



第5期

(2008年12月期)

決算説明会資料

ジャパンエクセレント投資法人

Japan Excellent, Inc.

2009年2月17日

# 目次

## I. 当期のハイライト

- 1. トピックス p.3
- 2. 決算状況 p.4

## II. 当期の実績と今後の方針

- 1. 経営環境認識 p.6
- 2. 今後の運営戦略 p.7
- 3. 外部成長 p.8
- 4. 内部成長 p.9
  - (1) 稼働率 p.10
  - (2) 賃料改定・テナント入替え p.11
  - (3) 賃料総額 p.12
  - (4) 管理運営面での取り組み
- 5. 財務戦略 p.13
  - (1) 当期の実績 p.14
  - (2) 財務方針 p.15
- 6. 保有不動産の期末算定価格 p.16
- 7. 業績予想

## 参考資料

- 損益計算書 p.18
- 当期の物件別収支及びNOI利回り一覧 p.19
- 貸借対照表 p.20
- 金融機関別残高一覧 p.21
- キャッシュフロー計算書 / 金銭の分配に係る計算書 p.22
- 主な財務指標 p.23
- 保有物件の概要 p.24-26
- 投資主の状況 p.27
- 本投資法人の特色 p.28
- 投資口価格の推移/資産運用会社の概要 p.29

# I. 当期のハイライト



# 1. トピックス

## 稼働率の向上に目処

- 西本町、赤坂GCの埋め戻しに注力し、次期の稼働率向上に目処。
- 当期の退去・解約率を低水準に維持(当期実績:1.5%)。

	<第4期末>		<当期末>		<第6期末(見込)>
ポートフォリオ全体	95.1%	→	95.2%	→	98.1%
JEI西本町	44.5%	→	44.5%	→	85.1%
赤坂GC	82.3%	→	82.3%	→	100.0%

## 賃料収入増額を達成

※当期末ポートフォリオ18物件ベース

- これまでの賃料改定の成果・テナント入替えにより、当期賃料収入は62百万円増加。

	<第4期>		<当期>		<第6期(見込)>
賃料収入	6,636百万円	→	6,698百万円	→	6,762百万円
			(+62百万円)		(+64百万円)

## 2物件売却による強固なポートフォリオの構築

- 市況の変化を捉え、機敏に秀和飯田橋ビル、仙台興和ビルを売却(売却益854百万円)。
- この結果、ポートフォリオの競争力は向上。

	<2物件売却後の現状>	(参考)2物件を継続保有した場合
東京圏*比率	93.9%(+2.0%)	91.9%
平均築年数	14.7年(-0.4年)	15.1年
期末稼働率	95.2%(+1.9%)	93.3%

\*東京圏とは、エリアI・Ⅲの合計をいいます。

\*カッコ内の数値は、2物件を継続保有した場合との差異を表しています。

## 債務圧縮と借入期間長期化による財務安定性の向上

- 100億円の期限前弁済を実行し、LTVを引き下げ。

LTV水準 51.2%→48.7%

- 短期借入金390億円のうち、270億円を長期借入金に転換。

長期借入比率 53.5% → 87.4%

内部成長施策・債務圧縮策に加え資産売却益の計上により、当期分配金は、**20,418円**(前期比3,200円増)に

## 2. 決算状況

### 【対前期比較】

(単位:百万円)

	第4期	第5期	差異
1. 営業収益	7,840	8,501	661
うち賃貸事業収入	7,135	6,909	▲ 226
うち不動産等売却益	0	854	854
2. 営業費用	4,408	4,500	92
うち賃貸事業費用	3,849	3,910	61
(NOI)	5,033	4,732	▲ 301
賃貸事業利益	3,990	3,736	▲ 254
営業利益	3,432	4,000	568
3. 営業外収益	17	18	0
4. 営業外費用	788	862	74
経常利益	2,662	3,156	494
当期純利益	2,661	3,155	494
NOI利回り	5.2%	5.2%	—
稼働率	95.1%	95.2%	0.1%

### 【対予想比較】

(単位:百万円)

	予想 (08年8月15日公表)	実績	差異
営業収益	8,507	8,501	▲ 5
営業利益	3,928	4,000	72
経常利益	3,014	3,156	141
当期純利益	3,013	3,155	141
1口当たり分配金	19,500 円	20,418 円	918 円

(注)金額については、百万円未満を切り捨てています。

第5期NOI利回りは、第5期末保有18物件ベースで表示しています。

### 対前期比661百万円の増収、494百万円の増益

- 物件売却等により、661百万円増収、494百万円増益

秀和飯田橋・仙台興和ビル売却益の計上 854百万円増収 854百万円増益  
上記2物件売却による賃料収入減収 ▲312百万円減収 ▲205百万円減益

- 第5期末保有18物件では、118百万円増収、155百万円減益だが、特殊要因(\*)を除くと実質増収・増益

#### 【既存18物件ベース比較】

(単位:百万円)

	第4期	第5期	差異
1. 営業収益	7,446	7,565	118
うち賃貸事業収入	6,769	6,832	63
2. 営業費用	4,202	4,402	200
うち賃貸事業費用	3,648	3,830	181
うち修繕費	209	310	101
うち固都税	427	524	97
(NOI)	4,779	4,713	▲65
賃貸事業利益	3,797	3,735	▲62
経常利益	2,473	2,317	▲155
当期純利益	2,472	2,316	▲155

