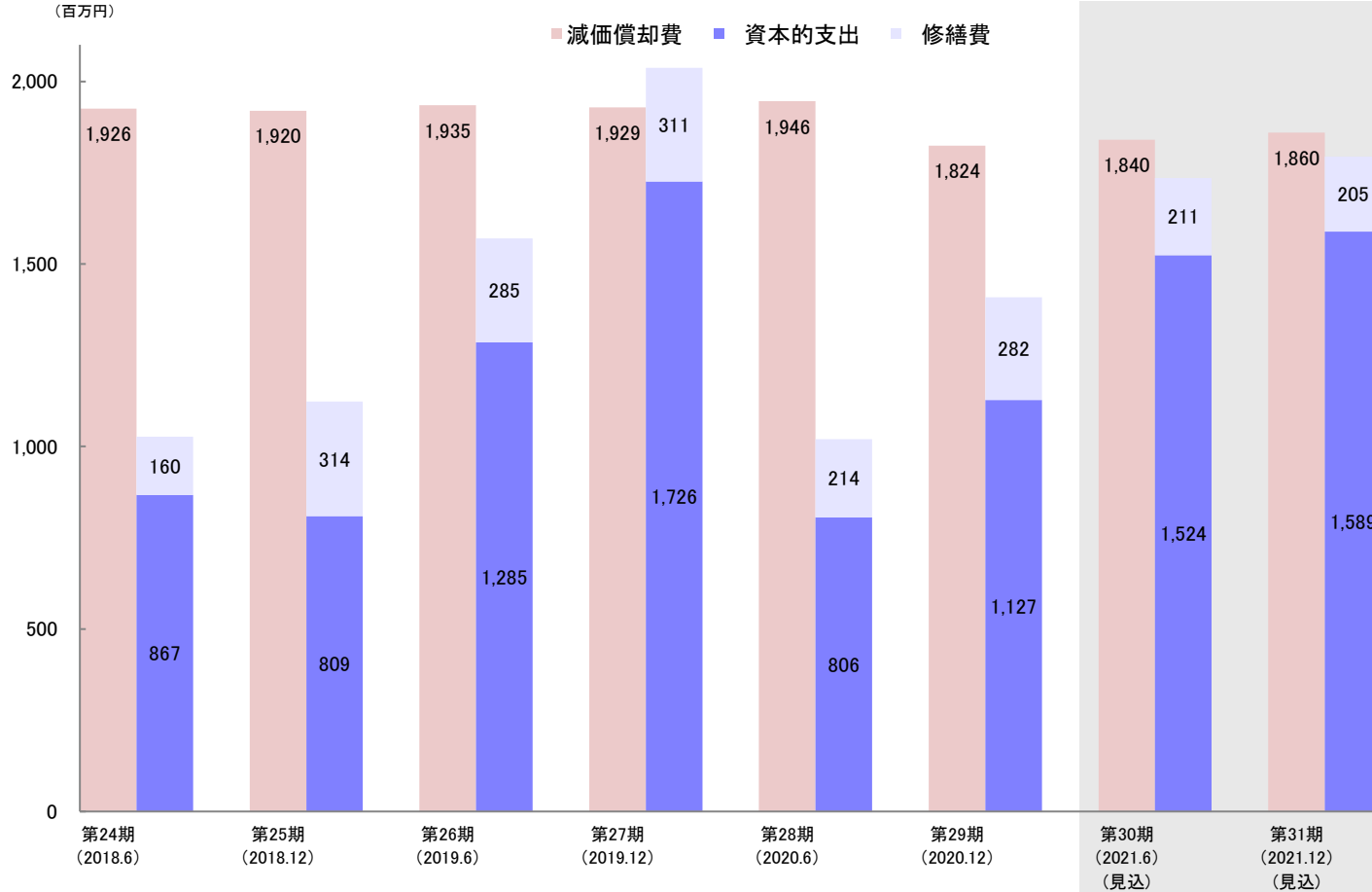
(※4) 第26期末時点の平均賃料単価を100とし指数化。平均賃料単価は契約面積で加重平均。対象はオフィスとしています。第26期末保有物件は第29期末保有物件のうち第26期末より継続保有する物件です。

2. 内部成長

(3) 工事実績推移

- ◆ 中長期的な視点から、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
- ◆ 経年による大規模改修にも計画的に取り組み

■ 減価償却費・資本的支出・修繕費の推移



経年による大規模改修(予定) (第30期・第31期)

【興和川崎東口ビル】

空調改修	163百万円
トイレ改修工事	138百万円
エレベータ改修	77百万円
照明器具LED化	58百万円

【興和川崎西口ビル】

空調改修	234百万円
------	--------

【興和白金台ビル】

空調改修	185百万円
------	--------

【SE札幌ビル】

立体駐車場改修	74百万円
受変電設備更新	54百万円

3. 財務戦略

(1) ファイナンス実績

◆ J-REIT初のサステナビリティローン借入を実行するとともに、第2回グリーンボンドを有利な条件で発行

■ 第29期の返済と調達

◇ サステナビリティローン (20億円、2年、2020年9月30日)

J-REIT初のグリーンファイナンスを進化させた
サステナビリティローンを実行

◇ 第2回JEIグリーンボンド (50億円、15年、2020年10月29日)

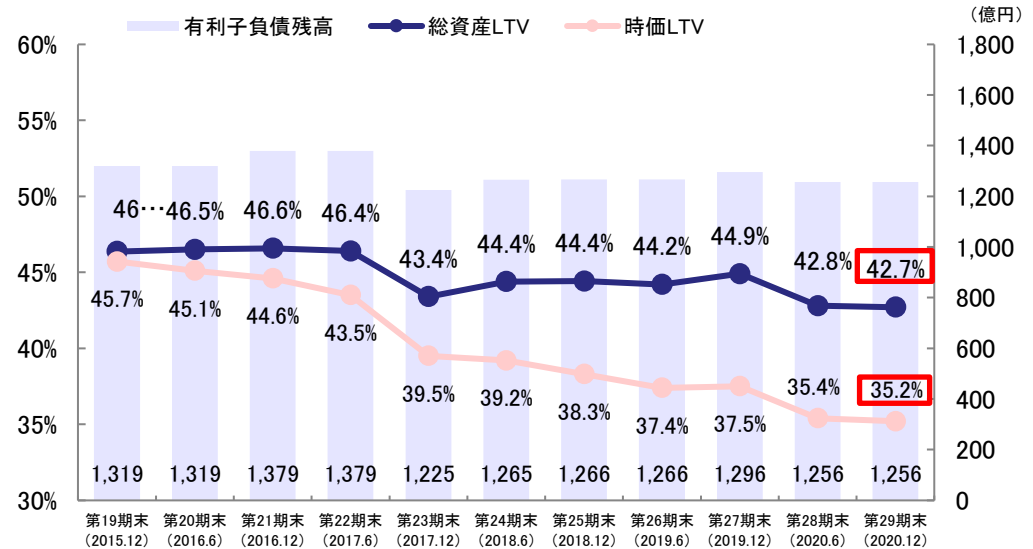
短期借入を時宜を得たターゲットディールによりリファイナンス、
有利な発行条件で調達 (J-REIT15年債として過去最大ロット)

＜サステナビリティファイナンス残高＞

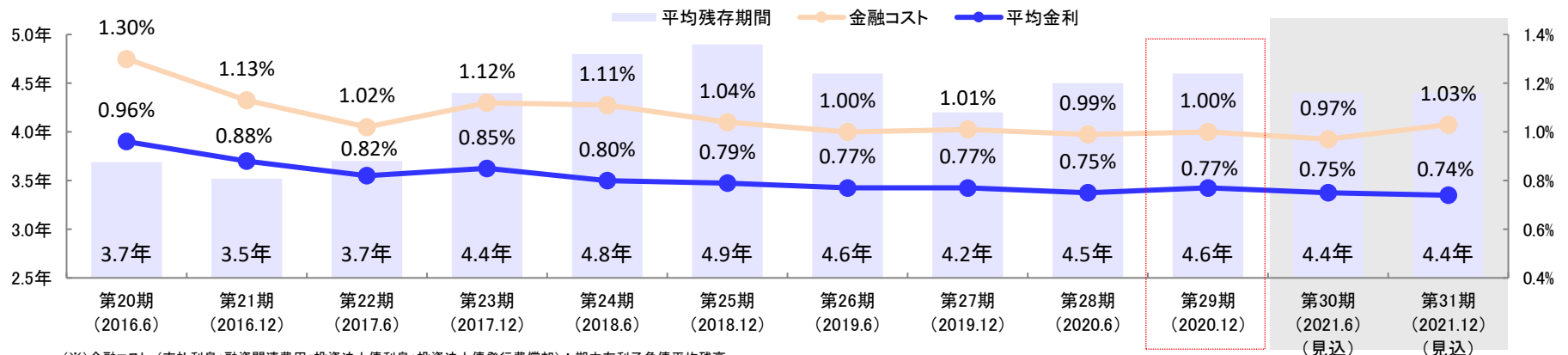
	金額	年限	金利
第1回JEIグリーンボンド	40億円	10年	0.63%
第2回JEIグリーンボンド	50億円	15年	0.75%
サステナビリティローン	20億円	2年	変動

サステナビリティ
ファイナンス比率
8.8%
(J-REITトップクラス)

■ 有利子負債残高と総資産LTV・時価LTVの推移



■ 有利子負債平均残存期間・金融コスト(※)・平均有利子負債金利の推移

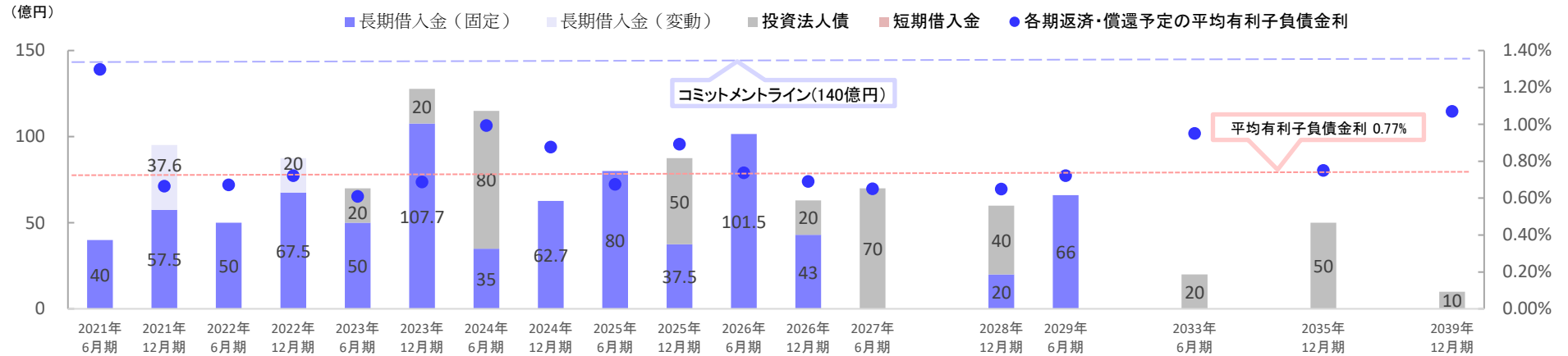


(※) 金融コスト = (支払利息 + 融資関連費用 + 投資法人債利息 + 投資法人債発行費償却) ÷ 期中有利子負債平均残高

3. 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

■ 各期返済金額と平均有利子負債金利 (第29期末時点)



■ 主要財務指標の推移

	第25期末 (2018.12末)	第26期末 (2019.6末)	第27期末 (2019.12末)	第28期末 (2020.6末)	第29期末 (2020.12末)	差異
有利子負債残高	1,266億円	1,266億円	1,296億円	1,256億円	1,256億円	-
総資産LTV	44.4%	44.2%	44.9%	42.8%	42.7%	-0.1pt
時価LTV	38.3%	37.4%	37.5%	35.4%	35.2%	-0.2pt
有利子負債平均残存期間	4.9年	4.6年	4.2年	4.5年	4.6年	+0.1年
金融コスト	1.04%	1.00%	1.01%	0.99%	1.00%	+0.01pt
平均有利子負債金利	0.79%	0.77%	0.77%	0.75%	0.77%	+0.02pt
固定金利比率	93.9%	89.9%	88.6%	91.4%	95.4%	+4.0pt

■ 格付の状況

信用格付業者	発行体格付 (アウトルック)
日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 AA- (安定的)
ムーディーズ・ジャパン (Moody's)	発行体格付 A3 (安定的)

