



BIZCORE築地



大崎ブライトタワー



グランフロント大阪

Japan Excellent, Inc.
ジャパンエクセレント投資法人
第35期(2023年12月期)決算説明会資料
2024年2月20日

本投資法人のホームページはこちらです。ぜひご覧ください。



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

QRコード



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

目次

JEIのご紹介: 良質な成長を続ける東京圏オフィスREIT	3	2. 内部成長	
I. 足許の運営のポイント		(1) 賃料の状況① (入居・退去)	25
1. 課題に対する対応、今後の運営方針	5	(1) 賃料の状況② (賃料改定)	26
2. ポートフォリオの質的改善 & 資本コスト・資金効率を勘案した施策の実行	6	(2) 賃料ギャップの状況	27
3. 稼働率・収支の状況と分配方針	7	(3) 工事実績推移	28
		(4) CO2排出削減等に向けた設備改修	29
II. 第35期(2023/12期)決算		3. 財務戦略	
1. 第35期(2023/12期)決算の概要	9	(1) ファイナンス実績	30
2. 第35期(2023/12期)の1口当たり分配金・NAVの実績	10	(2) 財務運営の状況	31
3. 第35期(2023/12期)決算説明ハイライト	11	V. ESGへの取組み	
III. 第36期(2024/6期)・第37期(2024/12期)業績予想		(1) 第35期(2023/12期)の取組み(1)	33
1. 業績予想の前提	13	(1) 第35期(2023/12期)の取組み(2)	34
2. 業績予想の概要	14	[参考] JEIのESG取組みの状況	35
3. 1口当たり分配金の見通し	15	(2) 環境パフォーマンスデータ	36
IV. 運用状況と方針			
1. 外部成長			
(1) 取得・譲渡による効果(2020年以降)と今後の入替え戦略の考え方	17		
(2) 第35期(2023/12期)取得物件《グランフロント大阪》	18		
(3) 第35期(2023/12期)取得物件《BIZCORE築地》	19		
(4) コアスポンサー(日鉄興和不動産)が開発する『BIZCORE』シリーズについて	20		
(5) 第36期(2024/6期)取得物件《大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ》	21		
(6) 第35期(2023/12期)～第38期(2025/6期)譲渡物件	22		
(7) 外部成長の軌跡と方針・戦略	23		
(8) スポンサーの主な開発・保有物件と本投資法人との取引概要	24		

JEIのご紹介: 良質な成長を続ける東京圏オフィスREIT

1. スポンサー

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









・物件取得機会の提供による
継続的な資産規模の拡大

・高い物件管理・リーシング力による
収益力の強化、物件競争力の向上

・安定的・機動的な資金調達

コアスポンサー

 日鉄興和不動産株式会社 (出資比率54%)	グループ計 64%	一生涯のパートナー  第一生命保険株式会社 (出資比率26%)	グループ計 36%
 株式会社みずほ銀行	 みずほ信託銀行株式会社	 株式会社第一ビルディング	 相互住宅株式会社

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

◆ 金融・保険・デベロッパーをコアスポンサーとする連携体制

- スポンサーパイプラインを主軸に都心・ハイスペックの物件を継続的に取得

・ポートフォリオに占めるスポンサーからの取得割合 **80.5%**
(取得価格ベース)

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

・第35期末稼働率 **97.9%** (過去5年間の平均稼働率 **96.3%**)

・第35期賃貸事業収入 **9,300百万円**

- メガバンクのスポンサーをバックに強固な財務基盤を構築

・格付 **AA-** (JCR)

・有利子負債平均残存期間 **4.1年**

・総資産LTV **43.6%**

2. ポートフォリオ(※)

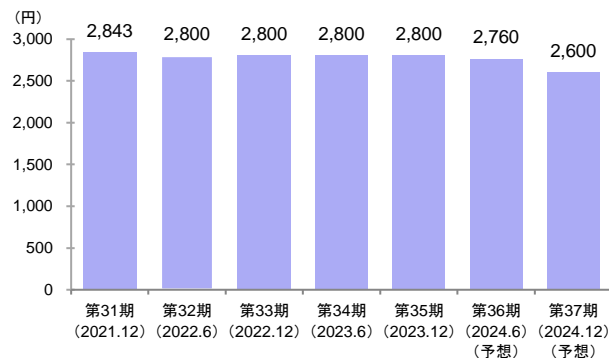
- 東京圏を中心に高い成長性、安定性を有する

物件数	35
資産規模	2,819億円
オフィスビル比率	100.0%
大型物件比率	63.3%
東京圏比率	82.3%
うち都心6区比率	57.1%

(※) 各数値に係る定義等については、P.42の注記をご参照ください

3. 分配金推移

- 安定した分配を目指す運営スタンス



4. ESGへの取組み

- 最重点課題と位置付け、取組みを強力に推進中

①環境負荷の低減 ②ステークホルダーとの連携・協働

CO2排出削減目標 2030年度▲46%(2013年度比)
2050年度 ネットゼロ

GRESB 最上位の「Green Star」・「5star」取得

MSCI ESG格付 A格取得

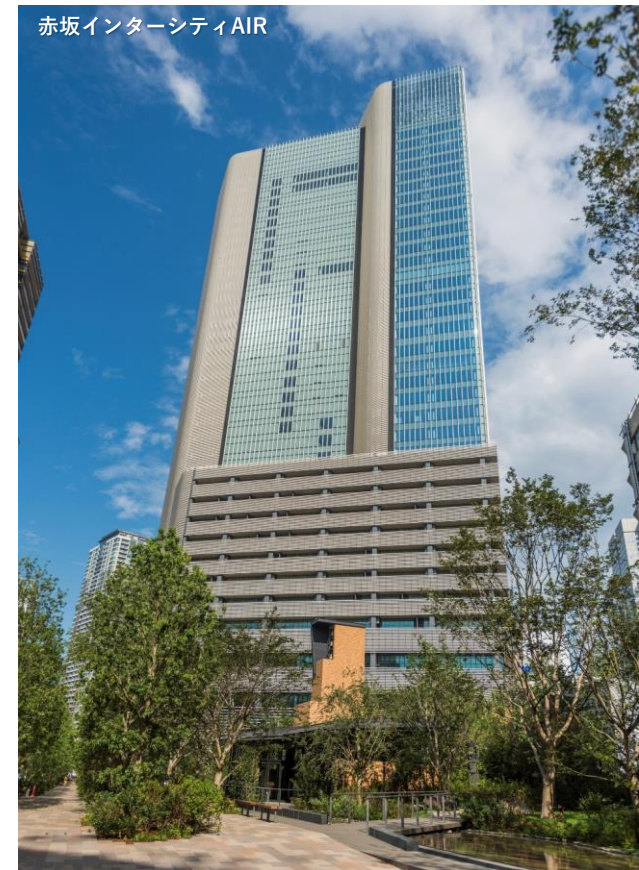
グリーンビル認証比率 90.1%(面積ベース)

CO2フリー電力化率 67.3%(面積ベース)

TCFD賛同表明、財務インパクトの開示

第 I 部

足許の運営のポイント



> 1. 課題に対する対応、今後の運営方針

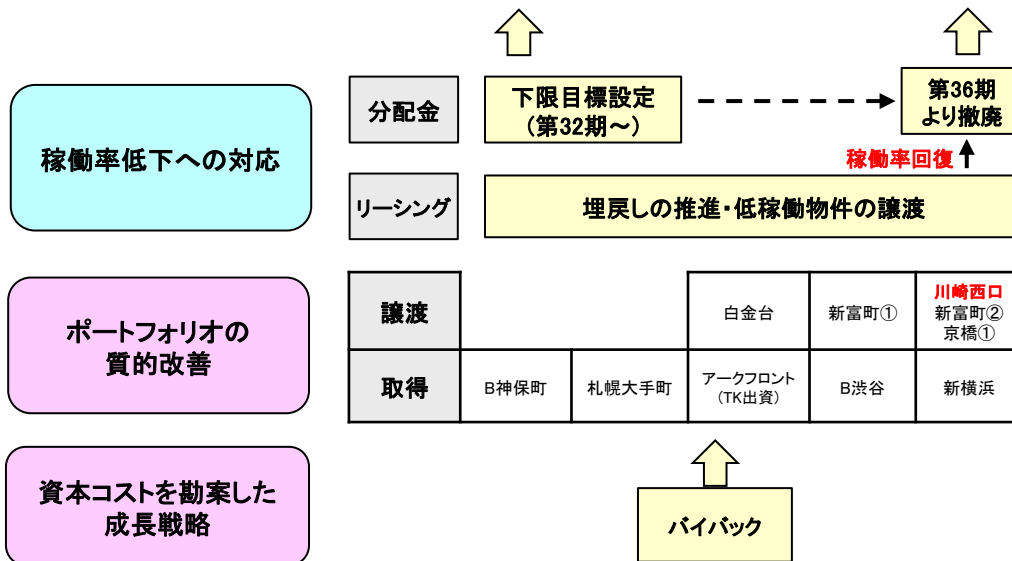
<課題に対する対応>

- 大口テナント退去による稼働率低下の問題は第34期で概ね解消
・スポンサーサポートを得て、懸案の興和川崎西口ビルを含む入替え取引を実行し、下記を実現

- ①ポートフォリオ稼働率の回復
- ②含み損の大幅な削減
- ③築年数の若返り、エリア競争力の強化

⇒稼働率の回復を確認した上で、分配金の下限目標を、第36期より撤廃し、各期の収益状況を踏まえた水準とする分配金運営に変更

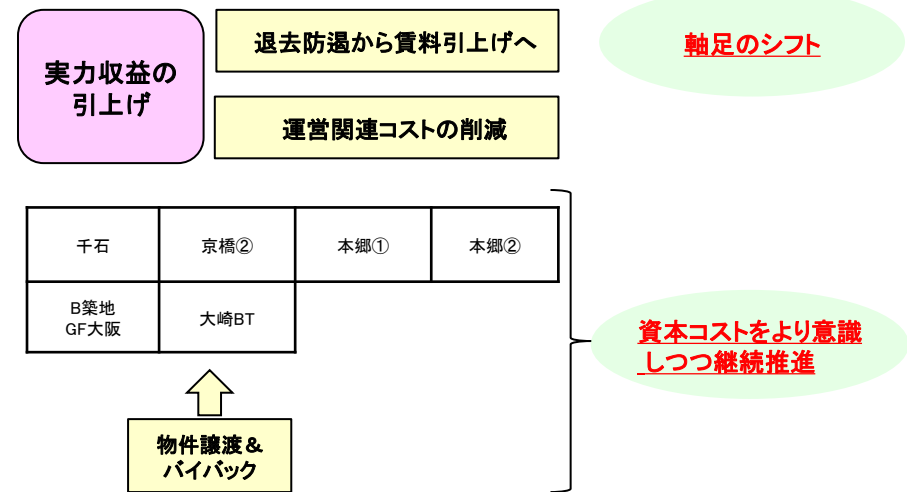
	第28期 (20/6)	第29期 (20/12)	第30期 (21/6)	第31期 (21/12)	第32期 (22/6)	第33期 (22/12)	第34期 (23/6)
期末契約稼働率(%)	99.6	98.0	96.4	93.1	90.8	93.0	96.5
1口当たり分配金(円)	2,960	3,000	2,938	2,843	2,800	2,800	2,800



<今後の運営方針>

- 稼働率の回復、並びに外部環境の変化を受け、第35期以降、下記に主眼に置いた運営
- ①実力収益(売却益を含まない基礎的な収益力)水準の引上げ
・稼働優先・退去防遏から、賃料引上げの方向に軸足をシフト
・運営コストの見直し、削減
 - ②ポートフォリオの強化・質的改善
 - ③資本コストをより意識した成長戦略の推進

第35期 (23/12)	第36期計画 (24/6)	第37期計画 (24/12)	第38期計画 (25/6)
97.9	97.9	95.5	
2,800	2,760	2,600	



2. ポートフォリオの質的改善 & 資本コスト・資金効率を勘案した施策の実行

物件譲渡代金を活用した自己投資口の取得と借入金の返済

- ◆ 築古(将来的な収益力低下)、エリア競争力の観点からJEI本郷ビルを鑑定価格を上回る価格で譲渡
- ◆ 譲渡代金を自己投資口の取得資金と借入金返済資金に吻合させることで資本コスト・資金効率を改善

譲渡物件(JEI本郷ビル)

- ・築33年を経過し、今後のCAPEX負担の増嵩懸念
- ・今後のオフィスエリアとしての競争力に懸念
- ・低収益性 ⇒ 償却後NOI利回り2.2%(ポート平均3.3%)
- ・含み損(▲3.6億円)



譲渡

鑑定評価額以上での譲渡

- ・譲渡価格 61.5億円(> 鑑定評価額45.1億円)
- ・譲渡益^(※1) 12.8億円
- ・譲渡予定日 2024年7月11日(40%)、2025年1月17日(60%)

本取組み
の
効果

投資主価値の向上

自己投資口取得 ^(注)	20億円
借入金返済	30億円
分配金相当	11.5億円
(合計)	61.5億円

NAVディスカウントでの取得

(注) 自己投資口の取得については手元資金を活用して先行して実行する予定

①ポートフォリオの質的改善

- ・築年、エリア競争力、収益性の懸念を排除
- ・含み損の処理

②譲渡益の確保

- ・安定的な分配金政策を支える財務体力の確保

③1口当たり分配金の嵩上げ

<自己投資口取得・消却効果(試算)>^(※2)

- ・2024年6月期予想EPU比+38円

【試算の前提条件】

取得価額の総額	2,000百万円
平均取得価格	122,000円(1月31日の終値)
取得投資口の総数	16,393口 (発行済投資口数の1.2%)

④1口当たりNAVの向上

- ・NAVディスカウントでの自己投資口の取得・消却
- ・鑑定評価額以上での物件譲渡

⑤借入金返済による金融コストの削減

(※1) 譲渡価格と2023年12月31日現在の帳簿価格の差額として算定された参考数値であり、会計上の売却損益とは異なります。

(※2) 「自己投資口取得・消却効果(試算)」は、上記「試算の前提条件」のもとに算出した現時点での試算であり、実際の取得価額の総額および取得投資口の総数によって変動します。

3. 稼働率・収支の状況と分配方針

	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期 実績	第36期 予想	第37期 予想
期末契約稼働率(%)	99.4	99.6	99.6	98.0	96.4	93.1	90.8	93.0	96.5	97.9	97.9	95.5
退去率(%)	1.6	1.7	0.8	2.5	3.2	6.6	7.6	4.1	3.0	1.8	1.1	3.9

退去懸念先を
織り込み

大ロテナントの退去 ← 興和川崎西口ビルの処理(資産入替) ↑

(単位: 百万円)

	第32期 (2022年6月期) 実績	第33期 (2022年12月期) 実績	第34期 (2023年6月期) 実績	第35期 (2023年12月期)			第36期 (2024年6月期)			第37期 (2024年12月期)
				23/2予想	23/8予想	実績	23/8予想	23/12予想	24/2予想	24/2予想
営業収益 (ネット売却損益)	11,065 797	10,699 530	13,823 980	10,980 696	10,785 696	10,857 697	10,822 721		11,419 721	11,116 450
当期純利益	4,101	3,502	3,881	3,463	3,873	4,049	3,862	【修正理由】 ・GF大阪取得 ・大口先退去 の後ずれ	4,101	3,823
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲356	+243	▲136	+281	▲128	▲304	▲384		▲410	▲345
(分配金相当額)	(▲266円)	(+182円)	(▲101円)	(+210円)	(▲96円)	(▲227円)	(▲287円)	(▲307円)	(▲258円)	
1口当たり分配金	2,800円	2,800円	2,800円	2,800円	2,800円	2,800円	2,600円	2,760円	2,760円(※)	2,600円(※)
内部留保残高 (DPU換算)				1,006百万円 (752円)				1,416百万円 (1,058円)	1,761百万円 (1,317円)	

(※) 自己投資口取得および売却の
想定効果は含まれていません

分配方針

【第35期】
・物件入替による譲渡益を活用し、予想通り(分配金下限目標)の2,800円

【第36期】
・懸案であった大口テナントの退去影響が解消したことに伴い、第36期以降、各期の収支状況を勘案した分配金水準とすることを原則とし、着実な成長を目指す方針に転換

・第36期については、第35期取得物件(グランフロント大阪)の通期寄与、および保守的に織り込んでいた大口テナントの退去が第37期以降に後ずれとなることを主因に2,760円へ上方修正

【第37期】
・新規取得物件の通期寄与、前期からずれ込む大口テナントの退去想定等、当期の収支状況を踏まえつつ、安定的な分配金運営の観点からJEI本郷ビルの譲渡益を活用し2,600円

実行・決定済アクション

	第32期 (2022年6月期)	第33期 (2022年12月期)	第34期 (2023年6月期)	第35期 (2023年12月期)	第36期 (2024年6月期)	第37期 (2024年12月期)
物件取得	アークヒルズフロントタワー (匿名組合出資持分49%: 約52億円) 同物件に係る優先交渉権 取得	BIZCORE渋谷 (約66億円)	新横浜アリーナ通りビル (約21億円)	・BIZCORE築地 (98億円) ・グランフロント大阪 (83億円)	大崎ブライタワー・ ブライプラザ (131億円)	
物件譲渡	興和白金台ビル (譲渡益約8億円)	新富町ビル(40%) (譲渡益約5億円)	・新富町ビル(60%) (譲渡益約8億円) ・興和川崎西口ビル (譲渡損約▲27億円) ・JEI京橋ビル(80%) (譲渡益約29億円)	・パシフィックスクエア 千石 (譲渡益約7億円)	JEI京橋ビル(20%) (譲渡益約7億円)	JEI本郷ビル(40%) (譲渡益約4.5億円)
その他	自己投資口の取得・売却 (1回目)	コアスポンサーによる 投資口の追加取得決定	電気料金上昇対策		自己投資口の取得 決定(2回目)	

第Ⅱ部

第35期(2023/12期)決算



1. 第35期(2023/12期)決算の概要

(単位: 百万円)

	第34期 実績 A	第35期 前回予想 B	第35期 実績 C	第35期実績 前期比 C-A	第35期実績 前回予想比 C-B
営業収益	13,823	10,785	10,857	▲ 2,966	+71
うち賃貸事業収入	9,274	9,234	9,300	+25	+66
うち不動産売却益	3,683	696	697	▲ 2,986	+1
営業費用	9,346	6,316	6,191	▲ 3,154	▲ 125
うち賃貸事業費用	5,972	5,694	5,561	▲ 410	▲ 133
うち不動産売却損	2,703	-	-	▲ 2,703	-
うち販管費	670	621	629	▲ 40	+8
営業利益	4,477	4,468	4,665	+188	+197
経常利益	3,882	3,874	4,050	+168	+175
当期純利益	3,881	3,873	4,049	+168	+175
圧縮積立金 (+: 取崩、▲: 繰入)	▲ 136	▲ 128	▲ 304	▲ 168	▲ 175
分配金総額	3,745	3,745	3,745	0	0
1口当たり分配金(円)	2,800	2,800	2,800	0	0
期末稼働率	96.5%	97.6%	97.9%	+1.4pt	+0.3pt

●第34期(2023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	▲2,966百万円
・賃貸事業収入の増 (取得物件(+297)、譲渡物件(▲447)、既存物件(+175))	+25百万円
・その他収入(原状回復費収入等)の減	▲19百万円
・不動産売却益の減	▲2,986百万円
②営業費用の減	+3,154百万円
・維持管理費の減	+34百万円
・公租公課の減	+76百万円
・不動産売却損の剥落	+2,703百万円
・販管費(控除対象外消費税等)の減	+40百万円
③営業外費用の増	▲19百万円
・アレンジメントフィーの増等	
④経常利益・当期純利益の増	+168百万円
⑤圧縮積立金繰入の増	▲168百万円
⑥分配金総額	±0百万円

●前回予想との比較(分配原資への影響)

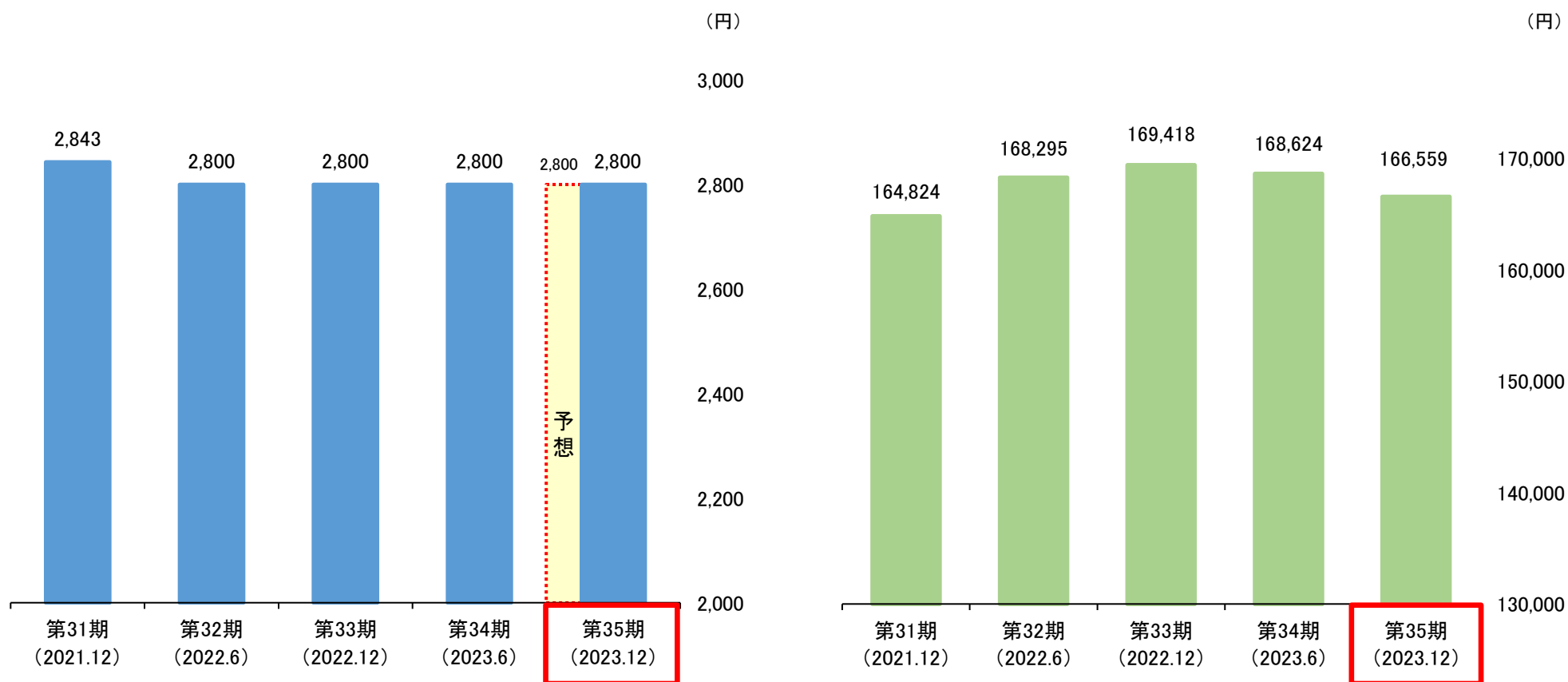
①営業収益の増	+71百万円
・賃貸事業収入の増	+66百万円
・その他収入(更新料等)の増	+11百万円
②営業費用の減	+125百万円
・賃貸事業費用の減 (維持管理費の増▲39百万円、水道光熱費の減+90百万円、 修繕工事費の減+86百万円等)	+133百万円
・販管費の増	▲8百万円
③営業外費用の増	▲21百万円
④経常利益・当期純利益の増	+175百万円
⑤圧縮積立金繰入の増	▲175百万円
⑥分配金総額	±0百万円

2. 第35期(2023/12期)の1口当たり分配金・NAVの実績

- ◆ パシフィックスクエア千石の譲渡益を活用し、1口当たり分配金は予想通りの着地
- ◆ 賃料水準の低下やCapexの増嵩を主因とした鑑定評価額の減少により、1口当たりNAVは微減