(\*)特殊要因

川崎西口アスベスト除去工事 74  
2007年取得物件固都税費用化 97

### 対予想比5百万円の減収、141百万円の増益

- 営業収益はほぼ見込みどおり
- 当期利益は修繕費の減少(50百万円)、支払利息減少(72百万円)等により増益

## II. 当期の実績と今後の方針



# 1. 経営環境認識

## 経済環境・オフィスビル賃貸市場・不動産投資市場

### 経済概況

- 世界的な信用収縮から、需要が大幅に落ち込み、主要産業は大幅な生産調整、雇用調整を強いられ、実体経済は大きく悪化。
- グローバル経済に影響されるわが国の景気回復は、米国を始め各国の財政政策の実施による有効需要の創出、円高の進行度合いなどが鍵であるが、景気底入れは早くとも年後半と予想。

### オフィスビル賃貸市場

#### <当期の概況>

- 東京圏のオフィスビル賃貸市場は都心部の高額賃料物件で賃料下落が顕在化し、中低価格帯の物件についても、景気全体に対する不透明感が強まったことを背景に、一部で募集賃料が軟化。
- 東京圏以外については、供給過剰から、エリア、立地、物件グレード等により濃淡はあるものの、空室率の上昇、賃料相場の下落が進行。

#### <今後の見通し>

- 引続き東京圏の高額賃料物件、地方圏の物件を中心に賃料低下傾向が継続する見込み。
- 東京圏の中低価格帯物件についても、競争力に劣る物件については賃料低下が顕在化する可能性。

### 不動産投資市場

#### <当期の概況>

- 内外の投資家および金融機関のリスク性資産に対する投融资スタンスの消極化により、不動産取引が大幅に減少、東京圏のオフィス物件を含め取引利回りの上昇・価格低下傾向が鮮明に。

#### <今後の見通し>

- 景気、金融環境の回復には一定の期間を要すものと思われ、もう一段の不動産取引利回りの上昇、価格低下が予想され、優良オフィス物件であっても割安感が高まる可能性。

### 金融市場

#### <当期の概要>

- 日銀の緊急対応により市中金利は大幅に低下。
- 株価急落による自己資本比率への影響から、国内金融機関は融資の選別化と貸出条件を厳格化。

#### <今後の見通し>

- デフレ傾向が一層強まる中であって、市場金利は当面低位で推移する見込み。但し、わが国をはじめ世界的な財政規律の緩みを市場が極端に嫌い、長期金利が反転するリスクは内在。
- 景気、株価に強く影響される国内金融機関の融資姿勢は、当面厳しさを継続する見込み。

## 2. 今後の運営戦略

### <経営環境>

#### 不動産投資市場

- 不動産取引が大幅に減少、取引利回りの上昇、取引価格の低下傾向が鮮明に。
- 優良オフィス物件であっても割安感が高まる可能性。

#### オフィスビル賃貸市場

- 実体経済、企業業績の悪化を受け、テナント企業の賃料負担力が低下。東京圏以外は、空室率上昇と賃料低下が進行。
- 東京圏は、都心部の高額賃料物件に加え、一部の中低価格帯物件においても募集賃料が軟化。

#### 金融市場

- 市場金利は低位で推移。
- 景気・株価に強く影響を受ける国内金融機関の融資姿勢は当面厳しさを継続。

### <運用戦略>

#### 外部成長

- 新規取得については、当面、保守的なスタンスで取り組む(中期的な成長目標＝資産規模3,000億円は維持)。
- 但し、優良オフィス物件の取得環境は好転しており、従来以上に立地面等での選別を厳格化し、当社投資基準に対する超過リターンを確保を前提に、新規取得の機会を捉える姿勢を継続。

#### 内部成長

- ポートフォリオの稼働率向上・賃料収入増額を実現、今後も市場の変化を迅速に捉えたリーシングを実施。
- 管理品質の更なる向上等によりテナントリレーションの強化を推進、相場賃料との乖離を是正する取り組みを継続。
- プロパティマネジメント業務のレベルアップ・標準化を更に進めるとともに、群管理等運営面の効率化によりコスト面からの収益改善の取り組みを継続。

#### 財務戦略

- 借入期間の長期化、弁済期限の分散化、借入先の多様化を推進。

経営環境の変化に左右されにくいポートフォリオ・財務体質の構築、地道な内部成長努力により、安定配当を実施



### 3. 外部成長

#### 当期末ポートフォリオの状況

- 不動産市況の変化を捉え、秀和飯田橋ビル・仙台興和ビル2物件の売却を実施し、売却益854百万円を確保(各々2008年7月、8月売却完了)。
- 収益性低下が想定された上記2物件を売却することで、より強固なポートフォリオを構築。
- 東京圏【エリア I + III】の物件保有比率は94%に上昇。

#### 第5期末現在

##### 投資エリア

- エリア I
- エリア II
- エリア III
- エリア IV

##### 物件規模

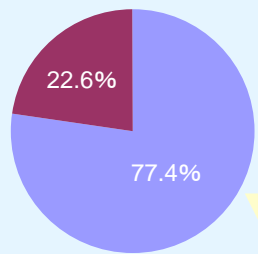
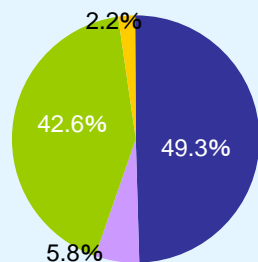
- 大型ビル
- 中型ビル