■ 圧縮積立金残高

第28期末	219百万円
第29期末	451百万円

Memo

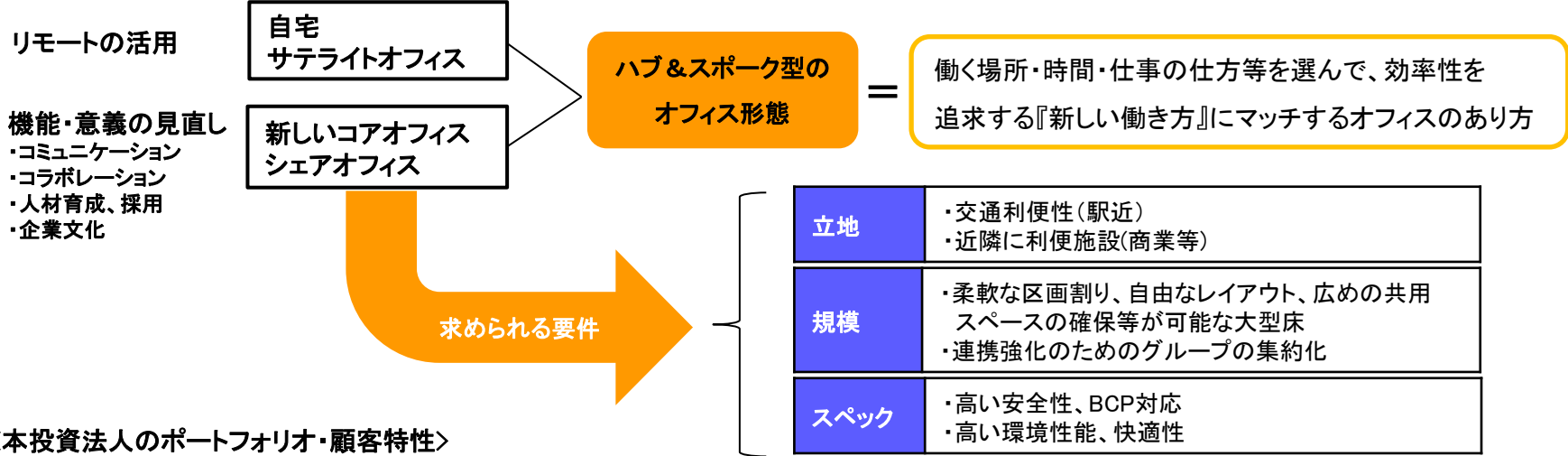


第Ⅳ部

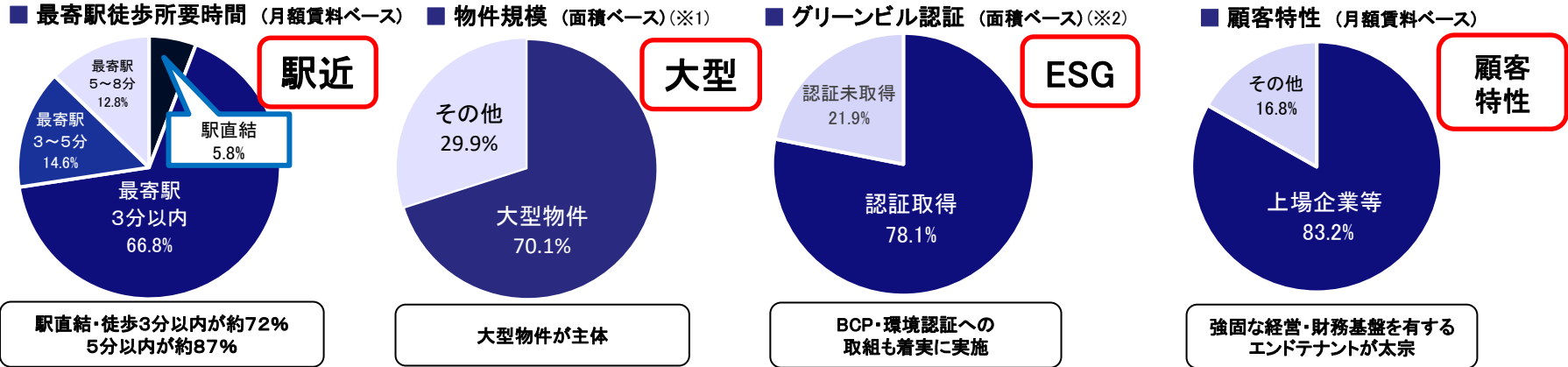
今後の取組について



《コロナ後のオフィスに求められる要件》



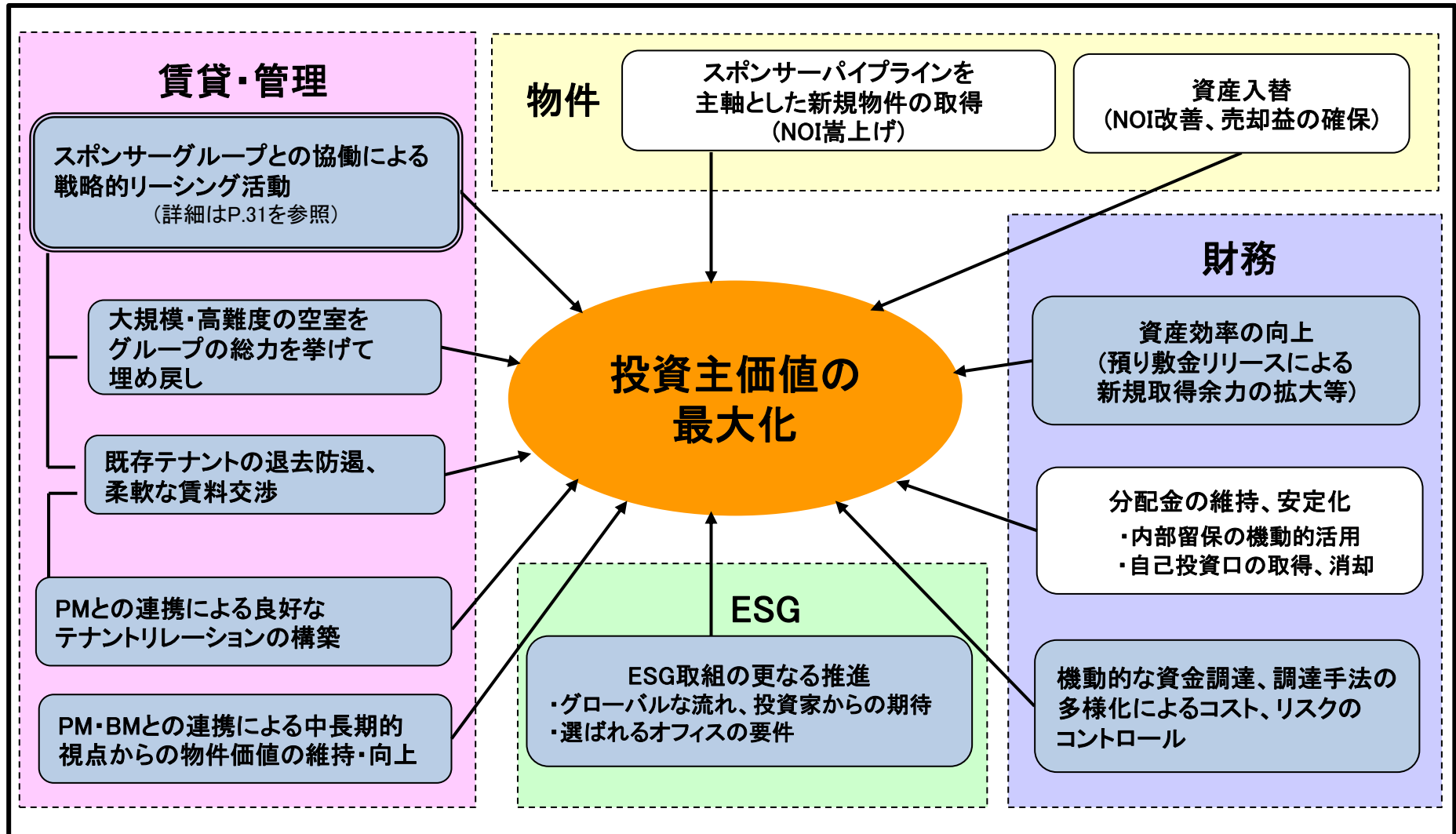
＜本投資法人のポートフォリオ・顧客特性＞



⇒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.39の注記をご参照ください。(※2) 定義等については、P.45の注記をご参照ください。

■ 環境の変化、ニーズの変化に即応し、AMとしてあらゆる施策を検討・実行し、投資主価値の最大化に注力



●オフィスニーズの変化に対応する提案型のリーシング活動(付加価値の提供)

◀With/Afterコロナを見据えた新しいオフィスレイアウト/デザインの提案

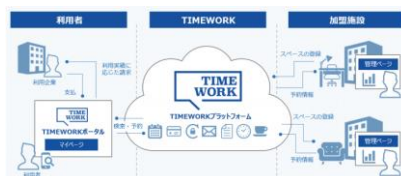
・オフィス空間資源の再配分、具体的なオフィスレイアウト・デザインを提供するコアスポンサーの機能を活用することで、安心・安全に働けるオフィス環境の整備及びテレワークの普及による『新しい働き方』へのスムーズな移行をサポート

◀シェアオフィスサービスのセット提案

・コアスポンサーが提供するシェアオフィスサービス『**TIMEWORK**(※1)』とのセット提案により、ハブ&スポーク型のオフィス構築をサポート

(※1) 東京建物(株)、日本土地建物(株)、日鉄興和不動産(株)の3社が2019年11月より提供開始。シェアオフィスを展開している事業者が、『TIMEWORK』にシェアオフィスを加盟登録することで、『TIMEWORK』の利用企業(利用者)が、加盟する事業者の各施設を自由に利用することが可能になるスペースシェアリングサービス

◀「TIMEWORK」の概要> (出所:日鉄興和不動産(株)プレスリリース)



◀オフィス空間資源配分イメージ

働き方の変化の方向性に合わせて、オフィスにおける空間資源(面積)を再配分



◀インキュベーションオフィスのセット提案

・コアスポンサーが提供するインキュベーションオフィス『**SPROUND**”スプラウンド”(※2)』とのセット提案により、Withコロナにおける多様な働き方に対応したオフィス機能を提供

(※2) 日鉄興和不動産(株)はDNX Venturesとの共同事業として、「品川インターシティ(A棟22F)」に2020年9月に開業。業務提携先であるフレキシブルワークスペース運営を手掛ける米Knotel Incが持つノウハウを活用し、withコロナにおいて多様化する働き方に対応するオフィス空間・設備を提供。また、入居する企業間交流支援やイベント開催等のコンテンツを提供し、シードスタートアップ企業の成長、新規ビジネスの創出をサポート

◀「SPROUND」の概要> (出所:日鉄興和不動産(株)プレスリリース)



⇒スポンサーグループのリソースを活用し、『新しいオフィスの在り方』に合わせたコンサルティングやシェアオフィスサービス等をセットにした提案型のリーシング活動の推進

4. ESG関連

(1) 足許の取り組み(概要)

不動産運用面

① **グリーンビル認証 全19物件 78.1%**

2020年12月末時点 (面積ベース)

② **再生可能エネルギー電力の使用開始**

2021年1月より開始 日石横浜ビルにて
使用電力由来のCO2排出量をゼロに

財務面

③ **サステナビリティ・ファイナンス**

2020年9月、J-REIT初の導入
グリーンローンに社会性を加味した進化系

④ **初の超長期(15年)グリーンボンド発行**

2020年10月発行
2回目のグリーンボンドをターゲットディールで発行

ESG全般

⑤ **PRI 原則への署名**

ESGを投資プロセスに組み込み
長期的パフォーマンスの向上により
受託者責任の更なる遂行を目指す

⑥ **マテリアリティの設定・開示**

SDGsへの貢献と本投資法人の
中長期的な成長の実現を目指す

⑦ **ESGレポートの発行**

投資法人及び資産運用会社のESG配慮への
取り組みや方針等について取りまとめ

外部評価

⑧ **GRESBリアルエステイト評価**

「Green Star」及び最上位「5star」獲得

⑨ **MSCI ESG格付「A」**

「BBB」→「A」に格上げ(格上げは2年連続)

4. ESG関連

(2) 足許の取り組み(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 グリーンビル認証の取得(2020年3月)

- ◆ DBJ グリーンビル認証を7物件において取得

新たに7物件が、DBJ グリーンビル認証を取得

この結果、取得割合(面積ベース)は2019年12月末の60.0%から2020年12月末現在 **78.1%** へ、物件数ベースでは同36.4%から**55.9%**へと上昇