■ 1口当たり分配金

■ 1口当たりNAV



3. 第35期(2023/12期)決算説明ハイライト

外部成長

- ◆ 興和川崎西口ビル、JEI京橋ビルの代り物件として、コアスポンサーからBIZCORE築地を取得(2023年7月)するとともに、大崎ブライトタワー・プラザの取得(2024年4月予定)を決定
⇒①興和川崎西口ビルの抜本的処理、②ポートフォリオ稼働率の回復、③築年数の若返り・エリア競争力の向上
- ◆ コアスポンサーからグランフロント大阪を追加取得(2023年12月)
⇒①ポートフォリオの質的改善、②分配金の成長
- ◆ 築古で将来的な収益力低下懸念のあるJEI本郷ビルの譲渡を決定(2024年2月) ⇒①ポートフォリオの質的改善、②想定譲渡益12.8億円の確保

内部成長

- ◆ 着実な埋戻しが奏功し、期末稼働率は計画を上回る97.9%へ上昇
- ◆ 退去率は3期連続低下し概ね巡航水準へ
- ◆ 計画を上回る増額改定を実現する一方、減額改定は前期比半減

財務戦略

- ◆ 自己投資口取得の決定(2024年2月)
⇒取得価額総額(上限)20億円、取得期間2月~5月
- ◆ 借入金の返済(30億円)予定
- ◆ 長期変動金利借入の活用等により金融コスト削減
- ◆ 投資法人債のターゲットディールにより借入期間長期化と弁済期限分散化を実現
- ◆ 物件譲渡益を第35期分配金に充当するとともに、分配金安定化のため残額を内部留保

資本コスト・
資金効率を
改善

ESG

- ◆ グリーンローンの実行(2023年12月)によりサステナブルファイナンス比率は23.5%へ上昇(オフィス系リーディングクラス)
- ◆ SBT認証取得に向けた検討開始

- 資産規模 **2,819** 億円 (前期比+165億円)
上記の外、アークヒルズフロントタワーに係る匿名組合出資(投資有価証券) 52.3億円

- ポートフォリオの状況
・償却後NOI利回り 3.3% (2022年12月期比+0.4pt)
・駅徒歩5分以内比率 93.7% (2022年12月末比+4.0pt)
・平均築年数 21.9年 (2022年12月末比▲1.1年)

- 含み益(2023年12月末) **721** 億円 (前期比▲30億円)

- 含み益率(同上) **27.3** % (前期比▲3.0pt)

- 期末稼働率 **97.9** % (前期比+1.4pt、計画比+0.3pt)

- 退去率 **1.8** % (前期比▲1.2pt)

- 増額改定面積 **1,052** 坪 (前期比▲244坪、計画比+680坪)

- 減額改定面積 **1,138** 坪 (前期比▲956坪、計画比+127坪)

- 有利子負債平均残存期間 **4.1** 年 (前期比+0.3年)

- 有利子負債平均金利 **0.70** % (前期比▲0.01pt)

- 固定金利比率 **74.3** % (前期比▲11.4pt)

- LTV **43.6** % (前期比+1.6pt)

自己投資口取得/消却・大崎取得・本郷譲渡勘案後 **44.8** %

物件取得余力(LTV47%上限目途) 約**110**億円

- 内部留保 **1,006** 百万円 (分配金換算752円)

- GRESBリアルエステイト評価(2023年)
最上位 Green Star(9年連続) 5star(4年連続)

- MSCI ESG 格付 **A格**

- グリーンビル認証比率(面積ベース) **90.1** % (前期比+1.3pt)

- CO2フリー電力比率(面積ベース) **67.3** % (前期比+3.3pt)

1口当たり分配金

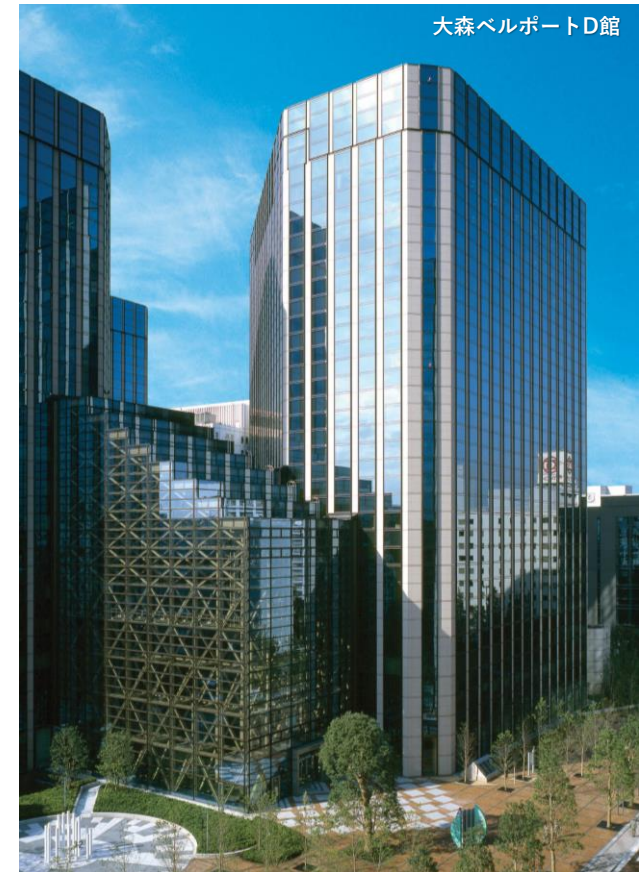
前期 **2,800** 円
 当期 **2,800** 円
 前期比 ±0円
 (±**0.0** %)
 期初予想比 ±0円

1口当たりNAV

前期 **168,624** 円
 当期 **166,559** 円
 前期比 ▲2,065円
 (▲1.2%)

第Ⅲ部

第36期(2024/6期)・第37期(2024/12期)業績予想



1. 業績予想の前提

<オフィス市場の見通し(当面1年間)>

- 2023年のオフィス大量供給については、需要の回復(オフィス戦略の見直しやコロナ禍以降に一旦縮小した床を戻す動き等)を主因に、空室率が上昇することなく乗り切りつつある状況
- 2024年のオフィス供給量は過去平均より少なく、大型床の需要についても徐々に回復しつつあるものの、外資系テナントの動きは依然鈍く、加えて、リモートワークの定着や大企業を中心とするもう一段の集約化の可能性等を勘案すると、エリアや物件特性によって跛行性が高まる展開へ
- 以上、当面1年間は保守的に『空室率は概ね横這い圏での推移、新規成約賃料は底打ちを探る展開』を想定
- 斯かる中、『新しい働き方』の考え方に応じて、立地条件や環境性能、快適性等の条件面の優劣による二極化が更に進展する方向であり、新しいオフィス戦略に合致する条件面で優れた大型ビルは、コアオフィスとしての需要を引き続き吸引していくものと思料

<業績予想の組立て>

【外部成長】

- 発表済みの資産入替効果を織り込み
(JEI京橋ビル・JEI本郷ビルの譲渡、大崎ブライトタワーおよびプラザの取得)

【内部成長】

- 従来の稼働優先から収益重視へと軸足をシフト
- 退去については、前回同様に懸念先も含めて収支計画に織り込み。退去率は第36期からずれ込む見通しの大口テナントの退去影響はあるも、概ね落ち着いた推移となる見込み。埋戻しについては、足許のリーシング状況を勘案の上、DT・FRを物件毎の難易度・フロア面積等を踏まえて保守的に設定
- 契約更改については、賃料ギャッププラス先からの賃料減額要請へ備える一方、地方物件等を中心に増額改定の取組みを一層推進

【財務(金利見通し)】

- 2024年4-6月期に日銀の政策変更(マイナス金利解除)、長期金利は緩やかに上昇(10年国債は1%台前半へ)

<期末稼働率・退去率の状況>

	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
期末稼働率	90.8%	93.0%	96.5%	97.9%	97.9%	95.5%
退去率	7.6%	4.1%	3.0%	1.8%	1.1%	3.9%

<分配方針>

【第35期】

- ・物件入替による譲渡益を活用して、予想通りの2,800円

【第36期】

- ・グランフロント大阪の通期寄与、および保守的に想定していた大口テナントの退去が第37期以降に後ずれとなることを主因に2,760円へ上方修正

【第37期】

- ・当期の収支状況(新規取得物件の通期寄与、前期からずれ込む大口テナントの退去想定等)を踏まえつつ、安定的な分配金運営の観点からJEI本郷ビルの譲渡益を活用し2,600円

2. 業績予想の概要

(単位: 百万円)

	第35期 実績 A	(参考) 第36期 前回予想	第36期 予想 B	第36期予想 前期比 B-A	第37期 予想 C	第37期予想 前期比 C-B
営業収益	10,857	10,822	11,419	+562	11,116	▲303
うち賃貸事業収入	9,300	9,292	9,867	+567	9,744	▲122
うち不動産売却益	697	721	721	+23	450	▲270
営業費用	6,191	6,358	6,672	+481	6,579	▲93
うち賃貸事業費用	5,561	5,729	6,051	+489	5,951	▲99
うち販管費	629	629	621	▲8	627	+6
営業利益	4,665	4,463	4,747	+81	4,536	▲210
経常利益	4,050	3,863	4,102	+52	3,824	▲278
当期純利益	4,049	3,862	4,101	+52	3,823	▲278
圧縮積立金 (+: 取崩、▲: 繰入)	▲304	▲384	▲410	▲105	▲345	+64
分配金総額	3,745	3,477	3,691	▲53	3,477	▲214
1口当たり分配金(円)	2,800	2,600	2,760	▲40	2,600	▲160
期末稼働率	97.9%	95.8%	97.9%	0.0pt	95.5%	▲2.4pt

●第35期実績と第36期予想との比較(分配原資への影響)

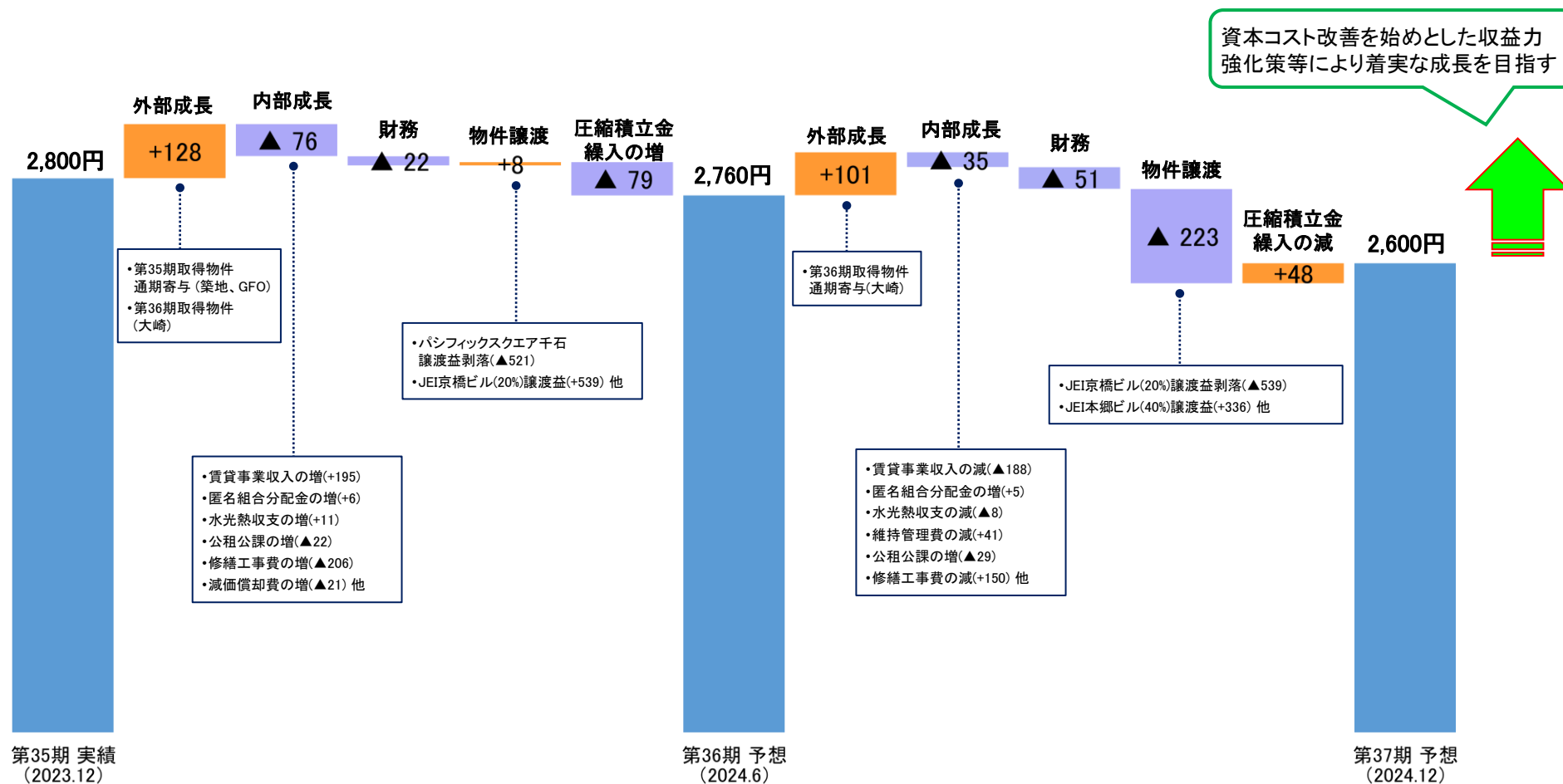
①営業収益の増	+562百万円
・賃貸事業収入の増 (取得物件(+337)、譲渡物件(▲31)、既存物件(+261))	+567百万円
・不動産売却益の増	+23百万円
・水道光熱費収入の減	▲27百万円
②営業費用の増	▲481百万円
・維持管理費の増	▲67百万円
・水道光熱費の減	+37百万円
・公租公課の増	▲52百万円
・修繕工事費の増	▲295百万円
・減価償却費の増	▲59百万円
③営業外費用の増	▲29百万円
④経常利益・当期純利益の増	+52百万円
⑤圧縮積立金繰入の増	▲105百万円
⑥分配金総額	▲53百万円

●第36期予想と第37期予想との比較(分配原資への影響)

①営業収益の減	▲303百万円
・賃貸事業収入の減 (取得物件(+180)、譲渡物件(▲51)、既存物件(▲251))	▲122百万円
・不動産売却益の減	▲270百万円
・水道光熱費収入の増	+87百万円
②営業費用の減	+93百万円
・水道光熱費の増	▲98百万円
・公租公課の増	▲35百万円
・修繕工事費の減	+202百万円
③営業外費用の増	▲67百万円
④経常利益・当期純利益の減	▲278百万円
⑤圧縮積立金繰入の減	+64百万円
⑥分配金総額	▲214百万円

3. 1口当たり分配金の見通し

- ◆ 第36期は、修繕工事費等賃貸事業費用の増加を新規物件取得と既存物件の賃収増で打ち返し
圧縮積立金の繰入増により、1口当たり分配金は2,760円
- ◆ 第37期は、前期取得物件の通期寄与、修繕工事費の減少あるも、譲渡益減少、大口テナント退去による賃収減により、
1口当たり分配金は2,600円



第Ⅳ部

運用状況と方針



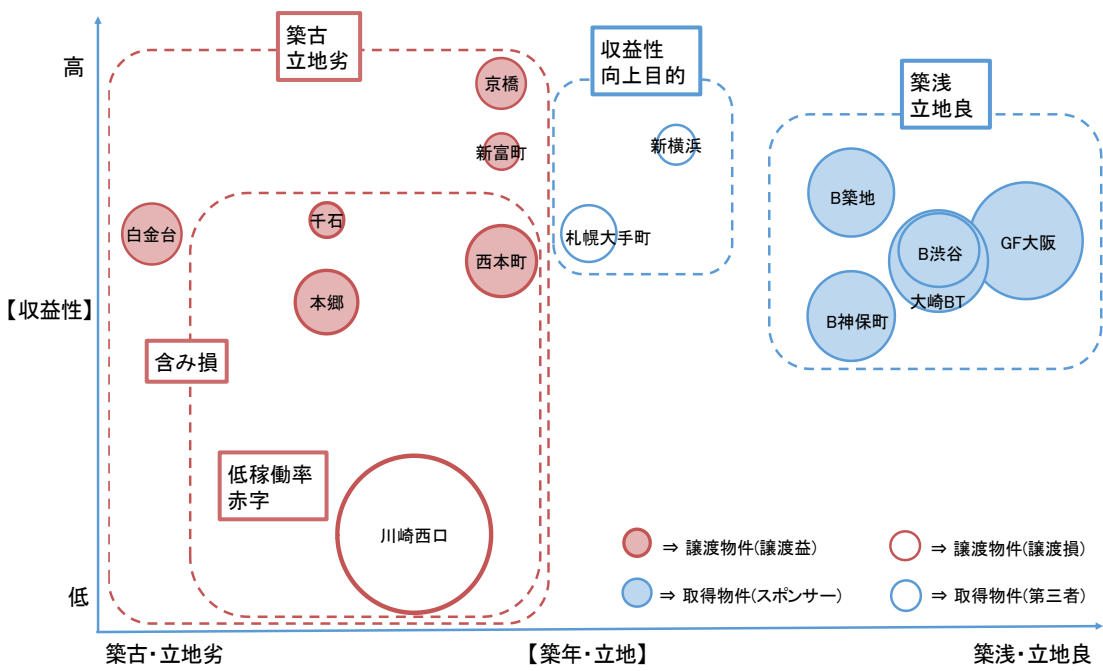
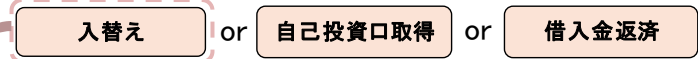
1. 外部成長 (1) 取得・譲渡による効果 (2020年以降) と今後の入替え戦略の考え方

■ 取得・譲渡による効果

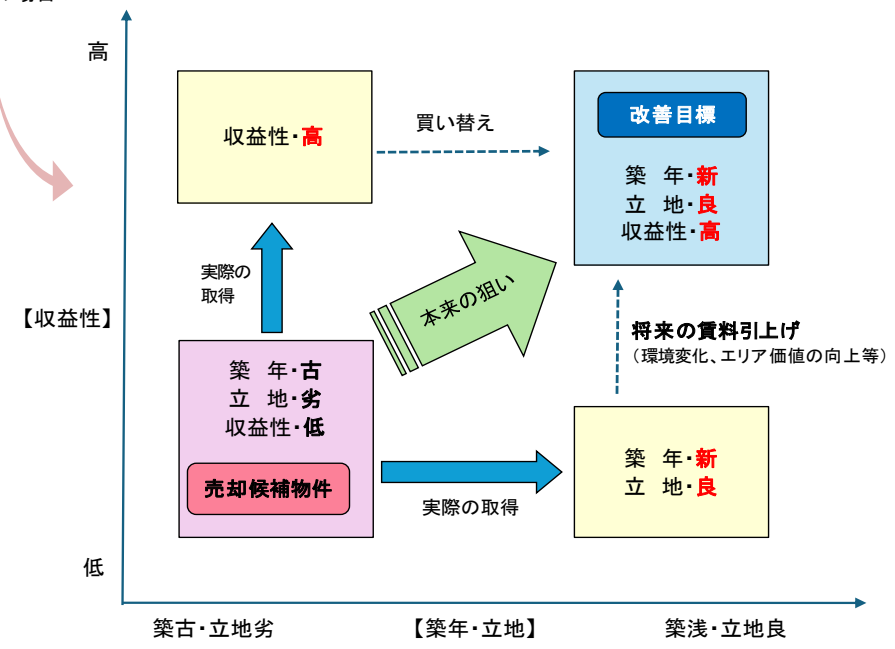
- 2020年以降の取得・譲渡によりポートフォリオの質的改善と譲渡益を活用した分配金下限目標の維持、内部留保の積増しを実現
 - ① 川崎西口の処理による収益性向上・将来リスクの回避・ポートフォリオ稼働率の向上
 - ② 物件競争力(立地・スペック)の強化
 - ③ 譲渡益・内部留保を活用した安定的な分配金政策
 - ④ 含み損の処理

■ 今後のポートフォリオの入替え戦略の考え方

- ポートフォリオの質・収益性の向上の観点から、保有物件の見直しを行い、『**築年、立地適性、収益性**』の観点から、売却候補物件をリストアップ
- 売却資金の活用方法に関しては、取得の可能性と物件特性、金融情勢、投資口価格の状況等を総合的に勘案して検討



入替えの場合



円の大きさ: 取得価格
 収益性: 償却後NOI利回り
 築年・立地: 資産運用会社のスコアリング

1. 外部成長 (2) 第35期(2023/12期)取得物件《グランフロント大阪》

- ◆ 大阪・梅田駅直結で高いスペックを備えた都市型複合ビルの共有持分2.30%相当を、コアスポンサーの日鉄興和不動産から追加取得
- ◆ 優れた立地条件・物件特性と競争力のある賃料帯から、今後も高稼働を維持できる見込み

2023年11月6日追加取得発表

グランフロント大阪



西日本最大のターミナル「梅田エリア」に所在

- ・西日本最大のターミナル駅を中心に形成され、人や情報が集積する「梅田エリア」に所在
- ・周辺には多数の交通要所が存在する、アクセス性に優れた物件

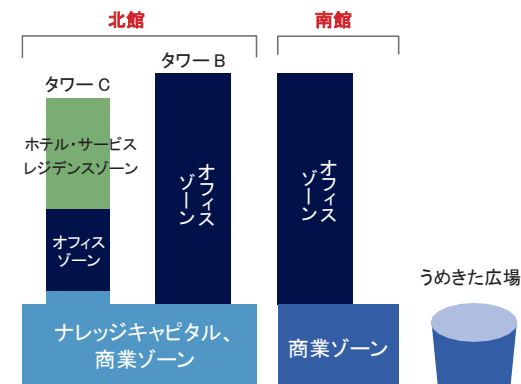
快適かつ利便性の高いオフィス空間

- ・ワンフロア最大で850.18坪、天井高2,800mmの無柱空間が広がり、フレキシブルなレイアウトを実現
- ・オフィス専用スカイロビー、テナント専用ラウンジ等の共用スペースが充実

安全性に優れた構造

- ・緊急時にも高い安全性を確保できる先進の制震構造を採用

ブロック別用途



所在地	大阪府大阪市北区大深町		
階数	(南館)(北館)地下3階・地上38階建 (うめきた広場)地下2階・地上2階建		
延床面積	(うめきた広場)10,226.10㎡ (南館)181,371.39㎡ (北館)290,030.59㎡		
建築時期	2013年2月(うめきた広場・北館) 2013年3月(南館)		
取得価格	8,300百万円		
取得持分	共有持分2.30%相当 (既保有分と合わせ4.75%相当)		
鑑定評価額	8,350百万円 (2023年10月1日時点)		
取得日	2023年12月8日		
取得先	日鉄興和不動産株式会社		
鑑定NOI利回り ^(※)	3.5%	償却後NOI利回り ^(※)	3.1%
稼働率 (2023年12月末日時点)	(うめきた広場・南館)93.6% (北館)97.6%		



(※) 鑑定NOI利回り・償却後NOI利回りは、鑑定評価書における直接還元法によるNOIを基に算出

1. 外部成長 (3) 第35期(2023/12期)取得物件《BIZCORE築地》

◆ コアスポンサー(日鉄興和不動産)が開発を進める中規模ハイグレードオフィスビル『BIZCORE(ビズコア)』シリーズの第4弾

■ 取得物件の概要

所在地	東京都中央区築地		
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
延床面積	6,728.37㎡		
基準階面積	約661㎡(約200坪)		
竣工年月	2019年7月		
取得価格	9,800百万円		
鑑定評価額	10,200百万円(2023年6月1日時点)		
取得日	2023年7月4日		
NOI利回り(※)	3.6%	償却後NOI利回り(※)	3.0%
稼働率	100.0%(2023年12月末時点)		