平均築年数  
(2008年12月31日現在)

期末稼働率

ポートフォリオPML

#### 2物件継続保有の場合 (20物件)



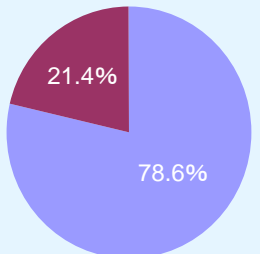
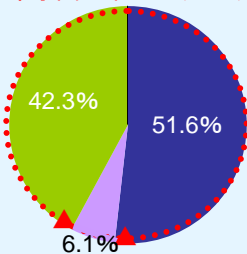
15.1年

93.3%

6.3%

#### 2物件売却後の現状 (18物件)

東京圏比率94% (+2%)



14.7年 (▲0.4年)

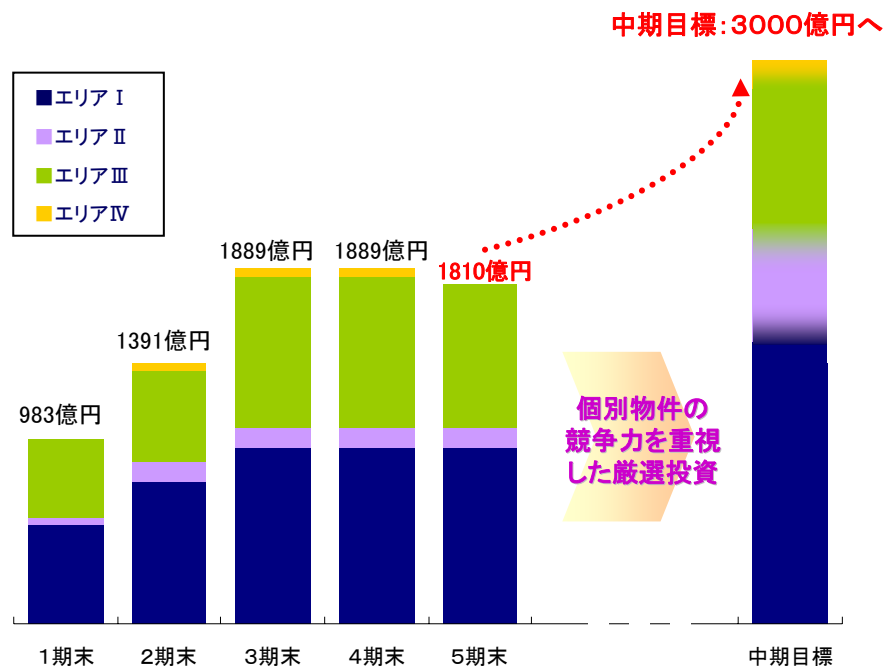
95.2% (+1.9%)

6.6% (+0.3%)

競争力強化

#### 今後の外部成長方針

- 中期目標として資産規模3,000億円への拡大を見据えつつ、当面はオフィスビルを中心に、個別物件の競争力・収益性を重視した慎重な投資スタンスで運営。
- 立地優位性について、従来以上にきめ細かい分析・判断を行うと共に、収益性についてはエリア・物件特性毎の当社投資基準に対し、より収益の上積み余地が高い物件を追求。
- 共同保有物件の持分追加取得の機会は着実に捕捉  
(当期にも、川崎日進町ビルについて共同事業者から持分を追加取得)。