(今次認証取得物件)

3つ星:「BIZCORE赤坂見附」、「SE札幌ビル」

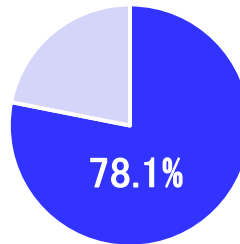
2つ星:「台場ガーデンシティビル」、「川崎日進町ビルディング」、「JEI京橋ビル」

1つ星:「JEI浜松町ビル」、「コアシティ立川」

- ◆ 建築物省エネルギー性能表示制度(BELS) 評価の新規取得

日石横浜ビルが星2つを取得(2020年4月)

認証割合



② 再生可能エネルギー由来の電力

100%使用開始(日石横浜ビル)(2021年1月)

- ◆ 再生可能エネルギー由来電力の100%使用開始により、日石横浜ビルにおける使用電力由来のCO2排出量をゼロに



③ サステナビリティ・ファイナンスの実施

(2020年9月)

- ◆ サステナビリティ・ファイナンス・フレームワーク

グリーンファイナンスを進化させた

サステナビリティファイナンスを実施



名称	サステナビリティローン (サステナビリティ債券原則等に準拠)	借入総額	20億円
		年限	2年
特色	J-REIT初	利率	1ヶ月Tibor +0.2%
契約日	2020年8月20日		
評価機関	株式会社日本格付研究所(JCR)		

④ 第2回グリーン債券発行(2020年10月)

- ◆ 初の超長期債グリーン債券である第2回 JEI グリーン債券を発行



名称	第16回無担保投資法人債 (第2回JEIグリーン債券)	発行額	50億円
		期間	15年
払込日	2020年10月29日	利率	0.75%

- ◆ 有利子負債に占めるグリーン・サステナビリティファイナンスの割合(8.8%)はJ-REITトップクラス

4. ESG関連

(2) 足許の取り組み(個別の施策(2))

⑥ マテリアリティの設定・開示(2020年10月)

◆ マテリアリティ(重要課題)を設定、対応を通じて、SDGs(持続可能な開発目標)への貢献と、本投資法人の中長期的な成長の実現を図る

分野	マテリアリティ	取組内容	リスク	機会	関係する SDGs 目標
E(環境)	環境負荷の低減等による 気候変動対策の推進	・CO2、水、廃棄物量の排出抑制	・地球温暖化がもたらす異常気象発生増加による人的・物的被害等 ・政策・法規制の強化や省エネ技術の発展に伴う所有物件の相対的な性能悪化など	・保有物件の環境性能向上による運用コストの削減、環境意識の高いテナント・投資家からの評価向上	
	環境認証の取得	・環境認証取得カバー率向上	・環境認証を評価軸に持つテナントや投資家からの評価低下	・保有物件の環境性能向上によるテナント需要の拡大 ・投資家層の拡大	
	テナントとの環境配慮に関する協働	・グリーンリース契約締結の拡充	・テナント満足度の低下 ・エネルギー関連費用の増加	・テナント評価の向上 ・エネルギー関連費用の削減	
S(社会)	従業員の働きがい/ウェル ネス向上、能力開発	・従業員満足度調査の実施、満足度向上に向けた施策の検討及び実施 ・階層別研修の実施 ・社員向け意見箱、匿名での相談窓口	・従業員の質低下による運用能力の低下 ・優秀な人材の流出	・従業員のスキル向上による運用能力向上 ・優秀な人材確保による事業の安定化	
	テナント満足度向上	・テナント満足度調査の実施、満足度向上に向けた施策の検討及び実施	・テナント満足度低下による退去、賃料収入の減少	・テナント退去の低減による賃料収入の増加	
	地域社会への貢献	・地域社会における課題解決に資するビルの保有 (例:防災・医療・子育て支援等)	・地域との関係悪化による信用力の低下	・地域の価値向上による物件の競争力強化	
G(ガバナンス)	強固なガバナンス体制	・サステナビリティに関する施策を社内会議にて決定、取組みのフォロー	・投資家からの評価及び信用力の低下	・健全な運用体制に対する投資家からの評価及び信用力の向上	
	投資家への情報開示強化	・ESG レポートの作成等による情報開示の更なる強化 ・外部評価の向上	・サステナビリティに重点を置く投資家からの評価低下	・幅広い取組み認知、外部評価向上による投資家からの評価向上 ・投資家層の拡大	

4. ESG関連

(2) 足許の取り組み(個別の施策(3))

⑤ 責任投資原則(PRI)への署名(2020年6月)



本投資法人の資産運用会社がPRIに署名

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

⑦ ESGレポートの発行(2020年11月)

- ◆ ジャパンエクセレント投資法人及び資産運用会社の
様々なESG配慮への取り組みや方針等について、
ステークホルダーの皆様へのご理解の一助となるESGレポートを発行



⑧ 2020年GRESBリアルエステイト評価 「Green Star」・「5 star」獲得(2020年11月)



- ◆ 2020年GRESBリアルエステイト評価において
6年連続で「Green Star」の評価を取得し、
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、最高位「5 Star」を獲得

⑨ MSCI ESG格付が、「BBB」→「A」に格上げ (2020年7月)



MSCIジャパンESGセレクトリーダーズ指数の選定基準となる、
MSCI ESG格付が、2年連続で向上

参考資料 ジャパンエクセレント投資法人の特色



物件の供給・管理・リーシング能力に強みを持つスポンサー

優良なスポンサーによる強固な物件パイプライン



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

物件取得機会の提供による
継続的な資産規模の拡大

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

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

物件

融資

人材

MIZUHO

株式会社みずほ銀行

融資

人材

MIZUHO

みずほ信託銀行株式会社

融資

仲介

人材

DAI-ICHI BUILDING

株式会社第一ビルディング

仲介

人材

管理

SOHGO HOUSING

相互住宅株式会社

管理

サポート実績:

物件

物件提供

融資

融資

仲介

第三者物件の仲介

人材

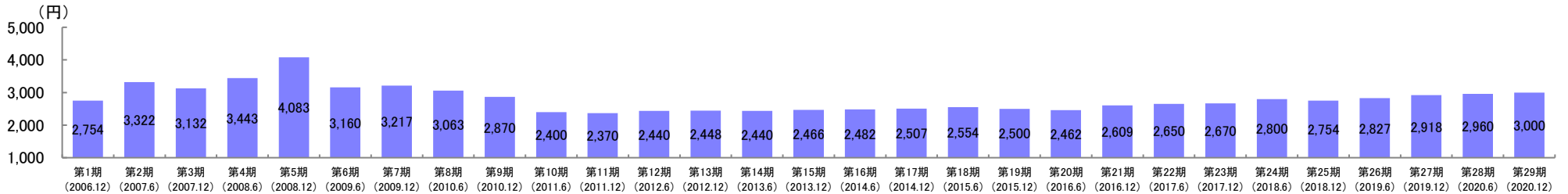
人材提供

管理

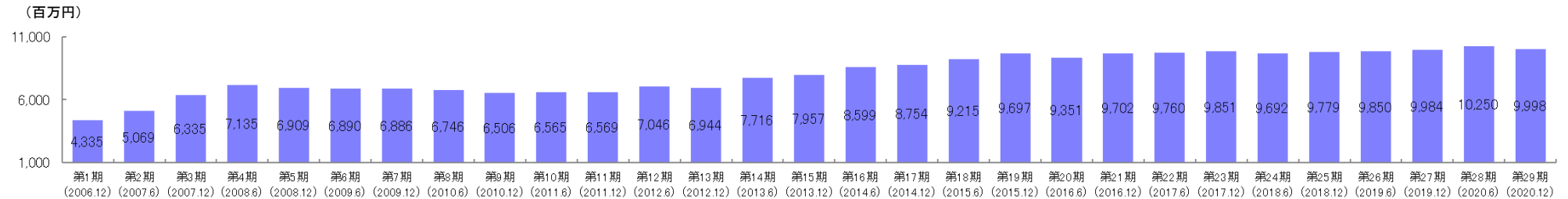
投資法人の保有物件の管理

2. トラックレコード

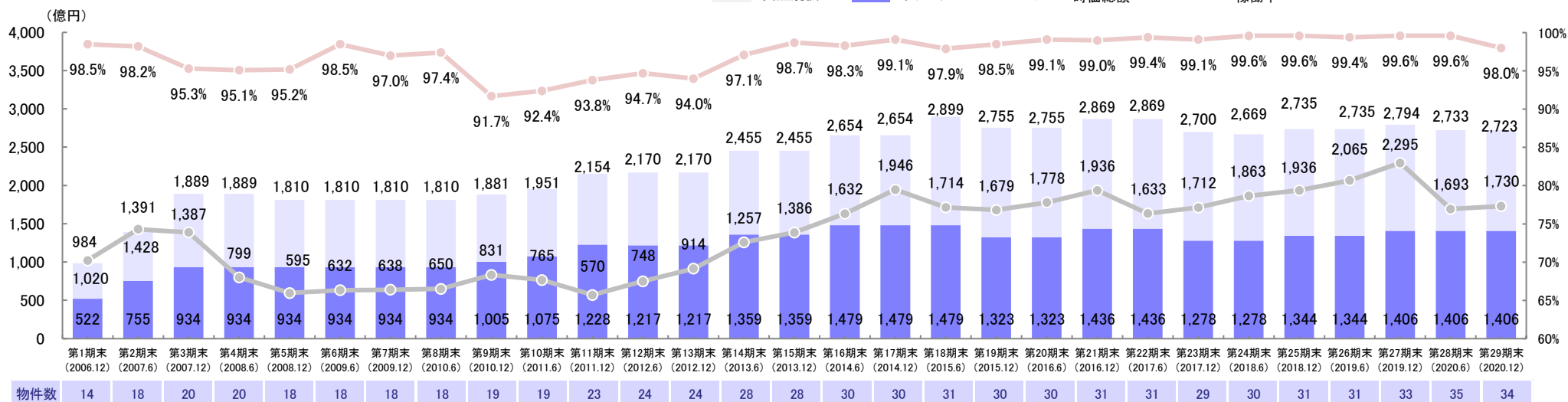
■1口当たり分配金(※1)



■賃貸事業収入



■資産規模・時価総額(※2)・稼働率



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

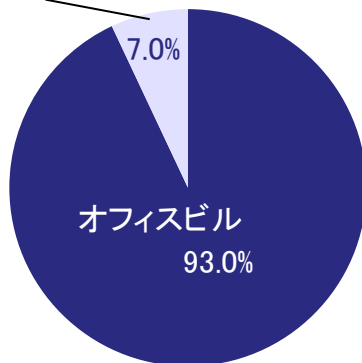
3. ポートフォリオ(1)

■ 用途

(投資方針)

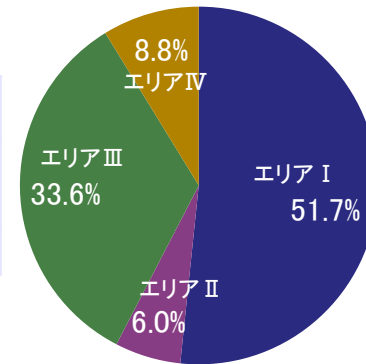
用途(※1)	ポートフォリオに占める投資比率(※2)
オフィスビル	90%以上
その他	10%以下

その他(浜離宮インターシティ)



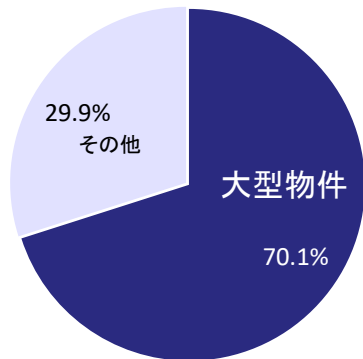
■ 投資エリア

エリア	エリア I	エリア II	エリア III	エリア IV
取得価格総額	1,406億円	162億円	916億円	238億円
物件数	12物件	4物件	10物件	8物件

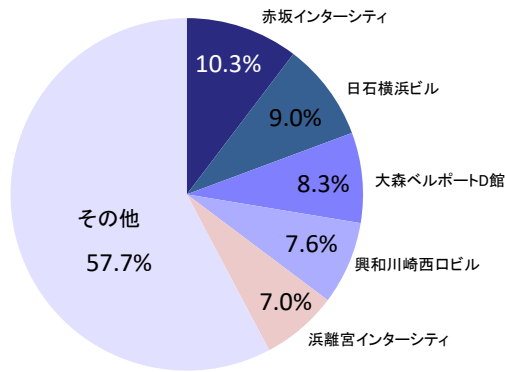


東京圏(※4)への投資比率
85.3%

■ 大型物件(※3)



