

# Japan Excellent, Inc.

## ジャパンエクセレント投資法人

第25期（2018年12月期）決算説明会資料

2019年2月18日



良質な成長を続ける東京圏オフィスREIT	3	<b>Ⅲ. ジャパンエクセレント投資法人の特色</b>	
<b>I. 決算と業績予想</b>		1. スポンサー	25
1. 第25期(2018年12月期)決算ハイライト	5	2. トラックレコード	26
2. 1口当たり分配金の実績・見通し	6	3. ポートフォリオ(1)(2)	27
3. 第25期(2018年12月期)決算状況		4. ESGの取組(1)(2)(3)(4)	29
(1)前期比較	7	5. 投資法人の仕組み／資産運用会社の概要	33
(2)予想比較	8		
4. 業績予想		<b>参考資料</b>	
(1)第26期(2019年6月期)	9	環境認識	35
(2)第27期(2019年12月期)	10	物件別収支	36
<b>Ⅱ. 運用状況と方針</b>		期末鑑定評価の概要	37
1. 外部成長		期末鑑定評価額	38
(1)外部成長の軌跡と今後の戦略	13	工事実績	39
(2)資産入替の効果	14	損益計算書	40
(3)スポンサーの主な開発事例・保有物件	15	貸借対照表	41
(4)新規取得物件	16	キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	42
2. 内部成長		主な財務指標	43
(1)賃料の状況 ①(入居・退去)	17	有利子負債の状況	44
(1)賃料の状況 ②(賃料改定)	18	投資主の状況	45
(2)賃料ギャップの状況	19	ポートフォリオマップ	46
(3)月額賃料増加額と賃料単価の推移	20	保有物件の概要(1)(2)(3)	47
(4)工事実績推移・バリューアップ工事	21		
3. 財務戦略			
(1)ファイナンス実績	22		
(2)財務運営の状況	23		

- 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及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及び完全性を保証するものではなく、本資料に記載される情報を更新する責任を負うものではありません。また、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なく、本資料の内容の全部若しくは一部を引用、複製又は転用することを禁止します。

## 内部成長

■ スポンサーのサポートも得て、高稼働を維持

・過去5年間の平均稼働率 **98.9%**

■ 賃貸事業収入は安定的に成長

賃貸事業収入の推移 (単位: 百万円)



## 外部成長

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

・ポートフォリオに占める

スポンサーからの取得割合 **78.1%**

スポンサー関与の取得割合 **95.7%**

## 財務戦略

■ メガバンクのスポンサーをバックに  
強固な財務基盤を構築

・格付 **AA-** (JCR) ・ **A3** (Moody's)

・固定金利比率 **93.9%**

・LTV **44.4%**

スポンサー

**第一ビルディング 相互住宅**

PM業界の大手

コアスポンサー (※1)

**新日鉄興和不動産**

みずほフィナンシャルグループと  
親密な大手不動産デベロッパー

コアスポンサー

**第一生命保険**

国内最大級の  
オフィスビルオーナー

スポンサー

**みずほ銀行 みずほ信託銀行**

メガバンクの一角

高い成長性・安定性を有する良質なポートフォリオを構築

オフィスビル・都心エリア中心 (※2)

物件数

**31** 物件

資産規模

**2,735** 億円

オフィスビル比率

**93.0%**

大型物件比率

**73.1%**

東京圏比率

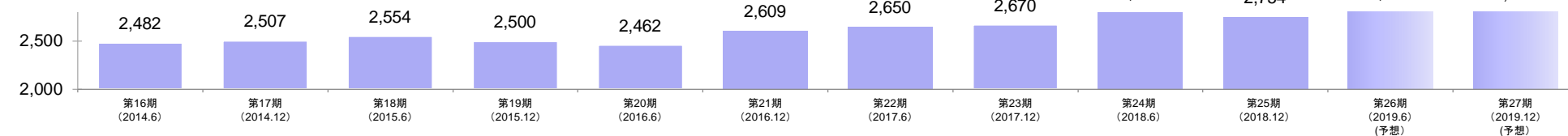
**86.7%**

都心6区比率

**49.2%**

## 安定した分配実績

1口当たり分配金 (円)



(※1) 新日鉄興和不動産は2019年4月1日に日鉄興和不動産に商号変更する予定です。(※2) 各数値に係る定義等については、P27の注記をご参照ください。

## 第 I 部

# 決算と業績予想

---



# 1. 第25期(2018年12月期)決算ハイライト

## 外部成長

- ◆ 資産入替の一環としてスポンサーから都心の大型ハイスペックビルを取得  
赤坂インターシティAIR
- ◆ 第23期以降の資産入替により  
収益性改善と含み益増加、1口当たりNAVの成長加速

### ■ポートフォリオ含み益率

17.3 % 第22期比 +10.1 pt  
うち資産入替効果(※1) + 3.4 pt

### ■1口当たりNAV

第22期比 +15.4 %  
うち資産入替効果 + 3.8 %

## 内部成長

- ◆ 賃料増額改定、テナント入替時の賃料増額により  
継続的な内部成長を実現
- ◆ 稼働率も引き続き高水準で推移  
期末稼働率は2期連続で過去最高

### ■増額改定

改定割合(面積ベース) 増額改定率  
43.3 % + 4.5 %

### ■既存物件の賃料収入増加額

前期比 +110 百万円 (+ 1.2 %)

### ■期末稼働率

99.6 % (前期比 ± 0 pt)

## 財務戦略

- ◆ 有利子負債平均残存期間を長期化しつつ  
金融コストを低減
- ◆ オフィス系Jリート初のグリーンボンド発行  
Jリート初のグリーンローンと合わせ、ESGを推進

### ■平均残存期間

4.9 年 前期比 + 0.1 年

### ■平均金利

0.79 % 前期比 - 0.01 pt

## 1口当たりNAV

前期 138,787 円

当期 144,361 円

前期比 + 5,574 円 (+ 4.0 %)

## 1口当たり分配金

前期 2,800 円

当期 2,754 円

前期比 - 46円 (- 1.6 %)

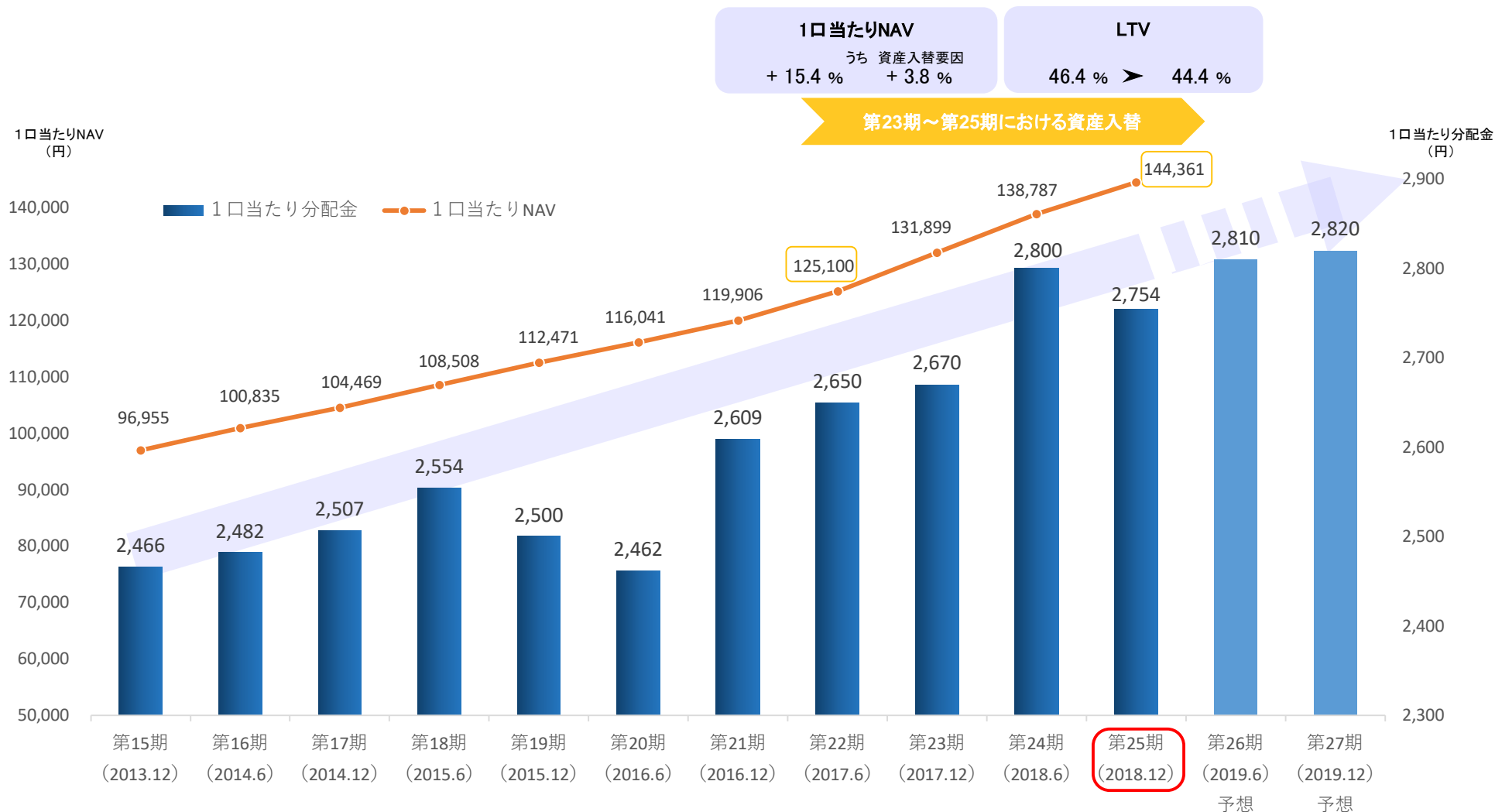
前期の物件売却の影響考慮後は増配(※2)

期初予想比 +4円

(※1) 資産入替がなかったと想定した場合の含み益率と実績値の差分 (※2) 物件売却の影響には圧縮積立金の取崩を含みます。

## 2. 1口当たり分配金の実績・見通し

- ◆ 資産入替によりポートフォリオの質を改善しつつ、1口当たり分配金は着実に成長し、巡航ベースで2,800円超の水準へ
- ◆ 好調な内部成長およびバランスのとれた財務戦略により引続き分配金の安定的な成長を継続



### 3. 第25期(2018年12月期)決算状況 (1)前期比較

◆ 赤坂インターシティAIRの取得、既存物件の大幅な賃収増により増収増益。圧縮積立金取崩すことなく、1口当たり分配金は2,754円

	第24期 (2018.6) 実績	第25期 (2018.12) 実績	増減	(単位:百万円)		主な要因
				要因	収支	
<b>営業収益</b>	10,535	10,657	122	<b>■ 外部成長</b>	<b>140</b>	<b>107円</b>
賃貸事業収入	9,692	9,779	87	前期取得物件償却後利益の増	20	広島OSビル 2
水道光熱費収入	746	792	46	当期取得物件償却後利益の増	119	横浜弁天通ビル 18
その他収入	97	85	▲ 11	<b>■ 内部成長(既存物件)</b>	<b>25</b>	<b>19円</b>
<b>営業費用</b>	6,509	6,373	▲ 136	賃貸事業収入の増	116	89円
賃貸事業費用	5,754	5,780	26	水道光熱費収支の増	2	2円
維持管理費	1,476	1,358	▲ 118	その他収入の減	▲ 12	▲ 9円
水道光熱費	996	1,029	33	賃貸事業費用の増	▲ 78	▲ 60円
公租公課	932	894	▲ 38	維持管理費の減	52	
修繕工事費	160	314	154	公租公課の増	▲ 17	
その他賃貸事業費用	262	263	0	修繕工事費の増	▲ 94	
(NOI)	6,707	6,797	90	減価償却費の増	▲ 15	
減価償却費	1,926	1,920	▲ 5	その他賃貸事業費用の増	▲ 4	
売却損	165	-	▲ 165	販管費の増	▲ 2	▲ 2円
販管費	590	592	2	<b>■ 財務</b>	<b>▲ 1</b>	<b>▲ 1円</b>
<b>営業利益</b>	4,025	4,284	258	支払利息の減	2	
営業外費用	686	688	1	融資関連手数料の増	▲ 2	
経常利益	3,340	3,597	257	その他営業外費用の増	▲ 1	
当期純利益	3,339	3,596	256	<b>■ 物件譲渡</b>	<b>92</b>	<b>70円</b>
圧縮積立金繰入額(-)・取崩額(+)	316	-	▲ 316	前期譲渡物件償却後利益の減	▲ 73	
分配金総額	3,655	3,595	▲ 60	売却損の剥落	165	海老名プライムタワー
1口当たり分配金	2,800円	2,754円	▲ 46円	<b>■ 圧縮積立金繰入・取崩</b>	<b>▲ 316</b>	<b>▲ 242円</b>
				前期取崩の剥落	▲ 316	
				<b>計</b>	<b>▲ 60</b>	<b>▲ 46円</b>

・圧縮積立金の残高 158百万円

物件売却の影響考慮後 当期利益	3,504	3,596	91
-----------------	-------	-------	----



### 3. 第25期(2018年12月期)決算状況 (2) 予想比較

◆ 1口当たり分配金は概ね当初予想通りの2,754円

	第25期	第25期	増減	(単位: 百万円)		主要要因
	(2018.12) 当初予想	(2018.12) 実績		収支	DPU換算	
<b>営業収益</b>	10,626	10,657	30	<b>▲ 4</b>	<b>▲ 3円</b>	
賃貸事業収入	9,749	9,779	29	▲ 11		広島OSビル(外壁改修) ▲11
水道光熱費収入	794	792	▲ 2	7		赤坂インターシティAIR
その他収入	82	85	3			
<b>営業費用</b>	6,352	6,373	21	<b>13</b>	<b>10円</b>	
賃貸事業費用	5,740	5,780	39	30	23円	入退去 7
維持管理費	1,328	1,358	29	▲ 20	▲ 15円	賃料改定 2
水道光熱費	1,016	1,029	13	5	4円	その他 21(うち浜離宮レジ 7)
公租公課	896	894	▲ 2	▲ 21	▲ 16円	
修繕工事費	316	314	▲ 1	▲ 27		PMフィー増 ▲21
その他賃貸事業費用	262	263	0	11		
(NOI)	6,805	6,797	▲ 7	▲ 1		
減価償却費	1,919	1,920	0	▲ 3		
販管費	611	592	▲ 18	18	14円	
<b>営業利益</b>	4,274	4,284	9	<b>▲ 3</b>	<b>▲ 2円</b>	
<b>営業外費用</b>	683	688	4	1		
支払利息の減				▲ 6		
融資関連手数料の増				1		
その他営業外費用の減						
<b>経常利益</b>	3,591	3,597	5	<b>5</b>	<b>4円</b>	
<b>当期純利益</b>	3,590	3,596	5			
<b>分配金総額</b>	3,590	3,595	5			
<b>1口当たり分配金</b>	2,750円	2,754円	4円			

# 4. 業績予想

## (1) 第26期(2019年6月期)

◆ 既存物件の賃収増、財務コスト低減により、当初予想比+10円の2,810円(前期比+56円)に

	第25期	第26期	増減	要因		DPU換算	主な要因
	(2018.12)	(2019.6)		収支			
	実績	今次予想					
営業収益	10,657	10,668	10	■内部成長(既存物件)	9	7円	
賃貸事業収入	9,779	9,818	38	賃貸事業収入の増	38	29円	入退去 12 賃料改定 38
水道光熱費収入	792	758	▲33	水道光熱費収支の増	11	8円	
その他収入	85	91	5	その他収入の増	5	4円	
営業費用	6,373	6,375	1	賃貸事業費用の増	▲35	▲27円	更新時LMフィー等
賃貸事業費用	5,780	5,771	▲9	維持管理費の増	▲60		
維持管理費	1,358	1,418	60	公租公課の増	▲35		固都税評価替えによる増 ▲16
水道光熱費	1,029	984	▲44	修繕工事費の減	59		第24期取得物件の 固都税費用化 ▲9 (広島OSビル・横浜弁天通ビル)
公租公課	894	929	35	減価償却費の増	▲12		
修繕工事費	314	255	▲59	その他賃貸事業費用の減	13		
その他賃貸事業費用	263	249	▲13	販管費の増	▲11	▲8円	広島OSビル(外壁改修) 剥落 61
(NOI)	6,797	6,830	32	■財務	63	48円	借換等による支払利息減 19
減価償却費	1,920	1,933	12	支払利息の減	27		
販管費	592	603	11	融資関連手数料の減	25		
営業利益	4,284	4,293	8	その他営業外費用の減	10		前期融資関連手数料の剥落 33
営業外費用	688	623	▲64	計	73	56円	
経常利益	3,597	3,670	72				
当期純利益	3,596	3,669	72				
分配金総額	3,595	3,669	73				
1口当たり分配金	2,754円	2,810円	56円				