# 4. 内部成長

## (1) 稼働率

### 稼働率の実績・今後の見通し

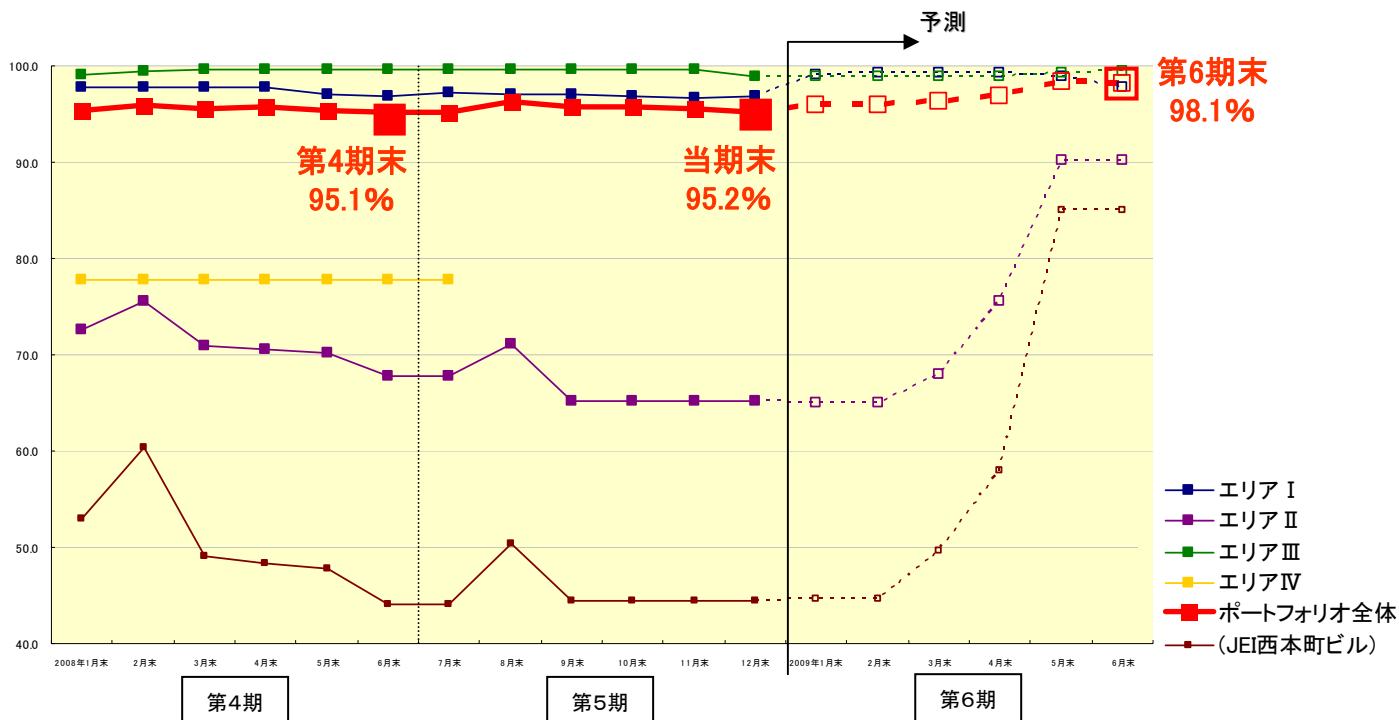
- 平均賃料と相場賃料の乖離によりテナント退去・減室インセンティブが低いこと、入居テナントの高い信用力、良好なテナントリレーション等により、当期における退去・解約率は**1.5%**と低水準。
- JEI西本町ビルおよび赤坂ガーデンシティ埋め戻しにより、稼働率は第5期末:**95.2%**から第6期末:**98.1%**に上昇見込み(\*1)。

(\*1) 当期末保有18物件ベース

### エリア別稼働状況

- エリア I ... 赤坂GC埋め戻し完了(2009年1月から満室稼働)
- エリア II ... JEI西本町ビルの稼働率が上昇  
(前期末:44.5%、当期末内定ベース:67%(\*2)、第6期末想定:85%)
- エリア III ... 川崎エリアを含め、高稼働率を維持(当期末:98.9%)
- エリア IV ... 低稼働率の仙台興和ビルを売却

(\*2) 当期末時点で入居申込書を受領済みのテナントを含みます。



# 4. 内部成長

## (2) 賃料改定・テナント入替え

### 賃料改定・テナント入替えを通じた賃料収入の向上

#### <既存テナントの賃料改定>

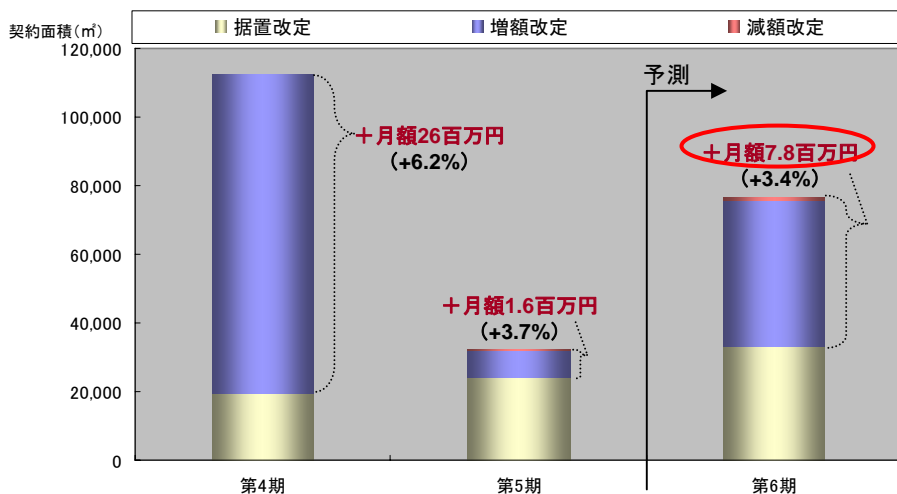
➤ 当期の賃料改定による増収実績は月額1.6百万円。当期末における増額余地のある契約の比率は引き続き**75%**と高水準を維持しており、相場賃料との乖離額も**月額134百万円**を確保。第6期は**月額7.8百万円**の増収を見込む(うち合意済:月額3.5百万円)。

#### <新規入居・テナント入替え>

➤ 当期はテナント入替えにより差し引き月額3.7百万円の減収となったが、第6期はJEI西本町ビルおよび赤坂GCの空室埋め戻しが寄与し、**月額41百万円**(入居:+61百万円、退去:▲19百万円)の増収を見込む(うち合意済:月額26百万円)。