■ 上位5物件



上位5物件比率
42.3%

(投資方針)

投資対象地域	ポートフォリオに占める投資比率(※2)
コアエリア	80%以上
■ エリア I 東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区および渋谷区)	コアエリアの50%以上
■ エリア II 大阪市中心部(梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等) 名古屋市中心部(名駅、伏見、栄地区等) 福岡市中心部(天神、博多駅前地区等)	コアエリアの50%以下
■ エリア III エリア I を除く東京都および東京周辺地域(神奈川県、埼玉県および千葉県)	コアエリアの50%以下
■ エリア IV エリア II を除く大阪市、名古屋市および福岡市並びにその他の政令指定都市等	20%以下

(※1) 各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額をもって、決定された用途別の取得価格に算入するものとします。

(※2) ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれの用途又は地域に属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。

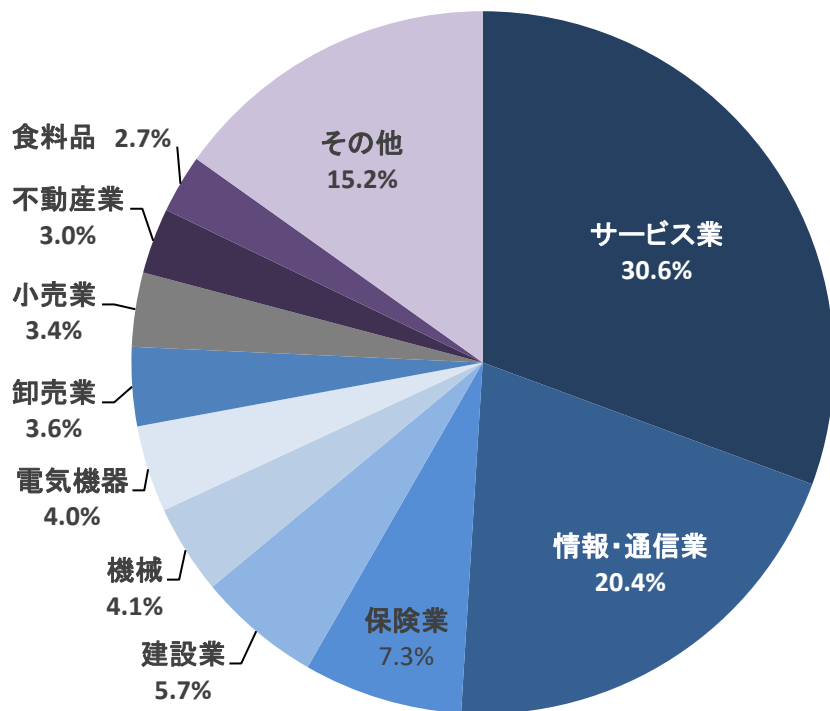
(※3) 東京23区においては延床面積10,000坪以上、東京23区外においては4,000坪以上の物件をいいます。

(※4) 東京都および東京都周辺地域(神奈川県、埼玉県および千葉県)を指します(エリア I、III)。

(※5) 上記の各数値は2020年12月31日時点の数値です。比率は取得価格ベースの比率で小数第2位を四捨五入しています。

3. ポートフォリオ(2)

■ テナント業種分布 (※1)



(※1) 業種分類は、「東証33業種」に準じ資産運用会社が分類・作成しています。
 (※2) 上記の比率は第29期末時点の賃貸面積ベースの比率で小数第2位を四捨五入しています。

■ 上位10テナント

エンドテナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)
東芝情報システム株式会社	興和川崎東口ビル	18,612.72	5.7
全国共済農業協同組合連合会	興和川崎西口ビル	14,009.96	4.3
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	10,449.47	3.2
	横浜弁天通第一生命ビルディング		
	JEI広島八丁堀ビル		
株式会社長谷工コーポレーション	SE札幌ビル	9,284.18	2.9
(※3)	(※3)	8,968.71	2.8
(※3)	(※3)	8,372.71	2.6
(※3)	(※3)	6,572.84	2.0
(※3)	日石横浜ビル	5,663.41	1.7
日立造船株式会社	大森ベルポートD館	5,383.97	1.7
(※3)	浜離宮インターシティ	4,243.04	1.3
上位10エンドテナントの合計		91,561.01	28.2
ポートフォリオ全体の合計		324,619.07	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29期末時点の数値を記載しています。

● サステナビリティ方針

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

■ 環境負荷の低減

◆ 省エネルギーとCO2排出抑制

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

◆ 資源の有効活用

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

■ ステークホルダーとの連携・協働

◆ 従業員の教育・啓発

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

◆ 社外関係者との連携

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

◆ 情報開示

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

● PRIへの署名

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

● 推進体制

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

■ 基本的な考え方

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

■ 目標

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

■ 具体的な取組

- ◆ エネルギー使用量、CO2排出量、水使用量、廃棄物量を定期的に把握し継続的にモニタリングしています

- ◆ 7物件において、ビル内の雑用水用途に再生水・雨水を利用しています

- ◆ 日石横浜ビルにおいて、「再生可能エネルギー」由来の電力を100%使用しています。

- ◆ ESG活動の推進と、ESG投資に積極的な投資家層の拡大による、資金調達手段の拡充を目指しグリーンボンドの発行、グリーンローン・サステナビリティローンの借入れを行っています

<グリーンボンド>

ESG評価会社サステナリティクスより
セカンドパーティ・オピニオンを取得



オフィス系Jリート初

<グリーンローン>

株式会社日本格付研究所(JCR)より
「グリーンローン原則」への適合性について
最高位の「Green1」の総合評価を取得



Jリート初

<サステナビリティローン>

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



Jリート初

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

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

■ 基本的な考え方

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

■ 具体的な取組

テナントの安全・安心

地震被災度判定システムの導入(赤坂インターシティ・興和西新橋ビル)
エレベーター内の防災キャビネットの設置
災害時にテナントに提供する簡易トイレ・ランタン等の備蓄

エコキャップ運動

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

地域への貢献

オフィスビル共用部におけるコンサートの定期開催や各種イベント開催にスペースを提供することで地域の活動を支援しています
(2020年についてはコロナ禍の影響により見送り)

「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

従業員からの意見受付

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

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

年次の従業員満足度調査

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

女性の活躍支援

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

■ スポンサーによるセიმポート出資

コアスポンサー2社で本投資法人の投資口を6.8%保有(2020年12月末現在)
投資主の利益とスポンサーの利益が一致しています

■ スポンサー構成における利益相反防止体制

2社のコアスポンサー間の相互牽制により
特定のスポンサーの意向に左右されない運用体制を構築しています

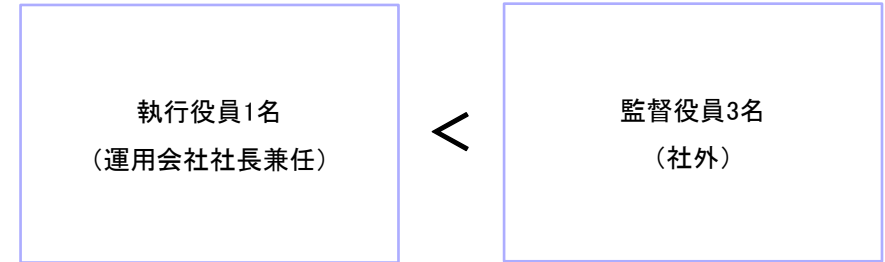


■ 運用報酬体系

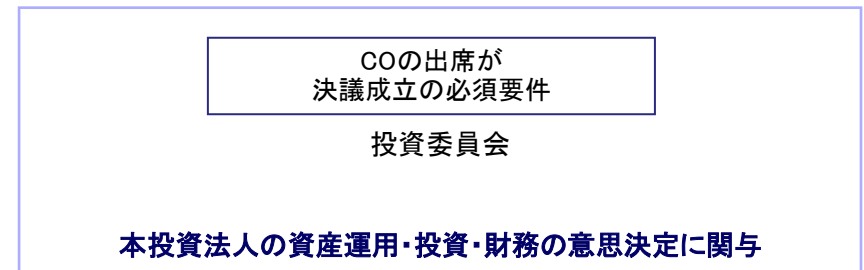
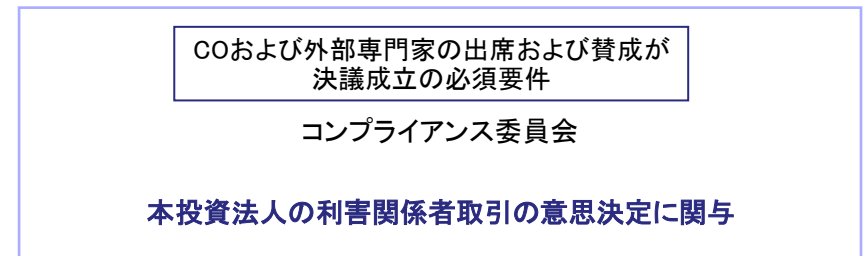
収益に連動する運用報酬体系を導入しています

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

■ 本投資法人の役員会



■ コンプライアンス・オフィサー(CO)および外部専門家の出席が必要な意思決定システム



4. ESGへの取組(5) 外部評価

■ GRESBリアルエステイト評価(※1)



2020年GRESBリアルエステイト評価において
6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、最高位「5 star」を獲得

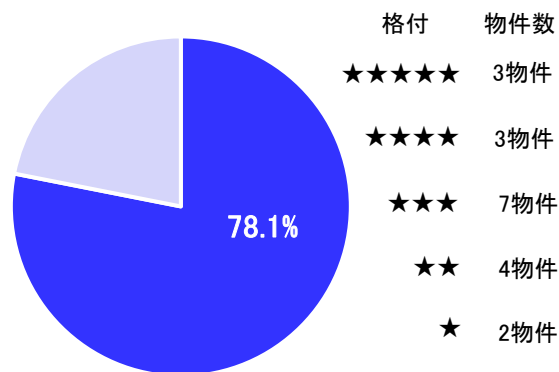
■ MSCI ESG格付



MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数の選定基準となる
MSCI ESG格付はAクラスの評価を取得

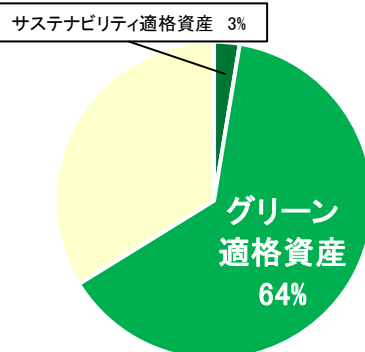
■ グリーンビル認証

◆ DBJ Green Building認証(※2)



◆ グリーン適格資産・

サステナビリティ適格資産(※3)



◆ BELS評価(※4)



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

日石横浜ビルにおいて
2020年4月20日
星2つを取得

◆ CASBEE 不動産評価認証・建築評価認証(※5)



興和西新橋ビル・BIZCORE赤坂見附が
Aランク認定

◆ CASBEE スマートウェルネスオフィス認証(※6)



赤坂インターシティAIRが
第1号認証取得物件としてSランク認定

◆ 優良特定地球温暖化対策事業所(※7)

赤坂インターシティ(準トップレベル事業所認定)

(※1) 「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配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。円グラフは賃貸可能面積ベースでの認証物件の割合(2020年12月末日現在)

(※3) 「グリーン適格資産」は、資金調達日から過去2年以内に①DBJ Green Building 認証:5つ星、4つ星もしくは3つ星の評価②CASBEE 不動産評価認証:Sランク、AランクもしくはB+ランクの評価のいずれかの認証を取得済又は将来取得予定のもので、資産運用会社のサステナビリティ会議にて選定されたものを指します。「サステナビリティ適格資産」は、資金調達日から過去3年以内に上記①②のいずれかの認証を取得済又は将来取得予定のもので、資産運用会社のサステナビリティ会議にて選定されたものを指します。円グラフは2020年12月末日の簿簿を用いて算出した適格物件の割合

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

(※5) 「CASBEE 不動産評価認証・建築評価認証」は、一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構が認証する、環境性能が高く、良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産・建築を適正に認識・評価することを目的に創設された制度です。