## 4. 業績予想 (2) 第27期(2019年12月期)

◆ 賃料増額改定が継続、1口当たり分配金は2,820円を予想

				(単位: 百万円)			
	第26期 (2019.6) 今次予想	第27期 (2019.12) 今次予想	増減	要因	収支	DPU換算	主な要因
<b>営業収益</b>	10,668	10,742	74	<b>■ 内部成長(既存物件)</b>	<b>37</b>	<b>28円</b>	
賃貸事業収入	9,818	9,824	6	賃貸事業収入の増	6	5円	入退去 ▲44 賃料改定 53
水道光熱費収入	758	828	70	水道光熱費収支の減	▲22	▲17円	
その他収入	91	89	▲2	その他収入の減	▲2	▲1円	
<b>営業費用</b>	6,375	6,411	36	賃貸事業費用の減	59	45円	
賃貸事業費用	5,771	5,803	32	維持管理費の減	35		前期更新時LMフィーの剥落 等
維持管理費	1,418	1,383	▲35	公租公課の増	▲28		
水道光熱費	984	1,077	92	修繕工事費の減	32		
公租公課	929	957	28	減価償却費の減	19		
修繕工事費	255	223	▲32	その他賃貸事業費用の減	1		
その他賃貸事業費用	249	248	▲1	販管費の増	▲4	▲3円	固都税評価替えによる増 ▲13 第24期・第25期取得物件の 固都税費用化 ▲22 (広島OSビル・横浜弁天通ビル ・赤坂インターシティAIR)
(NOI)	6,830	6,852	22	<b>■ 財務</b>	<b>▲24</b>	<b>▲18円</b>	
減価償却費	1,933	1,913	▲19	支払利息の増	▲7		
販管費	603	608	4	融資関連手数料の増	▲10		
<b>営業利益</b>	4,293	4,330	37	その他営業外費用の増	▲6		
営業外費用	623	648	24	<b>計</b>	<b>13</b>	<b>10円</b>	
経常利益	3,670	3,683	12				
当期純利益	3,669	3,682	12				
分配金総額	3,669	3,682	13				
1口当たり分配金	2,810円	2,820円	10円				

Memo



## 第Ⅱ部

# 運用状況と方針

---



# 1. 外部成長

## (1) 外部成長の軌跡と今後の戦略

### ■ 外部成長の方針と戦略

【方針】 1口当たり分配金・1口当たりNAVの成長に寄与する「良質な成長」を目指す

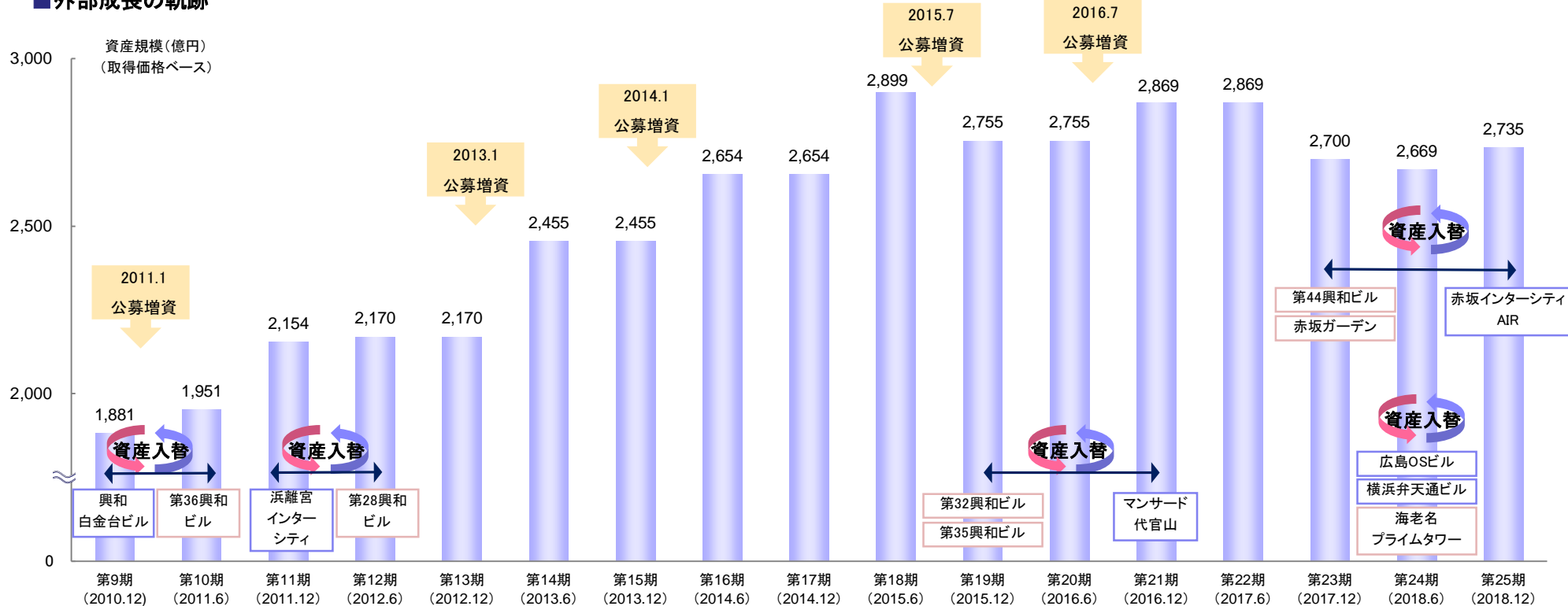
#### 【戦略】

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

#### 【実績】

- ◆ 2010.12以降8年間に、23物件・1,398億円を取得
- ◆ スポンサーからの取得割合 61.5%、スポンサー関与の取得割合 91.3%(\*1)
- ◆ 資産入替として7物件・543億円を売却し質的改善を実現

### ■ 外部成長の軌跡



(\*1) スポンサーからの取得およびスポンサーの仲介等の関与による取得

# 1. 外部成長

## (2) 資産入替の効果

◆ 2017年12月以降の資産入替により、ポートフォリオの質を改善し、1口当たりNAVの成長を加速

### ■ 資産入替の概要

#### 取得

3物件はいずれもスポンサーより取得

2018.7 取得

赤坂インターシティAIR



#### 譲渡

含み損の大きな2物件を譲渡

2017.12 先行譲渡

赤坂ガーデンシティ 第44興和ビル



資産入替

資産入替①

2018.6 同時入替

広島第一生命OSビルディング 横浜弁天通第一生命ビルディング



海老名プライムタワー



資産入替

資産入替②

### ■ 資産入替による効果

#### 収益性の改善・財務安定性の向上

【償却後NOI利回り】

譲渡資産平均 > 取得資産平均

2.3% 3.4%

【LTV】

入替前 > 入替後

46.4% 44.4%

ポートフォリオ平均 3.5% (第25期実績)

#### NAVの成長

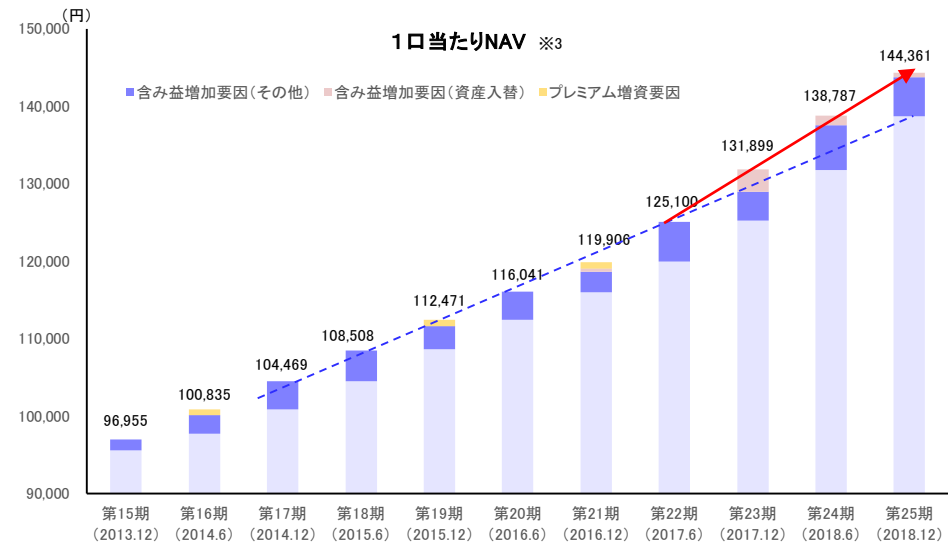
【含み益の増加】(※1)

+62.7 億円

【1口当たりNAVの成長】(※2)

+ 4,808 円 + 3.8%

(第22期末比)



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

(※2) 1口当たりの「含み益の増加」の金額。比率は第22期末の1口当たりNAVと比較した増加率

(※3) 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。当該分割を考慮し、第15期の実績については、5で除した数値を記載しています(小数点以下は切り捨て)。「プレミアム増資要因」、「含み益増加要因(資産入替)」、「含み益増加要因(その他)」の算出方法は、以下の通りです。

プレミアム増資要因: (公募増資を実施した期末の1口当たり出資総額) - (公募増資を実施した期の前期末における1口当たり出資総額) 含み益増加要因(資産入替): 資産入替による含み益の増加額 ÷ 発行済投資口数

含み益増加要因(その他): 含み損益の増減(資産入替による含み益の増を除く) ÷ 発行済投資口数

# 1. 外部成長

## (3) スポンサーの主な開発事例・保有物件



興和西新橋ビル



2013年 27%取得  
2017年 52%取得

赤坂インターシティ



2007年 25%取得  
2013年 24%取得

マンサード代官山



2016年100%取得

浜離宮インターシティ



2011年 40%取得  
2014年 60%取得

赤坂インターシティAIR



2018年 2.9%取得



第44興和ビル



第35興和ビル

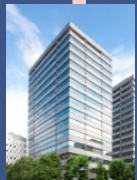


第32興和ビル



第28興和ビル

再開発を視野に売戻し



興和西新橋ビル  
1997年



品川インターシティ  
1998年



赤坂インターシティ  
2005年



名古屋インターシティ  
2008年



マンサード代官山  
2009年



浜離宮インターシティ  
2011年



赤坂インターシティAIR  
2017年



興和仲町通ビル(商業)



KARA BLANC(住宅)



日鉄日本橋ビル  
建替計画  
2019年3月竣工予定



芝浦ルネサイト  
(大学・オフィス・ホテル複合開発)



アートヴィレッジ大崎



目黒セントラルスクエア&  
プリリアタワーズ目黒

### BIZCORE

中規模ハイグレードオフィスビル

BIZCOREシリーズとして神田でも開発中

BIZCORE神保町

2017年11月竣工



BIZCORE赤坂見附

2019年3月竣工予定



BIZCORE築地

2019年7月竣工予定



BIZCORE渋谷

2020年2月竣工予定



商業・住宅・複合開発



LOGIFRONT越谷I(物流)  
2019年2月竣工予定

一生涯のパートナー

**第一生命**

全国でオフィスビルを中心に  
約290棟の投資用不動産を運用



# 1. 外部成長

## (4) 新規取得物件

◆ 資産入替戦略の一環として、スポンサーの新日鉄興和不動産が開発した都心の大型ハイスペックビルを取得

### 赤坂インターシティAIR



### アクセスと環境に恵まれた大型最新オフィスビル

- ・東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王駅」直結の高い利便性
- ・5,000㎡超におよぶ広大な緑地を擁する恵まれた環境
- ・地上38階、高さ200m超の赤坂エリアの新たなランドマーク

### 先進スペックと働きやすいオフィス環境

- ・基準階オフィス面積約780坪、天井高2,850mm、LED照明を含め、先進のスペック
- ・コンファレンス、医療・託児施設等を備え、オフィスワーカーの働きやすい環境を完備

### 優れた耐震性能と災害時の高い事業継続性

- ・先進的な3種類の制振装置等による建築基準法の1.5倍の安全率を考慮した耐震性能
- ・耐震性に優れた非常用発電機(200時間)による災害時の高い事業継続性

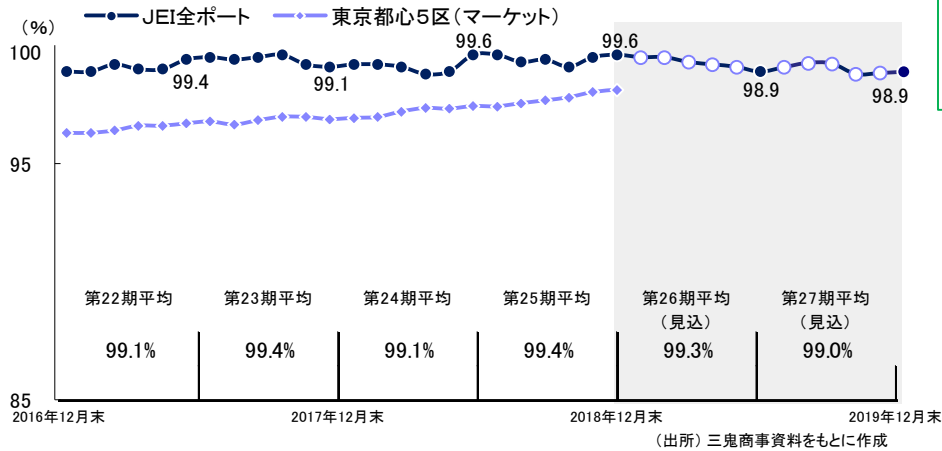
所在地	東京都港区赤坂1丁目8番1号		
延床面積(※1)	176,536.75㎡		
建築時期	2017年8月31日		
取得価格	6,590百万円		
鑑定評価額	7,180百万円		
取得日	2018年7月2日		
取得先	新日鉄興和不動産株式会社		
NOI利回り(※2)	3.6%	償却後NOI利回り(※2)	3.0%
鑑定NOI利回り	3.5%		
稼働率	98.5%(2018年12月末時点)		
優先交渉権	共有者又は準共有者がその持分を譲渡しようとする場合には原則として第三者に優先する交渉権を有しています。		



(※1) 建物全体の延床面積です。本投資法人は、信託を通じて、住居を除く専有部分の2.9184%を保有しています。(※2) 取得年度の特種要因を排除した当初5年間の想定収支を基に算出

## 2. 内部成長 (1) 賃料の状況① (入居・退去)

### 稼働率の推移

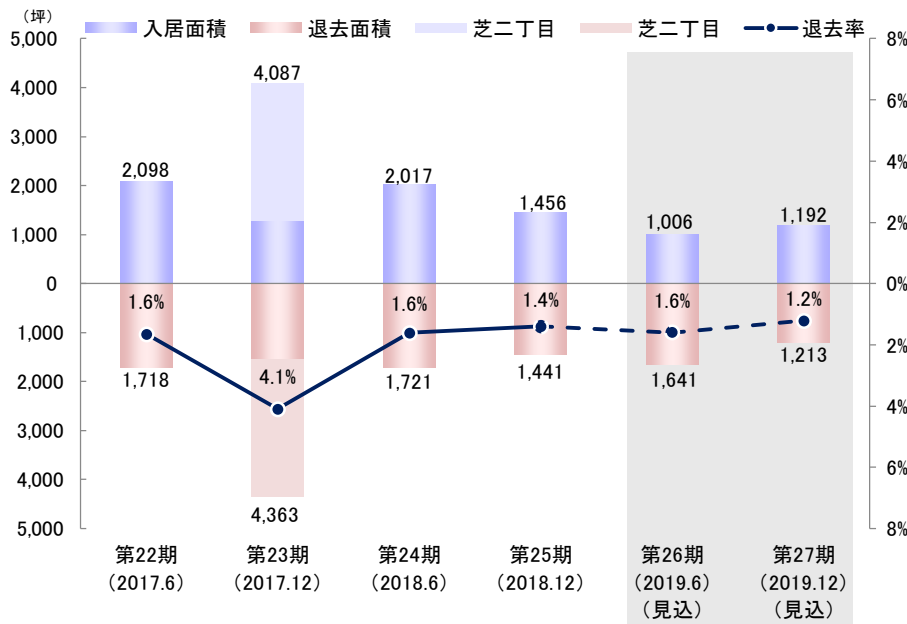


- ◆ 稼働率は99%台の高水準で推移。テナント退去率も1%台の低水準
- ◆ テナント新規入居の89.5%で増額。平均増額率は16.8%

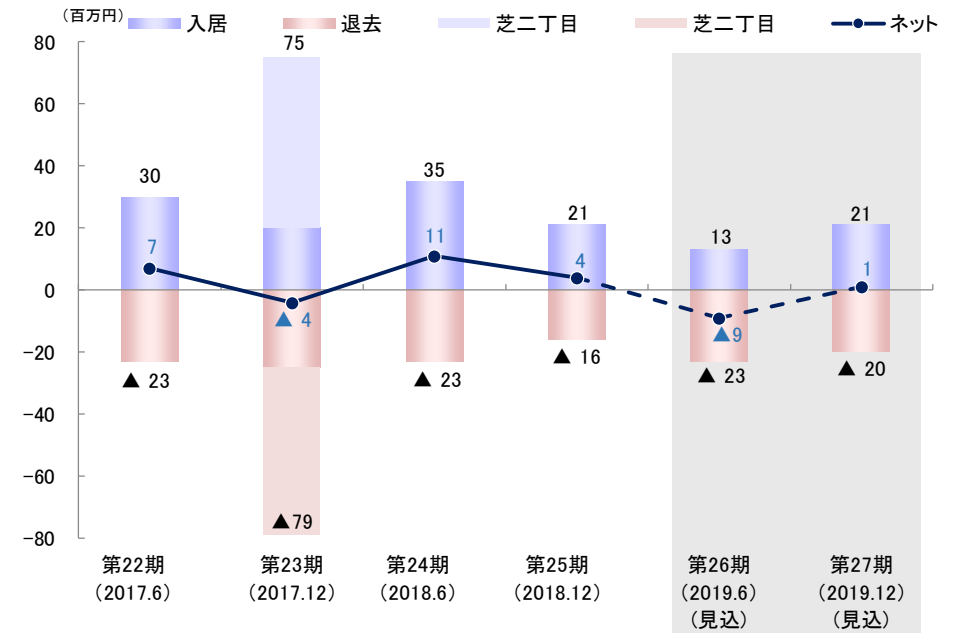
### 入居理由

入居・増床理由	館内増床	拠点新設	拡張移転	グレードアップ	その他	合計
件数	4	3	6	3	4	20
占率	20%	15%	30%	15%	20%	100%