#### <賃料改定の推移(契約期間内の改定含む)>

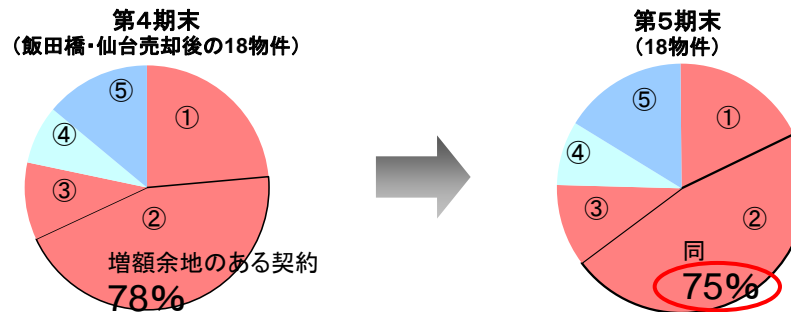
(注)( )内:平均改定率を表す。



#### <現行賃料と相場(目標)との乖離割合の推移>

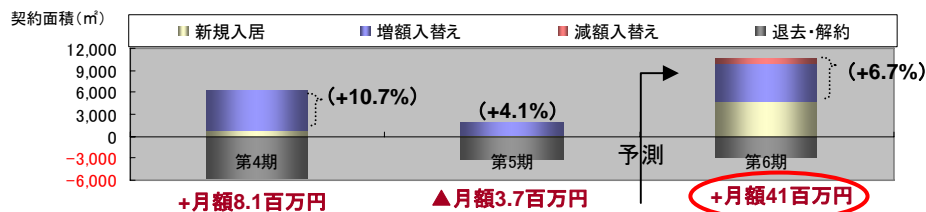
(注) 契約面積ベース。但し、住宅、ホテル・スポーツクラブは除く

①相場より20%以上低い ②相場より10~20%低い ③相場より3~10%低い ④相場並み ⑤相場より3%以上高い



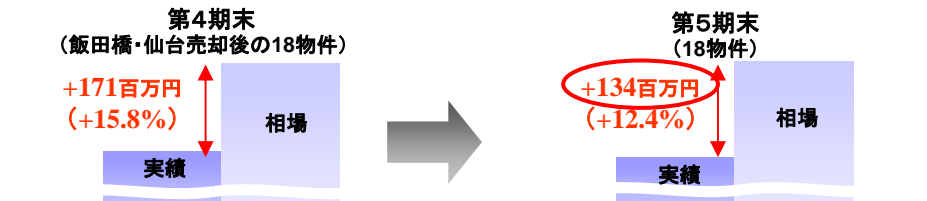
#### <新規入居・テナント入替えの推移>

(注)( )内:平均改定率を表す。「新規入居」:物件取得時に空室区画等であるため平均改定率の算出から除外。



#### <現行賃料と相場(目標)との乖離額(月額)の推移>

(注) 契約面積ベース。但し、住宅、ホテル・スポーツクラブは除く

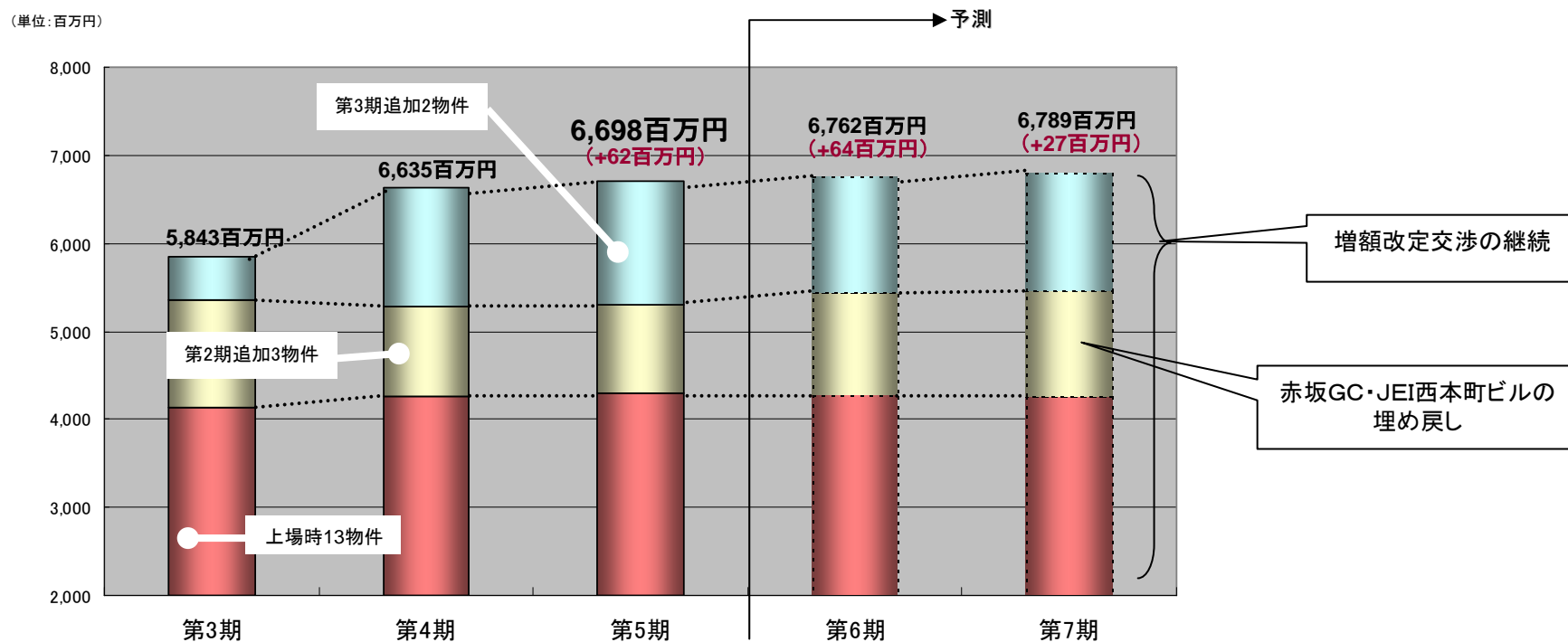


## 4. 内部成長 (3) 賃料総額

### 賃料総額は今後も引き続き増加の見込み

- 第5期は前期比**62百万円**の増収を達成。
- 今後もオフィスビル賃貸市場全般では空室率の上昇、相場賃料の下落が想定されるが、本投資法人のポートフォリオについては稼働率上昇と賃料増額改定により引き続き増収を見込む。