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

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

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

最新の大型オフィスビル並みのスペック

- ・天井高2,800mm、1フロア約200坪の明るく開放的な無柱空間の貸室
- ・存在感のある外観と、瀟洒なエントランス、緑溢れる屋上庭園

災害時の高い事業継続性

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

2023年6月29日取得発表

BIZCORE 築地

BIZCORE



■ コアスポンサーの新中期経営計画(5年間) における本投資法人の役割

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

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

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

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

コアスポンサーの既存保有物件等についても、
パイプライン対象物件

1. 外部成長 (4) コアスポンサー(日鉄興和不動産)が開発する『BIZCORE』シリーズについて

◆ 神保町を皮切りに6物件竣工。2021年4月以降の5年間で10棟以上の竣工稼働を計画

コンセプト

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



背景と優位性

- 都内の中小規模オフィスのうち築20年以上のビルが約9割、旧耐震基準のビルも数多く存在
- 東日本大震災以降のテナントの「耐震」「防災」「BCP」を重視する傾向の強まり
- 日鉄興和不動産の、約80棟を数える都心を中心としたオフィスビルの開発および管理・運營業務で培われたノウハウを生かし、快適性・上質感のある中規模ハイグレードオフィスビルの開発を開始
- 重点戦略エリアは都心の築古ビルが多く存在する神田、新橋、虎ノ門、赤坂等
- 日鉄興和不動産が所有・管理する大規模旗艦ビルと連携した遠隔監視や巡回管理サービスを提供

基本スペック

防災・BCP対応

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

快適性

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

セキュリティ

- メインエントランスから各フロア室内まで多層のセキュリティシステム

今後の展開

- 2021年4月以降の5年間で10棟以上の竣工稼働を計画しており、順調に進捗中

取得済



BIZCORE神保町

BIZCORE赤坂見附

BIZCORE築地

BIZCORE渋谷



BIZCORE神田須田町

BIZCORE東神田

BIZCORE御茶ノ水

(仮称) BIZCORE西新橋計画

	BIZCORE神保町	BIZCORE赤坂見附	BIZCORE築地	BIZCORE渋谷	BIZCORE神田須田町	BIZCORE東神田	BIZCORE御茶ノ水	(仮称) BIZCORE西新橋計画
竣工	2017年11月	2019年3月	2019年7月	2020年1月	2021年9月	2022年11月	2024年1月	2025年2月(予定)
交通	東京メトロ「神保町」駅 徒歩4分他	東京メトロ「赤坂見附」駅 直結他	東京メトロ「築地」駅 徒歩3分他	JR他「渋谷」駅 徒歩4分他	都営地下鉄「岩本町」駅 徒歩1分他	都営地下鉄「岩本町」駅 徒歩5分他	東京メトロ「御茶ノ水」駅 徒歩7分他	東京メトロ「虎ノ門」駅 徒歩6分他
延床面積	8,217.64㎡	3,515.63㎡	6,728.37㎡	3,835.11㎡	1,988.55㎡	2,773.02㎡	3,536.65㎡	5,565.71㎡
基準階	約890㎡(約270坪)	約265㎡(約80坪)	約661㎡(約200坪)	約349㎡(約105坪)	約159㎡(約48坪)	約251㎡(約76坪)	約385㎡(約117坪)	約366㎡(約111坪)

後続の開発案件も進捗中

1. 外部成長 (5) 第36期(2024/6期)取得物件《大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ》

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

■ 取得物件の概要

所在地	東京都品川区北品川		
構造	ブライトタワー: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付31階建 ブライトプラザ: 鉄骨造陸屋根2階建		
延床面積	ブライトタワー: 89,234.27㎡ ブライトプラザ: 4,084.84㎡		
基準階面積	ブライトタワー: 約1,946㎡(約589坪)		
竣工年月	2015年4月		
取得価格	13,100百万円		
取得持分	ブライトタワー: 全体共用持分約10%相当 ブライトプラザ: 共有持分8%相当		
鑑定評価額 ^(※1)	13,500百万円(2023年8月1日時点)		
取得予定日	2024年4月26日		
NOI利回り ^(※2)	3.5%	償却後NOI利回り ^(※2)	2.8%
稼働率	99.2%(2023年12月末時点)		

(※1) 2023年12月31日時点の継続鑑定評価額は、同額の13,500百万円です

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

各方面へのアクセスが容易な立地

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

快適かつ利便性の高いオフィス空間

- ・天井高2,800mm、1フロア約589坪の明るく開放的な無柱空間の貸室
- ・床荷重500kg/㎡、コンセント容量60VA/㎡(100VA/㎡まで増強可能)
- ・1F・2Fにはカフェや飲食店、クリニックなどが集まり、街区内にもショップやレストランが充実

2023年8月17日取得発表

大崎ブライトタワー



2023年8月17日取得発表

大崎ブライトプラザ



1. 外部成長 (6) 第35期(2023/12期)～第38期(2025/6期)譲渡物件

- ◆ 築年数の経過やエリア競争力の低下から今後の収益性に懸念のある3物件を譲渡(予定)
- ◆ 譲渡益を分配金安定化の原資とするとともに、譲渡資金を新規物件の取得の他、自己投資口の取得や借入金返済等に活用

■ 譲渡物件・譲渡の概要

	2023年2月10日譲渡発表	2023年6月29日譲渡発表	2024年2月19日譲渡発表
物件名	パシフィックスクエア千石	JEI京橋ビル	JEI本郷ビル
物件写真			
所在地	東京都文京区本駒込	大阪府大阪市都島区	東京都文京区本郷
交通条件	都営三田線千石駅徒歩1分	JR・京阪・大阪メトロ京橋駅徒歩3分	東京メトロ丸ノ内線・都営大江戸線本郷三丁目駅徒歩2分
延床面積	4,017.44㎡	10,021.32㎡	5,877.11㎡
竣工年月	1992年11月	1987年4月	1991年2月
取得価格	1,620百万円	3,308百万円	5,400百万円
譲渡(予定)価格(※1)	2,300百万円	6,300百万円	6,150百万円
帳簿価額	1,598百万円(2023年7月3日時点)	2,688百万円(2022年12月31日時点)	4,869百万円(2023年12月31日時点)
譲渡益(※2)	697百万円	3,611百万円	1,280百万円
鑑定評価額	1,550百万円(2023年6月末日時点)	4,000百万円(2023年6月1日時点)	4,510百万円(2023年12月31日時点)
譲渡(予定)日	2023年7月3日	①2023年6月30日(80%) ②2024年1月22日(20%)	①2024年7月11日(40%) ②2025年1月17日(60%)
譲渡理由	築年数の経過、エリア適性、含み損	築年数の経過、エリア適性	築年数の経過、エリア適性、含み損

(※1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。

(※2) JEI京橋ビルは譲渡(予定)価格と2022年12月31日時点の帳簿価額の差額として、JEI本郷ビルは譲渡(予定)価格と2023年12月31日時点の帳簿価額の差額として算定された参考数値であり、会計上の売却損益とは異なります。

1. 外部成長 (7)外部成長の軌跡と方針・戦略

■外部成長の方針と戦略

【方針】 安定的な1口当たり分配金・NAVの成長を目指すべく、新規取得と入替によるポートフォリオの改善を図りつつ、中長期的な資産規模拡大を図る方針

【実績】 (第14期～第35期)

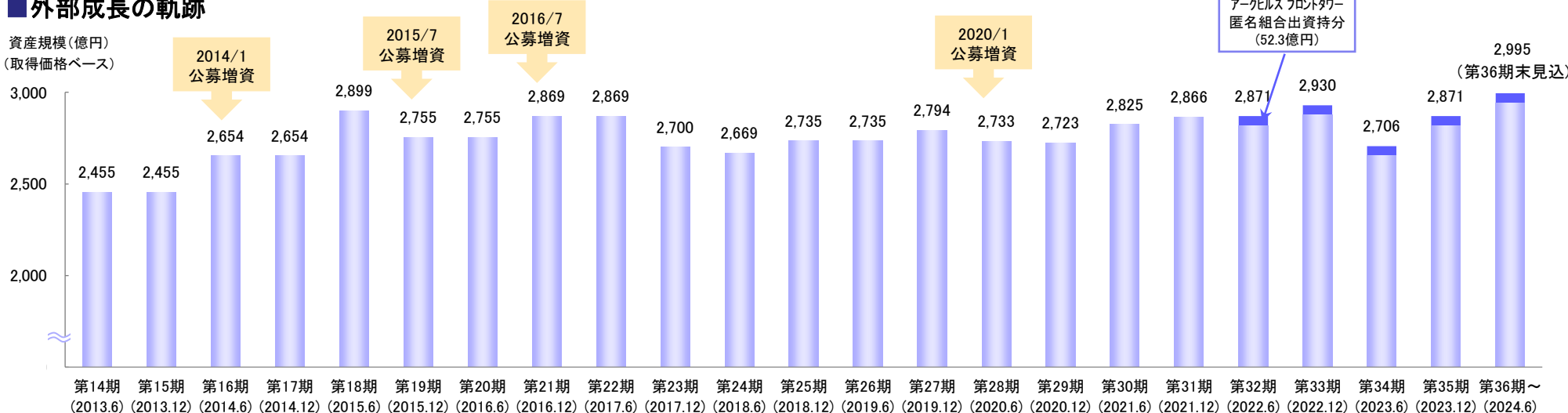
- ◆ 取得：26物件・1,617億円
スポンサーからの取得割合 66.1%
- ◆ 譲渡：11物件・968億円

【今後の戦略】

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

■外部成長の軌跡

資産規模(億円)
(取得価格ベース)



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

1. 外部成長 (8) スポンサーの主な開発・保有物件と本投資法人との取引概要



今後の取得検討候補(スポンサーの中期経営計画と連動)



品川インターシティ 1998年竣工
名古屋インターシティ 2008年竣工
芝浦ルネサイト 2009年竣工
日鉄日本橋ビル 2019年竣工
虎ノ門二丁目再開発 2025/2竣工予定
横浜シンフォステージ 2024/3竣工予定



赤坂インターシティ 2005年竣工



赤坂インターシティAIR 2017年竣工



グランフロント大阪 2013年竣工

優先交渉権取得



アークヒルズフロントタワー 2011年竣工



大崎プライムタワー・プラザ 2015年竣工

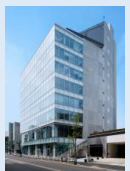
2007年 25%取得
2013年 24%取得
2011年 40%取得
2014年 60%取得
2013年 27%取得
2017年 52%取得
2016年 100%取得
2018年 2.9%取得
2020年 2.45%取得
2023年 2.3%取得
匿名組合出資持分
2022年 49%取得
2024年 10%取得
(予定)



浜離宮インターシティ 2011年竣工



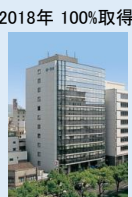
興和西新橋ビル 1996年竣工



マンサード代官山 2009年竣工



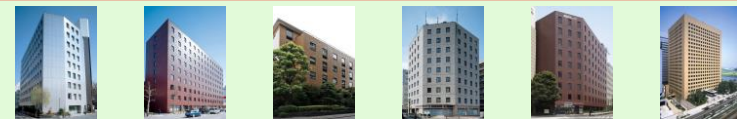
2012年 100%取得
JEI広島八丁堀ビル 1999年竣工



2018年 100%取得
広島第一生命OSビルディング 1989年竣工



2018年 100%取得
横浜弁天通第一生命ビル 1986年竣工



第28興和ビル 2012年 100%譲渡
第32興和ビル 2015年 100%譲渡
第35興和ビル 2015年 100%譲渡
第44興和ビル 2017年 100%譲渡
興和白金台ビル 2022年 100%譲渡
興和川崎西口ビル 2023年 65%譲渡

スポンサーへの譲渡《アセットリサイクル》

BIZCORE 2021年4月以降の5年間で10棟以上の竣工を計画



BIZCORE神田須田町 2021年竣工



BIZCORE東神田 2022年竣工



BIZCORE御茶ノ水 (仮称)BIZCORE西新橋計画 2024年竣工



BIZCORE西新橋計画 2025/2竣工予定

2019年 100%取得
2021年 83.2%取得
2022年 100%取得
2023年 100%取得



BIZCORE赤坂見附 2019年竣工



BIZCORE神保町 2017年竣工



BIZCORE渋谷 2020年竣工



BIZCORE築地 2019年竣工



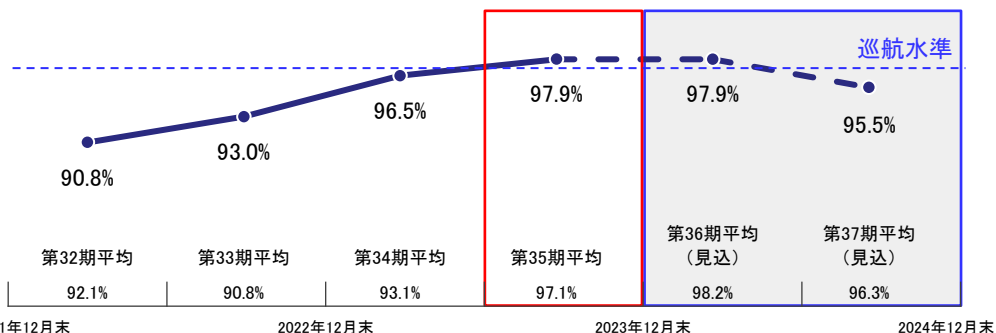
一生涯のパートナー



2. 内部成長 (1) 賃料の状況① (入居・退去)

- ◆ 稼働率は第32期をボトムに3期連続上昇し、第35期末は計画(97.6%)を上回る水準へ
- ◆ 退去懸念先を織り込むことで第37期に一旦低下する見込み

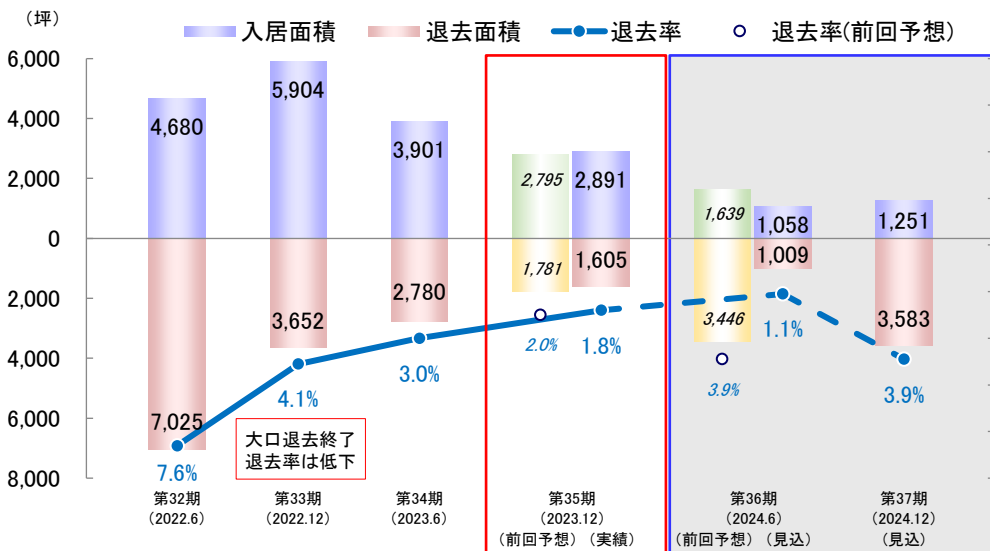
■ 期末稼働率の推移



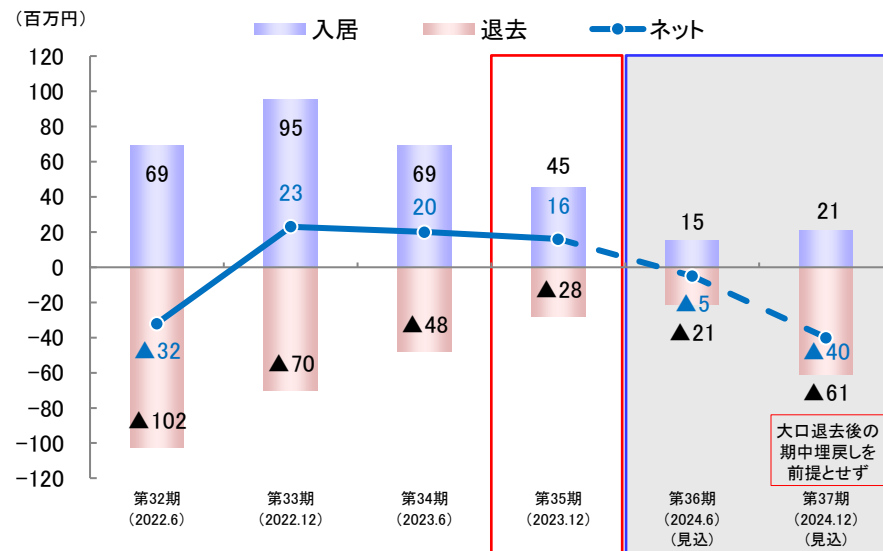
＜リーシング活動方針＞

- ポートフォリオ稼働率が概ね巡航水準に回復したこと、リーシングマーケットが底打ちしつつあることを理由に、従来の稼働優先から収益重視へと軸足をシフト
- ・ 退去床の埋戻しについては、エリア、物件による難易度等を勘案しつつ収益性をより重視
- ・ 賃料更改については、マイナスギャップ先、地方物件を中心に増額改訂にさらなる取組み

■ テナント退去率および入居・退去面積の推移(※)



■ 入居・退去による賃料の増減(月額賃料ベース)(※)

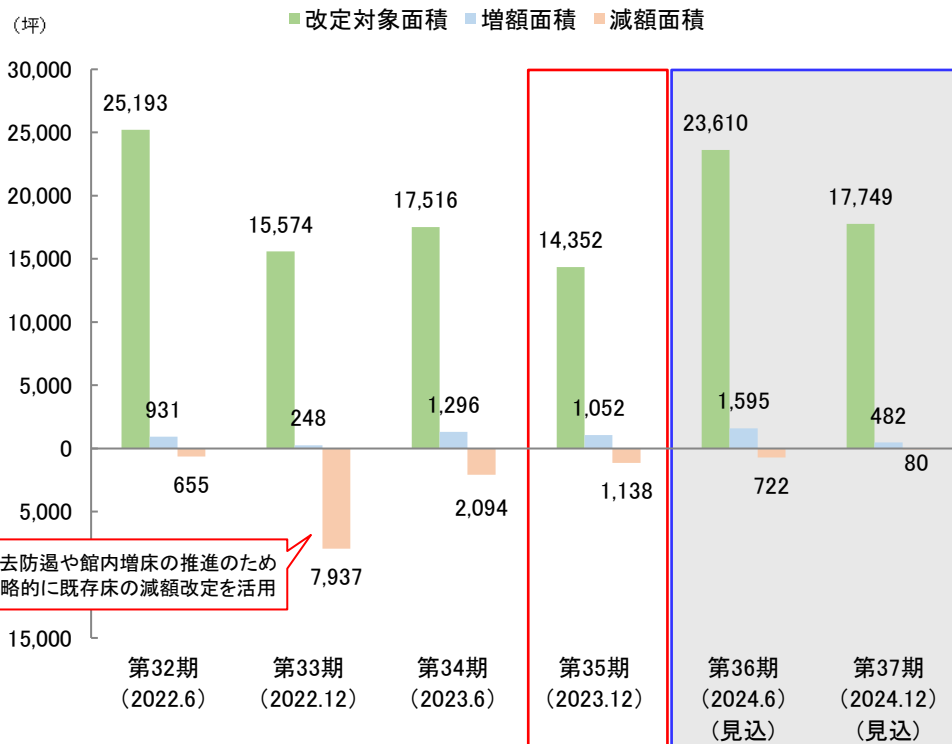


(※) 「テナント退去率」は、ポートフォリオ全体における期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値です。なお、期中に物件を追加取得した場合は、期中退去面積を前期末賃貸面積および追加取得物件にかかる賃貸面積の合計で除した数値とし、期中に物件を譲渡した場合は、譲渡物件にかかる賃貸面積は前期末賃貸面積から控除せず、期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値とします。また、グランフロント大阪・住居については、各項目の数値に算入していません。

2. 内部成長 (1) 賃料の状況② (賃料改定)

◆ 退去防遏を理由とした減額改定は大幅に減少。賃料改定による月額賃料の増減は概ねプラスマイナスゼロの水準まで回復

賃料改定面積の推移



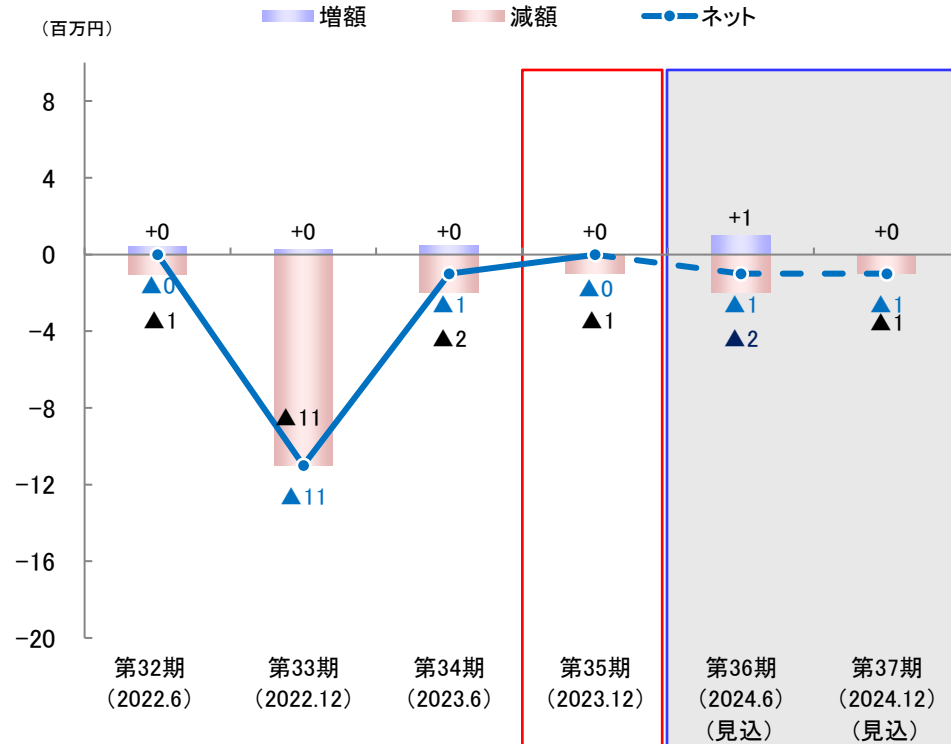
(面積ベース)

増額割合	3.7%	1.6%	7.4%	7.3%	6.8%	2.7%
減額割合	2.6%	51.0%	12.0%	7.9%	3.1%	0.5%
据置割合	93.7%	47.4%	80.6%	84.7%	90.2%	96.8%

(※1) 赤坂インターシティAIR・グランフロント大阪・住居については、各項目の数値に算入していません。

(※2) 第36期、第37期の増額面積・減額面積は、2023年12月末日時点で合意している区画のみの数値です。

賃料改定による賃料の増減(月額賃料ベース)



増額改定率	2.8%	10.1%	4.2%	5.8%	3.7%	6.1%
減額改定率	7.7%	7.1%	4.3%	5.3%	3.1%	3.3%
賃料改定率(※4)	▲0.2%	▲3.7%	▲0.4%	▲0.1%	▲0.5%	▲0.5%