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

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

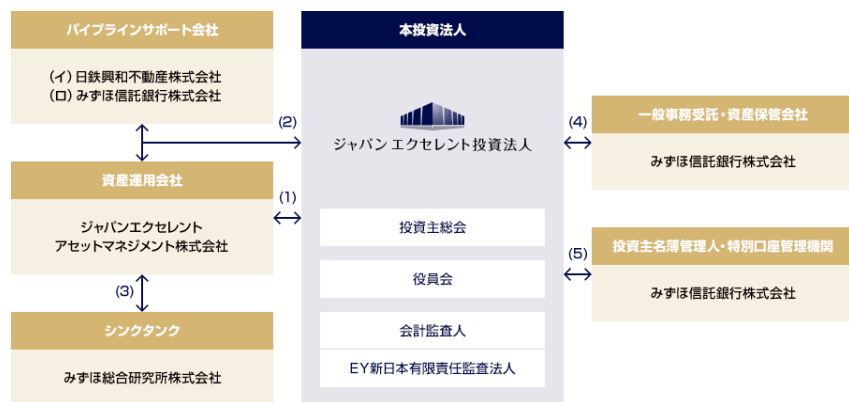
5. 投資法人の仕組み/資産運用会社の概要

■ 投資口価格と東証REIT指数の推移



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

■ 投資法人の仕組み図



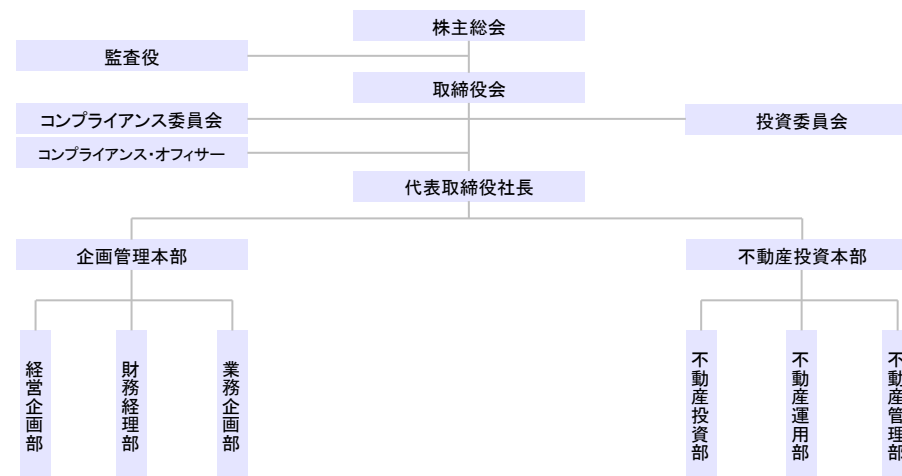
- (1) 資産運用委託契約
- (2) (イ)日鉄興和不動産サポート契約, (ロ)みずほ信託サポート契約
- (3) みずほ総研市場情報等提供契約
- (4) 一般事務委託契約および資産保管業務委託契約
- (5) 投資口事務委託契約および特別口座管理契約

■ 資産運用会社の概要

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

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

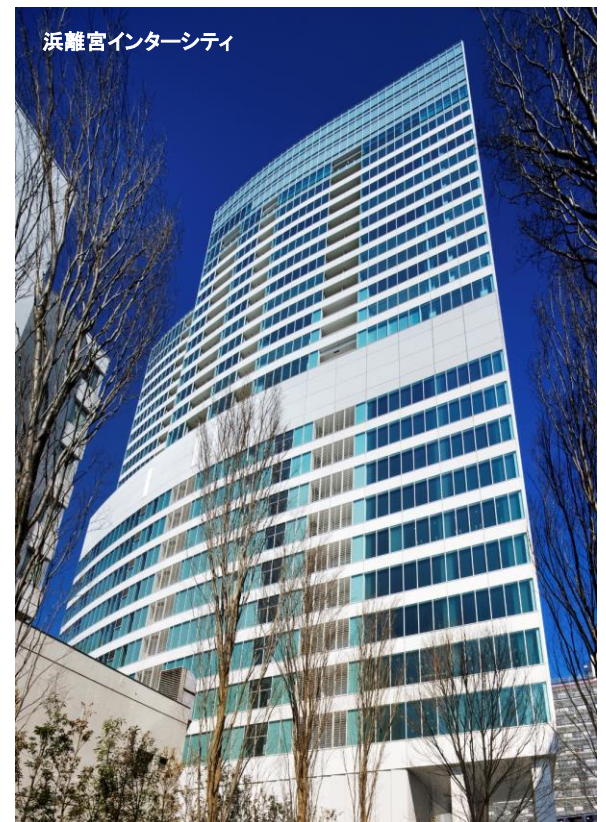
■ 資産運用会社の組織図



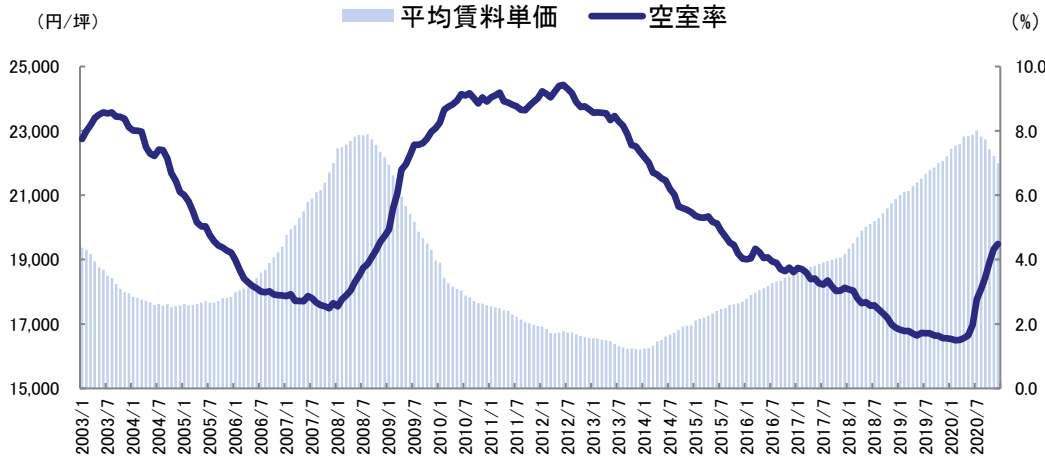
Memo



参考資料 Appendix

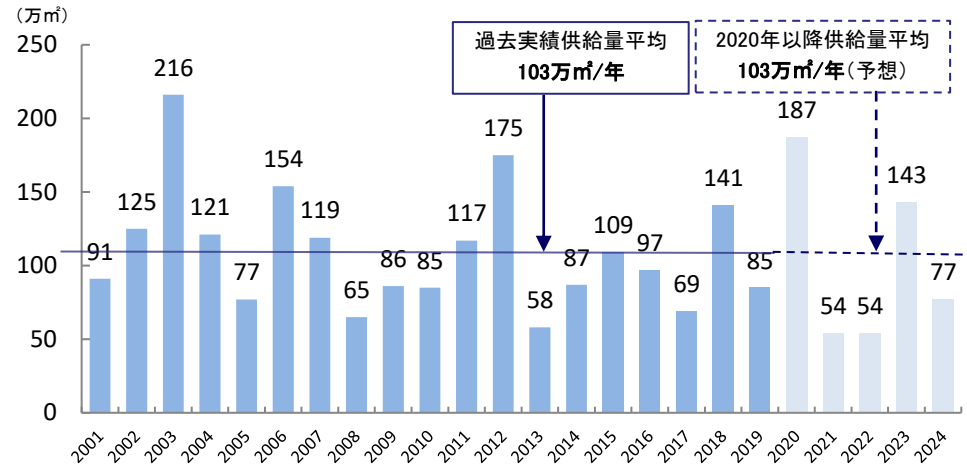


■ 都心5区 賃料単価と空室率の推移



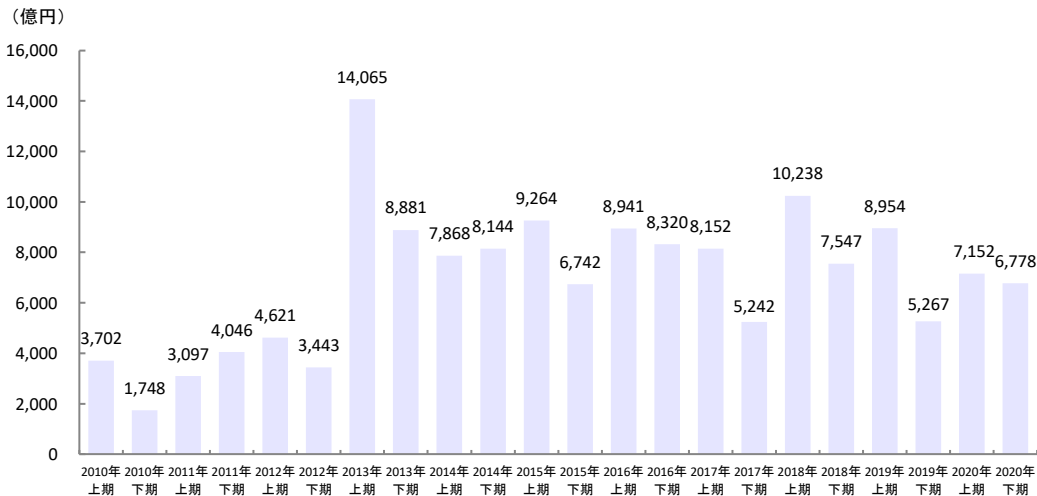
(出所) 三鬼商事株式会社

■ 東京23区 大規模オフィス新規供給量の推移



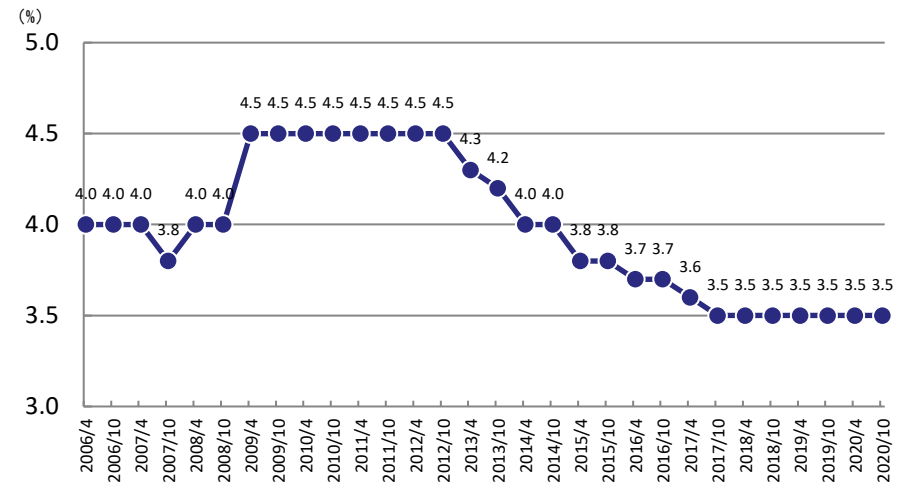
(出所) 森ビル株

■ Jリート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									エリアⅤ	合計
	I-1	I-2	I-3	I-8	I-9	I-10	I-12	I-13	I-14	I-15	I-16	I-17	Ⅱ-1	Ⅱ-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	Ⅴ-2			
	大森	芝二丁目	浜松町	赤坂インターシティ	興和白金台	台場カーテンシティ	浜離宮インターシティ	新富町	興和西新橋	マンナード代官山	赤坂インターシティAIR	BIZ CORE 赤坂見附	NHK名古屋	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	日石横浜	横浜弁天通	京橋	広島八丁堀	SE札幌	青葉通プラザ	大和南森町	那覇	広島OS	仙信ビル	西本町(※8)				
不動産賃貸事業収益	921	373	245	615	180	331	759	74	-	312	-	153	382	89	-	-	813	-	-	204	117	648	60	319	1,193	42	187	154	411	193	198	76	140	49	2	10,729		
賃貸事業収入	872	372	233	587	165	331	713	67	-	295	-	150	-	89	-	-	734	-	-	201	104	587	54	313	1,112	39	167	142	332	174	179	66	133	46	0	9,998		
その他賃貸事業収入	49	1	11	28	15	0	45	6	-	16	-	3	-	-	-	-	78	-	-	2	12	61	6	6	81	3	19	12	78	18	18	10	6	3	1	730		
不動産賃貸事業費用	473	139	105	277	78	136	425	30	-	139	-	49	247	49	-	-	385	-	-	109	67	376	35	133	758	28	88	76	210	105	72	61	76	23	5	5,487		
維持管理費	153	50	20	37	24	1	118	7	-	30	-	13	65	-	-	-	105	-	-	47	21	102	6	30	166	7	16	19	33	35	22	9	18	5	1	1,371		
水道光熱費	71	0	9	41	9	-	61	4	-	17	-	4	29	-	-	-	64	-	-	-	10	48	4	36	169	5	13	13	68	17	13	7	11	3	0	831		
公租公課	79	29	18	38	16	35	53	4	-	31	-	16	25	48	-	-	69	-	-	17	7	49	6	21	121	3	12	18	24	18	13	4	13	3	2	919		
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	20	
修繕工事費	8	6	4	2	3	11	27	1	-	16	-	0	9	-	-	-	15	-	-	2	7	4	7	3	16	5	2	1	6	10	2	12	7	3	-	282		
その他費用	14	1	15	71	2	1	11	1	-	2	-	1	34	0	-	-	7	-	-	0	1	5	0	1	13	0	2	1	1	2	1	4	1	0	0	237		
減価償却費	145	51	37	86	21	86	152	11	31	41	18	13	81	-	-	-	121	92	30	39	20	164	10	38	268	5	41	22	74	21	17	22	24	7	1	1,824		
不動産賃貸事業損益	448	233	139	337	102	195	333	43	211	172	106	104	135	39	105	66	427	192	77	94	49	272	25	185	434	13	98	77	200	87	126	15	64	26	-3	5,242		
NOI	593	285	177	424	123	281	486	55	242	214	124	117	217	39	114	77	549	285	108	134	69	436	35	224	703	19	139	100	275	108	144	37	88	33	-2	7,066		
NOI(年換算値)	1,176	566	351	842	245	558	964	109	481	424	247	232	430	79	226	154	1,089	565	214	266	138	866	70	445	1,396	38	276	198	546	215	285	74	175	66	-367	13,654		
日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	2	2	
取得価格	22,552	9,450	8,350	28,146	4,705	11,000	19,080	1,750	11,431	11,420	6,590	6,200	5,610	1,770	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	1,001	273,345		