#### <各期における賃料総額の推移(第5期末保有18物件ベース)>



## 4. 内部成長

### (4) 管理運営面での取り組み

#### 増収に資する施策の検討、実施

- 中長期的な物件競争力の向上に向けて、物件毎のニーズを的確に捉えた**バリューアップ工事**を実施。
  - ー JEI西本町ビルにおいて、アスベスト除去工事に併せた事務室スペックの向上(天井高アップ、OAフロア化など)、共用部リニューアル工事を完了。
- **未利用スペースの有効活用推進**。
  - ー 海老名プライムタワーにおいて、最上階スペース事務室化の工事を完了。
  - ー JEI西本町ビルにおいて、駐車場サブリース化を決定。

↓ 海老名プライムタワー最上階



(↓ 事務室入口)

↓ JEI西本町ビルリニューアル



(リフレッシュコーナー→)

#### テナント満足度向上への取り組み

- プロパティマネジメント会社と連携した**管理品質向上**への取り組み。
  - ー 事故・災害発生時の連絡体制、テナントフォロー体制の重点取り組み。
  - ー 定期的な管理仕様チェック体制の構築。
- ニーズを的確に捉えた**テナントサービスの提供**。
  - ー 武蔵小杉タワープレイスにおいて、入居テナントからの要望の高かった喫煙スペースを設置。
  - ー NHK名古屋放送センタービルおよび大森ベルポートD館において、社会・地域貢献の一環として、地元学生や音楽サークル等によるクラシックコンサート等のイベントを定期的に開催。

↓ 武蔵小杉タワープレイスの喫煙スペース



↓ 大森ベルポートのイベント



← NHK名古屋ビルイベント

#### 運営管理費の削減に向けた取り組み

- **外部委託費の削減**の継続的な取り組み。
  - ー JEI西本町ビルにおける群管理の導入。
- **省エネルギー**への取り組み。
  - ー 興和川崎西口ビルにおける節水装置の新規導入。
  - ー 今後の社会的なニーズの高まりを受け、保有物件における省エネルギー診断を開始。