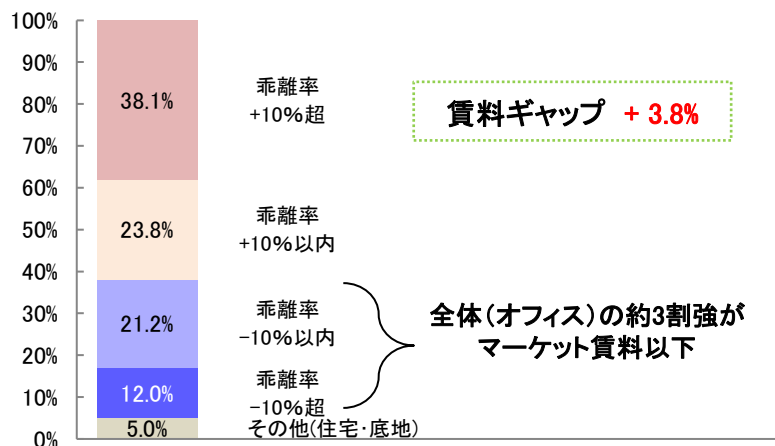
(※3) コロナ影響による期間を限定した賃料減額は除いております。

(※4) 同額改定・減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

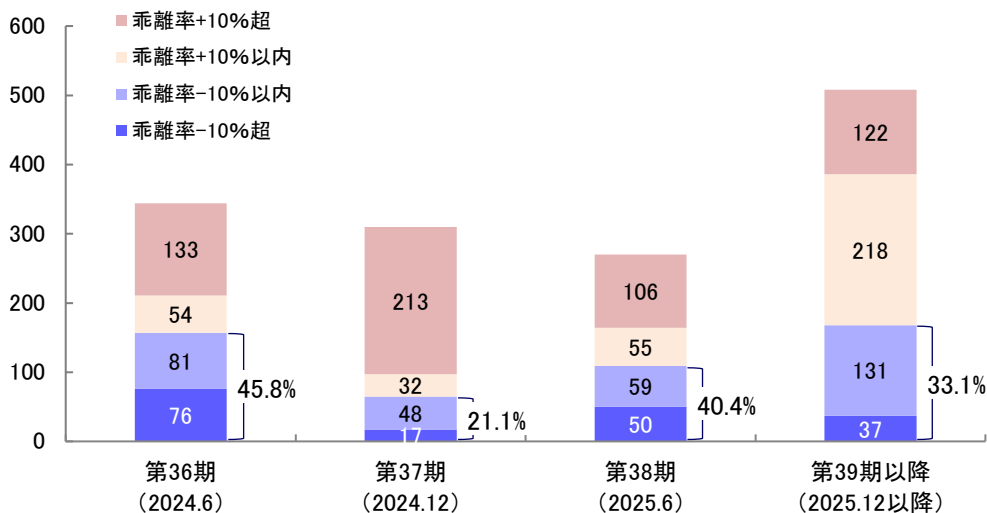
◆ マーケット賃料の下落により賃料ギャップは+3.8% (※1)

■ 賃料ギャップの状況(第35期末現在) (※2)

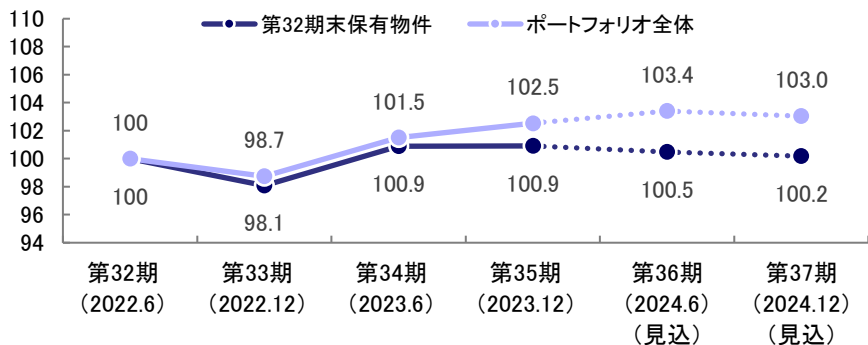


■ 更新期別月額賃料 (※2)(※3)

(百万円)



■ 賃料単価の推移 (※2)(※3)(※4)



◆ 賃料ギャップはマーケット賃料の下落により前期比+0.5ptの+3.8%へ

◆ 賃料ギャップマイナスの地方物件を中心に増額改定への取組み推進

(※1) シービーアールイー株式会社が査定した新規賃料水準をベースに算定しています。

(※2) グランフロント大阪を除いて算出しています。

(※3) 住居を除いて算出しています。

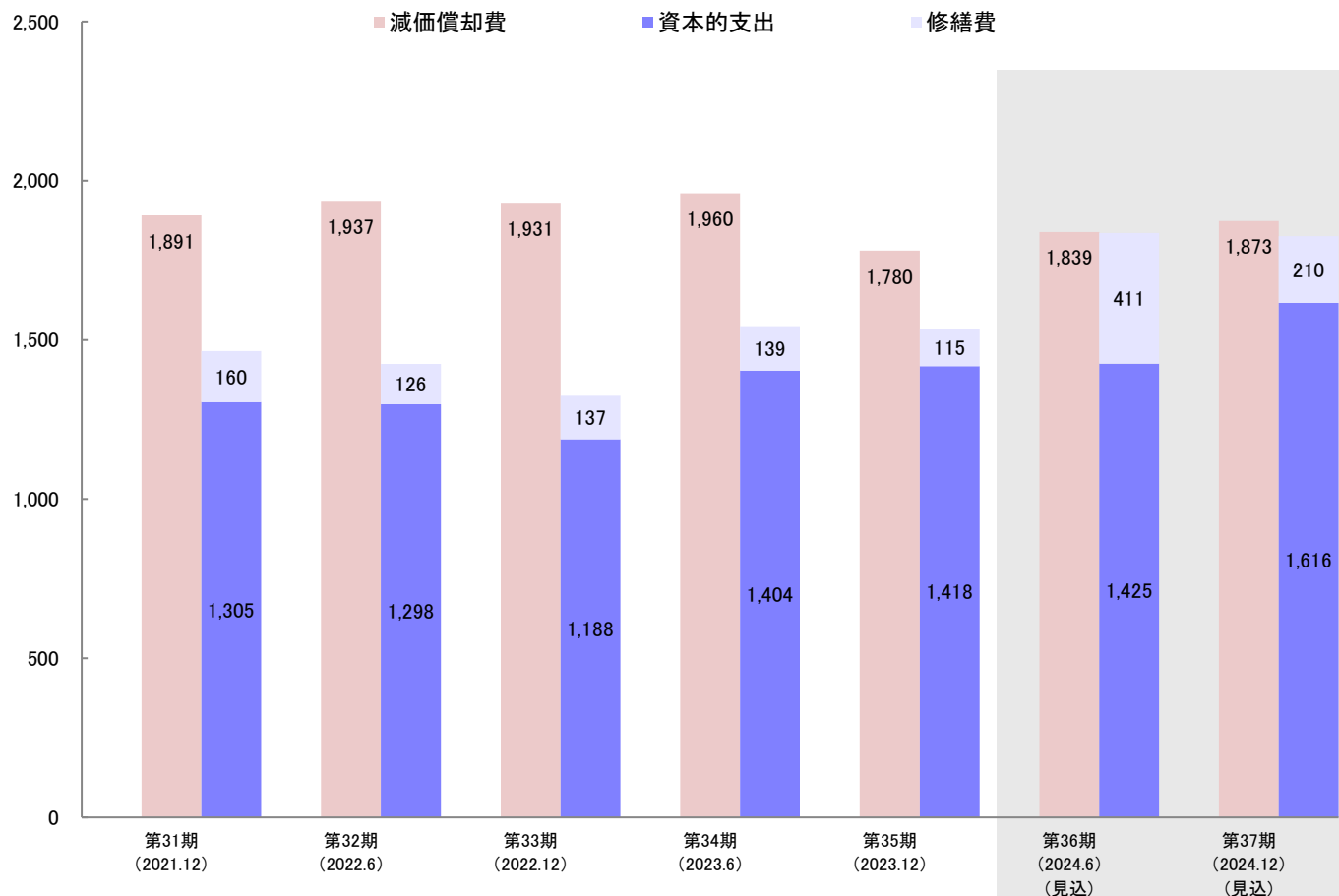
(※4) 第32期末時点の平均賃料単価を100とし指数化。平均賃料単価は契約面積で加重平均。第32期末保有物件は第35期末保有物件のうち第32期末より継続保有する物件です。

2. 内部成長 (3) 工事実績推移

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

■ 減価償却費・資本的支出・修繕費の推移

(百万円)



経年に伴う大規模改修(予定) (第36期・第37期)

【興和川崎東口ビル】	
エレベータ更新	152百万円
高圧受変電切替	77百万円
【赤坂インターシティ】	
空調制御更新	132百万円
【武蔵小杉タワープレイス】	
エレベータ更新	103百万円
【JEI広島八丁堀ビル】	
空調更新	96百万円
【NHK名古屋放送センタービル】	
非常用発電機更新	84百万円
エレベータ更新	77百万円
【浜離宮インターシティ】	
専有部LED化	65百万円
【コアシティ立川】	
専有部LED化	60百万円

2. 内部成長 (4) CO2排出削減等に向けた設備改修

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

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



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

■ 赤坂インターシティ

専有部及び各階共用廊下の蛍光灯照明をLED化し、CO2排出量を削減

計画予算: 485百万円
工期: 2023年1月～2028年12月



■ 興和西新橋ビル

専有部蛍光灯照明をLED化し、CO2排出量を削減

計画予算: 194百万円
工期: 2023年1月～2026年12月



■ JEI広島八丁堀ビル

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

計画予算: 460百万円
工期: 2021年4月～2024年7月



3. 財務戦略 (1)ファイナンス実績

- ◆ 長期借入金の借換えでは、変動金利の活用等により金融コストを削減するとともに、弁済期限を分散化
- ◆ 投資法人債の発行環境が厳しい中、時宜を得たターゲットディールにより銀行借入より低利な長期・固定資金を調達
- ◆ グランフロント大阪の追加取得資金の一部をグリーンローンで調達したことで、サステナブルファイナンス^(※1)比率がさらに向上

■ 第35期(2023年12月期)の返済と調達

◇長期借入金の借換え(2023年11月30日)

リファイナンス前			リファイナンス後			コメント
金額(億円)	期間	金利	金額(億円)	期間	金利	
52.7	8.0年	0.84375%	19.8	8.0年	3ヶ月TIBOR+0.41%	弁済期限分散化、 変動金利活用 により 金融コスト削減
			39	7.0年	3ヶ月TIBOR+0.38%	
55	6.0年	0.64801%	36.4	6.0年	3ヶ月TIBOR+0.36%	
			12.5	4.0年	3ヶ月TIBOR+0.32%	

◇投資法人債の借換え(2023年12月19日)

20	7.0年	0.39%	20	10.0年	1.329%	借入期間長期化 弁済期限の分散化
----	------	-------	----	-------	--------	---------------------

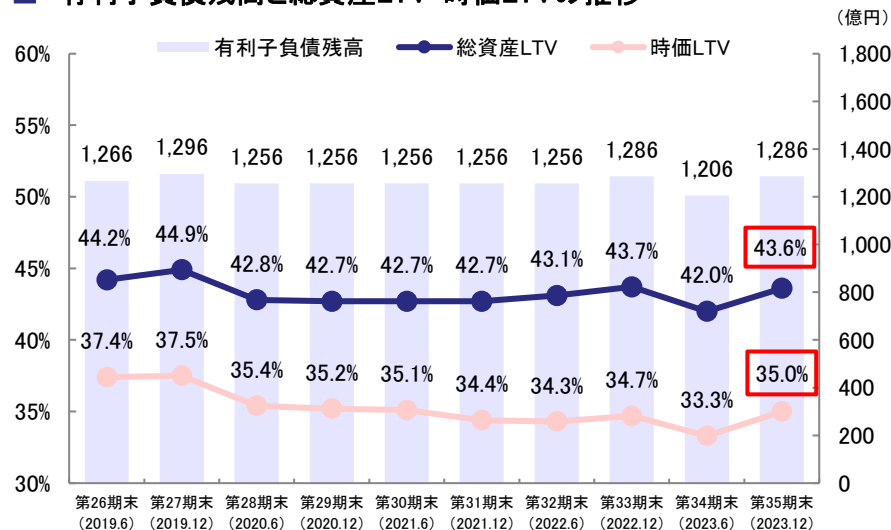
◇新規借入(2023年12月7日)

グランフロント大阪の
追加取得資金

新規

50	1.0年	1ヶ月TIBOR+0.2%	低金利での借入
30	10.0年	1.300%	グリーンローン

■ 有利子負債残高と総資産LTV・時価LTVの推移

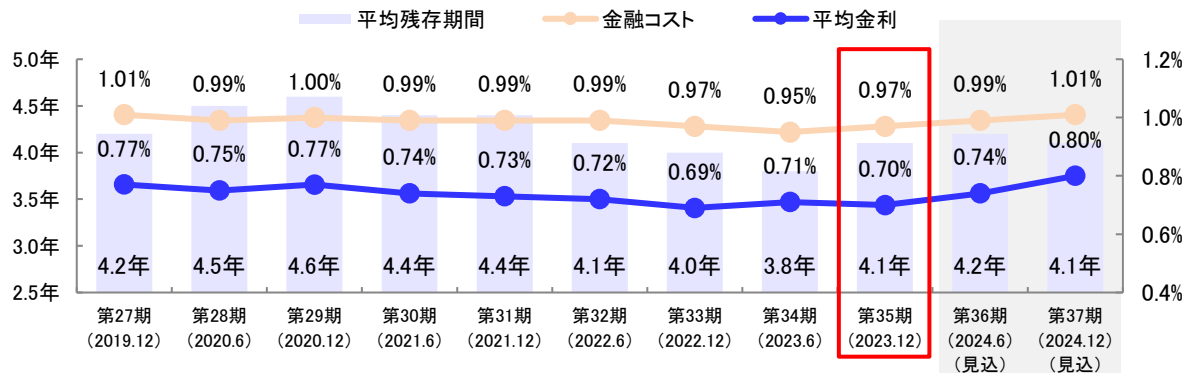


《参考》サステナブルファイナンスへの先駆的な取組み

◇有利子負債に占めるサステナブルファイナンス比率 (2023年12月末時点:23.5%)はオフィス系J-REITトップクラス

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

■ 有利子負債平均残存期間・金融コスト^(※2)・有利子負債平均金利の推移

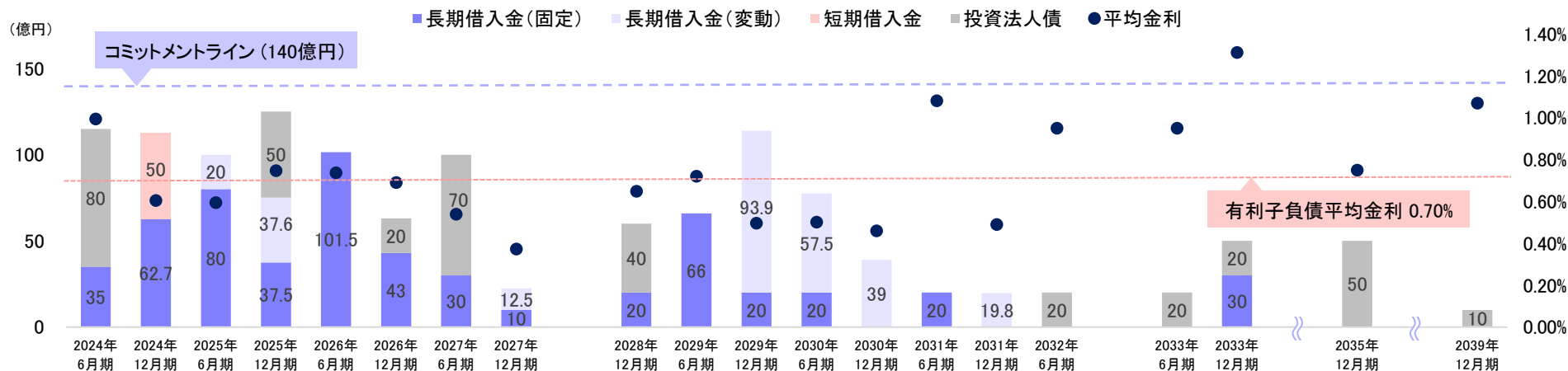


(※1) サステナビリティファイナンスおよびグリーンファイナンスの総称です。(※2) 金融コスト: 第30期以降は、当期とその前期における、(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費償却) ÷ 有利子負債平均残高

3. 財務戦略 (2) 財務運営の状況

◆ 調達手法、弁済期限の分散化、コミットメントラインの確保等により、財務安定性に留意した運営

■ 各期返済金額と有利子負債平均金利 (第35期末時点)



■ 主要財務指標の推移

	第31期末 (2021.12末)	第32期末 (2022.6末)	第33期末 (2022.12末)	第34期末 (2023.6末)	第35期末 (2023.12末)	前期比
有利子負債残高	1,256億円	1,256億円	1,286億円	1,206億円	1,286億円	+80億円
総資産LTV	42.7%	43.1%	43.7%	42.0%	43.6%	+1.6pt
時価LTV	34.4%	34.3%	34.7%	33.3%	35.0%	+1.7pt
有利子負債平均残存期間	4.4年	4.1年	4.0年	3.8年	4.1年	+0.3年
金融コスト	0.99%	0.99%	0.97%	0.95%	0.97%	+0.02pt
有利子負債平均金利	0.73%	0.72%	0.69%	0.71%	0.70%	▲0.01pt
固定金利比率	90.8%	90.8%	84.2%	85.7%	74.3%	▲11.4pt

■ 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)

第V部

ESGへの取組み



ESG関連 (1) 第35期(2023年12月期)の取組み(1)

- ◆ ジャパンエクセレント投資法人及び資産運用会社は、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携・協働に注力
- ◆ ESGへの取組みを経営の最重要課題と位置付けており、更なる進化・深化に向けて前向きに取り組んでいく方針

◆ 環境(Environment)

① 使用電力切替によるCO2排出量削減

- 新たに**台場ガーデンシティビルにてCO2フリー電力へ切替**(2023年10月)

CO2フリー電力への切り替えは、**計23物件**

面積ベースでは、**67.3%**、物件数ベースでは、**67.6%**

(2023年12月末時点)

- 2022年度CO2排出原単位▲74.2%削減(2013年度対比)

電力の種類	物件名
「RE100」対応電力 (17物件)	SE札幌ビル、大森ベルポートD館、JEI那覇ビル、NHK名古屋放送センタービル、赤坂インターシティAIR、赤坂インターシティ、マンサード代官山、興和西新橋ビル、興和川崎東口ビル、JEI本郷ビル、浜離宮インターシティ、コアシティ立川、川崎日進町ビルディング、グランフロント大阪(うめきた広場・南館)、グランフロント大阪(北館)、BIZCORE神保町、台場ガーデンシティビル
CO2フリー電力 (6物件)	芝二丁目ビルディング、大和南森町ビル、JEI広島八丁堀ビル、JEI京橋ビル、青葉通プラザ、横浜弁天通第一生命ビルディング

② グリーンビルの認証追加取得 (2023年7月、2023年12月)

- 新たに**5物件がグリーンビル認証を取得**

取得割合(面積ベース)は2023年6月末の88.8%から2023年12月末 **90.1%** へ、物件数ベースでは同74.3%(26物件)から **77.1%** (**27物件**)へ

〈今次認証追加取得物件〉(全物件 CASBEE Sランク取得)

BIZCORE築地、日石横浜ビル、興和川崎東口ビル、マンサード代官山、武蔵小杉タワープレイス

■ 認証の取得状況

	物件数	カバー率	賃貸可能面積(m ²)	
			賃貸可能面積(m ²)	カバー率
DBJ Green Building	16	45.7%	204,545.41	65.6%
CASBEE不動産評価	17	48.6%	185,708.58	59.6%
CASBEEウェルネスオフィス評価	1	2.9%	2,580.24	0.8%
優良特定地球温暖化対策事業所	1	2.9%	2,580.24	0.8%
認証取得物件 合計	27	77.1%	280,850.00	90.1%

ESG関連 (1) 第35期(2023年12月期)の取組み(2)

③ 新たな環境KPIの策定 (2023年10月)

- 新たな環境KPIとして、保有物件におけるグリーンビル認証の取得割合(面積ベース)を設定

目標(KPI):

グリーンビル認証取得率90%以上を維持

- 環境に関するKPI

	目標
CO2排出原単位	・2030年度の原単位を2013年度比で▲46%削減 ・2050年度ネットゼロ
エネルギー消費原単位	各年度において前年度比1%、 中長期的には2015年度から2019年度の原単位平均比で 2020年度から2024年度の原単位平均を5%以上減少
水消費量原単位	
グリーンビル認証取得率	90%以上を維持(面積ベース)

④ SBT認定取得に向けた検討

- パリ協定が定める水準と整合した科学的根拠に基づくCO2排出削減目標の設定、国際的な気候変動イニシアチブであるSBT認定*取得に向けた検討

*SBT認定とは、CDP、国連グローバル・コンパクト(UNGC)、世界資源研究所(WRI)及び世界資源保護基金(WWF)が共同で運営する国際イニシアチブである、「Science Based Targets initiative (SBTiという。)」により認定される、科学的根拠に基づいたGHG排出量削減目標
SBTでは、パリ協定(世界の気温上昇を産業革命前より2°Cを十分に下回る水準に抑え、また1.5°Cに抑えることを目指すもの)が定める水準と整合することが求められている

◆ サステナブルファイナンス

⑤ グリーンローン借入 (2023年12月)

- グリーンファイナンス・フレームワークに基づくグリーンローンの借入(30億円)を実行
- サステナブルファイナンス比率(2023年12月末時点:23.5%)はオフィス系リーディングクラス

- サステナブルファイナンスの状況

	借入金額(百万円)
グリーンボンド	9,000
グリーンローン	19,260
サステナビリティローン	2,000
合計	30,260

> [参考]JEIのESG取組みの状況

方針・運営

PRI 「責任投資原則」へ署名



TCFD 「気候関連財務情報開示タスクフォース」へ賛同



21世紀金融行動原則へ署名



◆ CO2排出削減目標

中期目標(2030年度) ▲46%(原単位ベース:2013年度比)

長期目標(2050年度) **ネットゼロ**



外部評価

◆GRESBリアルエステイト評価(2023年)

9年連続「Green Star」

4年連続「5star」

2年連続

日本・オフィス・上場部門「第1位」



◆MSCI ESG格付 **Aクラス**



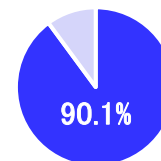
CCC B BB BBB **A** AA AAA

物件

◆グリーンビル認証

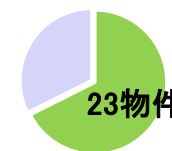
27物件

90.1% (面積ベース)



◆CO2フリー電力への切替

23物件/34物件
面積ベース67.3%



財務

◆サステナビリティファイナンスフレームワーク

株式会社日本格付研究所(JCR)より

最高位の「SU1(F)」の総合評価



◆グリーンファイナンスフレームワーク

修繕工事費も対象とすべく資金用途を拡大
ESG評価会社サステナリティクスより
セカンドパーティ・オピニオンを取得



◆サステナブルファイナンスへの先駆的な取組み

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

⇒サステナブルファイナンス比率23.5%(2023年12月末時点)

ESG関連 (2) 環境パフォーマンスデータ

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

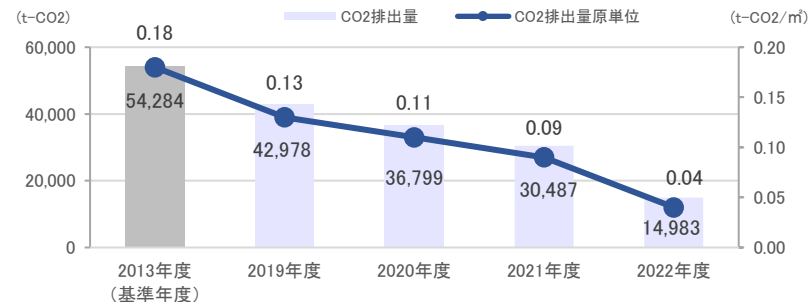
CO2排出量

削減目標

2030年度の原単位を2013年度比で▲46%削減
2050年度 ネットゼロ

実績

	2013年度 (基準年度)	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
総量 (t-CO2)	54,284	42,978	36,799	30,487	14,983
原単位 (t-CO2/m ²)	0.18	0.13	0.11	0.09	0.04
原単位削減率 (%)	—	▲30.7%	▲38.2%	▲49.3%	▲74.2%