■ NOI利回り

第29期	5.2%	6.0%	4.2%	3.0%	5.2%	5.1%	5.1%	6.3%	4.2%	3.7%	3.8%	3.8%	7.7%	4.5%	4.6%	3.9%	7.8%	5.2%	4.0%	5.6%	5.4%	4.2%	4.3%	6.8%	5.7%	5.9%	8.4%	7.2%	9.9%	10.2%	6.5%	5.4%	6.3%	4.2%	-36.8%	5.15%
第28期	5.4%	6.1%	4.3%	2.7%	5.6%	5.3%	5.3%	6.4%	4.2%	4.4%	3.8%	3.8%	7.6%	4.5%	3.3%	3.7%	7.6%	4.4%	3.7%	6.7%	5.6%	4.1%	5.0%	7.0%	5.8%	6.9%	7.6%	6.9%	10.1%	11.1%	6.6%	8.5%	6.7%	4.3%	3.6%	5.14%
差異(pt)	▲0.2	▲0.1	▲0.1	0.3	▲0.4	▲0.2	▲0.2	▲0.1	0.0	▲0.7	0.0	0.0	0.1	0.0	1.3	0.2	0.2	0.8	0.3	▲1.1	▲0.2	0.1	▲0.7	▲0.2	▲0.1	▲1.0	0.8	0.3	▲0.2	▲0.9	▲0.1	▲3.1	▲0.4	▲0.1	▲40.4	0.01

■ 償却後NOI利回り

第29期	3.9%	4.9%	3.3%	2.4%	4.3%	3.5%	3.5%	5.0%	3.7%	3.0%	3.2%	3.3%	4.8%	4.5%	4.3%	3.3%	6.1%	3.5%	2.9%	4.0%	3.9%	2.6%	3.1%	5.7%	3.5%	4.2%	5.9%	5.6%	7.2%	8.2%	5.7%	2.2%	4.6%	3.3%	-63.0%	3.82%
第28期	4.2%	5.0%	3.4%	2.0%	4.7%	3.7%	3.7%	5.1%	3.7%	3.7%	3.2%	3.4%	4.7%	4.5%	2.9%	3.1%	5.8%	2.7%	2.5%	4.9%	4.1%	2.6%	3.8%	5.8%	3.6%	5.2%	5.2%	5.3%	6.7%	9.1%	5.2%	5.4%	3.9%	3.4%	1.8%	3.76%
差異(pt)	▲0.3	▲0.1	▲0.1	0.4	▲0.4	▲0.2	▲0.2	▲0.1	0.0	▲0.7	0.0	▲0.1	0.1	0.0	1.4	0.2	0.3	0.8	0.4	▲0.9	▲0.2	0.0	▲0.7	▲0.1	▲0.1	▲1.0	0.7	0.3	0.5	▲0.9	0.5	▲3.2	0.7	▲0.1	▲64.8	0.06

(※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については、共有者から同意が得られていないため収支の明細を開示していません。

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

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

(※8)西本町については、2020年7月3日に売却済です。

■ 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	3,126	447	2,565	927
取得価格	140,674	17,232	91,601	23,838
第29期NOI利回り	4.4%	5.5%	5.6%	7.7%
第28期NOI利回り	4.5%	4.9%	5.4%	7.9%
差異(pt)	▲0.1	0.6	0.2	▲0.2

期末鑑定評価の概要

■ 期末鑑定評価サマリー

	第28期 (2020.6)	第29期 (2020.12)	増減
物件数	35物件	34物件	-1物件
期末鑑定評価額	318,366百万円	318,162百万円	-204百万円
帳簿価額	257,186百万円	255,463百万円	-1,722百万円
含み損益	61,179百万円	62,698百万円	1,518百万円
含み損益率 ^(※1)	23.8%	24.5%	0.7pt

(※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28期 (2020.6)	第29期 (2020.12)
増加	18物件	15物件
維持	14物件	11物件
減少	1物件	8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。

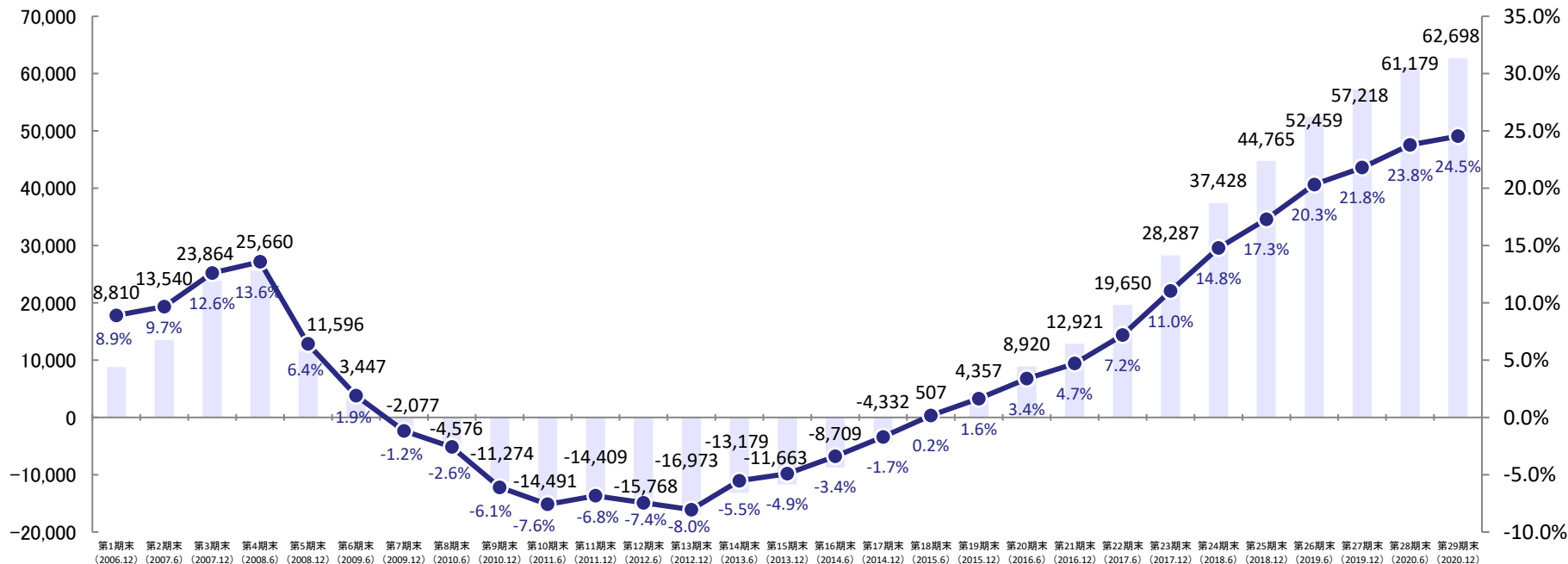
(※3) キャップレートにおける芝二丁目ビルディングについては、事務所部分のみ比較しています。

■ キャップレートの状況^{(※2)(※3)}

	第28期 (2020.6)	第29期 (2020.12)
低下	0物件	0物件
維持	33物件	34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)