### テナント退去率及び入居・退去面積の推移(※1)(※2)



### 入居・退去による賃料の増減(月額賃料ベース)(※1)



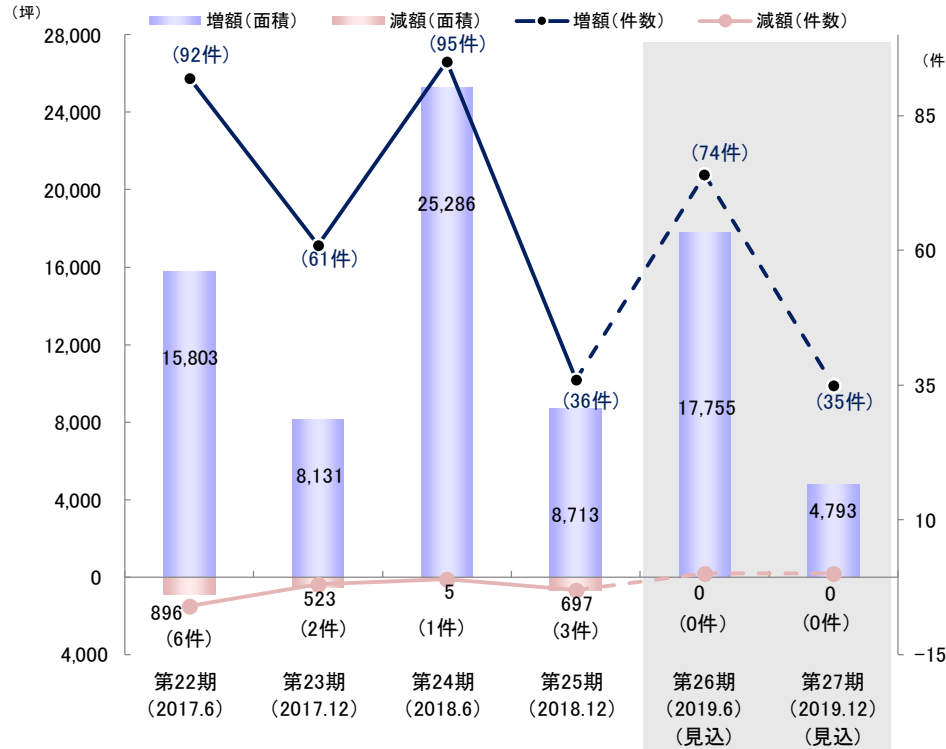
(※1) 第23期の入退去面積・賃料の増減の数値は、芝二丁目ビルディングを含みます。住居に係る数値を除いて表示しています。(※2) ポートフォリオ全体における期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値です。なお、期中に物件を追加取得した場合は、期中退去面積を前期末賃貸面積及び追加取得物件にかかる賃貸面積の合計で除した数値とし、期中に物件を売却した場合は、売却物件にかかる賃貸面積は前期末賃貸面積から控除せず、期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値とします。

## 2. 内部成長

### (1) 賃料の状況② (賃料改定)

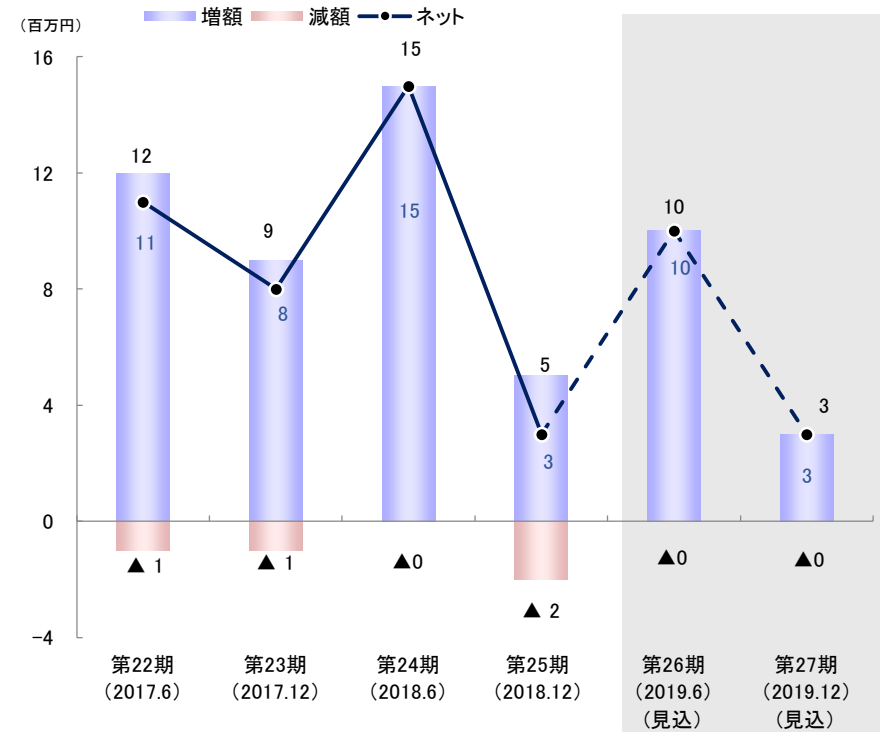
- ◆ 第25期は改定対象の43.3% (面積ベース) で増額改定率+4.5%を実現、増額トレンドは継続
- ◆ 第26期は改定対象面積の増加もあり、増額改定による月額賃料の増加額は倍増する見通し

■ 賃料改定面積・改定件数の推移 (※1)



増額割合 面積(件数)	63.6%	40.9%	66.2%	43.3%	55.8%	23.7%
	(52.9%)	(47.7%)	(45.9%)	(34.3%)	(39.4%)	(29.2%)
改定対象 面積(件数)	24,836坪	19,875坪	38,223坪	20,122坪	31,831坪	20,220坪
	(174件)	(128件)	(207件)	(105件)	(188件)	(120件)

■ 賃料改定による賃料の増減(月額賃料ベース) (※1)



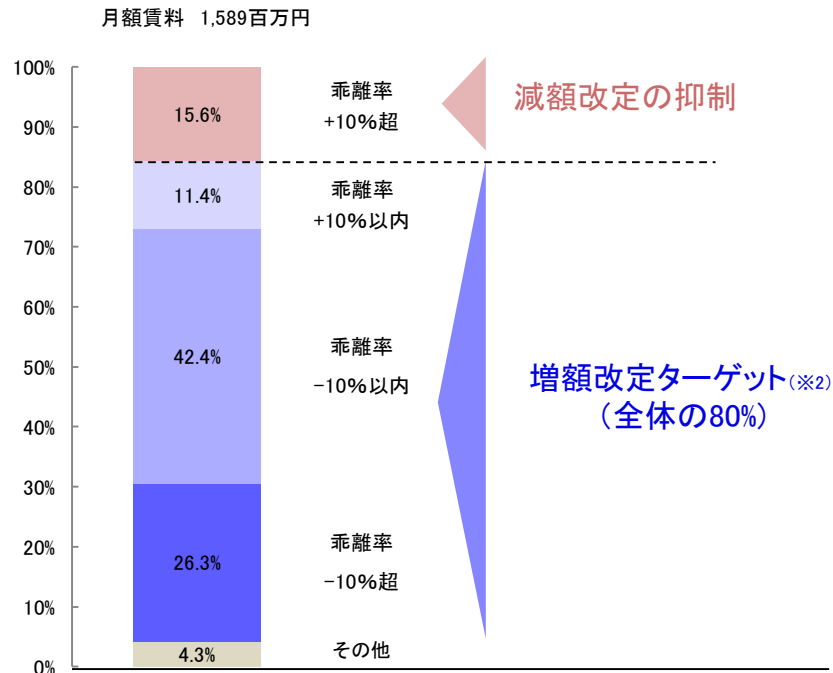
増額改定率	6.1%	9.3%	4.6%	4.5%	4.2%	4.9%
減額改定率	8.3%	10.8%	13.6%	15.6%	-	-
賃料改定率 (※2)	2.9%	2.9%	2.9%	1.0%	2.2%	1.1%

(※1) 賃料固定マスターリース契約分、住居については、各項目の数値に算入していません。(※2) 同額改定も含めた賃料の平均改定率です。

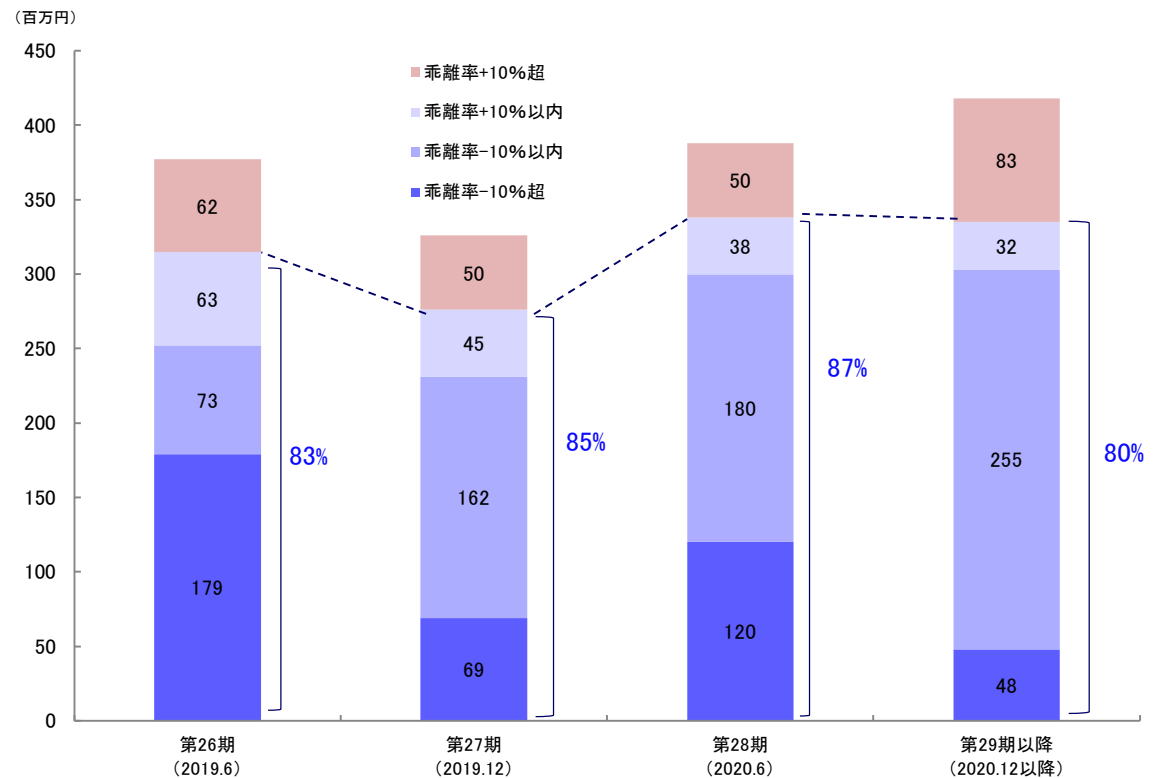
## 2. 内部成長 (2) 賃料ギャップの状況

- ◆ 賃料ギャップ(※1)は▲4.6%であり、増額改定の余地
- ◆ 第26期以降更新を迎える契約の8割超が増額改定ターゲットであり、内部成長の継続を見込む

### ■ 賃料ギャップの状況



### ■ 更新期別月額賃料



(※1) 賃料ギャップは平均契約賃料と資産運用会社が査定した成約見込み賃料(マーケット賃料)により算出。シービーアールイー株式会社が査定した新規賃料水準をベースに算定した賃料ギャップは▲8.5%です。

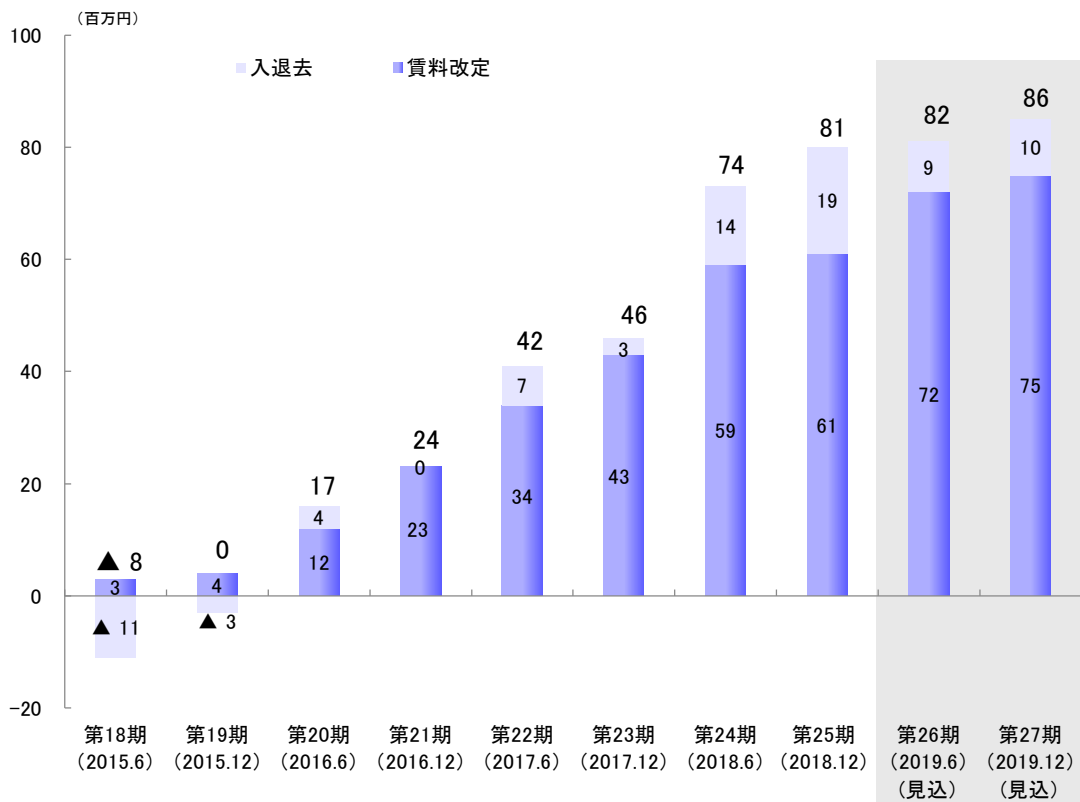
(※2) 増額改定ターゲットとはマーケット賃料未達の契約及び賃料ギャップの乖離率が+10%以内の契約をいいます。