エネルギー消費量

年次削減目標

各年度において原単位を前年度比▲1%減少

実績

	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
総量 (MWh)	122,695	109,293	110,536	103,609
原単位 (kWh/m ²)	357.7	332.7	344.6	335.2
原単位削減率(前年度比)(%)	—	▲7.0%	3.6%	▲2.7%

5年平均削減目標

2015年度から2019年度の原単位平均比で
2020年度から2024年度の原単位平均を▲5%以上減少

実績

	5年平均 (2015~2019年度)	3年平均 (2020~2022年度)
原単位平均 (kWh/m ²)	356.2	337.5
原単位削減率 (%)	—	▲5.3%

水使用量

年次削減目標

各年度において原単位を前年度比▲1%減少

実績

	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
総量 (1,000m ³)	395	289	267	281
原単位 (m ³ /m ²)	1.15	0.88	0.83	0.90
原単位削減率(前年度比)(%)	—	▲23.5%	▲5.1%	8.9%

5年平均削減目標

2015年度から2019年度の原単位平均比で
2020年度から2024年度の原単位平均を▲5%以上減少

実績

	5年平均 (2015~2019年度)	3年平均 (2020~2022年度)
原単位平均 (m ³ /m ²)	1.23	0.87
原単位削減率 (%)	—	▲28.6%

Memo



参考資料 ジャパンエクセレント投資法人の特色

日石横浜ビル



> 目次

参考資料 ジャパンエクセレント投資法人の特色

1. スポンサー	40
2. トラックレコード	41
3. ポートフォリオ特性	42
4. テナント特性	43
5. ESGへの取組み	
(1)方針・推進体制	44
(2)環境①	45
(2)環境②(TCFD関連)	46
(3)社会①	47
(3)社会②	48
(4)ガバナンス	49
(5)外部評価	50
6. 投資口価格と東証REIT指数の推移	51
7. 運用体制	52

参考資料 Appendix

第35期(2023年12月期)決算状況	
(1)前期比較	55
(2)予想比較	56
業績予想	
(1)第36期(2024年6月期)	57
(2)第37期(2024年12月期)	58
環境認識	59
物件別収支	60
期末鑑定評価の概要	61
期末鑑定評価額	62
工事実績	63
損益計算書	64
貸借対照表	65
キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	66
主な財務指標	67
有利子負債の状況	68
投資主の状況	69
ポートフォリオマップ	70
ポートフォリオの概要(1)～(4)	71

1. スポンサー

物件の供給・管理・リーシング能力に強みを持つスポンサー

優良なスポンサーによる強固な物件パイプライン



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

物件取得機会の提供による
継続的な資産規模の拡大

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

安定的・機動的な資金調達

コアスポンサー



日鉄興和不動産

日鉄興和不動産株式会社

オフィスビル事業と住宅事業の両輪に加え、
物流施設、高級賃貸住宅、ホテル等
バランスのとれた事業を展開する不動産会社
興和不動産と新日鉄都市開発が統合し発足

物件

仲介

人材

管理

一生涯のパートナー

第一生命

第一生命保険株式会社

わが国トップクラスの生命保険会社であり、
2023年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に
284棟の投資用不動産を運用

物件

融資

人材

MIZUHO

株式会社みずほ銀行

融資

人材

MIZUHO

みずほ信託銀行株式会社

融資

仲介

人材

DAI-ICHI BUILDING

株式会社第一ビルディング

仲介

人材

管理

SOHGO HOUSING

相互住宅株式会社

人材

管理

サポート実績:

物件

物件提供

融資

融資

仲介

第三者物件の仲介

人材

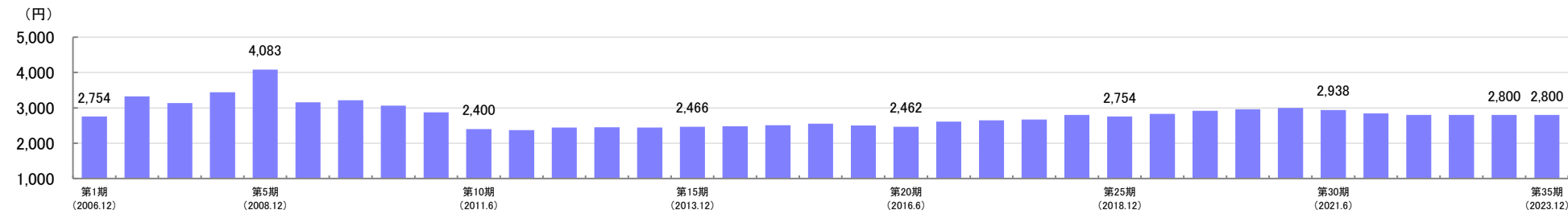
人材提供

管理

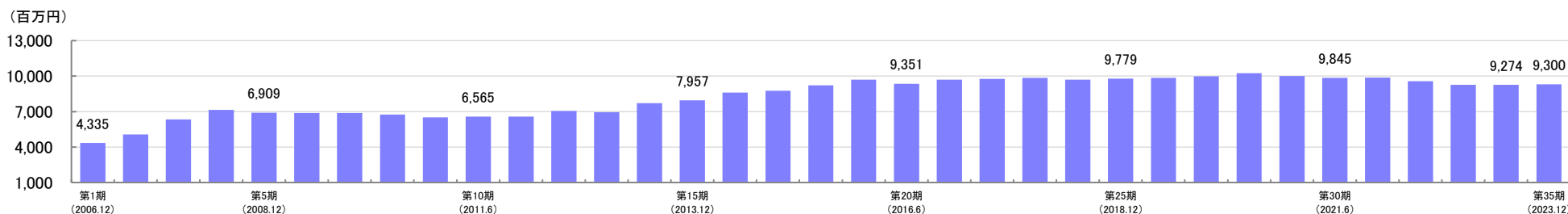
投資法人の保有物件の管理

2. トラックレコード

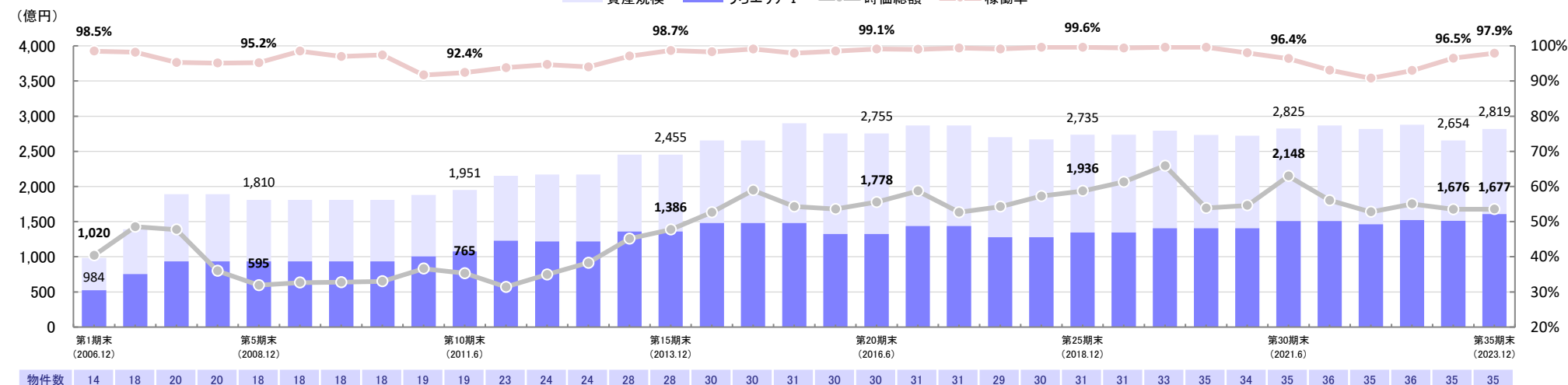
1口当たり分配金(※1)



賃貸事業収入



資産規模・時価総額(※2)・稼働率



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

3. ポートフォリオ特性

■ 用途

(投資方針)

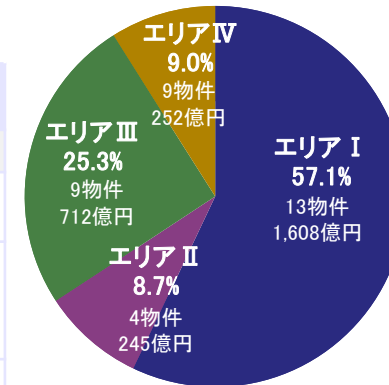
用途 ^(※1)	ポートフォリオに占める投資比率 ^(※2)
オフィスビル	90%以上
その他	10%以下



■ 投資エリア

(投資方針)

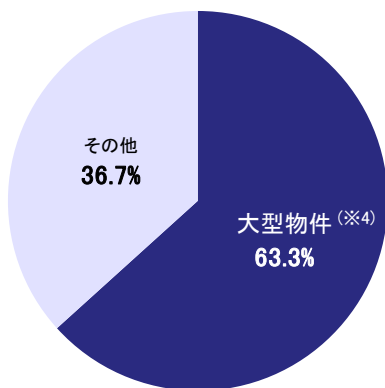
投資対象地域	ポートフォリオに占める投資比率 ^(※2)
コアエリア	80%以上
■ エリア I 東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区および渋谷区)	コアエリアの50%以上
■ エリア II 大阪市中心部(梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等) 名古屋市中心部(名駅、伏見、栄地区等) 福岡市中心部(天神、博多駅前地区等)	コアエリアの50%以下
■ エリア III エリア I を除く東京都および東京周辺地域(神奈川県、埼玉県および千葉県)	コアエリアの50%以下
■ エリア IV エリア II を除く大阪市、名古屋市および福岡市並びにその他の政令指定都市等	20%以下



東京圏^(※3)への投資比率
82.3%

■ 物件規模

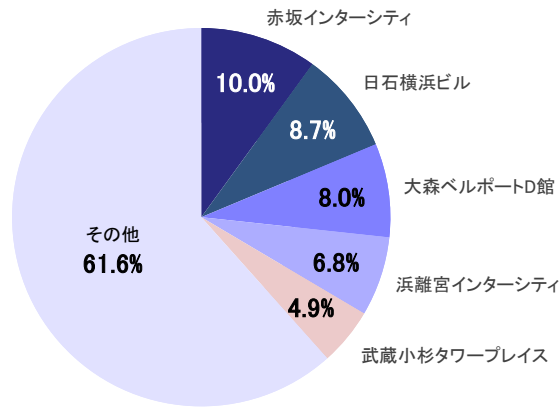
(取得価格ベース)



大型物件が主体

■ 上位5物件

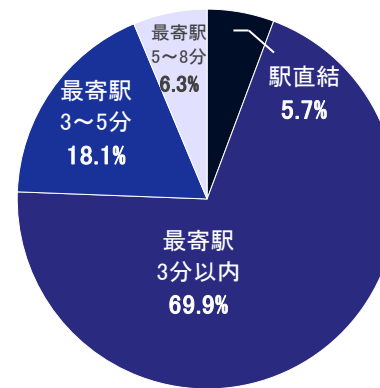
(取得価格ベース)



上位5物件比率
38.4%

■ 最寄駅徒歩所要時間

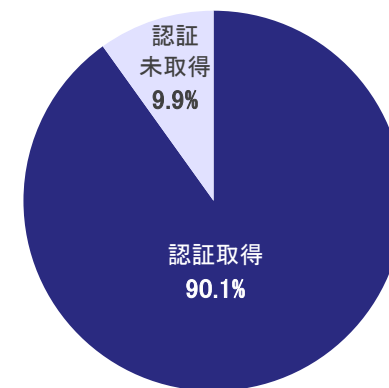
(賃貸可能面積ベース)



駅直結・徒歩3分以内が75.6%
5分以内が93.7%

■ グリーンビル認証

(賃貸可能面積ベース)^(※5)

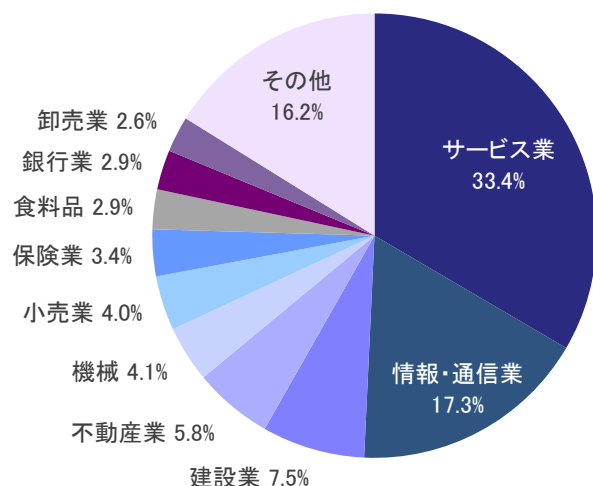


BCP・環境認証への
取組みも着実に実施

(※1) 各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づくことを原則とし、賃料収入等の比率も考慮の上、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額をもって、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) 東京都および東京都周辺地域(神奈川県、埼玉県および千葉県)を指します(エリア I、II、III)。
 (※4) 東京23区においては延床面積10,000坪以上、東京23区外においては4,000坪以上の物件をいいます。
 (※5) 定義等については、P.50の注記をご参照ください。
 (※6) 上記の各数値は2023年12月31日時点の数値です。

4. テナント特性

■ テナント業種分布



(※1) 業種分類は、「東証33業種」に準じ資産運用会社が分類・作成しています。
 (※2) 上記の比率は第35期末時点の賃貸面積ベースの比率で小数第2位を四捨五入しています。

■ 上位10エンドテナント

エンドテナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率
東芝情報システム株式会社	興和川崎東口ビル	18,612.72	6.0%
株式会社日立リアルエステートパートナーズ	大森ベルポートD館	11,654.01	3.8%
	JEI広島八丁堀ビル		
	SE札幌ビル		
	横浜弁天通第一生命ビルディング 青葉通プラザ		
株式会社長谷工コーポレーション	芝二丁目ビルディング	9,284.18	3.0%
(※3)	(※3)	7,286.83	2.4%
(※3)	(※3)	6,572.84	2.1%
(※3)	(※3)	6,539.19	2.1%
日立造船株式会社	大森ベルポートD館	5,383.97	1.7%
(※3)	日石横浜ビル	4,916.10	1.6%
株式会社J-POWERビジネスサービス	BIZCORE築地	4,829.68	1.6%
(※3)	日石横浜ビル	3,672.31	1.2%
上位10エンドテナントの合計		78,751.83	25.5%
ポートフォリオの合計		308,423.98	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35期末時点の数値を記載しています。

■ エンドテナント数

ビル名	エンドテナント数	ビル名	エンドテナント数	ビル名	エンドテナント数	ビル名	エンドテナント数
大森ベルポートD館	25	BIZCORE赤坂見附	8	興和川崎東口ビル	1	JEI広島八丁堀ビル	45
芝二丁目ビルディング	2	BIZCORE神保町	8	JEI本郷ビル	4	SE札幌ビル	43
JEI浜松町ビル	5	BIZCORE渋谷	7	川崎日進町ビルディング	35	青葉通プラザ	47
赤坂インターシティ	17	BIZCORE築地	1	JEI両国ビル	17	大和南森町ビル	10
台場ガーデンシティビル	4	NHK名古屋放送センタービル	43	コアシティ立川	25	JEI那覇ビル	18
浜離宮インターシティ	12	大阪興銀ビル(底地)	1	日石横浜ビル	49	広島第一生命OSビルディング	29
興和西新橋ビル	5	グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	2	横浜弁天通第一生命ビルディング	13	仙信ビル	17
マンサード代官山	10	グランフロント大阪(北館)	5	新横浜アリーナ通りビル	12	札幌大手町ビル	28
赤坂インターシティAIR	1	武蔵小杉タワープレイス	51	JEI京橋ビル	22	合計	622

(※5) 「エンドテナント数」欄には、原則として、エンドテナント数を記載しています。1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には物件毎に1テナントとして算出しています。ただし、①芝二丁目ビルディング及び浜離宮インターシティの住宅部分については、個々のエンドテナントの重要性が低いことから、マスターリース会社をテナントと捉えて、テナント数を「1」とカウントし、②不動産を共有し、又は信託受益権を準共有する物件であって、本投資法人の持分又は準共有持分の割合が低い物件(赤坂インターシティAIR、グランフロント大阪(うめきた広場・南館)及びグランフロント大阪(北館))についても、個々のテナントの重要性が低いことから、マスターリース会社をテナントと捉えて、当該物件のマスターリース会社の数をカウントしています。また、③大阪興銀ビル(底地)については、借地に関する賃貸借契約をもとに、テナント数を「1」とカウントしています。

(※6) 上記の数値は第35期末時点の数値を記載しています。

5. ESGへの取組み (1)方針・推進体制

● サステナビリティ方針

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

■ 環境負荷の低減

◆ 省エネルギーとCO2排出抑制

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

◆ 資源の有効活用

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

■ ステークホルダーとの連携・協働

◆ 従業員の教育・啓発

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

◆ 社外関係者との連携

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

◆ 情報開示

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

● PRIへ署名

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

● TCFDへ賛同

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

2022年1月に定性的シナリオ分析を、2023年2月に財務インパクトの定量的分析を実施・開示しました

● 21世紀金融行動原則へ署名

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

● 推進体制

■ サステナビリティ会議

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

■ サステナビリティ推進室の設置(2022年4月)

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

5. ESGへの取組み (2) 環境①

■ 基本的な考え方

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

■ 目標 (環境KPI)

- ◆ CO2排出量原単位を、2030年度に2013年比▲46%削減、2050年度にネットゼロとすること、エネルギー消費原単位及び水消費量原単位を、各年度において前年度比1%、中長期的には2015年度から2019年度の原単位平均比で2020年度から2024年度の原単位平均を5%以上減少させることを目標としています
- ◆ グリーンビル認証取得比率を、90%以上維持することを目標としています

■ 具体的な取組み

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

- ◆ 7物件において、ビル内の雑用水用途に再生水・雨水を利用しています

- ◆ 23物件において、「RE100」対応電力または「CO2フリー電力」を100%使用しています

- ◆ ESG投資に積極的な投資家層の拡大に向け、サステナビリティ適格資産やグリーン適格資産の取得、環境改善に資する改修工事に係るファイナンスにおいて、サステナビリティファイナンスやグリーンファイナンスによる調達を先進的に行っています。

<サステナビリティファイナンス>

株式会社日本格付研究所(JCR)より本投資法人のサステナビリティファイナンス・フレームワークについて最高位の「SU1(F)」の総合評価を取得



J-REIT初

<グリーンファイナンス>

ESG評価会社サステナリティクスより本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークについてセカンドパーティ・オピニオンを取得



オフィス系J-REIT初のグリーンボンド発行

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

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

5. ESGへの取組み (2)環境② (TCFD関連)

TCFD提言に基づく気候変動関連リスクについての分析・開示、対応を推進します。

■ ガバナンス

- ◆ 資産運用会社では、サステナビリティへの取組みを組織的に推進するため、代表取締役社長を議長とし、本部長をはじめとする主要メンバーで構成する「サステナビリティ会議」を設置
「サステナビリティ会議」においては、気候関連リスク・機会の識別・評価、管理や、適応と緩和に係る取組みの進捗状況、指標と目標の設定等に関する事項を、最高責任者である議長に対して定期的に報告し、サステナビリティ会議の出席者により、各議題について審議・検討した上で、最高責任者が最終的に意思決定

■ 戦略

- ◆ 気候変動リスクの定性的分析において、リスクと機会の特定及び事業への財務的影響を評価。それぞれのリスクと機会に対して、今後の対応策を検討
今後は、保有するビル環境・省エネ対策やエネルギー利用効率化、再生可能エネルギー・CO2フリー電力の更なる導入拡大によるCO2排出量の削減、ハザードマップ等の活用によるリスクアセスメントの実施等を進め、事業のレジリエンス向上に注力。また、これらのシナリオ分析の結果を本投資法人の運用・財務計画へ今後反映させるべく検討

■ リスク

- ◆ サステナビリティ会議にて、年に1度、気候関連のリスクの識別及び評価を検討。リスクの特定においては、可能な範囲で、リスクの時間軸、確信度及び影響度を各リスク、シナリオごとに評価
特定された気候関連リスクについて、その確信度と影響度についての検討結果等を基に、リスク管理対応の優先順位付けを行い、事業・財務計画に重要な優先順位の高いリスク及び機会について、対策案を策定の上、実行
- ◆ TCFD提言に基づく気候変動対応の高度化を図るため、リスク管理の枠組みへ気候変動リスクに関する項目・指標を追加し、資産運用会社の取締役会へ報告

■ 指標と目標

- ◆ CO2排出量原単位を、2030年度に2013年比で▲46%削減、2050年度にネットゼロとすること、エネルギー消費原単位及び水消費量原単位を、各年度において前年度比▲1%、中長期的には2015年度から2019年度の原単位平均比で2020年度から2024年度の原単位平均を▲5%以上減少させることを目標に設定

5. ESGへの取組み (3) 社会①

■ 基本的な考え方

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

■ 具体的な取組み

テナントの安全・安心

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

テナント満足度調査

テナントやオフィスワーカーへの定期的な満足度調査を実施し、調査結果を物件の運営管理の改善等に活かすことにより、テナント満足度の向上を図っています

防災訓練の実施

JEIの保有ビルでは、定期的に防災訓練を実施し、利用者の皆様の安全確保、テナントの皆様の事業継続、防災についての啓蒙を図っています

人権の尊重

「当社の行動規範」の中で、人権の尊重・差別の禁止・ハラスメントの禁止などを定めています。人権を尊重し、差別を行わないこと、ダイバーシティを重視した多様な人材が活躍できる職場環境が持続的な成長や社会貢献につながると考え、社内研修においても人権問題を取り上げるなどの取組みを行っています

女性の活躍支援

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

階層別研修制度

資産運用会社では、従業員の中長期的な育成の観点から、等級・役職別に必要な能力に合わせた階層別研修を体系的に設定し、職務ランクに応じたキャリア開発や将来の経営幹部の育成を行っています

持投資口制度

資産運用会社は、本投資法人の投資主と資産運用会社の社員との利害の一致の促進による中長期的な本投資法人の投資主価値の向上、並びに資産運用会社の社員の福利厚生増進を目的として、社員持投資口制度を導入しています

従業員からの意見受付

資産運用会社ではハラスメントなど従業員の職場に関する苦情などを匿名で受け付ける相談窓口を設置しています
例えばセクシュアルハラスメントに関する相談窓口担当者は、コンプライアンス・オフィサー、担当部部长及び社外の法律事務所等とし、社内に周知しています。また、被害者に限らず、すべての就業者は、相談窓口担当者に相談及び苦情を申し出ることができ、担当者が該当すると判断した事例は代表取締役社長に報告されます

年次の従業員満足度調査

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

5. ESGへの取組み (3) 社会②

■ 具体的な取組み

エコキャップ運動

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

地域への貢献

「風と緑のシェアガーデンフラワーバレンタイン」



赤坂インターシティAIR

オフィスビル共用部におけるコンサートの定期開催や各種イベント開催にスペースを提供することで地域の活動を支援しています

国連難民支援キャンペーン



大森ベルポート

コンサート



NHK名古屋放送センタービル

入替災害用備蓄食料のフードバンクへの寄贈

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



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

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

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

電動キックボード



5. ESGへの取組み (4)ガバナンス

■ スポンサーによるセイムポート出資

コアスポンサー2社で本投資法人の投資口を11.6%保有(2023年12月末時点)
投資主の利益とスポンサーの利益が一致しています

■ スポンサー構成における利益相反防止体制

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



■ 運用報酬体系

収益に連動する運用報酬体系を導入しています

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

■ 本投資法人の役員会

執行役員1名
(運用会社社長兼任)



監督役員3名
(社外)

監督役員には、各分野の専門家(弁護士・公認会計士・不動産鑑定士)が選任されており、専門的見地から執行役員の業務執行状況を監督しています

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

COおよび外部専門家の出席および賛成が
決議成立の必須要件

コンプライアンス委員会

本投資法人の利害関係者取引の意思決定に関与

COの出席が
決議成立の必須要件

投資委員会

本投資法人の資産運用・投資・財務の意思決定に関与

5. ESGへの取り組み (5) 外部評価

■ GRESBリアルエステイト評価^(※1)