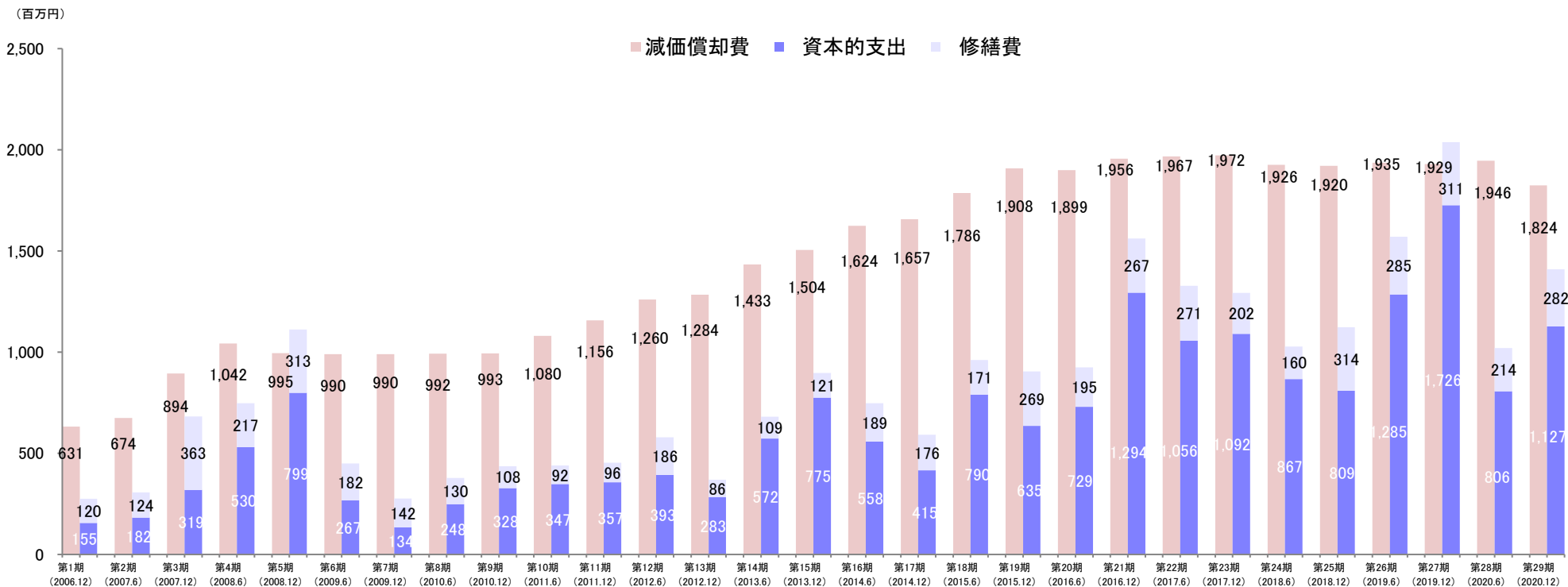
期末鑑定評価額

(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29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28期末①	第29期末②		%			%	第28期末④	第29期末⑤	差異(⑤-④) pt		
I-1	I	大森ベルポートD館	22,552	25,900	25,900	0	0.0%	20,655	5,244	25.4%	4.0%	4.0%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-2		芝二丁目ビルディング	9,450	13,500	13,600	100	0.7%	8,982	4,617	51.4%	事務所 3.6% 住宅 4.3%	事務所 3.6% 住宅 4.2%	事務所 0.0 住宅 ▲0.1	日本不動産研究所	
I-3		JEI浜松町ビル	8,350	9,030	9,040	10	0.1%	8,084	955	11.8%	3.4%	3.4%	0.0	日本不動産研究所	
I-8		赤坂インターシティ	28,146	30,100	30,200	100	0.3%	26,679	3,520	13.2%	2.9%	2.9%	0.0	日本不動産研究所	
I-9		興和白金台ビル	4,705	5,400	5,010	▲390	-7.2%	4,654	355	7.6%	4.2%	4.2%	0.0	日本不動産研究所	
I-10		台場ガーデンシティビル	11,000	10,200	10,100	▲100	-1.0%	9,502	597	6.3%	4.2%	4.2%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-12		浜離宮インターシティ	19,080	25,900	25,900	0	0.0%	17,178	8,721	50.8%	3.3%	3.3%	0.0	日本不動産研究所	
I-13		新富町ビル	1,750	2,200	2,200	0	0.0%	1,729	470	27.2%	4.1%	4.1%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-14		興和西新橋ビル	11,431	13,300	13,600	300	2.3%	10,960	2,639	24.1%	3.1%	3.1%	0.0	日本不動産研究所	
I-15		マンサード代官山	11,420	13,900	13,900	0	0.0%	11,208	2,691	24.0%	3.0%	3.0%	0.0	日本不動産研究所	
I-16		赤坂インターシティAIR	6,590	7,770	7,780	10	0.1%	6,522	1,257	19.3%	2.8%	2.8%	0.0	日本不動産研究所	
I-17		BIZCORE赤坂見附	6,200	6,610	6,630	20	0.3%	6,189	440	7.1%	3.2%	3.2%	0.0	日本不動産研究所	
II-1		II	NHK名古屋放送センタービル	5,610	6,170	6,170	0	0.0%	5,467	702	12.9%	4.3%	4.3%	0.0	日本不動産研究所
II-3			大阪興銀ビル(底地)	1,770	2,470	2,470	0	0.0%	1,865	604	32.4%	3.2%	3.2%	0.0	日本不動産研究所
II-4			グランフロント大阪(南館・うめきた広場)	4,868	5,070	5,000	▲70	-1.4%	4,888	111	2.3%	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	4,140	3,870	▲270	-6.5%	4,018	▲148	-3.7%	3.7%	3.7%	0.0	日本ヴァリュアーズ
III-1			III	武蔵小杉タワープレイス	13,890	21,300	21,500	200	0.9%	12,346	9,153	74.1%	4.0%	4.0%	0.0
III-2	興和川崎東口ビル	10,976		10,200	10,400	200	2.0%	10,357	42	0.4%	4.7%	4.7%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-3	JEI本郷ビル	5,400		4,750	4,650	▲100	-2.1%	4,941	▲291	-5.9%	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		4,730	4,660	▲70	-1.5%	4,153	506	12.2%	4.8%	4.8%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-7	JEI両国ビル	2,550		2,650	2,650	0	0.0%	2,189	460	21.0%	4.4%	4.4%	0.0	中央不動産鑑定所	
III-9	興和川崎西口ビル	20,800		16,400	16,300	▲100	-0.6%	19,113	▲2,813	-14.7%	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		1,580	1,580	0	0.0%	1,620	▲40	-2.5%	4.2%	4.2%	0.0	中央不動産鑑定所	
III-11	コアシティ立川	6,500		9,400	9,400	0	0.0%	6,063	3,336	55.0%	4.1%	4.1%	0.0	日本不動産研究所	
III-12	日石横浜ビル	24,500		30,400	31,000	600	2.0%	22,686	8,313	36.6%	3.7%	3.7%	0.0	日本不動産研究所	
III-13	横浜弁天通第一生命ビルディング	640		672	672	0	0.0%	677	▲5	-0.8%	4.5%	4.5%	0.0	日本不動産研究所	
IV-2	IV	JEI京橋ビル		3,308	4,400	4,410	10	0.2%	2,779	1,630	58.7%	5.1%	5.1%	0.0	大和不動産鑑定
IV-3		JEI広島八丁堀ビル		2,760	3,850	3,930	80	2.1%	2,532	1,397	55.2%	4.6%	4.6%	0.0	日本不動産研究所
IV-4		SE札幌ビル		5,500	8,950	9,060	110	1.2%	5,099	3,960	77.7%	4.8%	4.8%	0.0	中央不動産鑑定所
IV-5		青葉通プラザ	2,120	4,460	4,460	0	0.0%	2,194	2,265	103.2%	4.5%	4.5%	0.0	日本不動産研究所	
IV-6		大和南森町ビル	4,410	5,200	5,180	▲20	-0.4%	4,177	1,002	24.0%	4.6%	4.6%	0.0	大和不動産鑑定	
IV-7		JEI那覇ビル	1,380	1,940	1,950	10	0.5%	1,479	470	31.8%	5.1%	5.1%	0.0	日本不動産研究所	
IV-8		広島第一生命OSビルディング	2,780	3,290	3,300	10	0.3%	2,831	468	16.6%	4.6%	4.6%	0.0	日本不動産研究所	
IV-9		仙信ビル	1,580	1,670	1,690	20	1.2%	1,632	57	3.5%	4.4%	4.4%	0.0	谷澤総合鑑定所	
合計			272,344	317,502	318,162	660	0.2%	255,463	62,698	24.5%	3.8%	3.8%	▲0.0	-	
エリアI 合計		140,674	163,810	163,860	50	0.0%	132,347	31,512	23.8%	3.4%	3.4%	▲0.0	-		
エリアII 合計		16,231	17,850	17,510	▲340	-1.9%	16,239	1,270	7.8%	3.8%	3.8%	0.0	-		
エリアIII 合計		91,601	102,082	102,812	730	0.7%	84,149	18,662	22.2%	4.2%	4.2%	0.0	-		
エリアIV 合計		23,838	33,760	33,980	220	0.7%	22,726	11,253	49.5%	4.7%	4.7%	0.0	-		
合計			272,344	317,502	318,162	660	0.2%	255,463	62,698	24.5%	3.8%	3.8%	▲0.0	-	

(※)「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28-29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%	68.2%	53.7%	55.4%	45.0%	42.1%	66.4%	89.5%	41.4%	61.8%
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

(単位：百万円)

	第28期 (2020.6)	百分比 (%)	第29期 (2020.12)	百分比 (%)	前期比	
					増減	(%)
1. 営業収益 (A)	12,717	100.0	11,043	100.0	▲ 1,673	▲ 13.2
賃貸事業収入	10,250		9,998		▲ 251	
その他賃貸事業収入	763		730		▲ 32	
賃貸事業収益合計 (a)	11,013	86.6	10,729	97.2	▲ 283	▲ 2.6
不動産等売却益	1,704		314		▲ 1,389	
2. 営業費用 (B)	6,426	50.5	6,119	55.4	▲ 307	▲ 4.8
維持管理費	1,455		1,371		▲ 83	
水道光熱費	864		831		▲ 33	
公租公課	963		919		▲ 44	
損害保険料	22		20		▲ 2	
修繕工事費	214		282		67	
その他費用	229		237		8	
減価償却費	1,946		1,824		▲ 122	
賃貸事業費用合計 (b)	5,697	44.8	5,487	49.7	▲ 209	▲ 3.7
賃貸事業利益 (a) - (b)	5,316	41.8	5,242	47.5	▲ 74	▲ 1.4
資産運用報酬	530		470		▲ 59	
その他営業費用	199		160		▲ 38	
3. 営業利益 (A) - (B)	6,290	49.5	4,924	44.6	▲ 1,366	▲ 21.7
4. 営業外収益	0	0.0	0	0.0	0	▲ 6.2
5. 営業外費用	659	5.2	634	5.7	▲ 25	▲ 3.9
支払利息	342		336		▲ 6	
融資関連費用	148		141		▲ 7	
投資法人債利息	131		139		8	
投資法人債発行費償却	11		12		0	
その他	25		4		▲ 20	
6. 経常利益	5,631	44.3	4,291	38.9	▲ 1,340	▲ 23.8
7. 税引前当期純利益	5,631	44.3	4,291	38.9	▲ 1,340	▲ 23.8
8. 法人税等	0		0		0	
9. 当期純利益	5,631	44.3	4,290	38.9	▲ 1,340	▲ 23.8
10. 前期繰越利益	0		0		0	
11. 当期末処分利益	5,631		4,291		▲ 1,340	

参考：減損損失・売却損益除く

当期末処分利益	3,927		3,977		49	1.3
----------------	-------	--	-------	--	----	-----

(※)金額については、百万円未満を切り捨てています。比率については、小数第2位を四捨五入しています。

貸借対照表

(単位:百万円)

資産の部					負債純資産の部						
(資産の部)	第28期 (2020.6)		第29期 (2020.12)		増減	(負債の部)	第28期 (2020.6)		第29期 (2020.12)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)					構成比 (%)		
I. 流動資産	34,333	11.7	36,558	12.4	2,224	I. 流動負債	13,640	4.6	16,098	5.5	2,457
現金及び預金	17,620		19,651		2,030	営業未払金	1,220		1,674		453
信託現金及び信託預金	16,194		16,371		176	短期借入金	5,000		—		▲ 5,000
営業未収入金	328		325		▲ 3	1年内返済予定長期借入金	6,000		13,510		7,510
その他	189		210		20	未払金	554		466		▲ 88
II. 固定資産	259,054	88.3	257,279	87.5	▲ 1,775	未払消費税等	533		119		▲ 414
1. 有形固定資産	248,080	84.5	246,357	83.8	▲ 1,722	その他	331		328		▲ 3
不動産	16,409		16,337		▲ 72	II. 固定負債	127,759	43.5	125,487	42.7	▲ 2,271
信託不動産	231,562		229,903		▲ 1,659	投資法人債	33,000		38,000		5,000
建設仮勘定	107		116		8	長期借入金	81,600		74,090		▲ 7,510
2. 無形固定資産	9,114	3.1	9,113	3.1	▲ 1	預り敷金保証金	1,197		1,200		3
借地権	1,721		1,721		—	信託預り敷金保証金	11,961		12,196		235
信託借地権	7,382		7,382		—	負債合計	141,399	48.2	141,585	48.2	186
その他	11		9		▲ 1	(純資産の部)					
3. 投資その他の資産	1,859	0.6	1,808	0.6	▲ 51	I. 投資主資本	152,133	51.8	152,418	51.8	285
差入敷金保証金	18		19		0	1. 出資総額	146,501	49.9	147,907	50.3	1,406
長期前払費用	919		823		▲ 95	2. 剰余金	5,631		4,511		▲ 1,120
その他	922		965		43	任意積立金(圧縮積立金)	—	0.0	219	0.1	219
III. 繰延資産	144	0.0	166	0.1	22	当期未処分利益	5,631	1.9	4,291	1.5	▲ 1,340
投資法人債発行費	144		166		22	純資産合計	152,133	51.8	152,418	51.8	285
資産合計	293,532	100.0	294,004	100.0	471	負債純資産合計	293,532	100.0	294,004	100.0	471

(※)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29期 (2020.12)	
区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	6,625
税引前当期純利益	4,291
減価償却費	1,825
固定資産等の売却による減少額	1,036
その他	▲ 527
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 379
固定資産の取得による支出	▲ 616
預り敷金の収入・支出	238
その他	0
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 4,039
短期借入金の返済による支出	▲ 5,000
長期借入れによる収入	2,000
長期借入金の返済による支出	▲ 2,000
投資法人債の発行による収入	4,965
分配金の支払額	▲ 4,004
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	2,207
V. 現金及び現金同等物の期首残高	33,815
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	36,022

(※)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29期 (2020.12)	
区分	金額
当期末処分利益	4,291,443,584
圧縮積立金繰入額	232,196,582
分配金の額	4,059,000,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,000)
次期繰越利益	247,002
期末発行済投資口の総口数	1,353,000

主な財務指標

財務指標	単位	第24期 (2018.6)	第25期 (2018.12)	第26期 (2019.6)	第27期 (2019.12)	第28期 (2020.6)	第29期 (2020.12)	算式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	5,785	6,035	6,116	4,675	8,053	6,592	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	6,707	6,797	6,856	6,913	7,263	7,066	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	5,430	5,516	5,626	5,703	5,873	5,800	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	4,159	4,225	4,309	4,367	4,341	4,287	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	4,563	4,707	4,341	3,976	5,067	4,672	FFO-資本的支出
AFFO配当性向	%	80.1	76.4	85.0	95.8	79.0	86.9	(分配総額÷AFFO)×100
NAV(ネット・アセット・バリュー)	百万円	181,215	188,492	196,282	199,595	213,312	215,116	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	138,787	144,361	150,327	152,865	157,658	158,992	NAV÷期末発行済投資口の総口数
DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)	倍	11.1	11.7	12.5	9.4	17.0	13.9	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)	%	1.2	1.3	1.3	0.8	1.9	1.5	(経常利益÷((期首総資産+期末総資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(2.4)	(2.5)	(2.6)	(1.6)	(3.9)	(2.9)	同上×(365日÷営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	2.3	2.5	2.6	1.6	3.8	2.8	(当期純利益÷((期首純資産+期末純資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(4.7)	(5.0)	(5.2)	(3.1)	(7.7)	(5.6)	同上×(365日÷営業日数)
自己資本比率	%	50.5	50.4	50.3	49.3	51.8	51.8	(期末純資産額÷期末総資産額)×100
LTV(期末総資産ベース)	%	44.4	44.4	44.2	44.9	42.8	42.7	(期末有利子負債額÷期末総資産額)×100
LTV(期末評価損益ベース)	%	39.2	38.3	37.4	37.5	35.4	35.2	(期末有利子負債額÷(期末総資産額+不動産評価損益))×100
BPS(1口当たり純資産)	円	110,122	110,076	110,149	109,042	112,441	112,652	期末純資産額÷期末発行済投資口の総口数