## 2. 内部成長

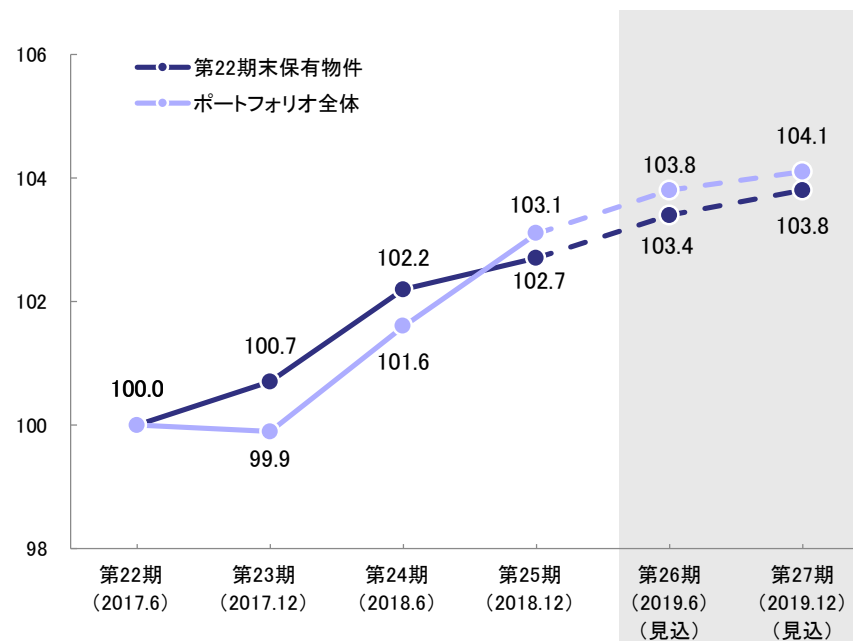
### (3) 月額賃料増加額と賃料単価の推移

- ◆ 内部成長により、第18期～第25期の4年間累計で月額賃料は81百万円(1期当たり486百万円)増加
- ◆ 賃料増額改定、テナント入替時の賃料増額により、賃料単価は着実に上昇

■ 入居退去・賃料改定による月額賃料増加額累計(既存物件)



■ 賃料単価の推移(※1)



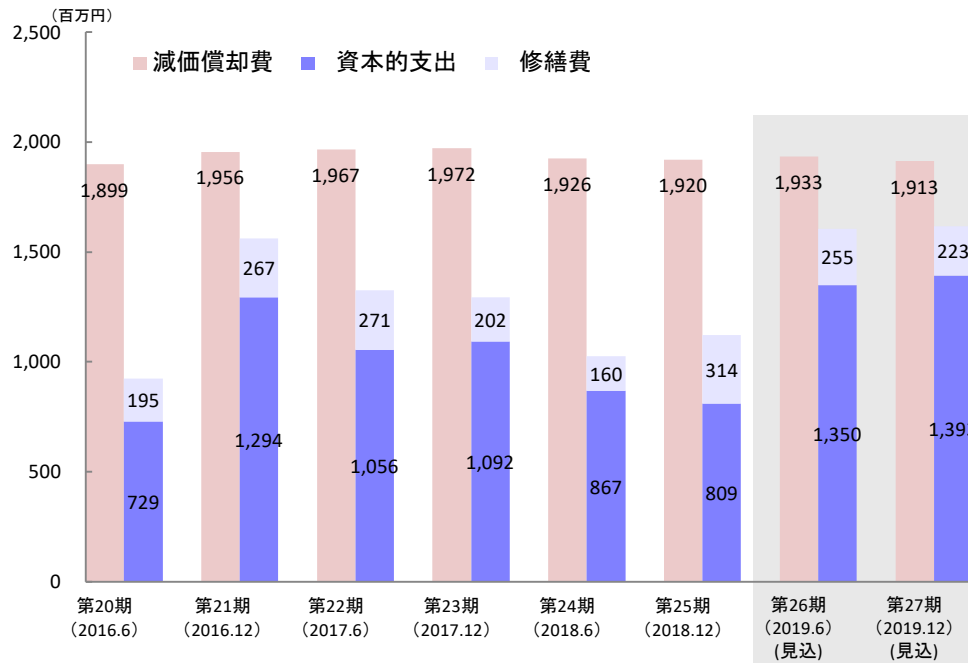
(※1) 第22期末時点の平均賃料単価を100とし指数化。平均賃料単価は契約面積で加重平均。対象はオフィスとしています。第22期末保有物件は第25期末保有物件のうち第22期末より継続保有する物件です。

## 2. 内部成長

### (4) 工事実績推移・バリューアップ工事

- ◆ 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
- ◆ 賃料単価の上昇や競争力の維持・向上等を企図したバリューアップ工事を実施
- ◆ バリューアップ工事完了物件の賃料単価増加率の平均は、全物件の平均を上回る水準

#### ■ 減価償却費・資本的支出・修繕費の推移



#### ■ 最近の主なバリューアップ工事

(完了済の工事)

物件名	投資額	工事完了時期 (※1)	主なりリニューアル箇所	賃料単価増加率 (1期当たり) (※2)
JEI那覇ビル	53百万円	第21期	トイレ・廊下・EVホール	2.2%
JEI西本町ビル	25百万円	第21期	1階貸室内	5.3%
JEI京橋ビル	35百万円	第21期	トイレ・廊下	-0.1%
SE札幌ビル	177百万円	第22期	トイレ・廊下・EVホール	3.5%
興和川崎西口ビル	378百万円	第23期	トイレ・廊下・EVホール エントランス	0.6%
合計/平均	668百万円	-	-	1.6%

全物件平均  
(既存物件実績)(※3)

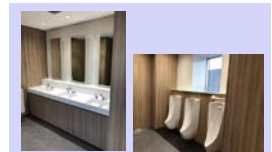
0.9%

#### 主な工事予定 (第26期・第27期)

- 【空調改修】 興和川崎西口ビル 興和川崎東口ビル
- 【エレベーター改修】 興和川崎西口ビル
- 【共有部リニューアル】 NHK名古屋放送センタービル・広島第一生命OSビルディング

(進行中の工事)

物件名	投資額	工事完了時期	主なりリニューアル箇所
NHK名古屋放送センタービル(※4)	253百万円	第26期 (2019.6)	トイレ・給湯室



(※1) 主要な部分が完了した時期を表しています。(※2) 各物件の工事完了期から第25期までの増加率の1期当たりの数値を表しています。(※3) 第21期末の保有物件(第25期までに譲渡した物件を除く)の第21期から第25期の増加率(1期当たり)  
(※4) 投資額・工事完了時期は現時点での計画です。

# 3. 財務戦略

## (1) ファイナンス実績

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

### ■ 第25期の返済と調達(平均調達金利と期間)

返済			調達			差	
金額	期間	金利	金額	期間	金利	期間	金利
116.5 億円	4.86年	0.70%	117.5 億円	6.13年	0.53%	+1.27年	-0.17pt

◇ 赤坂インターシティAIR取得(2018年7月) **グリーンボンド、グリーンローン**により60億円調達(※1)

◇ 借入金37.5億円 リファイナンス(2018年11月)

リファイナンス前		リファイナンス後		差	
期間	金利	期間	金利	期間	金利
4.6年	0.75%	7.0年	0.71%	+2.4年	-0.04pt

◇ 投資法人債70億円 リファイナンス(2018年11月)

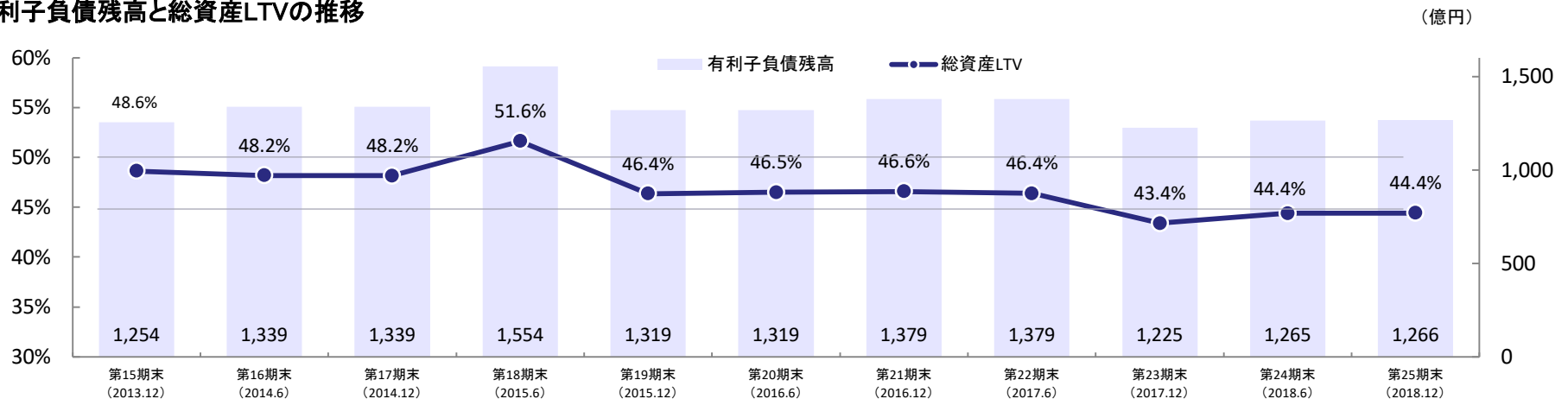
リファイナンス前			リファイナンス後			差	
金額	期間	金利	金額	期間	金利	期間	金利
投資法人債 70 億円	5.5年	0.73%	借入金 20 億円	0.9年	0.26%	-4.6年	-0.47pt

・前期に投資法人債発行により先行調達した40億円および手元資金10億円を償還原資の一部に充当

### ■ 主要財務指標の推移

	第24期末 (2018.6末)	第25期末 (2018.12末)	差異
総資産LTV	44.4%	44.4%	0.0pt
時価LTV	39.2%	38.3%	-0.9pt
固定金利比率	96.3%	93.9%	-2.4pt
有利子負債平均残存期間	4.8年	4.9年	+0.1年
金融コスト <sup>(※2)</sup>	1.11%	1.04%	-0.07pt
平均有利子負債金利	0.80%	0.79%	-0.01pt
有利子負債残高	1,265億円	1,266億円	+1億円

### ■ 有利子負債残高と総資産LTVの推移



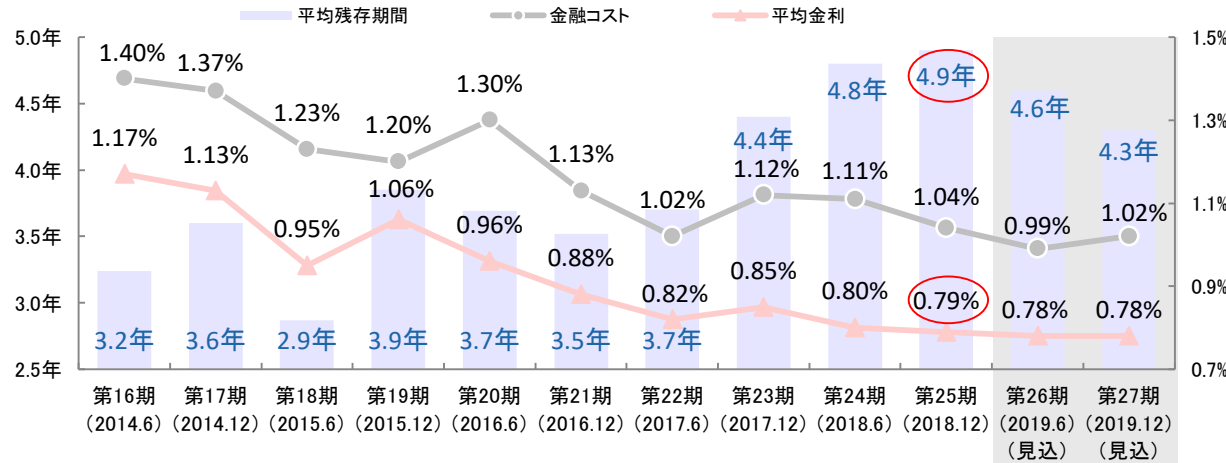
(※1) グリーンボンド、グリーンローンの詳細はP31をご参照ください。(※2) 「金融コスト」= (支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費償却) ÷ 期中有利子負債平均残高

# 3. 財務戦略

## (2) 財務運営の状況

◆ リファイナンスにより平均有利子負債金利は引続き低下する見込み

### ■ 有利子負債平均残存期間・金融コスト(※1)・平均有利子負債金利の推移



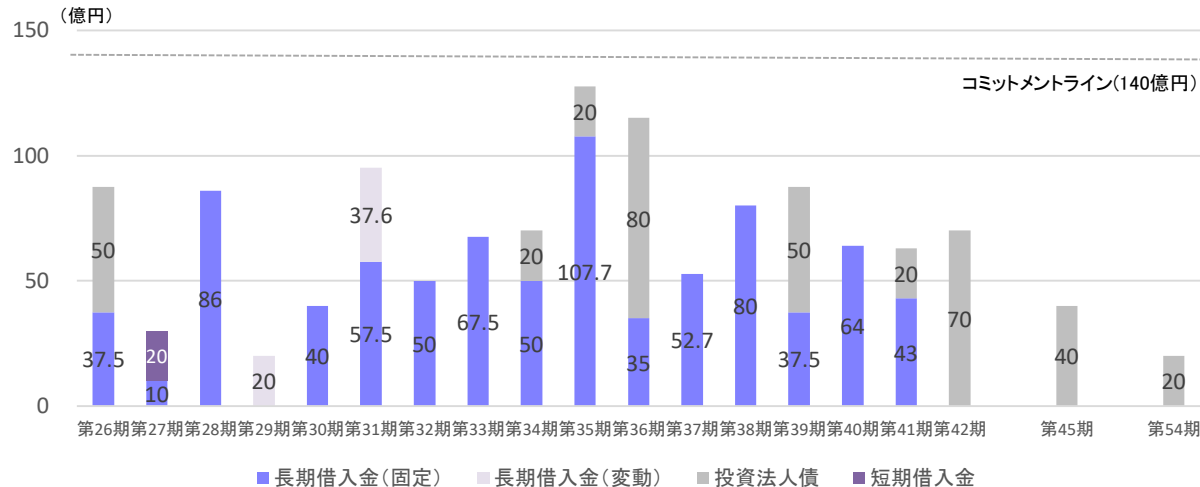
(※1)「金融コスト」=(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費償却)÷期中有利子負債平均残高

### ■ 返済・償還予定の負債の金利

	第26期	第27期	第28期	第29期	合計
返済・償還金額	87億円	30億円	86億円	20億円	223億円
平均金利	0.60%	0.26%	1.29%	0.26%	0.79%

※ 第25期調達実績(平均金利0.53%)で借り換えたと想定した場合の各期(第26期～第29期)の金利低減効果(平均)は29 百万円/期 (DPU換算 22円/口)

### ■ 各期返済金額と返済期限分散化の状況 (第25期末時点)



### ■ 格付の状況

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



## 第Ⅲ部

# ジャパンエクセレント投資法人の特色

---



## 物件の供給・管理・リーシング能力に強みを持つスポンサー

優良なスポンサーによる強固な物件パイプライン



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

継続的な資産規模の拡大を  
実現させる物件取得機会の提供

高い物件管理・リーシング能力による  
収益の安定化・物件競争力の向上

### コアスポンサー



#### 新日鉄興和不動産株式会社<sup>(※1)</sup>

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

#### 第一生命保険株式会社

**第一生命**

わが国トップクラスの生命保険会社であり、  
2018年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に  
286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

**相互住宅**株式会社

相互住宅株式会社

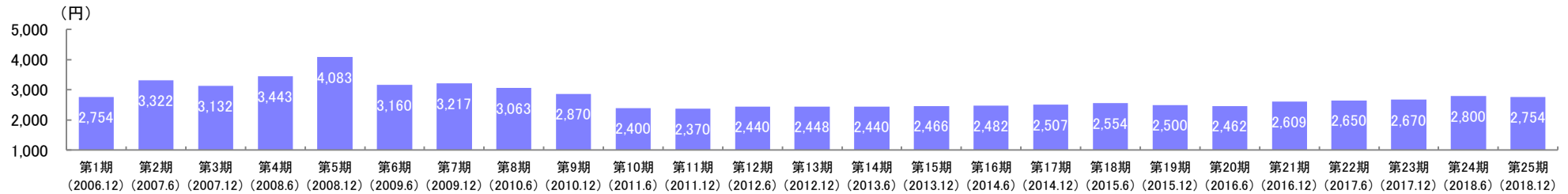
管理

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

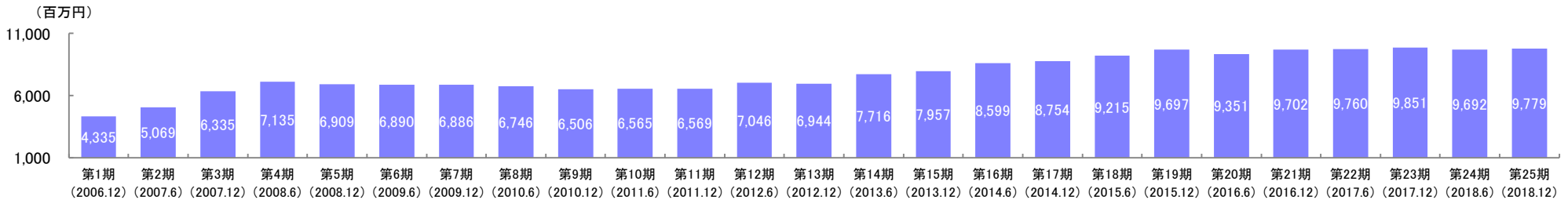
(※1) 新日鉄興和不動産は2019年4月1日に日鉄興和不動産に商号変更する予定です。