2023年GRESBリアルエステイト評価において
9年連続で「Green Star」の評価を獲得

総合スコアの順位により5段階で評価される「GRESB Rating」
において、4年連続で最高位「5 star」を獲得

2年連続で日本・オフィス・上場部門「第1位」を獲得

■ MSCI ESG格付

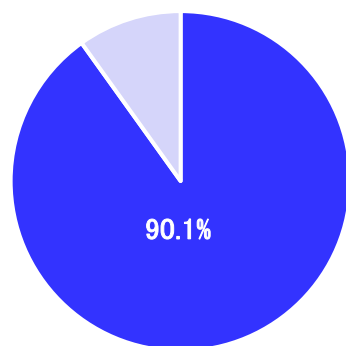


MSCI ESG格付はAクラスの評価を取得

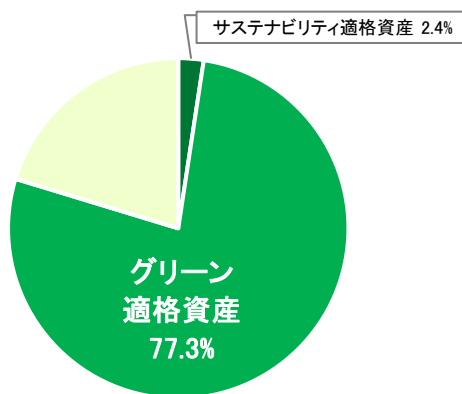
■ グリーンビル認証

◆ グリーンビル認証^(※2)

計27物件 90.1%(面積ベース)で取得



◆ グリーン適格資産・サステナビリティ適格資産^(※3)



◆ BELS評価^(※4)



BIZCORE神保町にて
星4つ取得
(2022年12月)



BIZCORE赤坂見附にて
星3つ取得
(2022年5月)



日石横浜ビルにて
星2つ取得
(2020年4月)

◆ CASBEE ウェルネスオフィス認証^(※5)



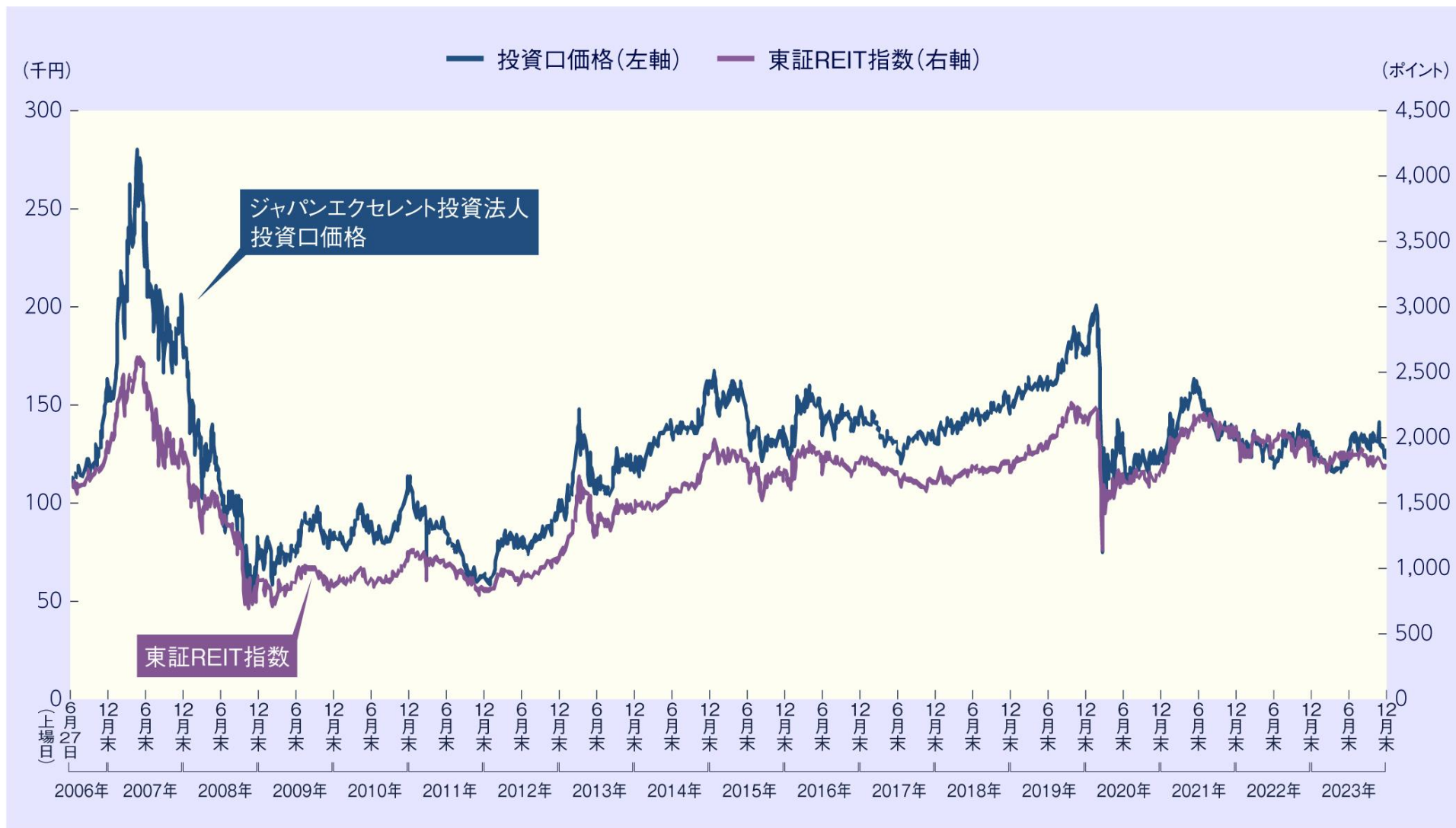
赤坂インターシティAIRが
第1号認証取得物件として
Sランク認定

◆ 優良特定地球温暖化対策事業所^(※6)

赤坂インターシティAIRが
トップレベル事業所として認定

- (※1) 「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。「Green Star」は、2つの評価軸(「マネジメントと方針」と「実行と計測」)の双方において、得点率が50%を超える高評価の場合に付与されます。また、「GRESB Rating」は総合スコアのグローバル順位による格付であり、「5 star」は上位20%の参加者に付与されます。
- (※2) 「グリーンビル認証」とは、DBJ Green BuildingとCASBEE不動産評価認証の総称です。円グラフはいずれかのグリーンビル認証を取得した認証物件の賃貸可能面積ベースの割合です。(2023年12月末日現在)「DBJ Green Building」は、ビルの環境性能に加え、防犯、防災および不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産の普及促進を目的に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。「CASBEE 不動産評価認証」は、一般財団法人住宅・建築SDGs推進センターが認証する、環境性能が高く、良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産を適正に認識・評価することを目的に創設された制度です。
- (※3) 「グリーン適格資産」は、資金調達日から過去3年以内に①DBJ Green Building 認証:5つ星、4つ星もしくは3つ星の評価②CASBEE 不動産評価認証:Sランク、AランクもしくはBランクの評価のいずれかの認証を取得済又は将来取得予定のもので、資産運用会社のサステナビリティ会議にて選定されたものを指します。「サステナビリティ適格資産」は、資金調達日から過去3年以内に上記①②のいずれかの認証を取得済又は将来取得予定のもので、資産運用会社のサステナビリティ会議にて選定されたものを指します。円グラフは2023年12月末の簿価を用いて算出した適格物件の割合です。
- (※4) 「建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)」とは、2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」が国土交通省において制定されたことを受け、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された制度であり、評価は5段階(★～★★★★★)で表示されます。
- (※5) 「CASBEE ウェルネスオフィス認証」は、一般財団法人住宅・建築SDGs推進センターが2019年春から認証を開始した、建物利用者の健康性・快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能および取り組みを評価するツールです。
- (※6) 地球温暖化対策が特に優れている事業所を「優良特定地球温暖化対策事業所」として東京都が認定します。

> 6. 投資口価格と東証REIT指数の推移



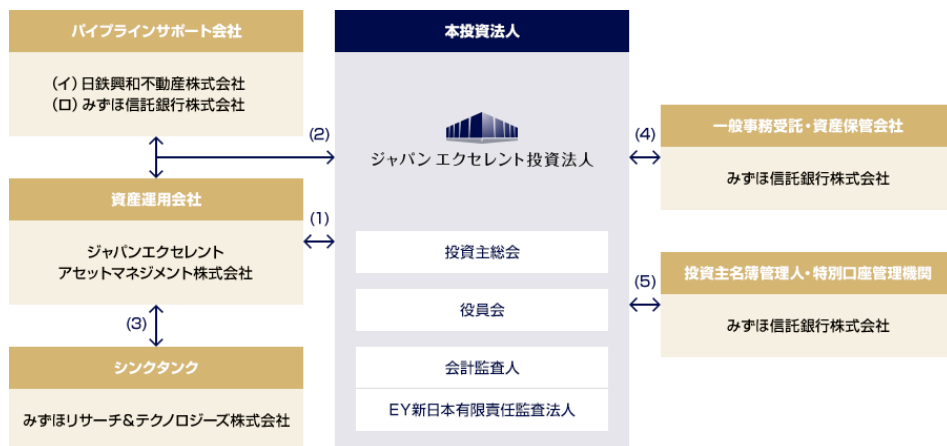
(※)2013年12月25日以前の投資口価格は、5で除した数値を記載しています。

7. 運用体制

■ 投資法人の概要

投資法人名	ジャパンエクセレント投資法人
所在地	東京都港区南青山一丁目15番9号
証券コード	8987
上場日	2006年6月27日
執行役員	香山 秀一郎
監督役員	高木 英治 平川 修 小松 広明

■ 投資法人の仕組み図



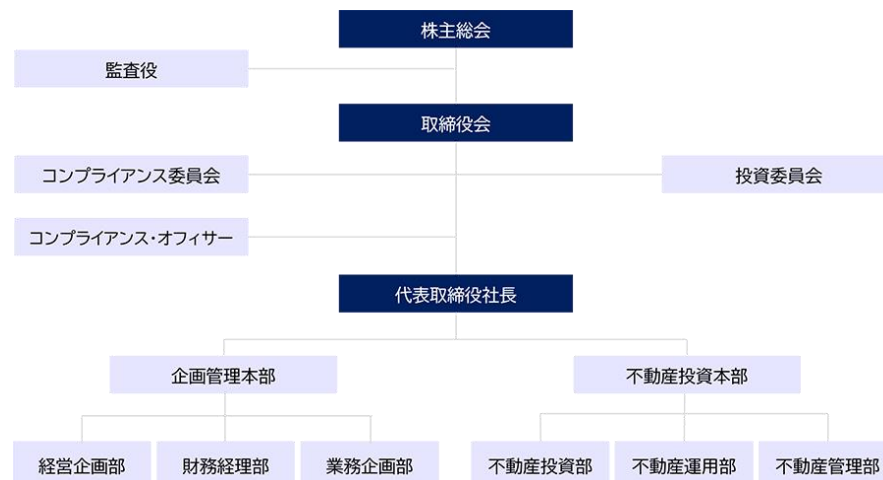
- (1) 資産運用委託契約
- (2) (イ)日鉄興和不動産サポート契約, (ロ)みずほ信託サポート契約
- (3) 市場情報等提供契約
- (4) 一般事務委託契約および資産保管業務委託契約
- (5) 投資口事務委託契約および特別口座管理契約

■ 資産運用会社の概要

会社名	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社	
本社	東京都港区南青山一丁目15番9号	
設立時期	2005年4月14日	
資本金	4億5000万円	
代表取締役社長	香山 秀一郎	
株主 ^(※)	日鉄興和不動産株式会社	54.0%
	第一生命保険株式会社	26.0%
	株式会社第一ビルディング	5.0%
	相互住宅株式会社	5.0%
	株式会社みずほ銀行	5.0%
	みずほ信託銀行株式会社	5.0%
業務内容	金融商品取引業：登録番号 関東財務局長(金商)第331号 (投資運用業) 宅地建物取引業：免許証番号 東京都知事(4)第84511号 取引一任代理等：認可番号 国土交通大臣認可第44号	

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

■ 資産運用会社の組織図



Memo



参考資料 Appendix



第35期(2023年12月期)決算状況 (1)前期比較

◆ 物件取得と稼働回復による賃収増、水道光熱費収支の改善を主因に、分配金は予想通りの2,800円を確保するとともに圧縮積立金を積増し

	第34期 2023.06 実績	第35期 2023.12 実績	増減
営業収益	13,823	10,857	▲ 2,966
賃貸事業収入	9,274	9,300	25
水道光熱費収入	681	697	16
その他収入	124	104	▲ 19
匿名組合分配金	60	57	▲ 2
不動産等売却益	3,683	697	▲ 2,986
営業費用	9,346	6,191	▲ 3,154
賃貸事業費用	5,972	5,561	▲ 410
維持管理費	1,525	1,490	▲ 34
水道光熱費	1,149	1,053	▲ 95
公租公課	1,036	960	▲ 76
修繕工事費	139	115	▲ 23
その他賃貸事業費用	161	159	▲ 1
(NOI)	6,067	6,321	253
減価償却費	1,960	1,780	▲ 180
不動産等売却損	2,703	0	▲ 2,703
販管費	670	629	▲ 40
営業利益	4,477	4,665	188
営業外費用	595	615	19
経常利益	3,882	4,050	168
当期純利益	3,881	4,049	168
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲ 136	▲ 304	▲ 168
分配金総額	3,745	3,745	0
1口当たり分配金 (円)	2,800	2,800	0
FFO	4,861	5,132	271

(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)	238	178円	
前期取得物件償却後利益の増	35		新横浜アリーナ通りビル
当期取得物件償却後利益の増	203		BIZCORE築地182 グランフロント大阪20
■内部成長(既存物件)	215	161円	
賃貸事業収入の増	175		入退去177(入居381、退去▲204) 賃料改定▲1(増額6、減額▲7) その他▲1
匿名組合分配金の減	▲2		
水道光熱費収支の増	77		BIZCORE渋谷原状回復費収入剥落▲10 コアシティ立川組合余剰金返還剥落▲9
その他収入の減	▲17		
賃貸事業費用の増	▲57		
維持管理費の増	▲33		赤坂インターシティ 地冷賃借料返還剥落▲13 LMフィーの増
公租公課の増	▲18		日石横浜ビル▲6 BIZCORE赤坂見附▲5 武蔵小杉タワープレイス 仲介手数料の増 ▲6
修繕工事費の減	3		
減価償却費の増	▲6		
その他賃貸事業費用の増	▲2		
販管費の減	40		控除対象外消費税の減23 物件調査費用の減21
■財務	▲19	▲15円	
支払利息の減	11		アレンジメントフィー
融資関連手数料の増	▲31		
■譲渡	▲265	▲199円	
売却益の減	▲2,986		新富町ビル(60%)売却益剥落▲797 JEI京橋ビル(80%)売却益剥落▲2,885 パシフィックスクエア千石売却益697
売却損の減	2,703		興和川崎西口ビル売却損剥落
前期譲渡物件の償却後利益の増	50		
当期譲渡物件の償却後利益の減	▲32		興和川崎西口ビル120 JEI京橋ビル(80%)▲69
■圧縮積立金	▲168	▲126円	
圧縮積立金繰入の増	▲168		パシフィックスクエア千石
計	0	0円	

第35期(2023年12月期)決算状況 (2) 予想比較

◆ 水道光熱費収支改善と修繕工事費の減少、グランフロント大阪取得効果により分配金を予想通り確保したうえ圧縮積立金を積増し

	第35期 2023.12 予想	第35期 2023.12 実績	増減
営業収益	10,785	10,857	71
賃貸事業収入	9,234	9,300	66
水道光熱費収入	706	697	▲ 9
その他収入	93	104	11
匿名組合分配金	55	57	2
不動産等売却益	696	697	1
営業費用	6,316	6,191	▲ 125
賃貸事業費用	5,694	5,561	▲ 133
維持管理費	1,451	1,490	39
水道光熱費	1,144	1,053	▲ 90
公租公課	963	960	▲ 2
修繕工事費	202	115	▲ 86
その他賃貸事業費用	168	159	▲ 8
(NOI)	6,104	6,321	216
減価償却費	1,765	1,780	15
不動産等売却損	0	0	0
販管費	621	629	8
営業利益	4,468	4,665	197
営業外費用	594	615	21
経常利益	3,874	4,050	175
当期純利益	3,873	4,049	175
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲ 128	▲ 304	▲ 175
分配金総額	3,745	3,745	0
1口当たり分配金	2,800	2,800	0
FFO	4,943	5,132	189

(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)	26	20円	
前期取得資産償却後利益の増	2		新横浜アリーナ通りビル
当期取得物件償却後利益の増	24		BIZCORE築地3 グランフロント大阪20
■ 内部成長 (既存物件)	168	126円	
賃貸事業収入の増	33		入退去10 (想定退去の後ずれ10) 賃料改定5 (増額の上振れ3、減額の下振れ2) その他18
匿名組合分配金の増	2		
水道光熱費収支の増	80		
その他収入の増	8		
賃貸事業費用の減	52		
維持管理費の増	▲ 35		
公租公課の減	2		
修繕工事費の減	87		計画外工事 (予備費) の下振れ
減価償却費の増	▲ 11		
その他賃貸事業費用の減	10		
販管費の増	▲ 8		
■ 財務	▲ 21	▲ 16円	
支払利息の増	▲ 7		
融資関連手数料の増	▲ 12		
■ 物件譲渡	1	1円	
売却益の増	1		パシフィックスクエア千石
■ 圧縮積立金	▲ 175	▲ 131円	
圧縮積立金繰入の増	▲ 175		
計	0	0円	

業績予想 (1) 第36期(2024年6月期)

- ◆ 第36期以降は、各期の収支状況を勘案した分配金水準とすることを原則とし、着実な成長を目指す方針
- ◆ 第36期は、修繕工事費等賃貸事業費用の増加を新規物件取得と賃収増で打返し、圧縮積立金の繰入増により、1口当たり分配金は2,760円

	第35期 2023.12 実績	第36期 2024.06 予想	増減
営業収益	10,857	11,419	562
賃貸事業収入	9,300	9,867	567
水道光熱費収入	697	670	▲ 27
その他収入	104	94	▲ 10
匿名組合分配金	57	66	8
不動産等売却益	697	721	23
営業費用	6,191	6,672	481
賃貸事業費用	5,561	6,051	489
維持管理費	1,490	1,558	67
水道光熱費	1,053	1,016	▲ 37
公租公課	960	1,013	52
修繕工事費	115	411	295
その他賃貸事業費用	159	211	51
(NOI)	6,321	6,421	100
減価償却費	1,780	1,839	59
不動産等売却損	0	0	0
販管費	629	621	▲ 8
営業利益	4,665	4,747	81
営業外費用	615	644	29
経常利益	4,050	4,102	52
当期純利益	4,049	4,101	52
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲ 304	▲ 410	▲ 105
分配金総額	3,745	3,691	▲ 53
1口当たり分配金	2,800	2,760	▲ 40
FFO	5,132	5,220	87

(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)	171	128円	
前期取得物件償却後利益の増	106		BIZCORE築地 ▲12 (公租公課の増外) グランフロント大阪 通期寄与 119
当期取得物件償却後利益の増	64		
■内部成長 (既存物件)	▲ 101	▲ 76円	
賃貸事業収入の増	261		大崎ブライツタワー・プラザ 入退去 243 (入居 335、退去 ▲92) 賃料改定 ▲7 (増額 5、減額 ▲12) その他 25
匿名組合分配金の増	8		
水道光熱費収支の増	14		
その他収入の減	▲ 17		
賃貸事業費用の増	▲ 376		
維持管理費の増	▲ 14		
公租公課の増	▲ 29		
修繕工事費の増	▲ 276		興和川崎東口ビル 外壁塗装工事外 ▲64 日石横浜ビル 塗装補修・床石改修工事外 ▲64
減価償却費の増	▲ 28		
その他賃貸事業費用の増	▲ 27		
販管費の減	8		
■財務	▲ 29	▲ 22円	
支払利息の増	▲ 32		大崎ブライツタワー・プラザ取得に伴う借入増
融資関連手数料の減	7		
その他財務費用の増	▲ 4		
■譲渡	10	8円	
売却益の増	23		パシフィックスクエア千石 売却益剥落 ▲697 JEI京橋ビル (20%) 721
前期譲渡物件の償却後利益の増	5		パシフィックスクエア千石
当期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 18		JEI京橋ビル (20%)
■圧縮積立金	▲ 105	▲ 79円	
圧縮積立金繰入の増	▲ 105		
計	▲ 53	▲ 40円	

業績予想 (2) 第37期(2024年12月期)

◆ 前期取得物件の通期寄与、修繕工事費の減少あるも、売却益減少、大口テナント退去による賃収減により、1口当たり分配金は2,600円

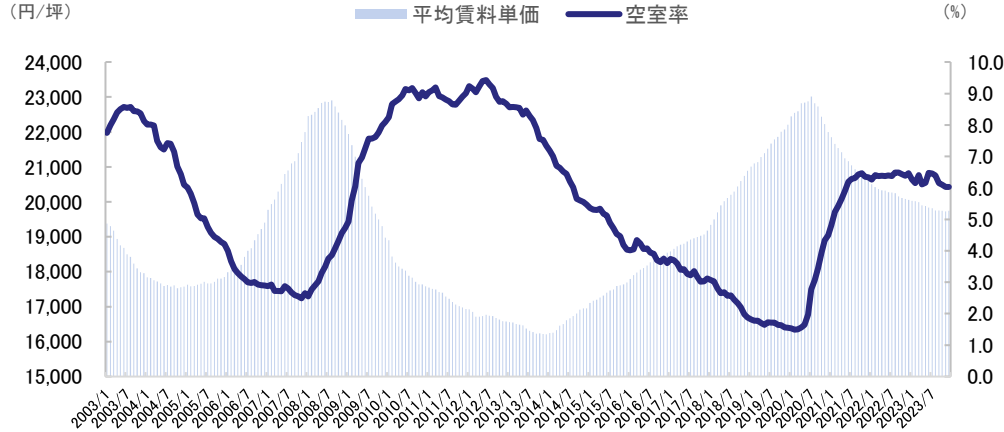
	第36期 2024.06 予想	第37期 2024.12 予想	増減
営業収益	11,419	11,116	▲ 303
賃貸事業収入	9,867	9,744	▲ 122
水道光熱費収入	670	758	87
その他収入	94	89	▲ 4
匿名組合分配金	66	73	6
不動産等売却益	721	450	▲ 270
営業費用	6,672	6,579	▲ 93
賃貸事業費用	6,051	5,951	▲ 99
維持管理費	1,558	1,518	▲ 39
水道光熱費	1,016	1,115	98
公租公課	1,013	1,049	35
修繕工事費	411	209	▲ 202
その他賃貸事業費用	211	185	▲ 26
(NOI)	6,421	6,514	93
減価償却費	1,839	1,873	33
販管費	621	627	6
営業利益	4,747	4,536	▲ 210
営業外費用	644	712	67
経常利益	4,102	3,824	▲ 278
当期純利益	4,101	3,823	▲ 278
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲ 410	▲ 345	64
分配金総額	3,691	3,477	▲ 214
1口当たり分配金	2,760	2,600	▲ 160
FFO	5,220	5,246	25

(単位: 百万円)

要因	収支	DPU換算	主要要因
■外部成長	134	101円	
前期取得物件償却後利益の増	134		大崎ブライツタワー・プラザ 通期寄与
■内部成長 (既存物件)	▲ 46	▲ 35円	
賃貸事業収入の減	▲ 251		入退去 ▲213 (入居 100、退去 ▲313) 賃料改定 ▲13 (増額 6、減額 ▲20) その他 ▲25
匿名組合分配金の増	6		
水道光熱費収支の減	▲ 11		
その他収入の減	▲ 6		
賃貸事業費用の減	222		興和川崎東口ビル リーシング報酬 (更新) 剥落 ▲30
維持管理費の減	55		
公租公課の増	▲ 39		前々期取得物件影響 (BIZCORE築地 ・グランフロント大阪) ▲27
修繕工事費の減	200		興和川崎東口ビル 外壁塗装工事外 剥落 59 日石横浜ビル 塗装補修・床石改修工事外 剥落 46
減価償却費の増	▲ 21		
その他賃貸事業費用の減	26		
販管費の増	▲ 6		
■財務	▲ 67	▲ 51円	
支払利息の増	▲ 54		大崎ブライツタワー・プラザ取得に伴う借入増
融資関連手数料の増	▲ 12		
その他財務費用の増	▲ 1		
■物件譲渡	▲ 298	▲ 223円	
売却益の減	▲ 270		JEI京橋ビル (20%) 売却益剥落 ▲721 JEI本郷ビル (40%) 売却益 450
当期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 27		JEI本郷ビル (40%)
■圧縮積立金	64	48円	
圧縮積立金繰入の減	64		
計	▲ 214	▲ 160円	