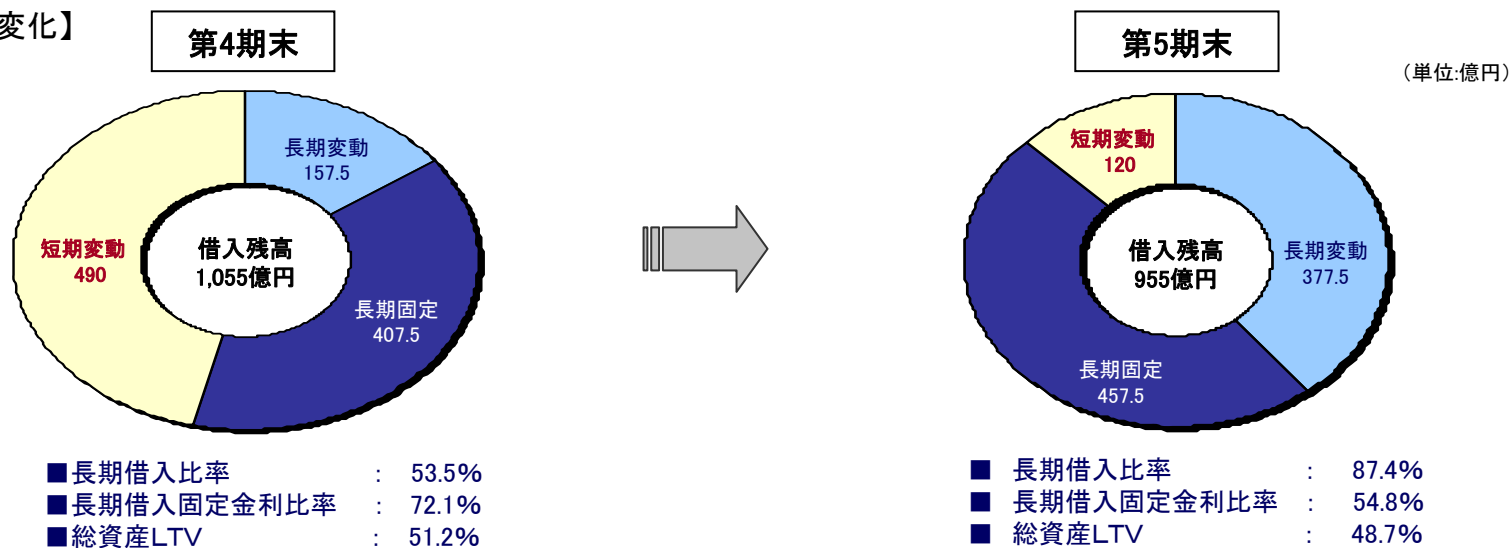
# 5. 財務戦略

## (1) 当期の実績

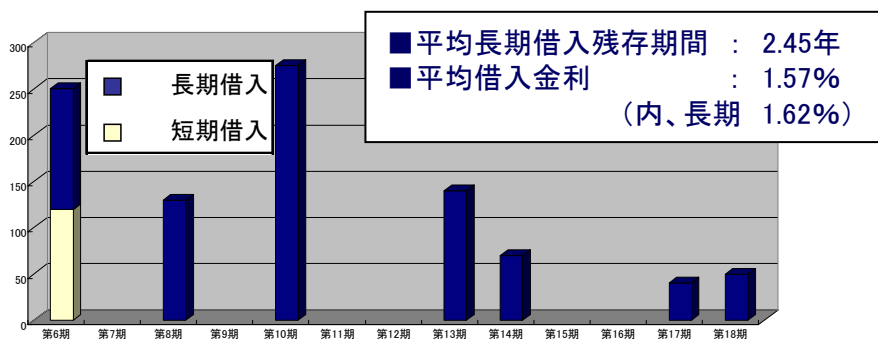
### 借入債務の圧縮と、弁済期限の分散化を促進

- 2008年10月24日に弁済期限が到来する短期借入490億円のうち、計100億円を期限前弁済し、総資産LTVを**48.7%**に引き下げ。
- 期限前弁済後の390億円については、メガバンクを主体とする金融機関団から120億円を短期で借換え、残りの270億円は長期借入に転換。

#### 【借入状況の変化】



#### 【弁済期限別借入残高】



#### 【当期借換えの金融機関別内訳】

金融機関名	短期借入	長期借入
株式会社みずほコーポレート銀行	60	120
三菱UFJ信託銀行株式会社	30	50
株式会社三井住友銀行	20	30
第一生命保険相互会社		30
みずほ信託銀行株式会社	10	20
株式会社日本政策投資銀行		20
計	120	270

(注) 水色は資産運用会社のスポンサー会社

## 5. 財務戦略 (2) 財務方針

### 安定した財務運営

- 負債の長期化、弁済期限の分散化の促進
- 安定的なLTV水準での運営(35%~50%)
- 取引金融機関多様化の促進 (現在、みずほコーポレート銀行をメインとする12金融機関と取引)

・機動的な長期資金の調達を目的として、以下の投資法人債の発行登録済み。

#### 【発行登録の概要】

種類	発行予定額	発行予定期間
投資法人債	1,000億円	2008年1月7日から2010年1月6日まで

・国内外2社の格付機関から以下の格付けを取得。

#### 【2008年12月31日現在の格付取得状況】

格付機関	内容(アウトルック)
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け : A2 (安定的) (注)
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付け : AA- (安定的)

(注)ムーディーズは2009年1月15日、本投資法人に対する格付けを格下げ方向で見直しと発表しています。

# 6. 保有不動産の期末算定価格

## 当期末の鑑定評価額

物件番号	エリア	名称	評価時点	取得価格	期末算定価格		差異(②-①)		第5期末 帳簿価格③	差異(②-③)		直接還元法	還元利回り	差異(⑤-④)	鑑定評価 機関
					第4期末①	第5期末②	(注)	%		%	%	第4期末④	第5期末⑤		
I-1	I	大森ベルポートD館		22,553	26,080	26,560	480	1.8%	22,509	4,051	18.0%	4.9%	4.9%	0.0%	中央不動産鑑定所
I-2		芝二丁目ビルディング		9,450	13,200	12,200	▲ 1,000	-7.6%	9,373	2,827	30.2%	事務所 5.1% 住宅 5.2%	事務所 5.2% 住宅 5.6%	事務所 0.1% 住宅 0.4%	日本不動産研究所
I-3		JEI浜松町ビル		8,350	10,300	10,200	▲ 100	-1.0%	8,334	1,866	22.4%	4.4%	4.5%	0.1%	日本不動産研究所
I-4		第32興和ビル		5,040	5,797	5,762	▲ 35	-0.6%	5,016	746	14.9%	5.8%	5.8%	0.0%	中央不動産鑑定所
I-5		第36興和ビル		4,000	4,450	4,398	▲ 52	-1.2%	4,026	372	9.2%	5.1%	5.2%	0.1%	中央不動産鑑定所
I-6		第28興和ビル		2,859	4,210	3,710	▲ 500	-11.9%	2,856	854	29.9%	5.5%	5.7%	0.2%	日本不動産研究所
I-7		赤坂ガーデンシティ		23,300	25,300	23,200	▲ 2,100	-8.3%	23,207	▲ 7	0.0%	4.1%	4.2%	0.1%	日本不動産研究所
I-8		赤坂インターシティ		17,857	18,400	15,800	▲ 2,600	-14.1%	17,779	▲ 1,979	-11.1%	3.9%	3.9%	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		4,300	5,660	5,140	▲ 520	-9.2%	4,249	891	21.0%	5.0%	5.5%	0.5%	日本不動産研究所
II-2		JEI西本町ビル		6,674	7,040	5,450	▲ 1,590	-22.6%	7,700	▲ 2,250	-29.2%	5.2%	5.4%	0.2%	日本不動産研究所
III-1	III	武蔵小杉タワープレイス		13,890	18,400	16,400	▲ 2,000	-10.9%	13,603	2,797	20.6%	4.7%	5.2%	0.5%	日本不動産研究所
III-2		興和川崎東口ビル		10,976	11,500	11,200	▲ 300	-2.6%	10,692	508	4.8%	4.7%	4.9%	0.2%	ヒロ&リースネットワーク
III-3		JEI本郷ビル		5,400	5,540	5,410	▲ 130	-2.3%	5,318	92	1.7%	4.5%	4.6%	0.1%	ヒロ&リースネットワーク
III-5		川崎日進町ビルディング		4,205	5,880	5,750	▲ 130	-2.2%	4,198	1,552	37.0%	5.1%	5.5%	0.4%	日本不動産研究所
III-6		第44興和ビル		1,150	1,840	1,680	▲ 160	-8.7%	1,037	643	62.0%	5.5%	6.0%	0.5%	日本不動産研究所
III-7		JEI両国ビル		2,550	2,560	2,450	▲ 110	-4.3%	2,490	▲ 40	-1.6%	5.5%	5.5%	0.0%	中央不動産鑑定所
III-8		海老名プライムタワー		6,470	6,580	5,820	▲ 760	-11.6%	6,582	▲ 762	-11.6%	5.7%	6.2%	0.5%	日本不動産研究所
III-9	興和川崎西口ビル		32,000	32,600	31,200	▲ 1,400	-4.3%	31,755	▲ 555	-1.7%	4.7%	4.9%	0.2%	ヒロ&リースネットワーク	
エリア I 合計				93,409	107,737	101,830	▲ 5,907	-5.5%	93,104	8,726	9.4%	4.6%	4.7%	0.1%	-
エリア II 合計				10,974	12,700	10,590	▲ 2,110	-16.6%	11,950	▲ 1,360	-11.4%	5.1%	5.5%	0.3%	-
エリア III 合計				76,641	84,900	79,910	▲ 4,990	-5.9%	75,678	4,232	5.6%	4.8%	5.1%	0.3%	-
合計				181,023	205,337	192,330	▲ 13,007	-6.3%	180,733	11,596	6.4%	4.6%	4.9%	0.3%	-