## 2. トラックレコード

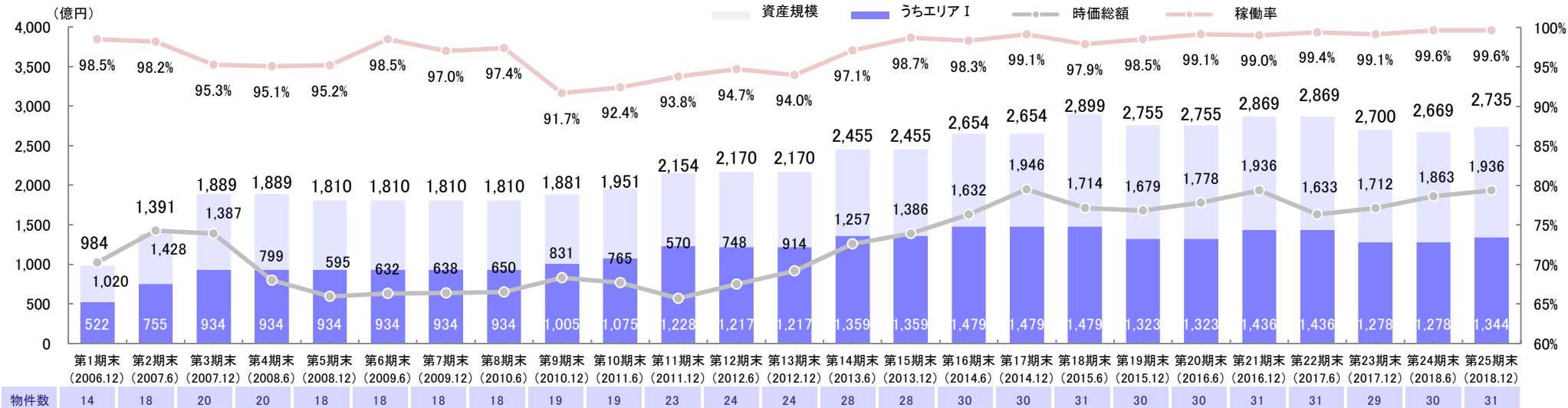
### ■ 1口当たり分配金(※1)



### ■ 賃貸事業収入



### ■ 資産規模・時価総額(※2)・稼働率



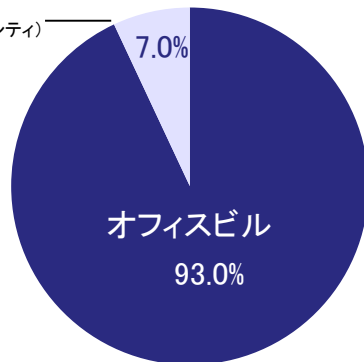
(※1) 2014年1月1日をもって投資口の5分割を実施しています。1口当たり分配金は、当該分割を考慮し、第15期以前の実績については、5で除した数値を記載しています。また、小数点以下は切り捨てています。(※2) 時価総額は各期末日時点の時価総額を記載しています。

### 3. ポートフォリオ(1)

#### ■ 用途

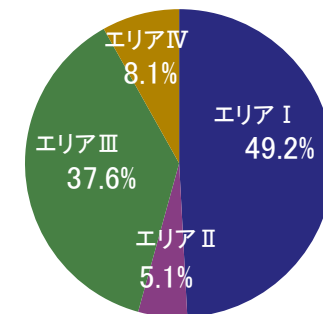
##### (投資方針)

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



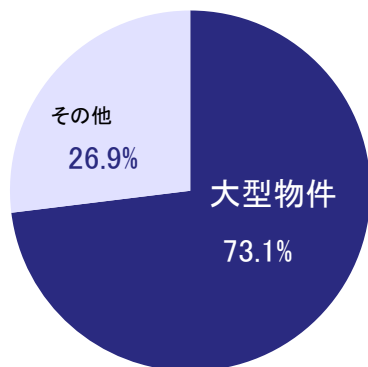
#### ■ 投資エリア

エリア	エリア I	エリア II	エリア III	エリア IV
取得価格総額	1,344億円	140億円	1,028億円	222億円
物件数	11物件	3物件	10物件	7物件

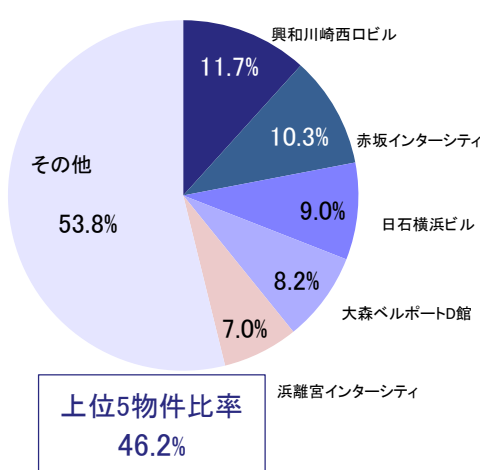


東京圏(※4)への投資比率  
86.7%

#### ■ 大型物件(※3)



#### ■ 上位5物件



上位5物件比率  
46.2%

#### (投資方針)

投資対象地域	ポートフォリオに占める投資比率(※2)
<b>コアエリア</b>	<b>80%以上</b>
■ エリア I 東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区)	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 を除く東京都及び東京周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)	コアエリアの50%以下
■ エリア IV エリア II を除く大阪市、名古屋市及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総額をもって、決定された用途別の取得価格に算入するものとします。

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

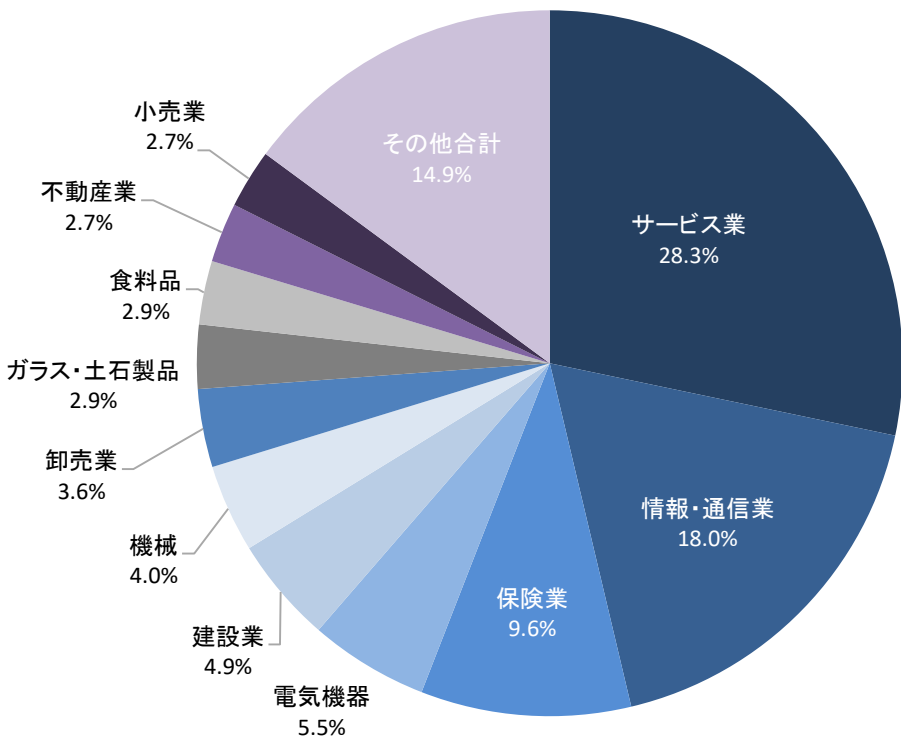
(※3)東京23区においては延床面積10,000坪以上、東京23区外においては4,000坪以上の物件をいいます。

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

(※5)上記の各数値は第25期末の数値を記載しており、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)



#### ■ 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 (%)
全国共済農業協同組合連合会	興和川崎西口ビル	21,553.79	6.3
東芝情報システム株式会社	興和川崎東口ビル	18,612.72	5.4
株式会社日立アーバンインベストメント	大森ベルポートD館	10,449.47	3.1
	横浜弁天通第一生命ビルディング		
	JEI広島八丁堀ビル		
	SE札幌ビル		
株式会社長谷エコーポレーション	芝二丁目ビルディング	9,284.18	2.7
(※3)	(※3)	8,968.71	2.6
(※3)	台場ガーデンシティビル	7,286.83	2.1
(※3)	(※3)	6,572.84	1.9
日立造船株式会社	大森ベルポートD館	5,383.97	1.6
(※3)	浜離宮インターシティ	4,243.04	1.2
(※3)	(※3)	4,078.37	1.2
上位10エンドテナントの合計		96,433.92	28.2
ポートフォリオ全体の合計		342,303.37	100.0

(※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25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。

(※3) エンドテナントからエンドテナント名及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25期末時点の数値を記載しています。

## GRESBリアルエステイト評価



- ◆ 2018年GRESBリアルエステイト評価において、  
**4年連続で最高位「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」も  
**3年連続で最上位の評価「5 Star」を獲得**

・「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。

## Environment

## 環境への取組

### 環境認証・評価の取得

ポートフォリオの50%超で環境認証を取得(賃貸可能面積ベース)

#### DBJ Green Building認証

- ◆ ビルの環境性能に加え、防犯、防災及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選定

国内トップクラスの卓越した  
「環境・社会への配慮」がなされたビル

極めて優れた  
「環境・社会への配慮」がなされたビル

非常に優れた  
「環境・社会への配慮」がなされたビル



赤坂インターシティAIR



赤坂インターシティ



日石横浜ビル



大森ベルポートD館  
 浜離宮インターシティ  
 興和川崎西口ビル  
 興和川崎東口ビル  
 興和西新橋ビル  
 武蔵小杉タワープレイス



#### 優良特定地球温暖化対策事業所

準トップレベル事業所



赤坂インターシティ

- ◆ 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
- ◆ 「準トップレベル事業所」は特定温室効果ガスの排出総量削減義務率が4分の3に軽減

#### CASBEE不動産マーケット普及版評価認証



興和西新橋ビル



Aランク

- ◆ 国土交通省主導の下、環境性能が高く、良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産を適正に認識・評価することを目的に創設された制度

### 環境負荷の低減・推進体制

#### ◆ 省エネルギー設備の導入

運用する不動産において、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排出抑制を図っています。

大森ベルポートD館



飲食フロアの照明をLED化

興和西新橋ビル



エントランスホール・各階共用部の照明をLED化

#### ◆ 資産運用会社におけるサステナビリティ推進体制

・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。

・サステナビリティへの取組を組織的に推進するため、取締役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四半期毎に開催し、目標の設定や取組状況のモニタリングを行う社内体制を構築しています。

## Social

### 社会への取組

#### テナント満足度調査

テナントやオフィスワーカーへのアンケート調査を実施し、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。2018年度は11物件にて実施しました。

#### 交流の促進・地域への貢献

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

大森ベルポートでは、アトリウムを活用して地域貢献及びテナント満足度の向上を図るため、地域住民及びオフィスワーカーのご家族を対象にしたスナッグゴルフ体験イベントを開催しました。

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

イベント



大森ベルポート

#### 安心・安全への取組

テナント・来訪者の安心・安全に向けた取組を進めています。

(取組事例)

◇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

#### 防災への取組

赤坂インターシティAIRでは地域防災力の向上を図ることを目的に体験型防災訓練を実施しました。地元町会との合同訓練、近隣外国人居住者を対象とした訓練ツアーも実施し、延べ3,100人を超える方々が参加しました。



#### 災害に対する支援

2018年9月に北海道胆振東部地震によりジャパンエクセレント投資法人が1物件を保有する北海道で甚大な被害が発生したことから、資産運用会社は、2018年北海道胆振東部地震災害義援金を日本赤十字社を通じ寄付しました。

◆ ESGの取組の一環として、オフィス系Jリート初のグリーンボンド<sup>(※1)</sup>発行、Jリート初のグリーンローン<sup>(※2)</sup>による借入を実施

## ■ グリーンボンド・グリーンローンの概要

	グリーンボンド	グリーンローン
名称/借入先	第14回無担保投資法人債 (別称 JEIグリーンボンド)	みずほ銀行
発行日/借入日	2018年8月10日	2018年9月28日
発行総額/借入金額	40億円	20億円
年限/借入期間	10年	2年
利率	年0.63%	年0.26091% (※3) (1ヶ月円TIBOR+0.20%)
評価機関	国際的なESG評価会社であるサステナリティクス社より、グリーンボンドとしての適格性につきセカンドパーティオピニオンを取得 	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 

**資金用途**

グリーン適格資産である赤坂インターシティAIRの取得に伴う短期借入金返済資金の一部

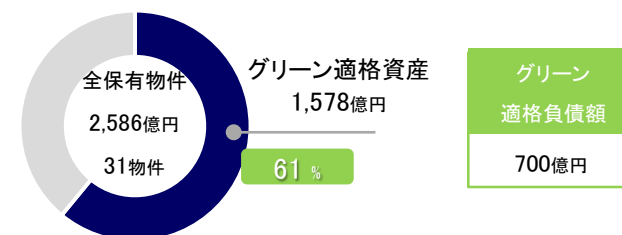
DBJ Green Building 2018

国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル

## ■ グリーンボンド・フレームワーク

**【資金用途】** グリーン適格資産<sup>(※4)</sup>の取得資金、または同資産の取得に要した借入金の借換等資金  
**【発行上限額】** 適格資産の帳簿価額に有利子負債比率を乗じて算出された金額(グリーン適格負債額)  
**【レポートング】** グリーン適格資産・負債額の状況及びグリーン適格資産のCO2排出量等の指標を公開  
 ※グリーンローンによる借入は、運営上、グリーンボンドの発行残高と合わせグリーン適格負債額の範囲内で行っていきます。

## ■ グリーン適格資産・適格負債額<sup>(※5)</sup>



(※1) 事業会社・ファンド・地方自治体等の発行体がグリーンプロジェクト(環境配慮型投融資案件)に要する資金を調達するために発行する債券のことで、一般的には国際資本市場協会が定めるグリーンボンド原則に則って発行されます。

(※2) 資金用途を環境に配慮した事業とする借入であり、国際ガイドラインである「グリーンローン原則」に準拠したものです。(※3) 2019年1月31日時点

(※4) グリーン適格資産は、本投資法人が保有する特定資産のうち、各グリーンボンドの払込期日において、過去2年以内に次のいずれかの認証を取得済又は将来取得予定のものを指します。

① DBJ Green Building 認証:5つ星、4つ星もしくは3つ星の評価 ② CASBEE 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

(※5) 第25期末の帳簿価額および有利子負債比率(総資産LTV)に基づき算出し単位未満を切り捨てています。



## Governance

## ガバナンスへの取組

### ■ スポンサー構成における利益相反防止体制を構築



一生涯のパートナー

**第一生命**

新日鉄興和不動産

- ◆ 2社のコアスポンサーを有し、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
- ◆ コアスポンサー2社で本投資法人の投資口を7.1%保有(2018年12月末現在)投資主の利益とスポンサーの利益が一致