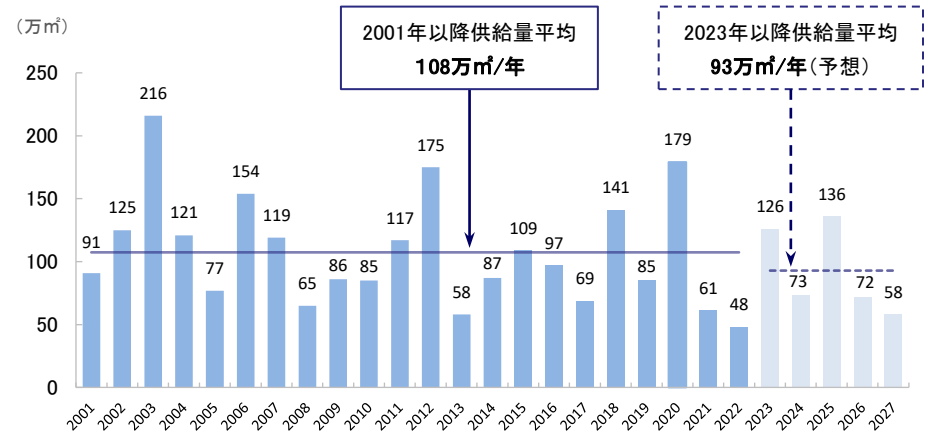
環境認識

■ 都心5区 賃料単価と空室率の推移



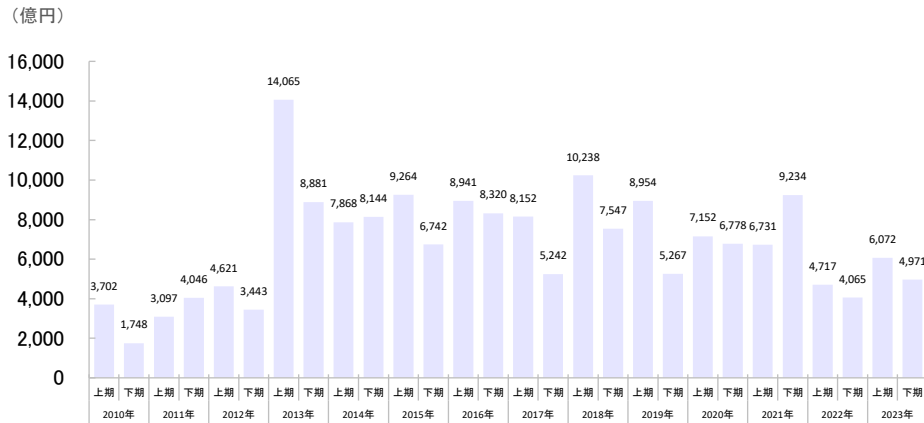
(出所) 三鬼商事株式会社

■ 東京23区 大規模オフィス新規供給量の推移



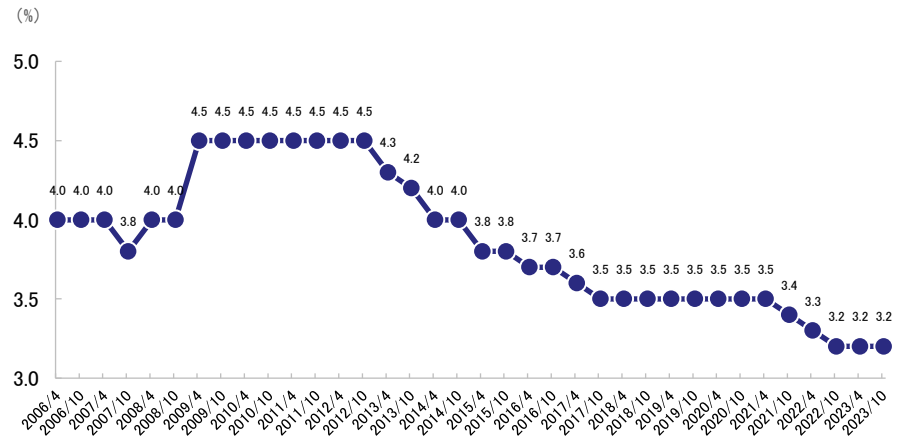
(出所) 森ビル株式会社

■ J-REITによる不動産取得実績の推移



(出所) 一般社団法人不動産証券化協会

■ Aクラスビルの期待利回りの推移(東京丸の内、大手町地区)



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所

物件別収支

(単位:百万円)

	エリア I												エリア II				エリア III							エリア IV										合計				
	I-1	I-2	I-3	I-8	I-10	I-12	I-14	I-15	I-16	I-17	I-18	I-19	I-20	II-1	II-3	II-4	II-5	III-1	III-2	III-3	III-5	III-7	III-10	III-11	III-12	III-13	III-14	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7		IV-8	IV-9	IV-10	
	大森	芝二丁目	浜松町	赤坂インターシティ	台場ガーデンシティ	浜離宮インターシティ	興和西新橋	マンサード代官山	赤坂インターシティAIR	BIZ CORE 赤坂見附	BIZ CORE 神保町	BIZ CORE 渋谷	BIZ CORE 築地	NHK名古屋	大阪興銀ビル(底地)	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	千石	コアンティ立川	日石横浜	横浜弁天通	新横浜アリーナ通り	京橋	広島八丁城	SE札幌	青葉通フラサ	大和南森町	那覇		広島OS	仙信ビル	札幌大手町	
不動産賃貸事業収益	870	378	159	561	337	769	-	280	-	118	-	148	-	367	98	-	-	739	-	-	203	116	0	320	1,187	42	69	38	149	450	181	193	90	147	45	136	10,102	
賃貸事業収入	813	378	148	527	300	711	-	259	-	115	-	142	-	-	98	-	-	662	-	-	190	106	0	312	1,091	39	59	34	136	350	167	175	75	138	41	123	9,300	
その他賃貸事業収入	57	0	11	34	37	57	-	21	-	3	-	5	-	-	-	-	-	77	-	-	13	10	0	7	95	3	10	4	13	100	14	18	14	9	4	12	801	
不動産賃貸事業費用	487	147	101	291	217	439	-	138	-	55	-	58	-	249	58	-	-	416	-	-	134	74	6	142	782	26	21	19	95	246	102	83	56	78	26	69	5,561	
維持管理費	142	58	20	92	54	126	-	27	-	17	-	19	-	65	-	-	-	116	-	-	72	21	0	30	174	7	7	3	20	33	35	23	12	19	5	17	1,490	
水道光熱費	98	0	9	56	40	73	-	26	-	5	-	7	-	33	-	-	-	82	-	-	-	10	0	42	218	4	6	4	14	96	14	13	8	16	5	17	1,053	
公租公課	82	31	19	39	37	52	-	34	-	18	-	11	-	24	58	-	-	74	-	-	17	8	3	21	126	4	-	2	19	26	20	14	5	13	4	12	960	
損害保険料	1	0	0	0	0	1	-	0	-	0	-	0	-	0	-	-	-	1	-	-	0	0	0	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
修繕工事費	7	1	1	6	1	19	-	3	-	0	-	0	-	2	-	-	-	9	-	-	0	0	-	5	3	1	1	2	4	5	1	8	3	3	3	0	115	
その他費用	14	0	16	2	1	8	-	0	-	1	-	0	-	35	0	-	-	2	-	-	0	1	0	0	3	0	0	0	0	0	1	0	4	0	0	0	0	139
減価償却費	140	55	33	92	81	155	36	43	18	13	29	19	27	87	-	-	-	130	126	29	41	32	1	40	253	6	6	6	37	84	28	22	21	23	7	20	1,780	
不動産賃貸事業損益	382	231	57	270	119	330	206	142	72	63	102	89	182	118	39	82	73	322	186	58	69	41	▲5	177	405	16	47	19	53	204	79	109	34	69	19	66	4,540	
NOI	523	286	91	363	201	485	243	186	90	76	131	108	209	206	39	93	87	453	312	88	111	74	▲3	217	658	22	53	26	90	288	108	132	55	92	27	86	6,321	
NOI(年換算値)	1,037	568	181	720	399	963	482	370	180	151	260	215	422	408	79	185	172	898	619	174	220	147	▲659	432	1,306	45	106	51	179	571	214	262	110	184	54	171	11,894	
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	2	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	11,000	19,080	11,431	11,420	6,590	6,200	10,200	6,640	9,800	5,610	1,770	9,518	7,632	13,890	10,976	5,400	4,725	2,550	1,620	6,500	24,500	640	2,077	661	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	1,580	4,069	283,529	

NOI利回り

第35期	4.6%	6.0%	2.2%	2.6%	3.6%	5.1%	4.2%	3.2%	2.7%	2.4%	2.5%	3.2%	4.3%	7.3%	4.5%	3.4%	3.9%	6.5%	5.6%	3.2%	4.7%	5.8%	▲40.7%	6.7%	5.3%	7.1%	5.1%	7.8%	6.5%	10.4%	10.1%	5.9%	8.0%	6.6%	3.4%	4.2%	4.57%
第34期	4.1%	6.2%	1.3%	2.4%	3.7%	4.9%	4.4%	2.3%	2.8%	3.0%	2.8%	3.4%	-	7.2%	4.8%	3.1%	3.2%	6.0%	5.5%	3.9%	4.7%	5.5%	4.9%	7.1%	5.7%	7.3%	3.1%	7.8%	6.6%	10.4%	10.2%	6.1%	8.1%	6.9%	4.2%	4.1%	4.25%
差異(pt)	0.5	▲0.2	0.9	0.2	▲0.1	0.2	▲0.2	0.9	▲0.1	▲0.6	▲0.3	▲0.2	-	0.1	▲0.3	0.3	0.7	0.5	0.1	▲0.7	0.0	0.3	▲45.6	▲0.4	▲0.4	▲0.2	2.0	0.0	▲0.1	0.0	▲0.1	▲0.2	▲0.1	▲0.3	▲0.8	0.1	0.32

償却後NOI利回り

第35期	3.4%	4.9%	1.4%	1.9%	2.2%	3.4%	3.6%	2.5%	2.2%	2.0%	2.0%	2.7%	3.8%	4.2%	4.5%	3.0%	3.3%	4.6%	3.4%	2.2%	2.9%	3.2%	▲62.9%	5.4%	3.3%	5.0%	4.5%	5.8%	3.8%	7.4%	7.5%	4.9%	4.9%	4.9%	2.5%	3.2%	3.28%
第34期	2.8%	5.0%	0.4%	1.7%	2.1%	3.3%	3.8%	1.6%	2.2%	2.6%	2.2%	2.8%	-	4.1%	4.8%	2.8%	2.6%	4.2%	3.3%	2.6%	2.8%	2.8%	3.4%	5.9%	3.6%	5.6%	2.3%	5.4%	4.1%	7.4%	7.6%	5.1%	5.1%	5.3%	3.4%	3.2%	2.88%
差異(pt)	0.6	▲0.1	1.0	0.2	0.1	0.1	▲0.2	0.9	0.0	▲0.6	▲0.2	▲0.1	-	0.1	▲0.3	0.2	0.7	0.4	0.1	▲0.4	0.1	0.4	▲66.3	▲0.5	▲0.3	▲0.6	2.2	0.4	▲0.3	0.0	▲0.1	▲0.2	▲0.2	▲0.4	▲0.9	0.0	0.40

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

(※5)赤坂インターシティAIR、BIZCORE神保町、グランフロント大阪(うめきた広場・南館)・(北館)の各ビルについては、共有者から同意が得られていないため収支の明細を開示していません。

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

エリア別内訳

(単位:百万円)

	エリア I 合計	エリア II 合計	エリア III 合計	エリア IV 合計
NOI	2,998	426	1,988	907
取得価格	160,859	24,531	72,878	25,260
第35期NOI利回り	3.7%	4.9%	5.5%	7.1%
第34期NOI利回り	3.5%	4.7%	4.5%	7.3%
差異(pt)	0.2	0.2	1.0	▲0.2

》 期末鑑定評価の概要

■ 期末鑑定評価サマリー

	第34期 (2023.6)	第35期 (2023.12)	増減
物件数	35物件	35物件	0物件
期末鑑定評価額	323,343百万円	336,511百万円	13,168百万円
帳簿価額	248,146百万円	264,379百万円	16,233百万円
含み損益	75,196百万円	72,131百万円	▲ 3,065百万円
含み損益率 ^(※1)	30.3%	27.3%	▲ 3.0pt

(※1) 各期末の含み損益を、帳簿価額で除して算出しています。

■ 鑑定評価額の増減件数^(※2)

	第34期 (2023.6)	第35期 (2023.12)
増加	8物件	12物件
維持	7物件	10物件
減少	19物件	12物件

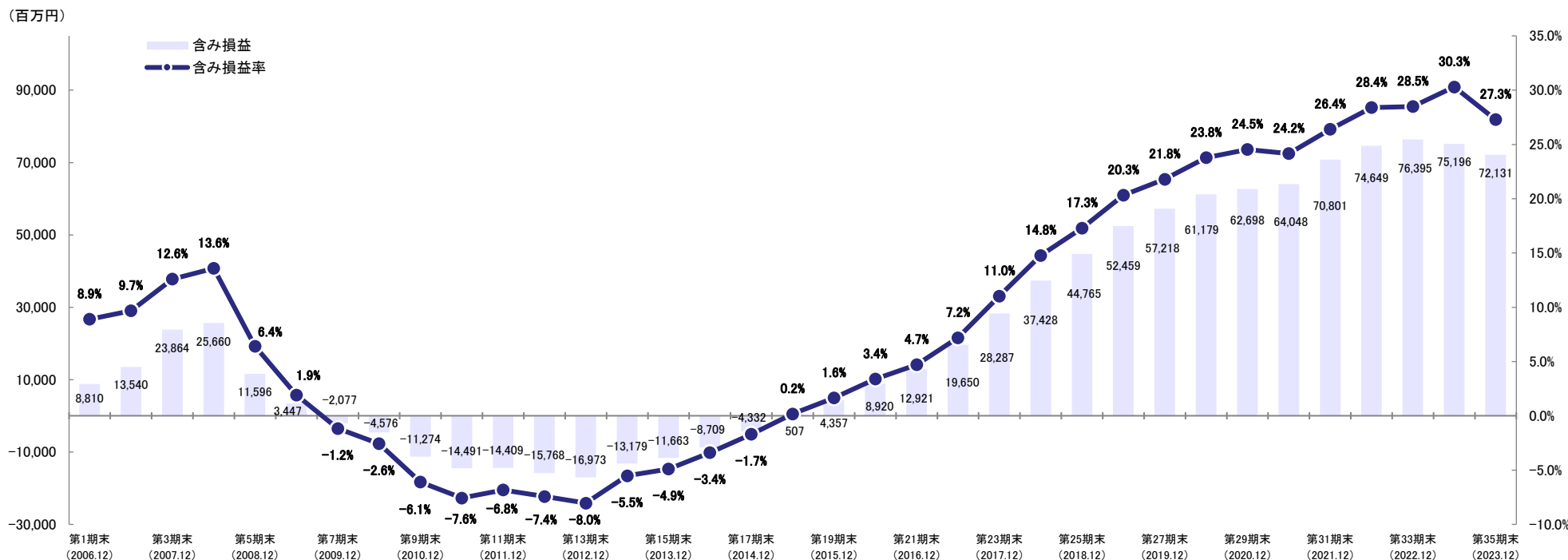
(※2) 各期において、対前期比での増減内訳を記載しています。

(※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34期 (2023.6)	第35期 (2023.12)
低下	15物件	7物件
維持	18物件	27物件
上昇	1物件	0物件

■ 含み損益額と含み損益率の推移



▶ 期末鑑定評価額

物件番号	エリア	名称	取得価格	鑑定評価額		差異(②-①)		第35期末帳簿価額③	差異(②-③)		直接還元法 還元利回り		差異(⑤-④) pt	鑑定評価機関	単位：(百万円)	
				第34期末①	第35期末②		%			%	第34期末④	第35期末⑤				
I-1	I	大森ベルポートD館	22,552	25,600	25,700	100	0.4%	20,340	5,359	26.4%	3.7%	3.7%	0.0	中央不動産鑑定所		
I-2		芝二丁目ビルディング	9,450	13,800	13,700	▲ 100	▲ 0.7%	8,968	4,731	52.8%	事務所 3.4%	事務所 3.4%	事務所 0.0	日本不動産研究所		
I-3		JEI浜松町ビル	8,350	9,450	9,450	0	0.0%	7,915	1,534	19.4%	3.2%	3.2%	0.0	日本不動産研究所		
I-8		赤坂インターシティ	28,146	30,700	30,700	0	0.0%	26,363	4,336	16.4%	2.7%	2.7%	0.0	日本不動産研究所		
I-10		台場ガーデンシティビル	11,000	10,100	9,660	▲ 440	▲ 4.4%	9,011	648	7.2%	3.9%	3.9%	0.0	中央不動産鑑定所		
I-12		浜離宮インターシティ	19,080	28,600	28,700	100	0.3%	16,360	12,339	75.4%	3.0%	3.0%	0.0	日本不動産研究所		
I-14		興和西新橋ビル	11,431	12,600	12,500	▲ 100	▲ 0.8%	10,959	1,540	14.1%	2.9%	2.9%	0.0	日本不動産研究所		
I-15		マンサード代官山	11,420	13,500	13,500	0	0.0%	11,058	2,441	22.1%	2.8%	2.8%	0.0	日本不動産研究所		
I-16		赤坂インターシティAIR	6,590	8,250	8,260	10	0.1%	6,411	1,848	28.8%	2.6%	2.6%	0.0	日本不動産研究所		
I-17		BIZCORE赤坂見附	6,200	6,360	6,200	▲ 160	▲ 2.5%	6,111	88	1.4%	3.0%	3.0%	0.0	日本不動産研究所		
I-18		BIZCORE神保町	10,200	9,870	9,900	30	0.3%	9,913	▲ 13	▲ 0.1%	3.3%	3.3%	0.0	谷澤総合鑑定所		
I-19		BIZCORE渋谷	6,640	6,950	6,950	0	0.0%	6,624	325	4.9%	3.1%	3.1%	0.0	谷澤総合鑑定所		
I-20		BIZCORE築地	9,800	10,200	10,200	0	0.0%	9,808	391	4.0%	3.4%	3.4%	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	6,310	6,320	10	0.2%	5,325	994	18.7%	3.9%	3.9%	0.0	日本不動産研究所	
II-3			大阪興銀ビル(底地)	1,770	2,840	2,840	0	0.0%	1,865	974	52.3%	2.8%	2.8%	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) (※3)	9,518	9,690	9,740	50	0.5%	9,592	147	1.5%	3.4%	3.3%	▲ 0.1	日本ヴァリュアーズ	
II-5			グランフロント大阪(北館) (※3)	7,632	7,430	7,550	120	1.6%	7,623	▲ 73	▲ 1.0%	3.5%	3.4%	▲ 0.1	日本ヴァリュアーズ	
III-1			武蔵小杉タワープレイス	13,890	22,200	22,200	0	0.0%	12,264	9,935	81.0%	3.8%	3.8%	0.0	日本不動産研究所	
III-2		III	興和川崎東口ビル	10,976	10,400	9,710	▲ 690	▲ 6.6%	10,856	▲ 1,146	▲ 10.6%	4.7%	4.7%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-3			JEI本郷ビル	5,400	4,580	4,510	▲ 70	▲ 1.5%	4,869	▲ 359	▲ 7.4%	4.1%	4.1%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-5	川崎日進町ビルディング		4,725	4,710	4,250	▲ 460	▲ 9.8%	4,249	0	0.0%	4.8%	4.8%	0.0	日本ヴァリュアーズ		
III-7	JEI両国ビル		2,550	2,760	2,760	0	0.0%	2,466	293	11.9%	4.1%	4.1%	0.0	中央不動産鑑定所		
III-11	コアシティ立川		6,500	9,940	10,200	260	2.6%	5,895	4,304	73.0%	3.9%	3.8%	▲ 0.1	日本不動産研究所		
III-12	日石横浜ビル		24,500	33,500	30,000	▲ 3,500	▲ 10.4%	21,540	8,459	39.3%	3.4%	3.4%	0.0	日本不動産研究所		
III-13	横浜弁天通第一生命ビルディング		640	734	733	▲ 1	▲ 0.1%	748	▲ 15	▲ 2.1%	4.1%	4.1%	0.0	日本不動産研究所		
III-14	新横浜アリーナ通りビル		2,077	2,170	2,170	0	0.0%	2,083	86	4.1%	3.5%	3.5%	0.0	日本不動産研究所		
IV-3	IV		JEI広島八丁堀ビル	2,760	4,210	4,310	100	2.4%	2,877	1,432	49.8%	4.2%	4.1%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
IV-4			SE札幌ビル	5,500	10,400	11,200	800	7.7%	4,994	6,205	124.3%	4.4%	4.3%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
IV-5		青葉通プラザ	2,120	4,530	4,520	▲ 10	▲ 0.2%	2,297	2,222	96.7%	4.1%	4.1%	0.0	日本不動産研究所		
IV-6		大和南森町ビル	4,410	5,340	5,340	0	0.0%	4,227	1,112	26.3%	4.5%	4.5%	0.0	大和不動産鑑定		
IV-7		JEI那覇ビル	1,380	2,050	2,090	40	2.0%	1,651	438	26.6%	4.7%	4.6%	▲ 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	3,550	3,650	100	2.8%	2,755	894	32.4%	4.2%	4.1%	▲ 0.1	日本不動産研究所		
IV-9		仙信ビル	1,580	1,670	1,650	▲ 20	▲ 1.2%	1,661	▲ 11	▲ 0.7%	4.2%	4.2%	0.0	谷澤総合鑑定所		
IV-10		札幌大手町ビル	4,069	4,564	4,564	0	0.0%	4,157	406	9.8%	3.8%	3.8%	0.0	日本不動産研究所		
			合計	281,247	339,558	335,727	▲ 3,831	▲ 1.1%	263,854	71,872	27.2%	3.5%	3.5%	▲ 0.0	-	
IV-2		JEI京橋ビル	661	785	784	▲ 1	▲ 0.1%	525	258	49.2%	5.1%	5.1%	0.0	大和不動産鑑定		
		合計	281,909	340,343	336,511	▲ 3,832	▲ 1.1%	264,379	72,131	27.3%	3.5%	3.5%	▲ 0.0	-		
		エリア I 合計	160,859	185,980	185,420	▲ 560	▲ 0.3%	149,847	35,572	23.7%	3.2%	3.2%	▲ 0.0	-		
		エリア II 合計	24,531	26,270	26,450	180	0.7%	24,407	2,042	8.4%	3.5%	3.4%	▲ 0.1	-		
		エリア III 合計	71,258	90,994	86,533	▲ 4,461	▲ 4.9%	64,975	21,557	33.2%	3.9%	3.9%	▲ 0.0	-		
		エリア IV 合計	25,260	37,099	38,108	1,009	2.7%	25,149	12,958	51.5%	4.3%	4.2%	▲ 0.1	-		
		合計	281,909	340,343	336,511	▲ 3,832	▲ 1.1%	264,379	72,131	27.3%	3.5%	3.5%	▲ 0.0	-		