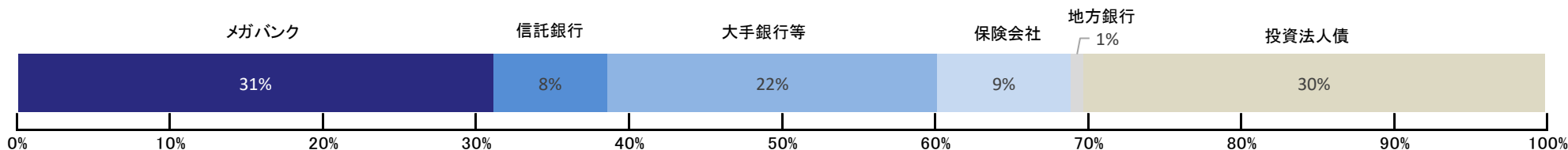
(※)金額については、単位未満を切り捨てています。比率については小数第2位を四捨五入しています。

■金融機関別借入金残高一覧(第29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29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グリーンボンド) 第14回無担保投資法人債	2028年8月10日	4,000	0.63%	10年
第15回無担保投資法人債	2039年9月9日	1,000	1.07%	20年
(第2回 JEIグリーンボンド) 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29期末現在)

設定先	設定額 (百万円)	借入可能期間
みずほ銀行	6,000	2020年1月30日から 2021年1月29日まで
三菱UFJ銀行	5,000	
三井住友銀行	3,000	
コミットメントライン 計	14,000	

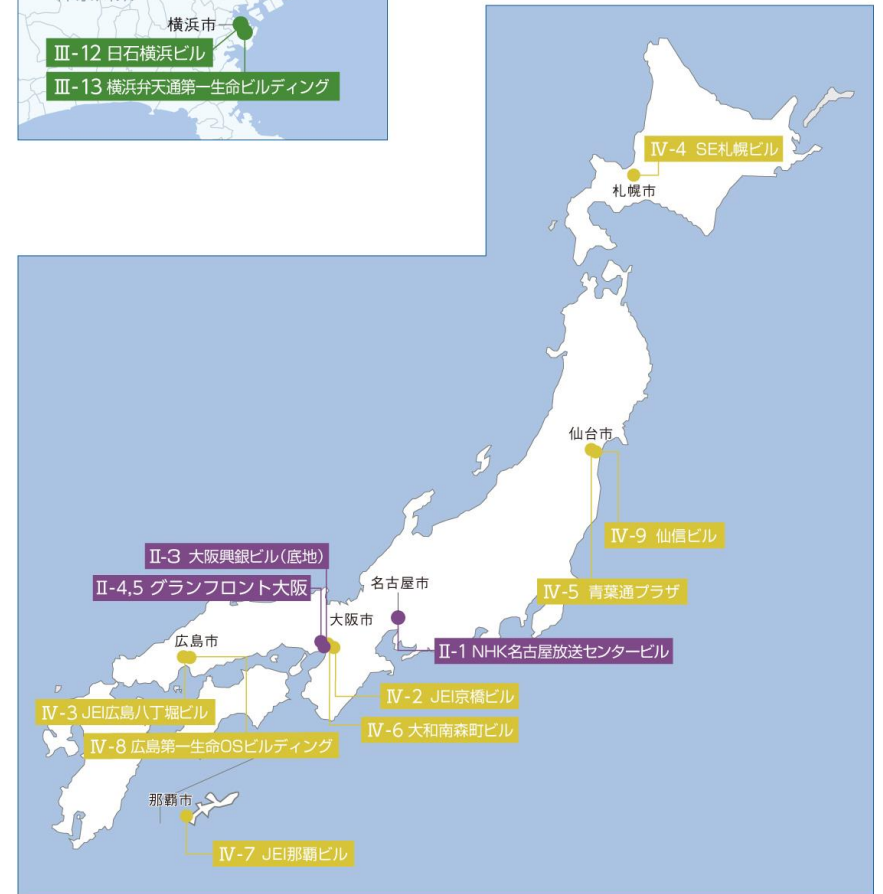
所有者区分	投資口				構成比率 増減
	第28期末 (2020.6)		第29期末 (2020.12)		
	口数 (口)	構成比率	口数 (口)	構成比率	
金融機関 (証券会社含む)	989,035	73.1%	970,618	71.7%	▲1.4pt
その他国内法人	116,197	8.6%	112,270	8.3%	▲0.3pt
外国法人等	184,462	13.6%	205,678	15.2%	1.6pt
個人	63,306	4.7%	64,434	4.8%	0.1pt
合計	1,353,000	100.0%	1,353,000	100.0%	-

所有者区分	投資主				構成比率 増減
	第28期末 (2020.6)		第29期末 (2020.12)		
	人数 (人)	構成比率	人数 (人)	構成比率	
金融機関 (証券会社含む)	173	2.6%	167	2.4%	▲0.2pt
その他国内法人	165	2.4%	165	2.4%	-
外国法人等	203	3.0%	220	3.2%	0.2pt
個人	6,205	92.0%	6,362	92.0%	-
合計	6,746	100.0%	6,914	100.0%	-

コアスポンサー2社が所有する投資口の比率：6.8%

順位	名称	所有投資口数(口)	構成比率(%)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	344,195	25.4%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	212,335	15.7%
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)	61,265	4.5%
5	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	59,246	4.4%
6	第一生命保険株式会社	20,660	1.5%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	18,836	1.4%
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	14,127	1.0%
9	野村証券株式会社	13,782	1.0%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385771	13,500	1.0%
	合計	829,506	61.3%

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



保有物件の概要(1)

物件番号	I-1	I-2	I-3	I-8	I-9	I-10	I-12	I-13
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	その他	オフィス
名称	大森ベルポートD館	芝二丁目ビルディング	JEI浜松町ビル	赤坂インターシティ	興和白金台ビル	台場ガーデンシティビル	浜離宮インターシティ	新富町ビル
								
所在地	東京都品川区南大井	東京都港区芝	東京都港区浜松町	東京都港区赤坂	東京都港区白金台	東京都港区台場	東京都港区海岸	東京都中央区入船
延床面積 (㎡)	155,778.75	19,518.15	8,327.53	73,061.33	7,374.74	33,283.49	35,555.87	3,169.78
建築時期	1996年 9月	1994年 3月	1991年12月	2005年 1月	1978年 3月	2007年12月	2011年 3月	1990年11月
取得時期	2006年 6月	2006年 6月	2006年 6月	①2007年10月 ②2013年 2月	2010年12月	2011年 2月	①2011年12月 ②2014年 2月	2012年 3月
取得価格 (百万円)	22,552	9,450	8,350	28,146	4,705	11,000	19,080	1,750
投資比率 (%)	8.3	3.5	3.1	10.3	1.7	4.0	7.0	0.6
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	97.3	100.0	98.6	100.0
PML (%)	3.61	6.61	4.18	2.97	6.95	6.56	2.60	4.13
DBJ Green Building 認証	★★★	★★	★	★★★★★	-	★★	住居部分 ★★★★★ オフィス部分★★★★★	-

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

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

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

保有物件の概要(2)

物件番号	I-14	I-15	I-16	I-17	II-1	II-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	興和西新橋ビル	マンサード代官山	赤坂インターシティAIR	BIZCORE赤坂見附	NHK名古屋放送センタービル	大阪興銀ビル(底地)	グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	グランフロント大阪(北館)
								
所在地	東京都港区西新橋	東京都渋谷区猿楽町	東京都港区赤坂	東京都港区赤坂	愛知県名古屋市中区	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 (㎡)	19,418.17	8,402.51	176,536.75	3,515.63	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	1996年7月	2009年12月	2017年8月	2019年3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	①2013年3月 ②2017年8月	2016年7月	2018年7月	2019年10月	①2006年6月 ②2014年3月	2013年2月	2020年2月	2020年2月
取得価格(百万円)	11,431	11,420	6,590	6,200	5,610	1,770	4,868	3,982
投資比率(%)	4.2	4.2	2.4	2.3	2.1	0.6	1.8	1.5
期末稼働率(%)	93.2	94.1	100.0	100.0	98.8	100.0	98.0	97.6
PML(%)	3.30	5.74	0.66	8.41	1.44	-	0.63	0.58
DBJ Green Building 認証	★★★	★★★★★	★★★★★★	★★★	-	-	-	-

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

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

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

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

保有物件の概要(3)

物件番号	III-1	III-2	III-3	III-5	III-7	III-9	III-10	III-11	III-12	III-13
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	武蔵小杉 タワープレイス	興和川崎 東口ビル	JEI本郷ビル	川崎日進町 ビルディング	JEI両国ビル	興和川崎 西口ビル	パシフィック スクエア千石	コアシティ立川	日石横浜ビル	横浜弁天通 第一生命 ビルディング
										
所在地	神奈川県 川崎市中原区	神奈川県 川崎市川崎区	東京都 文京区本郷	神奈川県 川崎市川崎区	東京都 墨田区両国	神奈川県 川崎市幸区	東京都 文京区 本駒込	東京都 立川市曙町	神奈川県 横浜市中区	神奈川県 横浜市中区
延床面積 (㎡)	53,711.13	31,009.62	5,877.11	22,141.60	5,820.56	61,856.92	4,017.44	19,099.27	72,116.65	2,934.55
建築時期	1995年 7月	1988年 4月	1991年 2月	1992年 4月	1996年 8月	1988年 2月	1992年11月	1994年12月	1997年 5月	1986年12月
取得時期	2006年 6月	2006年 6月	2006年 6月	①2006年 6月 ②2006年11月 ③2008年10月 ④2013年 4月	2006年 6月	2007年10月	2011年12月	2013年 2月	2015年 4月	2018年6月
取得価格 (百万円)	13,890	10,976	5,400	4,725	2,550	20,800	1,620	6,500	24,500	640
投資比率 (%)	5.1	4.0	2.0	1.7	0.9	7.6	0.6	2.4	9.0	0.2
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	65.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML (%)	3.19	3.25	6.16	5.86	5.57	3.74	4.65	1.92	3.19	5.92
DBJ Green Building 認証	★★★	★★★	-	★★	-	★★★★	-	★	★★★★★	-

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

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

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

保有物件の概要(4)

物件番号	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7	IV-8	IV-9
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	JEI京橋ビル	JEI広島 八丁堀ビル	SE札幌ビル	青葉通プラザ	大和 南森町ビル	JEI那覇ビル	広島第一生命OS ビルディング	仙信ビル
								
所在地	大阪府 大阪市 都島区	広島県 広島市中区	北海道 札幌市北区	宮城県 仙台市 青葉区	大阪府 大阪市北区	沖縄県 那覇市 久茂地	広島県 広島市南区	宮城県 仙台市 青葉区
延床面積 (㎡)	10,021.32	9,919.93	23,644.22	22,737.38	12,759.65	4,371.94	10,696.54	2,766.22
建築時期	1987年 4月	1999年 2月	1989年3月	1996年 7月	1990年 1月	1990年 6月	1989年3月	1984年10月
取得時期	2011年 9月	2012年 5月	2013年 3月	2014年 2月	2014年 2月	2015年12月	2018年6月	2019年11月
取得価格 (百万円)	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	1,580
投資比率 (%)	1.2	1.0	2.0	0.8	1.6	0.5	1.0	0.6
期末稼働率 (%)	98.9	94.2	100.0	99.4	100.0	91.3	97.2	92.8
PML (%)	7.28	6.66	0.41	1.24	7.83	3.47	9.89	2.87
DBJ Green Building 認証	★★	-	★★★★	-	-	-	-	-

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

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

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

Memo



Memo