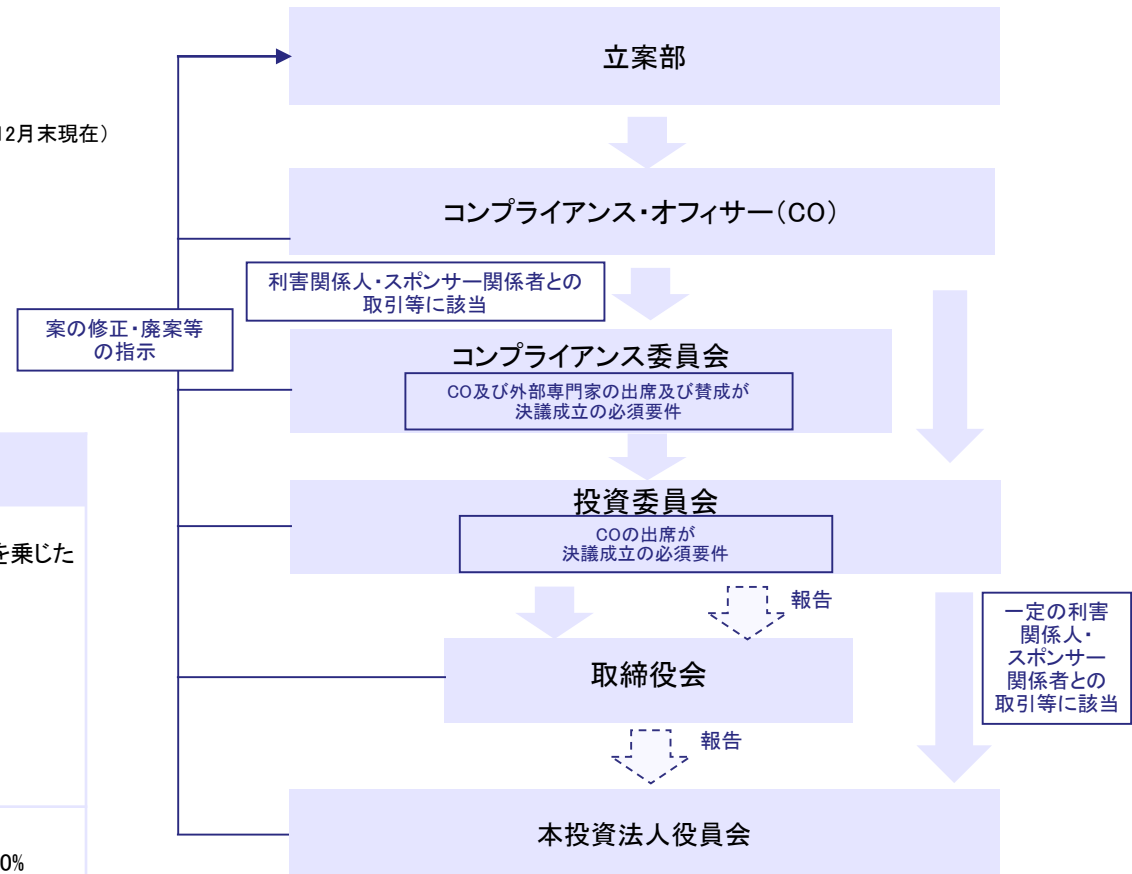
### ■ 運用報酬体系

- ◆ 運用資産の規模に連動する運用報酬に加え、収益に連動する運用報酬を導入
- ◆ 物件の取得/譲渡による報酬は不採用

	算定方法	
資産運用報酬 I	3か月毎に、本投資法人の運用資産額に以下の料率を乗じた金額×(当該期間の実日数÷365)	
	運用資産額	料率
	1,000億円まで	0.25%
	1,000億円超 2,000億円まで	0.15%
	2,000億円超	0.05%
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%	

### ■ 意思決定フロー

資産運用会社では、投資法人とスポンサー関係者との一定の取引の意思決定手続において、外部の専門家を含むコンプライアンス委員会が利益相反等の法令等の遵守上の問題を審議するなど、ガバナンス体制を整備しています。



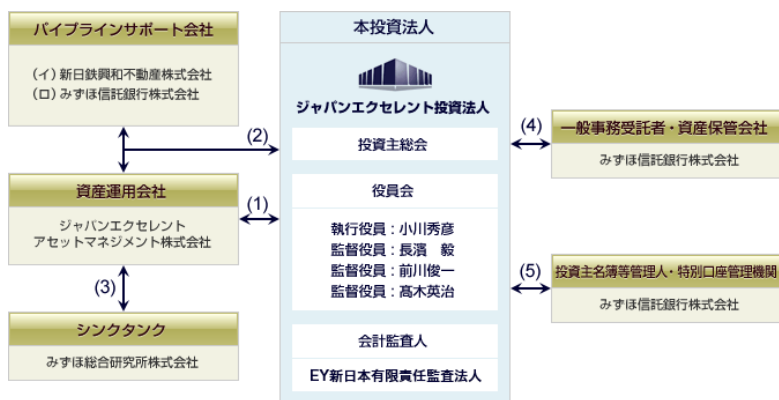
# 5. 投資法人の仕組み/資産運用会社の概要

## ■ 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



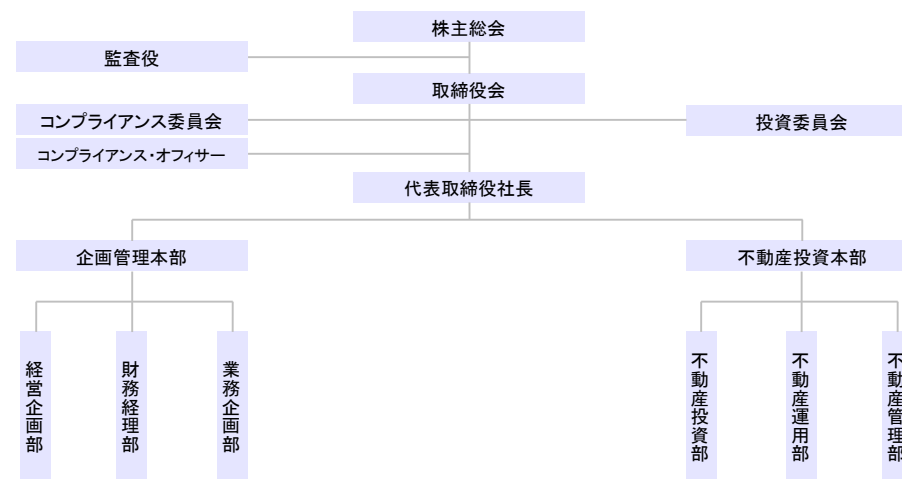
- (1) 資産運用委託契約
- (2) (イ)新日鉄興和不動産サポート契約, (ロ)みずほ信託サポート契約
- (3) みずほ総研市場情報等提供契約
- (4) 一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
- (5) 投資口事務委託契約及び特別口座管理契約

## ■ 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)	新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%
業務内容	みずほ信託銀行株式会社	5.0%
	金融商品取引業者：登録番号 関東財務局長(金商)第331号 (投資運用業)	
	宅地建物取引業：免許証番号 東京都知事(3)第84511号 取引一任代理等：認可番号 国土交通大臣認可第44号	

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

## ■ 資産運用会社の組織図

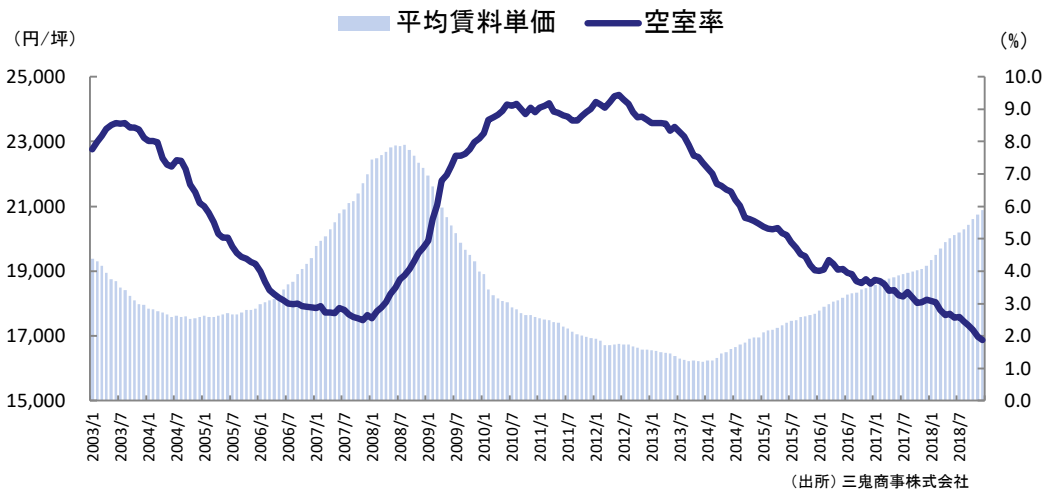


## 参考資料

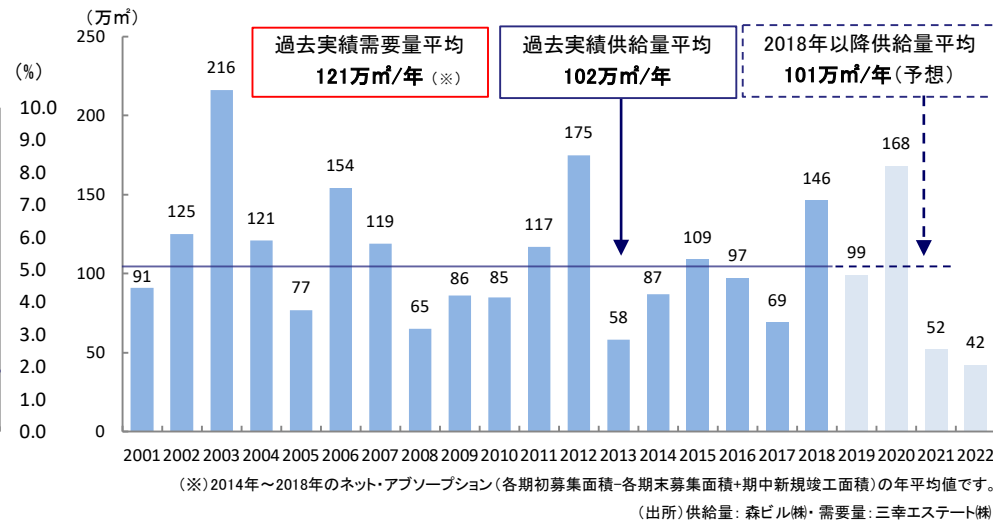
---



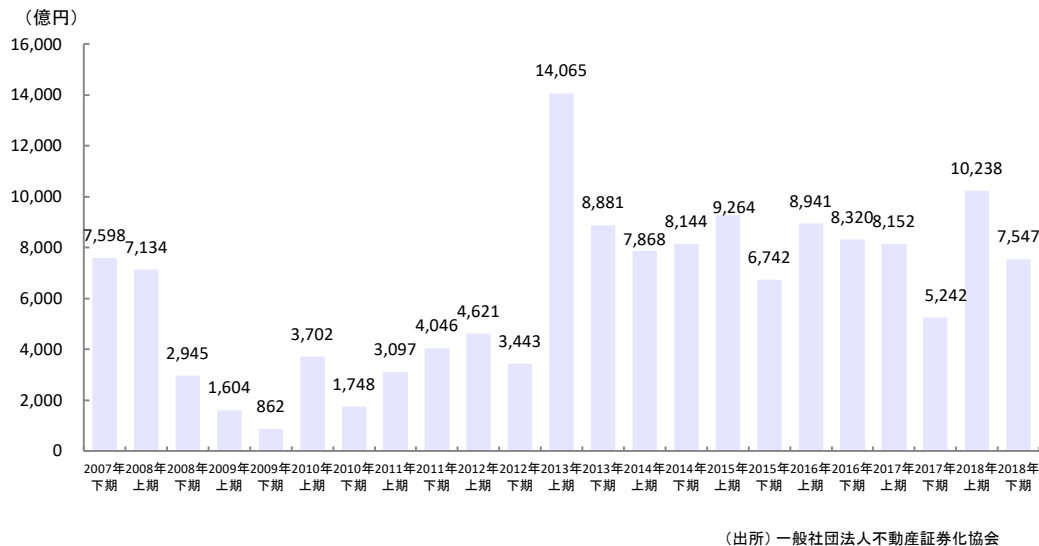
## ■都心5区 賃料単価と空室率の推移



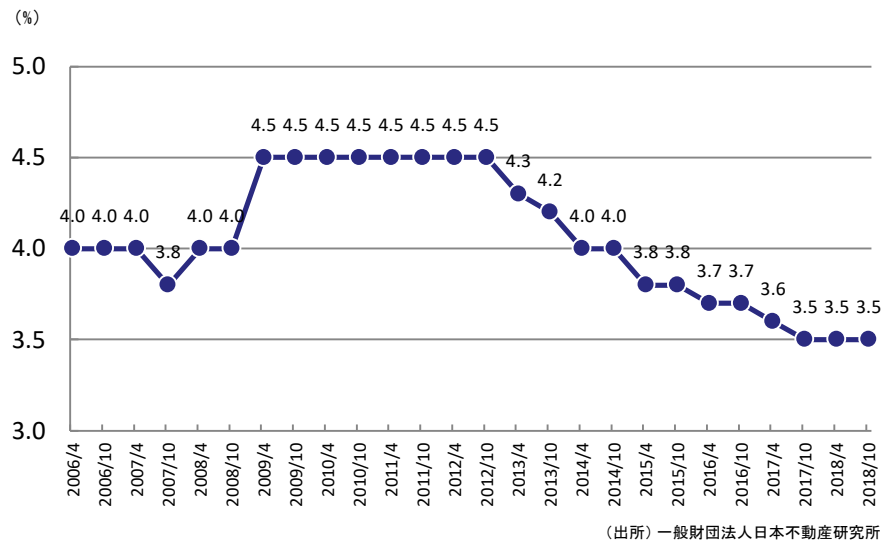
## ■東京23区 大規模オフィス新規供給量の推移



## ■Jリートによる不動産取得実績の推移



## ■Aクラスビルの期待利回りの推移(東京丸の内、大手町地区)



# 物件別収支

(単位:百万円)

	エリアⅠ												エリアⅡ			エリアⅢ										エリアⅣ								その他	合計
	I-1	I-2	I-3	I-8	I-9	I-10	I-12	I-13	I-14	I-15	I-16	II-1	II-2	II-3	III-1	III-2	III-3	III-5	III-7	III-9	III-10	III-11	III-12	III-13	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7	IV-8				
	大森	芝二丁目	浜松町	赤坂 インター シティ	興和 白金台	台場 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	NHK 名古屋	西本町	大阪興銀 ビル (底地)	武蔵 小杉	川崎 東口	本郷	川崎 日進町	両国	川崎 西口	千石	コア シティ 立川	日石 横浜	横浜 弁天通	京橋	広島 八丁堀	SE札幌	青葉通 プラザ	大和 南森町	那覇	広島 OS				
不動産賃貸事業収益	931	372	230	596	182	335	744	72	-	316	-	386	187	88	819	-	-	216	112	953	55	316	1,162	41	181	154	396	189	199	81	142	0	10,657		
賃貸事業収入	867	371	217	544	160	335	694	65	-	291	-	-	166	88	730	-	-	213	99	864	48	310	1,063	37	161	139	307	169	179	69	132	-	9,779		
その他賃貸事業収入	64	1	13	52	22	0	50	7	-	25	-	-	21	-	89	-	-	2	12	88	6	6	98	3	19	15	88	20	20	11	9	0	877		
不動産賃貸事業費用	487	143	104	288	81	126	410	34	-	136	-	238	150	48	394	-	-	108	68	634	33	136	764	20	98	87	223	106	85	68	136	5	5,780		
維持管理費	150	50	19	36	24	1	115	5	-	30	-	63	35	-	102	-	-	43	21	147	5	30	160	8	16	18	32	34	22	9	20	-	1,358		
水道光熱費	88	0	12	61	11	-	69	5	-	26	-	34	23	-	84	-	-	-	11	95	6	42	191	5	14	15	75	18	16	9	12	-	1,029		
公租公課	78	29	18	35	15	35	52	4	-	29	-	25	27	47	65	-	-	18	7	75	6	21	121	-	12	17	23	18	13	4	-	-	894		
損害保険料	1	0	0	0	0	0	2	0	-	0	-	0	0	-	1	-	-	0	0	2	0	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	-	24		
修繕工事費	15	10	1	1	6	3	14	4	-	7	-	3	3	-	18	-	-	2	6	36	1	2	15	1	14	8	5	12	2	19	64	-	314		
その他費用	15	1	15	65	1	1	7	0	-	2	-	33	3	0	6	-	-	0	1	11	0	1	12	0	1	3	2	2	0	4	1	5	238		
減価償却費	136	50	36	87	21	85	148	12	29	40	18	76	57	-	114	80	30	42	19	265	11	36	259	4	39	24	82	19	30	21	36	-	1,920		
不動産賃貸事業損益	444	229	125	308	100	208	334	38	212	180	119	147	37	39	425	220	79	108	43	318	22	179	397	20	83	67	172	83	113	12	6	-5	4,877		
NOI	581	279	162	395	122	293	482	51	242	220	138	224	94	39	540	301	110	151	62	583	34	216	657	25	122	91	255	102	143	33	42	-5	6,797		
NOI(年換算値)	1,152	554	323	784	243	582	957	101	481	437	276	445	188	79	1,071	597	218	299	124	1,157	68	429	1,304	49	243	180	506	202	284	67	83	-11	13,486		
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	
取得価格	22,552	9,450	8,350	28,146	4,705	11,000	19,080	1,750	11,431	11,420	6,590	5,610	6,673	1,770	13,890	10,976	5,400	4,725	2,550	32,000	1,620	6,500	24,500	640	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	0	273,587		