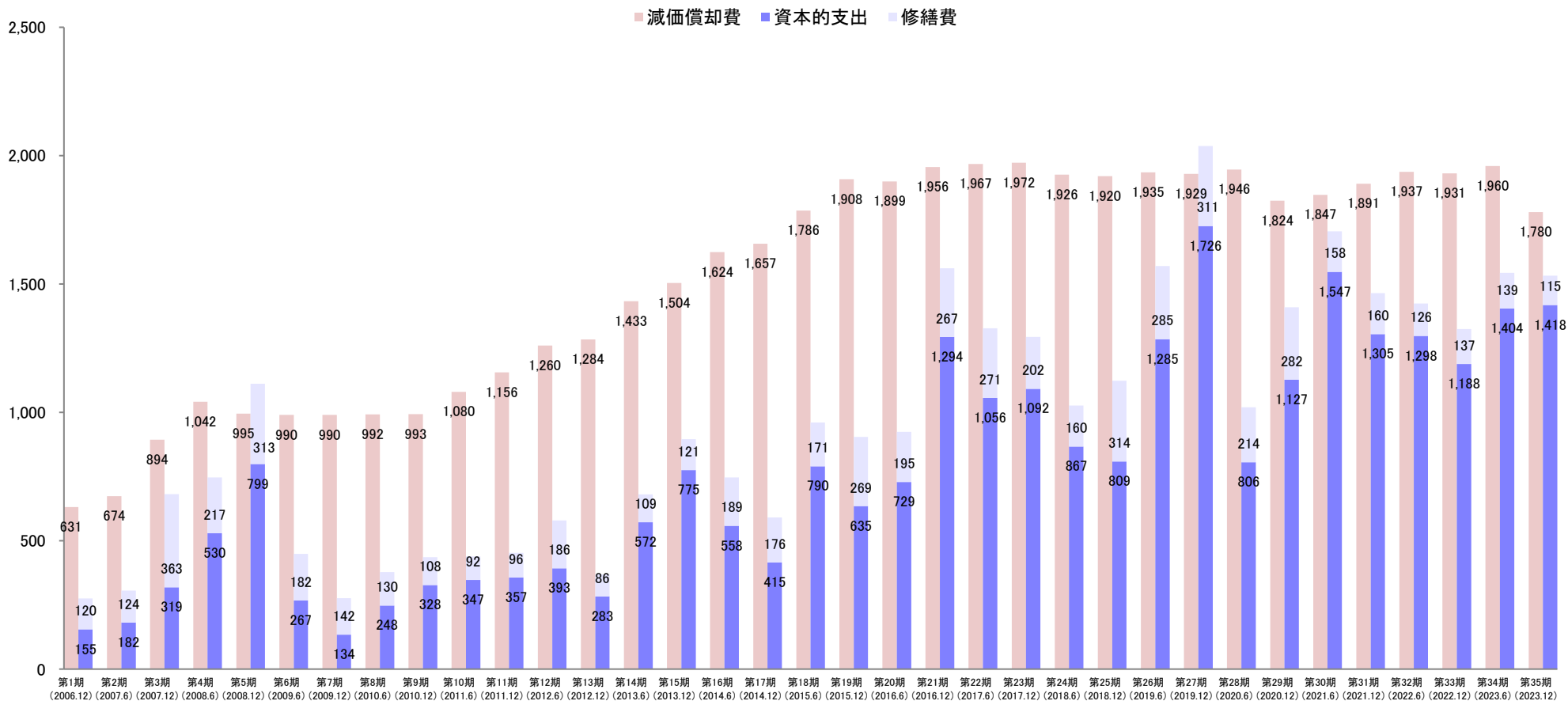
(※1) 「鑑定評価額」欄には、本投資法人の規約および一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第34・35期末を価格時点とする各鑑定評価機関の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

(※2) 第35期取得物件については、第34期末鑑定評価額欄に記載時の鑑定評価額を記載しております。(※3) 第35期に追加取得したグランフロント大阪については、第34期末の鑑定評価額に追加取得部分の取得時鑑定評価額を加算しています。

工事实績

減価償却費 および 工事費の推移

(百万円)



資本的支出/減価償却費

24.6% 27.0% 35.7% 50.9% 80.3% 27.0% 13.5% 25.0% 33.0% 32.1% 30.9% 31.2% 22.0% 39.9% 51.5% 34.4% 25.0% 44.2% 33.3% 38.4% 66.2% 53.7% 55.4% 45.0% 42.1% 66.4% 89.5% 41.4% 61.8% 83.8% 69.0% 67.0% 61.5% 71.6% 79.7%

損益計算書

(単位:百万円)

	第34期 (2023.6)	百分比 (%)	第35期 (2023.12)	百分比 (%)	前期比	
					増減	(%)
1. 営業収益(A)	13,823	100.0	10,857	100.0	▲ 2,966	▲ 21.5
賃貸事業収入	9,274		9,300		25	
その他賃貸事業収入	805		801		▲ 3	
賃貸事業収益合計(a)	10,079	72.9	10,102	93.0	22	0.2
不動産等売却益	3,683		697		▲ 2,986	
匿名組合分配金	60		57		▲ 2	
2. 営業費用(B)	9,346	67.6	6,191	57.0	▲ 3,154	▲ 33.8
維持管理費	1,525		1,490		▲ 34	
水道光熱費	1,149		1,053		▲ 95	
公租公課	1,036		960		▲ 76	
損害保険料	21		20		▲ 0	
修繕工事費	139		115		▲ 23	
その他費用	139		139		▲ 0	
減価償却費	1,960		1,780		▲ 180	
賃貸事業費用合計(b)	5,972	43.2	5,561	51.2	▲ 410	▲ 6.9
賃貸事業利益(a) - (b)	4,107	29.7	4,540	41.8	433	10.5
不動産等売却損	2,703		-		▲ 2,703	
資産運用報酬	458		457		▲ 1	
その他営業費用	211		172		▲ 39	
3. 営業利益(A) - (B)	4,477	32.4	4,665	43.0	188	4.2
4. 営業外収益	0	0.0	0	0.0	0	4.5
5. 営業外費用	595	4.3	615	5.7	19	3.3
支払利息	291		274		▲ 17	
融資関連費用	133		164		31	
投資法人債利息	153		159		6	
投資法人債発行費償却	12		12		▲ 0	
その他	4		4		0	
6. 経常利益	3,882	28.1	4,050	37.3	168	4.3
7. 税引前当期純利益	3,882	28.1	4,050	37.3	168	4.3
8. 法人税等	0		0		0	
9. 当期純利益	3,881	28.1	4,049	37.3	168	4.3
10. 前期繰越利益	-		-		-	
11. 当期未処分利益	3,881		4,049		168	

(※)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34期 (2023.6)		第35期 (2023.12)		増減		第34期 (2023.6)		第35期 (2023.12)		増減
(資産の部)		構成比(%)		構成比(%)		(負債の部)		構成比(%)		構成比(%)	
I. 流動資産	31,538	11.0	22,796	7.7	▲ 8,742	I. 流動負債	27,159	9.5	24,760	8.4	▲ 2,398
現金及び預金	20,308		10,466		▲ 9,841	営業未払金	1,338		1,261		▲ 76
信託現金及び信託預金	10,436		11,082		645	短期借入金	-		5,000		5,000
営業未収入金	336		355		19	1年内投資法人債	10,000		8,000		▲ 2,000
その他	457		892		434	1年内返済予定長期借入金	14,270		9,770		▲ 4,500
						未払金	486		464		▲ 21
II. 固定資産	255,388	89.0	271,905	92.2	16,517	未払消費税等	841		-		▲ 841
1. 有形固定資産	238,961	83.2	255,192	86.6	16,230	その他	222		264		41
不動産	16,216		16,204		▲ 12	II. 固定負債	109,532	38.2	119,404	40.5	9,871
信託不動産	222,672		238,871		16,199	投資法人債	28,000		30,000		2,000
建設仮勘定	73		116		43	長期借入金	68,330		75,830		7,500
2. 無形固定資産	9,186	3.2	9,187	3.1	1	預り敷金保証金	1,208		1,221		13
借地権	1,721		1,721		-	信託預り敷金保証金	11,993		12,352		358
信託借地権	7,382		7,382		-	負債合計	136,691	47.6	144,164	48.9	7,473
その他	82		84		1	(純資産の部)					
3. 投資その他の資産	7,240	2.5	7,525	2.6	284	I. 投資主資本	150,354	52.4	150,659	51.1	304
差入敷金保証金	19		19		0	1. 出資総額(純額)	145,907	50.8	145,907	49.5	-
長期前払費用	738		932		193	2. 剰余金	4,446		4,751		304
その他	6,483		6,573		90	任意積立金(圧縮積立金)	565	0.2	701	0.2	136
III. 繰延資産	118	0.0	121	0.0	3	当期未処分利益	3,881	1.4	4,049	1.4	168
投資法人債発行費	118		121		3	純資産合計	150,354	52.4	150,659	51.1	304
資産合計	287,045	100.0	294,823	100.0	7,778	負債純資産合計	287,045	100.0	294,823	100.0	7,778

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

〉 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

■ キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

第35期 (2023.12)	
区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	5,541
税引前当期純利益	4,050
減価償却費	1,781
固定資産の売却による減少額	1,598
その他	▲ 1,889
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 18,976
固定資産の取得による支出	▲ 19,325
預り敷金の収入・支出	373
その他	▲ 24
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	4,239
短期借入れによる収入	5,000
長期借入れによる収入	13,770
長期借入金の返済による支出	▲ 10,770
投資法人債の発行による収入	1,984
投資法人債の償還による支出	▲ 2,000
分配金の支払額	▲ 3,744
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	▲ 9,195
V. 現金及び現金同等物の期首残高	30,744
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	21,548

(※)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35期 (2023.12)	
区分	金額
当期末処分利益	4,049,775,243
圧縮積立金繰入額	304,500,843
分配金の額	3,745,274,400
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,800)
次期繰越利益	-
期末発行済投資口の総口数	1,337,598

》 主な財務指標

財務指標	単位	第30期 (2021.6)	第31期 (2021.12)	第32期 (2022.6)	第33期 (2022.12)	第34期 (2023.6)	第35期 (2023.12)	算 式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	6,301	6,209	6,492	5,897	6,288	6,265	税引前当期純利益＋(支払利息＋投資法人債利息)＋減価償却費(賃貸事業費用以外の減価償却費を含む)
NOI(ネット・オペレーティング・インカム)	百万円	7,059	6,994	6,504	6,128	6,067	6,321	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	5,823	5,737	5,241	4,903	4,861	5,132	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	4,303	4,240	3,918	3,665	3,634	3,837	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	4,275	4,431	3,942	3,714	3,457	3,714	FFO－資本的支出
AFFO配当性向	%	93.0	86.8	95.0	100.8	108.3	100.8	(分配総額÷AFFO)×100
NAV(ネット・アセット・バリュー)	百万円	216,383	223,007	225,111	226,613	225,551	222,790	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	159,928	164,824	168,295	169,418	168,624	166,559	NAV÷期末発行済投資口の総口数
DSCR(ネット・サービス・カバレッジ・レシオ)	倍	13.2	13.2	14.4	12.8	14.1	14.5	金利支払前キャッシュ・フロー÷(支払利息＋投資法人債利息) ※金利支払前キャッシュ・フロー＝金利支払前税引前当期純利益＋減価償却費(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)	%	1.4	1.3	1.4	1.2	1.3	1.4	(経常利益÷((期首総資産＋期末総資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(2.7)	(2.6)	(2.8)	(2.4)	(2.7)	(2.8)	同上×(365日÷営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	2.6	2.5	2.7	2.3	2.6	2.7	(当期純利益÷((期首純資産＋期末純資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(5.3)	(5.0)	(5.5)	(4.6)	(5.2)	(5.3)	同上×(365日÷営業日数)
自己資本比率	%	51.8	51.8	51.6	51.0	52.4	51.1	(期末純資産額÷期末総資産額)×100
LTV(期末総資産ベース)	%	42.7	42.7	43.1	43.7	42.0	43.6	(期末有利子負債額÷期末総資産額)×100
LTV(期末評価損益ベース)	%	35.1	34.4	34.3	34.7	33.3	35.0	(期末有利子負債額÷(期末総資産額＋不動産評価損益))×100
BPS(1口当たり純資産)	円	112,590	112,495	112,486	112,304	112,406	112,634	期末純資産額÷期末発行済投資口の総口数

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

有利子負債の状況

■金融機関別借入金残高一覧(第35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	22,785	25.1%
三菱UFJ銀行	13,005	14.4%
日本政策投資銀行	10,800	11.9%
三井住友銀行	8,270	9.1%
みずほ信託銀行	7,807	8.6%
農林中央金庫	7,412	8.2%
第一生命保険	6,000	6.6%
りそな銀行	3,400	3.8%
損害保険ジャパン	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	90,600	100.0%

(※)網掛けはスポンサー会社

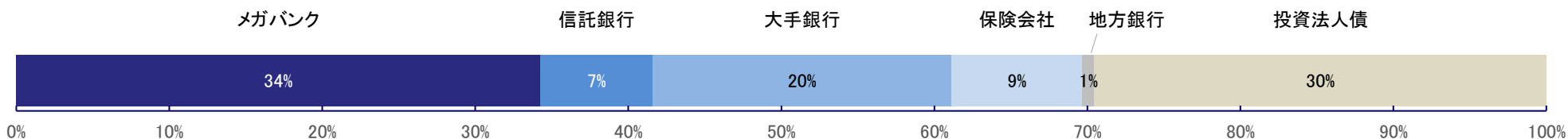
■投資法人債の状況(第35期末現在)

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11回無担保投資法人債	2027年4月23日	7,000	0.65%	10年
第13回無担保投資法人債	2033年4月20日	2,000	0.95%	15年
第14回無担保投資法人債 (JEIグリーンボンド)	2028年8月10日	4,000	0.63%	10年
第15回無担保投資法人債	2039年9月9日	1,000	1.07%	20年
第16回無担保投資法人債 (第2回 JEIグリーンボンド)	2035年10月29日	5,000	0.75%	15年
第17回無担保投資法人債	2032年3月30日	2,000	0.95%	9年
第18回無担保投資法人債	2033年12月19日	2,000	1.329%	10年
投資法人債 計		38,000		

■コミットメントラインの状況(第35期末現在)

設定先	設定額 (百万円)	借入可能期間
みずほ銀行	6,000	2023年2月1日から 2024年1月31日まで
三菱UFJ銀行	5,000	
三井住友銀行	3,000	
コミットメントライン 計	14,000	

■有利子負債の調達先の属性



投資主の状況

所有者区分	投資口				
	第34期末 (2023/6)		第35期末 (2023/12)		構成比率 増減
	口数 (口)	構成比率	口数 (口)	構成比率	
金融機関 (証券会社含む)	888,783	66.4%	875,546	65.5%	▲0.9pt
その他国内法人	183,716	13.7%	177,010	13.2%	▲0.5pt
外国法人等	193,190	14.4%	220,999	16.5%	2.1pt
個人	71,909	5.4%	64,043	4.8%	▲0.6pt
合計	1,337,598	100.0%	1,337,598	100.0%	-

投資主				
第34期末 (2023/6)		第35期末 (2023/12)		構成比率 増減
人数 (人)	構成比率	人数 (人)	構成比率	
143	1.9%	141	2.0%	0.1pt
177	2.3%	164	2.3%	-
224	2.9%	222	3.1%	0.2pt
7,166	92.9%	6,640	92.6%	▲0.3pt
7,710	100.0%	7,167	100.0%	-

コアスポンサー2社が所有する投資口の比率: 11.6%

順位	名称	所有投資口数(口)	構成比率(%)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	396,722	29.7%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	206,181	15.4%
3	日鉄興和不動産株式会社	134,427	10.0%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	58,584	4.4%
5	第一生命保険株式会社	20,660	1.5%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,613	1.5%
7	JP MORGAN CHASE BANK 385781	14,832	1.1%
8	JP MORGAN CHASE BANK 385771	14,088	1.1%
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	12,085	0.9%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	10,221	0.8%
	合計	888,413	66.4%

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

ポータルフォリオマップ



ポータルフォリオの概要(1)

物件番号	I-1	I-2	I-3	I-8	I-10	I-12	I-14	I-15	I-16
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	大森ベルポートD館	芝二丁目ビルディング	JEI浜松町ビル	赤坂インターシティ	台場ガーデンシティビル	浜離宮インターシティ	興和西新橋ビル	マンサード代官山	赤坂インターシティAIR
									
所在地	東京都品川区南大井	東京都港区芝	東京都港区浜松町	東京都港区赤坂	東京都港区台場	東京都港区海岸	東京都港区西新橋	東京都渋谷区猿楽町	東京都港区赤坂
延床面積 (㎡)	155,778.75	19,518.15	8,327.53	73,061.33	33,283.49	35,555.87	19,418.17	8,402.51	176,536.75
建築時期	1996年9月	1994年3月	1991年12月	2005年1月	2007年12月	2011年3月	1996年7月	2009年12月	2017年8月
取得時期	2006年6月	2006年6月	2006年6月	①2007年10月 ②2013年2月	2011年2月	①2011年12月 ②2014年2月	①2013年3月 ②2017年8月	2016年7月	2018年7月
取得価格 (百万円)	22,552	9,450	8,350	28,146	11,000	19,080	11,431	11,420	6,590
投資比率 (%)	8.0	3.4	3.0	10.0	3.9	6.8	4.1	4.1	2.3
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	61.2	98.3	91.0	98.8	100.0	97.4	92.0
PML (%)	4.5	5.8	7.9	1.8	6.3	0.2	4.7	5.3	1.9
グリーンビル認証 DBJ ★★★★★~★ CASBEE S, A, B+, B	★★★	★★★	A	★★★★ / A	S	住居部分★★★★★ オフィス部分★★★	★ / A	★★ / S	★★★★★

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

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

(※3)「投資比率」には、2023年12月31日時点の取得価格の総額(アーキヒルズフロントタワー(匿名組合出資持分)を除きます)に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(※4)「PML」には、SOMPOリスクマネジメント株式会社が算定した地震PMLを記載しています。

ポर्टフォリオの概要(2)

物件番号	I-17	I-18	I-19	I-20	I-21	II-1	II-3	II-4	II-5
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	BIZCORE 赤坂見附	BIZCORE 神保町	BIZCORE 渋谷	BIZCORE 築地	大崎ブライタワー・ 大崎ブライプラザ	NHK名古屋放送 センタービル	大阪興銀ビル (底地)	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	グランフロント大阪 (北館)
									
所在地	東京都 港区 赤坂	東京都 千代田区 神田小川町	東京都 渋谷区 渋谷	東京都 中央区 築地	東京都 品川区 北品川	愛知県 名古屋 市東区	大阪府 大阪市 中央区	大阪府 大阪市 北区	大阪府 大阪市 北区
延床面積 (㎡)	3,515.63	8,217.64	3,835.11	6,728.37	89,234.27 (ブライタワー) 4,084.84 (ブライプラザ)	80,809.95	3,158.45 (地積)	181,371.39 (南館) 10,226.10 (うめきた広場)	290,030.59
建築時期	2019年3月	2017年11月	2020年1月	2019年7月	2015年4月	1991年7月	-	2013年3月 (南館) 2013年2月 (うめきた広場)	2013年2月
取得時期	2019年10月	2021年6月	2022年8月	2023年7月	2024年4月(予定)	①2006年6月 ②2014年3月	2013年2月	①2020年2月 ②2023年12月	①2020年2月 ②2023年12月
取得価格 (百万円)	6,200	10,200	6,640	9,800	13,100	5,610	1,770	9,518	7,632
投資比率 (%)	2.2	3.6	2.4	3.5	-	2.0	0.6	3.4	2.7
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	(99.4)	96.8	100.0	93.6	97.6
PML (%)	5.7	7.0	5.4	5.0	1.7	4.0	-	3.2	3.2
グリーンビル認証 DBJ ★★★★★~★ CASBEE S, A, B+, B	S	★★★	S	S	-	★★★	-	南館 S うめきた広場 A	S

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

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

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

(※3)「投資比率」には、2023年12月31日時点の取得価格の総額(アークヒルズフロントタワー(匿名組合出資持分)を除きます)に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(※4)「PML」には、SOMPOリスクマネジメント株式会社が算定した地震PMLを記載しています。

(※5)大崎ブライタワー・大崎ブライプラザ(I-21)は、2024年4月に取得予定です。

ポर्टフォリオの概要(3)

物件番号	III-1	III-2	III-3	III-5	III-7	III-11	III-12	III-13	III-14
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
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	コアシティ立川	日石横浜ビル	横浜弁天通 第一生命 ビルディング	新横浜 アリーナ通りビル
									
所在地	神奈川県 川崎市 中原区	神奈川県 川崎市 川崎区	東京都 文京区 本郷	神奈川県 川崎市 川崎区	東京都 墨田区 両国	東京都 立川市 曙町	神奈川県 横浜市 中区	神奈川県 横浜市 中区	神奈川県 横浜市 港北区
延床面積 (㎡)	53,711.13	31,009.62	5,877.11	22,141.60	5,820.56	19,099.27	72,116.65	2,934.55	2,448.57
建築時期	1995年7月	1988年4月	1991年2月	1992年4月	1996年8月	1994年12月	1997年5月	1986年12月	2001年10月
取得時期	2006年6月	2006年6月	2006年6月	①2006年6月 ②2006年11月 ③2008年10月 ④2013年4月	2006年6月	2013年2月	2015年4月	2018年6月	2023年3月
取得価格 (百万円)	13,890	10,976	5,400	4,725	2,550	6,500	24,500	640	2,077
投資比率 (%)	4.9	3.9	1.9	1.7	0.9	2.3	8.7	0.2	0.7
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	94.4	100.0	100.0	99.8	100.0	100.0
PML (%)	4.2	4.0	6.8	5.5	6.8	2.6	1.4	8.3	8.2
グリーンビル認証 DBJ ★★★★★~★ CASBEE S, A, B+, B	★★★ / S	★★ / S	★★	S	-	S	★★★ / S	-	-

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

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

(※3)「投資比率」には、2023年12月31日時点の取得価格の総額(アーケヒルズフロントタワー(匿名組合出資持分)を除きます)に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(※4)「PML」には、SOMPOリスクマネジメント株式会社が算定した地震PMLを記載しています。

ポर्टフォリオの概要(4)

物件番号	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7	IV-8	IV-9	IV-10	投資有価証券
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	JEI京橋ビル	JEI広島 八丁堀ビル	SE札幌ビル	青葉通プラザ	大和南森町ビル	JEI那覇ビル	広島第一生命OS ビルディング	仙信ビル	札幌大手町ビル	アークヒルズ フロントタワー (匿名組合出資持分)
										
所在地	大阪府 大阪市 都島区	広島県 広島市 中区	北海道 札幌市 北区	宮城県 仙台市 青葉区	大阪府 大阪市 北区	沖縄県 那覇市 久茂地	広島県 広島市 南区	宮城県 仙台市 青葉区	北海道 札幌市 中央区	東京都 港区 赤坂
延床面積 (㎡)	10,021.32	9,919.93	23,644.22	22,737.38	12,759.65	4,371.94	10,696.54	2,766.22	9,792.75	24,207.77
建築時期	1987年4月	1999年2月	1989年3月	1996年7月	1990年1月	1990年6月	1989年3月	1984年10月	1984年4月	2011年1月
取得時期	2011年9月	2012年5月	2013年3月	2014年2月	2014年2月	2015年12月	2018年6月	2019年11月	2021年12月	2022年5月
取得価格 (百万円)	661	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	1,580	4,069	5,230
投資比率 (%)	0.2	1.0	2.0	0.8	1.6	0.5	1.0	0.6	1.4	-
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	96.3	100.0	100.0	98.7	88.0	100.0	94.4
PML (%)	2.7	0.8	0.2	0.1	3.2	5.3	0.9	1.7	1.9	1.8
グリーンビル認証 DBJ ★★★★★~★ CASBEE S, A, B+, B	A	★	A	-	-	-	★	-	-	-

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

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

(※3)「投資比率」には、2023年12月31日時点の取得価格の総額(アークヒルズフロントタワー(匿名組合出資持分)を除きます)に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(※4)「PML」には、SOMPOリスクマネジメント株式会社が算定した地震PMLを記載しています。