## ■ NOI利回り

第25期	5.1%	5.9%	3.9%	2.8%	5.2%	5.3%	5.0%	5.8%	4.2%	3.8%	4.2%	7.9%	2.8%	4.5%	7.7%	5.4%	4.0%	6.3%	4.9%	3.6%	4.2%	6.6%	5.3%	7.8%	7.4%	6.6%	9.2%	9.6%	6.5%	4.9%	3.0%	-	4.93%
第24期	5.4%	6.0%	3.8%	2.8%	4.2%	5.4%	4.9%	6.2%	4.6%	3.5%	-	6.7%	3.9%	4.8%	7.6%	4.6%	4.3%	6.1%	5.2%	4.0%	4.3%	6.8%	5.4%	10.3%	8.1%	6.9%	9.0%	11.3%	6.6%	7.4%	8.2%	-	5.01%
差異(pt)	▲0.3	▲0.1	0.1	0.0	1.0	▲0.1	0.1	▲0.4	▲0.4	0.3	-	1.2	▲1.1	▲0.3	0.1	0.8	▲0.3	0.2	▲0.3	▲0.4	▲0.1	▲0.2	▲0.1	▲2.5	▲0.7	▲0.3	0.2	▲1.7	▲0.1	▲2.5	▲5.2	-	▲0.08

## ■ 償却後NOI利回り

第25期	3.9%	4.8%	3.0%	2.2%	4.3%	3.8%	3.5%	4.4%	3.7%	3.1%	3.6%	5.2%	1.1%	4.5%	6.1%	4.0%	2.9%	4.6%	3.4%	2.0%	2.8%	5.5%	3.2%	6.3%	5.0%	4.8%	6.2%	7.8%	5.1%	1.8%	0.4%	-	3.54%
第24期	4.2%	5.0%	3.0%	2.1%	3.3%	3.8%	3.4%	4.8%	4.1%	2.8%	-	4.0%	2.2%	4.8%	6.0%	3.1%	3.2%	4.2%	3.7%	2.3%	2.9%	5.7%	3.2%	7.4%	5.7%	5.1%	6.0%	9.2%	5.2%	4.5%	3.3%	-	3.57%
差異(pt)	▲0.3	▲0.2	0.0	0.1	1.0	0.0	0.1	▲0.4	▲0.4	0.3	-	1.2	▲1.1	▲0.3	0.1	0.9	▲0.3	0.4	▲0.3	▲0.3	▲0.1	▲0.2	0.0	▲1.1	▲0.7	▲0.3	0.2	▲1.4	▲0.1	▲2.7	▲2.9	-	▲0.03

## ■ エリア別内訳

(単位:百万円)

	エリアⅠ 合計	エリアⅡ 合計	エリアⅢ 合計	エリアⅣ 合計
NOI	2,971	359	2,682	790
取得価格	134,474	14,053	102,801	22,258
第25期NOI利回り	4.4%	5.1%	5.2%	7.0%
第24期NOI利回り	4.4%	5.1%	5.2%	8.2%
差異(pt)	0.0	0.0	0.0	▲1.2

(※1)金額については、百万円未満を切り捨てています。

(※2)比率については、小数第2位を四捨五入しています。

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

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

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

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

(※7)「その他」欄に記載の費用は、前期に売却を完了した物件の精算金です。

(※8)第24期の利回り(合計欄・エリア別内訳)は第24期に譲渡した物件も含む実績値です。

# 期末鑑定評価の概要

## ■ 期末鑑定評価サマリー

	第24期 (2018.6)	第25期 (2018.12)	増減
物件数	30物件	31物件	1物件
期末鑑定評価額	290,609百万円	303,455百万円	12,846百万円
帳簿価額	253,180百万円	258,689百万円	5,509百万円
含み損益	37,428百万円	44,765百万円	7,336百万円
含み損益率 <sup>(※1)</sup>	14.8%	17.3%	2.5pt

(※1) 各期末の含み損益を、帳簿価額で除して算出しています。

## ■ 鑑定評価額の増減件数<sup>(※2)</sup>

	第24期 (2018.6)	第25期 (2018.12)
増加	24物件	26物件
維持	4物件	2物件
減少	2物件	3物件

(※2) 各期において、対前期比での増減内訳を記載しています。

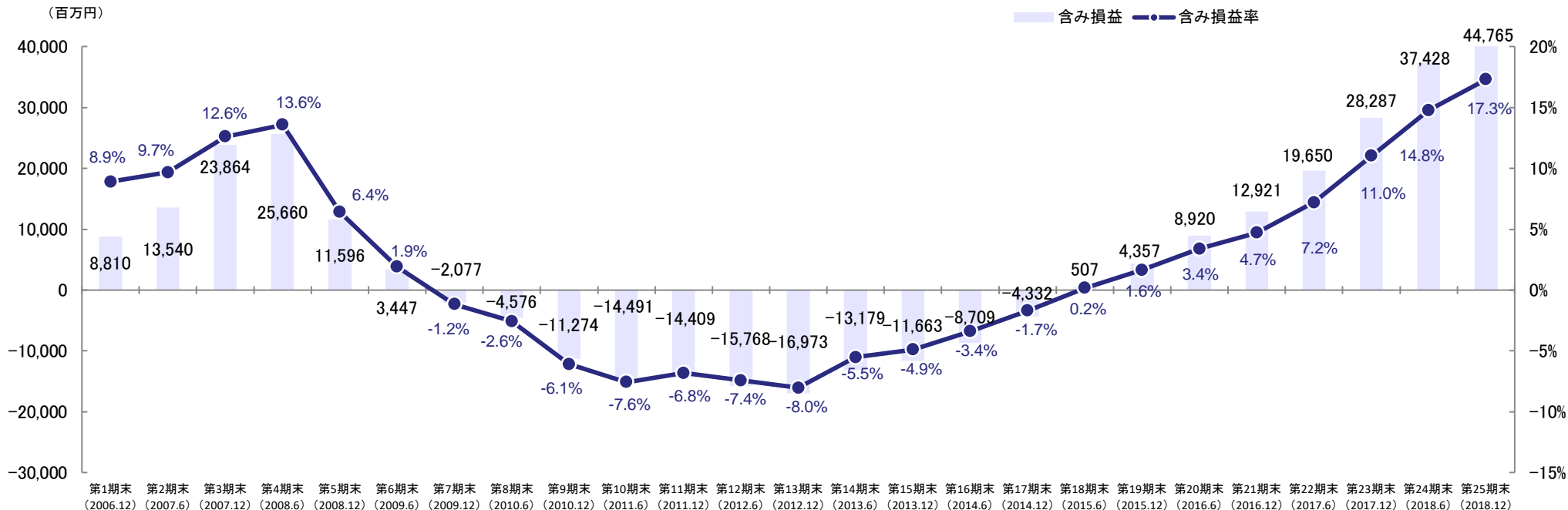
(※3) キャップレートにおける芝二丁目ビルディングについては、事務所部分のみ比較しています。

## ■ キャップレートの状況<sup>(※2)(※3)</sup>

	第24期 (2018.6)	第25期 (2018.12)
低下	21物件	19物件
維持	9物件	12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

物件番号	エリア	名称	取得価格	鑑定評価額		差異(②-①)		第25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24期末①	第25期末②		%			%	第24期末④	第25期末⑤			
I-1	I	大森ベルポートD館	22,552	25,900	26,500	600	2.3%	20,940	5,559	26.5%	4.1%	4.1%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-2		芝二丁目ビルディング	9,450	12,300	13,000	700	5.7%	9,123	3,876	42.5%	事務所 3.9% 住宅 4.5%	事務所 3.8% 住宅 4.4%	▲0.1 ▲0.1	日本不動産研究所	
I-3		JEI浜松町ビル	8,350	7,950	8,070	120	1.5%	8,163	▲93	-1.1%	3.7%	3.6%	▲0.1	日本不動産研究所	
I-8		赤坂インターシティ	28,146	27,500	28,400	900	3.3%	26,985	1,414	5.2%	3.2%	3.1%	▲0.1	日本不動産研究所	
I-9		興和白金台ビル	4,705	5,090	5,190	100	2.0%	4,726	463	9.8%	4.5%	4.4%	▲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	11,000	10,500	▲500	-4.5%	9,811	688	7.0%	4.3%	4.3%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-12		浜離宮インターシティ	19,080	23,600	24,300	700	3.0%	17,698	6,601	37.3%	3.6%	3.5%	▲0.1	日本不動産研究所	
I-13		新富町ビル	1,750	2,070	2,080	10	0.5%	1,761	318	18.1%	4.2%	4.2%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-14		興和西新橋ビル	11,431	12,500	12,800	300	2.4%	11,045	1,754	15.9%	3.4%	3.3%	▲0.1	日本不動産研究所	
I-15		マンサード代官山	11,420	12,900	13,300	400	3.1%	11,336	1,963	17.3%	3.3%	3.2%	▲0.1	日本不動産研究所	
I-16		赤坂インターシティAIR	6,590	7,180	7,410	230	3.2%	6,595	814	12.3%	3.1%	3.0%	▲0.1	日本不動産研究所	
II-1		II	NHK名古屋放送センタービル	5,610	5,850	5,980	130	2.2%	5,555	424	7.6%	4.6%	4.5%	▲0.1	日本不動産研究所
II-2			JEI西本町ビル	6,673	4,960	5,730	770	15.5%	7,088	▲1,358	-19.2%	4.7%	4.7%	0.0	大和不動産鑑定
II-3			大阪興銀ビル(底地)	1,770	2,260	2,330	70	3.1%	1,865	464	24.9%	3.5%	3.4%	▲0.1	日本不動産研究所
III-1		III	武蔵小杉タワープレイス	13,890	21,100	21,100	0	0.0%	12,657	8,442	66.7%	4.2%	4.2%	0.0	日本不動産研究所
III-2			興和川崎東口ビル	10,976	9,690	9,710	20	0.2%	9,387	322	3.4%	4.8%	4.8%	0.0	日本ヴァリュアーズ
III-3	JEI本郷ビル		5,400	4,790	4,640	▲150	-3.1%	5,026	▲386	-7.7%	4.3%	4.2%	▲0.1	日本ヴァリュアーズ	
III-5	川崎日進町ビルディング		4,725	4,570	4,580	10	0.2%	4,282	297	6.9%	4.9%	4.9%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-7	JEI両国ビル		2,550	2,290	2,410	120	5.2%	2,237	172	7.7%	4.6%	4.6%	0.0	中央不動産鑑定所	
III-9	興和川崎西口ビル		32,000	25,900	26,000	100	0.4%	29,015	▲3,015	-10.4%	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	1,300	1,290	▲10	-0.8%	1,628	▲338	-20.8%	4.3%	4.3%	0.0	中央不動産鑑定所	
III-11	コアシティ立川		6,500	8,590	8,780	190	2.2%	6,184	2,595	42.0%	4.4%	4.3%	▲0.1	日本不動産研究所	
III-12	日石横浜ビル		24,500	28,400	28,500	100	0.4%	23,524	4,975	21.1%	4.0%	3.9%	▲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	659	665	6	0.9%	655	9	1.4%	4.8%	4.7%	▲0.1	日本不動産研究所	
IV-2	IV		JEI京橋ビル	3,308	4,250	4,260	10	0.2%	2,878	1,381	48.0%	5.2%	5.2%	0.0	大和不動産鑑定
IV-3			JEI広島八丁堀ビル	2,760	3,460	3,560	100	2.9%	2,588	971	37.5%	4.9%	4.8%	▲0.1	日本不動産研究所
IV-4			SE札幌ビル	5,500	7,960	8,250	290	3.6%	5,147	3,102	60.3%	5.1%	5.0%	▲0.1	中央不動産鑑定所
IV-5		青葉通プラザ	2,120	3,880	4,100	220	5.7%	2,196	1,903	86.7%	4.8%	4.7%	▲0.1	日本不動産研究所	
IV-6		大和南森町ビル	4,410	5,170	5,170	0	0.0%	4,230	939	22.2%	4.6%	4.6%	0.0	大和不動産鑑定	
IV-7		JEI那覇ビル	1,380	1,720	1,780	60	3.5%	1,513	266	17.6%	5.4%	5.3%	▲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	3,000	3,070	70	2.3%	2,834	235	8.3%	4.9%	4.8%	▲0.1	日本不動産研究所	
合計			273,587	297,789	303,455	5,666	1.9%	258,689	44,765	17.3%	4.1%	4.0%	▲0.1	-	
エリアI 合計			134,474	147,990	151,550	3,560	2.4%	128,190	23,359	18.2%	3.7%	3.6%	▲0.1	-	
エリアII 合計			14,053	13,070	14,040	970	7.4%	14,508	▲488	-3.2%	4.4%	4.4%	0.0	-	
エリアIII 合計			102,801	107,289	107,675	386	0.4%	94,600	13,074	13.8%	4.4%	4.3%	▲0.1	-	
エリアIV 合計			22,258	29,440	30,190	750	2.5%	21,390	8,799	41.1%	5.0%	4.9%	▲0.1	-	
合計			273,587	297,789	303,455	5,666	1.9%	258,689	44,765	17.3%	4.1%	4.0%	▲0.1	-	

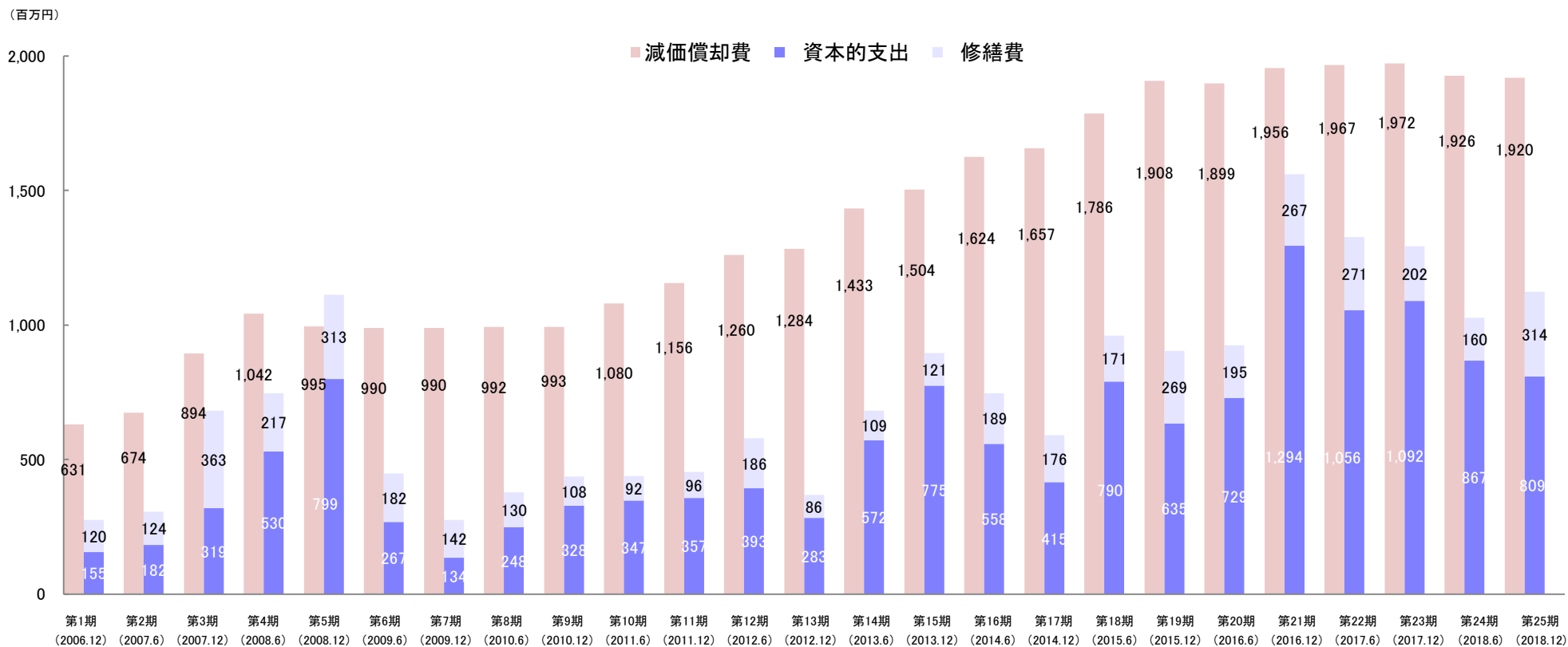
(単位:百万円)

(※1)「鑑定評価額」欄には、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第24・25期末を価格時点とする各鑑定評価機関の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

(※2) 第25期中に取得した物件(赤坂インターシティAIR)については、取得時点の鑑定評価書に記載された各数値を第24期末の数値とみなし、記載しています。

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

## ■減価償却費 及び 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%
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------



	第24期 (2018.6)	百分比 (%)	第25期 (2018.12)	百分比 (%)	(単位:百万円) 前期比	
					増減	(%)
<b>1. 営業収益 (A)</b>	10,535	100.0	10,657	100.0	122	1.2
賃貸事業収入	9,692		9,779		87	
その他賃貸事業収入	843		877		34	
賃貸事業収益合計 (a)	10,535	100.0	10,657	100.0	122	1.2
<b>2. 営業費用 (B)</b>	6,509	61.8	6,373	59.8	▲ 136	▲ 2.1
維持管理費	1,476		1,358		▲ 118	
水道光熱費	996		1,029		33	
公租公課	932		894		▲ 38	
損害保険料	25		24		▲ 0	
修繕工事費	160		314		154	
その他費用	237		238		1	
減価償却費	1,926		1,920		▲ 5	
賃貸事業費用合計 (b)	5,754	54.6	5,780	54.2	26	0.5
賃貸事業利益 (a) - (b)	4,781	45.4	4,877	45.8	95	2.0
不動産等売却損	165		—		▲ 165	
資産運用報酬	431		445		14	
その他営業費用	158		147		▲ 11	
<b>3. 営業利益 (A) - (B)</b>	4,025	38.2	4,284	40.2	258	6.4
<b>4. 営業外収益</b>	0	0.0	1	0.0	0	57.3
<b>5. 営業外費用</b>	686	6.5	688	6.5	1	0.3
支払利息	376		363		▲ 13	
融資関連費用	145		148		2	
投資法人債利息	142		153		11	
投資法人債発行費償却	15		16		1	
その他	5		6		0	
<b>6. 経常利益</b>	3,340	31.7	3,597	33.8	257	7.7
<b>7. 税引前当期純利益</b>	3,340	31.7	3,597	33.8	257	7.7
<b>8. 法人税等</b>	0		1		0	
<b>9. 当期純利益</b>	3,339	31.7	3,596	33.7	256	7.7
<b>10. 前期繰越利益</b>	—		—		0	
<b>11. 当期末処分利益</b>	3,339		3,596		256	

(※)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24期 (2018.6)	第25期 (2018.12)	増減			第24期 (2018.6)	第25期 (2018.12)	増減	
(資産の部)	構成比 (%)		構成比 (%)		(負債の部)	構成比 (%)		構成比 (%)		
<b>I. 流動資産</b>		29,995	24,858	▲ 5,137	<b>I. 流動負債</b>	22,208	13,807	4.8	▲ 8,401	
現金及び預金	10.5	13,652	8,224	▲ 5,427	営業未払金	7.8	1,154	1.385	231	
信託現金及び信託預金		15,606	16,014	408	短期借入金		900	2,000	1,100	
営業未収入金		394	391	▲ 2	1年内償還予定投資法人債		12,000	5,000	▲ 7,000	
未収消費税等		82	28	▲ 53	1年内返済予定長期借入金		7,500	4,750	▲ 2,750	
その他		259	197	▲ 61	未払金		423	433	10	
					その他		230	237	7	
<b>II. 固定資産</b>		254,859	260,379	5,520	<b>II. 固定負債</b>		119,012	127,865	44.8	8,852
1. 有形固定資産		244,072	249,581	5,509	投資法人債		28,000	32,000	4,000	
不動産		14,936	14,865	▲ 71	長期借入金		78,100	82,850	4,750	
信託不動産		229,016	234,590	5,574	預り敷金保証金		1,104	1,126	22	
建設仮勘定		119	126	6	信託預り敷金保証金		11,808	11,888	80	
2. 無形固定資産		9,108	9,108	▲ 0	負債合計		141,221	141,672	451	
借地権		1,721	1,721	—	<b>(純資産の部)</b>					
信託借地権		7,382	7,382	—	<b>I. 投資主資本</b>		143,786	143,727	50.4	▲ 59
その他		4	4	▲ 0	1. 出資総額		139,972	139,972	49.0	—
3. 投資その他の資産		1,678	1,689	10	2. 剰余金		3,813	3,754	▲ 59	
差入敷金保証金		15	15	—	任意積立金(圧縮積立金)		474	158	0.1	▲ 316
長期前払費用		877	845	▲ 31	当期未処分利益		3,339	3,596	1.3	256
その他		786	828	42	純資産合計		143,786	143,727	50.4	▲ 59
<b>III. 繰延資産</b>		153	162	9	負債純資産合計		285,008	285,400	100.0	391
投資法人債発行費		153	162	9						
資産合計		285,008	285,400	391						

(※)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25期 (2018.12)	
区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	5,829
税引前当期純利益	3,597
減価償却費	1,920
その他	311
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 7,266
固定資産の取得による支出	▲ 7,369
預り敷金の収入・支出	102
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 3,582
短期借入れによる収入	8,000
短期借入金の返済による支出	▲ 6,900
長期借入れによる収入	5,750
長期借入金の返済による支出	▲ 3,750
投資法人債の発行による収入	3,973
投資法人債の償還による支出	▲ 7,000
分配金の支払額	▲ 3,656
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	▲ 5,019
V. 現金及び現金同等物の期首残高	29,258
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	24,239

(※)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25期 (2018.12)	
区分	金額
当期未処分利益	3,596,244,276
分配金の額	3,595,897,800
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,754)
次期繰越利益	346,476
期末発行済投資口の総口数	1,305,700口

財務指標	単位	第21期 (2016.12)	第22期 (2017.6)	第23期 (2017.12)	第24期 (2018.6)	第25期 (2018.12)	算式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	5,998	5,989	6,256	5,785	6,035	税引前当期純利益+(支払利息+投資法人債利息)+減価償却費
NOI(ネット・オペレーティング・インカム)	百万円	6,760	6,719	6,847	6,707	6,797	賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費
FFO(ファンズ・フロム・オペレーション)	百万円	5,363	5,427	5,394	5,430	5,516	当期純利益+減価償却費-不動産売却純利益
1口当たりFFO	円	4,107	4,156	4,131	4,159	4,225	(当期純利益+減価償却費-不動産売却純利益)÷期末発行済投資口の総口数
AFFO(アンダステイト・ファンズ・フロム・オペレーション)	百万円	4,068	4,370	4,301	4,563	4,707	FFO-資本的支出
AFFO配当性向	%	83.7	79.2	81.0	80.1	76.4	(分配総額÷AFFO)×100
NAV(ネット・アセット・バリュー)	百万円	156,562	163,343	172,221	181,215	188,492	期末総資産額-期末総負債額+不動産評価損益
1口当たりNAV	円	119,906	125,100	131,899	138,787	144,361	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・レンオ)	倍	9.4	10.7	10.7	11.1	11.7	金利支払前キャッシュ・フロー÷(支払利息+投資法人債利息) ※金利支払前キャッシュ・フロー=金利支払前税引前当期純利益+減価償却費
ROA(総資産経常利益率)	%	1.2	1.2	1.3	1.2	1.3	(経常利益÷((期首総資産+期末総資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(2.3)	(2.4)	(2.5)	(2.4)	(2.5)	同上×(365日÷営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	2.4	2.4	2.6	2.3	2.5	(当期純利益÷((期首純資産+期末純資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(4.8)	(4.9)	(5.1)	(4.7)	(5.0)	同上×(365日÷営業日数)
自己資本比率	%	48.5	48.4	51.0	50.5	50.4	(期末純資産額÷期末総資産額)×100
LTV(期末総資産ベース)	%	46.6	46.4	43.4	44.4	44.4	(期末有利子負債額÷期末総資産額)×100
LTV(期末評価損益ベース)	%	44.6	43.5	39.5	39.2	38.3	(期末有利子負債額÷(期末総資産額+不動産評価損益))×100
BPS(1口当たり純資産)	円	110,010	110,050	110,234	110,122	110,076	期末純資産額÷期末発行済投資口の総口数

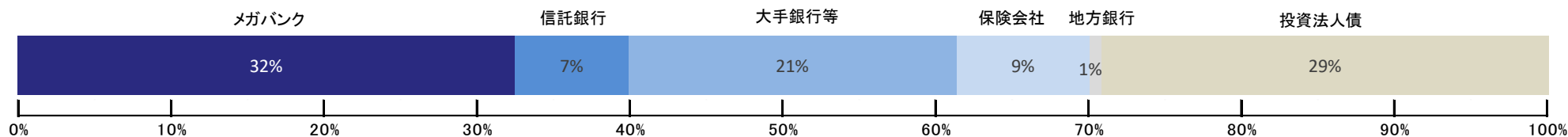
(※)金額については、単位未満を切り捨てています。比率については小数第2位を四捨五入しています。

## ■金融機関別借入金残高一覧(第25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	19,785	22.1%
三菱UFJ銀行	13,005	14.5%
日本政策投資銀行	12,800	14.3%
三井住友銀行	8,270	9.2%
みずほ信託銀行	7,807	8.7%
農林中央金庫	7,412	8.3%
第一生命保険	6,000	6.7%
りそな銀行	3,400	3.8%
損害保険ジャパン日本興亜	2,500	2.8%
あおぞら銀行	2,500	2.8%
三井住友信託銀行	1,620	1.8%
東京海上日動火災保険	1,500	1.7%
福岡銀行	1,000	1.1%
信金中央金庫	1,000	1.1%
日本生命保険	1,000	1.1%
借入金 計	89,600	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25期末現在)

発行名	償還期限	残高 (百万円)	利率	期間
第6回無担保投資法人債	2019年3月11日	5,000	0.46%	5年
第7回無担保投資法人債	2024年3月11日	8,000	1.13%	10年
第8回無担保投資法人債	2025年9月9日	5,000	1.03%	10年
第9回無担保投資法人債	2026年10月27日	2,000	0.45%	10年
第10回無担保投資法人債	2023年12月20日	2,000	0.39%	7年
第11回無担保投資法人債	2027年4月23日	7,000	0.65%	10年
第12回無担保投資法人債	2023年4月20日	2,000	0.24%	5年
第13回無担保投資法人債	2033年4月20日	2,000	0.95%	15年
(グリーンボンド) 第14回無担保投資法人債	2028年8月10日	4,000	0.63%	10年
投資法人債 計		37,000		

## ■コミットメントラインの状況(第25期末現在)

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

所有者区分	投資口				構成比率 増減
	第24期末 (2018.6)		第25期末 (2018.12)		
	口数 (口)	構成比率	口数 (口)	構成比率	
金融機関 (証券会社含む)	908,531	69.6%	888,046	68.0%	▲1.6pt
その他国内法人	110,385	8.5%	109,968	8.4%	▲0.1pt
外国法人等	218,624	16.7%	242,856	18.6%	1.9pt
個人	68,160	5.2%	64,830	5.0%	▲0.2pt
合計	1,305,700	100.0%	1,305,700	100.00%	-

	投資主				構成比率 増減
	第24期末 (2018.6)		第25期末 (2018.12)		
	人数 (人)	構成比率	人数 (人)	構成比率	
	159	2.2%	157	2.3%	0.1pt
	149	2.1%	145	2.2%	0.1pt
	185	2.6%	200	3.0%	0.4pt
	6,696	93.1%	6,239	92.6%	▲0.5pt
	7,189	100.0%	6,741	100.0%	-

コアスポンサー2社が所有する投資口の比率：7.1%

順位	名称	所有投資口数(口)	構成比率(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	313,137	24.0%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	204,276	15.6%
3	新日鉄興和不動産株式会社	71,560	5.5%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	64,487	4.9%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	51,394	3.9%
6	第一生命保険株式会社	20,660	1.6%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	18,928	1.4%
8	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	17,062	1.3%
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	14,303	1.1%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385771	13,918	1.1%
	合計	789,725	60.5%

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

# ポートフォリオマップ



# 保有物件の概要(1)

物件番号	I-1	I-2	I-3	I-8	I-9	I-10	I-12	I-13	I-14	I-15	I-16
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	その他	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	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	興和西新橋 ビル	マンサード 代官山	赤坂 インター シティAIR
											
所在地	東京都 品川区 南大井	東京都 港区芝	東京都 港区浜松町	東京都 港区赤坂	東京都 港区白金台	東京都 港区台場	東京都 港区海岸	東京都 中央区入船	東京都 港区西新橋	東京都 渋谷区 猿楽町	東京都 港区赤坂
延床面積 (㎡)	155,778.75	19,518.15	8,327.53	73,061.33	7,374.74	33,283.49	35,555.87	3,169.78	19,418.17	8,402.51	176,536.75
建築時期	1996年 9月	1994年 3月	1991年12月	2005年 1月	1978年 3月	2007年12月	2011年 3月	1990年11月	1996年7月	2009年12月	2017年8月
取得時期	2006年 6月	2006年 6月	2006年 6月	①2007年10月 ②2013年 2月	2010年12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	2018年 7月
取得価格 (百万円)	22,552	9,450	8,350	28,146	4,705	11,000	19,080	1,750	11,431	11,420	6,590
投資比率 (%)	8.2	3.5	3.1	10.3	1.7	4.0	7.0	0.6	4.2	4.2	2.4
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.5	100.0	100.0	100.0	98.5
PML (%)	3.61	6.61	4.18	2.97	6.95	6.56	2.60	4.13	3.30	5.74	0.66

(※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	II-1	II-2	II-3	III-1	III-2	III-3	III-5	III-7	III-9	III-10
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	NHK 名古屋放送 センタービル	JEI西本町ビル	大阪興銀ビル (底地)	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
										
所在地	愛知県 名古屋市東区	大阪府 大阪市西区	大阪府 大阪市中央区	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
延床面積 (㎡)	80,809.95	15,800.31	3,158.45 (地積)	53,711.13	31,009.62	5,877.11	22,141.60	5,820.56	61,856.92	4,017.44
建築時期	1991年 7月	1988年 2月	-	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
取得時期	①2006年 6月 ②2014年 3月	2007年 3月	2013年 2月	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
取得価格 (百万円)	5,610	6,673	1,770	13,890	10,976	5,400	4,725	2,550	32,000	1,620
投資比率 (%)	2.1	2.4	0.6	5.1	4.0	2.0	1.7	0.9	11.7	0.6
期末稼働率 (%)	100.0	93.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7	100.0
PML (%)	1.44	11.27	-	3.19	3.25	6.16	5.86	5.57	3.74	4.65

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

(※2)「取得価格」には、売買契約書等に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額は含みません。)を記載しており、百万円未満を切り捨てています。但し、大阪興銀ビル(底地)については、停止条件付信託受益権売買契約に記載された本土の売買代金より、借地人から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、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-11	III-12	III-13	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7	IV-8
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	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	JEI京橋ビル	JEI広島 八丁堀ビル	SE札幌ビル	青葉通プラザ	大和 南森町ビル	JEI那覇ビル	広島第一生命 OSビルディング
										
所在地	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	大阪府 大阪市 都島区	広島県 広島市中区	北海道 札幌市北区	宮城県 仙台市 青葉区	大阪府 大阪市北区	沖縄県 那覇市 久茂地	広島県 広島市南区
延床面積 (㎡)	19,099.27	72,116.65	2,934.55	10,021.32	9,919.93	23,644.22	22,737.38	12,759.65	4,371.94	10,696.54
建築時期	1994年12月	1997年 5月	1986年12月	1987年 4月	1999年 2月	1989年3月	1996年 7月	1990年 1月	1990年 6月	1989年3月
取得時期	2013年 2月	2015年 4月	2018年6月	2011年 9月	2012年 5月	2013年 3月	2014年 2月	2014年 2月	2015年12月	2018年6月
取得価格 (百万円)	6,500	24,500	640	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780
投資比率 (%)	2.4	9.0	0.2	1.2	1.0	2.0	0.8	1.6	0.5	1.0
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	95.6	100.0	100.0	98.6	100.0	100.0	100.0
PML (%)	1.92	3.19	5.92	7.28	6.66	0.41	1.24	7.83	3.47	9.89

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

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

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

Memo