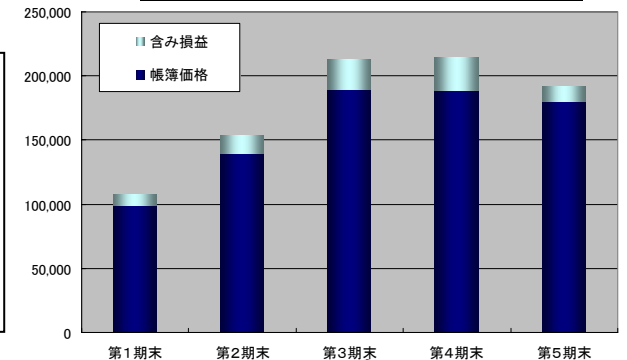
\*エリア別還元利回り合計は、加重平均にて算出し、小数点第2位を四捨五入しています。

### <当期末保有18物件について>

- 当期末算定価格（不動産鑑定評価額） **192,330百万円**（前期比▲13,007百万円、▲6.3%）
- 当期末含み益 **11,596百万円**

- ・ 大阪、名古屋を含むエリアIIの評価額が16.6%下落、エリアI・III（東京圏）は5.6%の下落。
- ・ 還元利回りの上昇による評価減は▲約70億円（全体の約54%）、想定NOIの下方修正による評価減は▲約60億円（全体の約46%）。

（百万円） <含み損益の推移> ※各期末保有物件ベース





# 7. 業績予想

## 主な損益増減要因

### 【第6期】～第5期との比較～

➢第5期の2物件売却の反動減

当期純利益▲ 808百万円  
(分配金への影響: ▲5,230円)

➢第5期末保有18物件ベースでの当期純利益減少要因

(営業収益: ▲15百万円)

・JEI西本町ビル等の稼働率向上による賃料収入の増加 +64百万円  
・水道光熱費収入の減少 ▲66百万円

(NOI: +43百万円)

・水道光熱費の減少 +102百万円  
・修繕費等の減少 +114百万円  
・PM報酬の増加 ▲108百万円  
・外注委託費の増加 ▲42百万円

(経常利益: ▲106百万円)

・金融コストの増加 ▲77百万円

### 【第7期】～第6期との比較～

(営業収益: +98百万円)

・賃料収入の増加 +27百万円  
・水道光熱費収入の増加 +71百万円

(NOI: +47百万円)

・水道光熱費の増加 ▲118百万円  
・修繕費等の増加 ▲27百万円  
・PM報酬の減少 +85百万円  
・外注委託費の減少 +8百万円

(経常利益: ▲0)

・金融コストの増加 ▲11百万円

### 【第6期】～前回公表との比較～

・JEI西本町ビル稼働率引き上げの後ずれによる営業収益減少 ▲95百万円  
・川崎西口アスベスト除去費用 ▲67百万円  
・金融コストの減少 +62百万円

【今次公表業績予想】 (単位:百万円)	第5期			第6期		第7期	
	実績 ①	売却物件 収支(注1) ②	18物件ベース (①-②) ③	予想 ④	増減 (④-③) ⑤	予想 ⑥	増減 (⑥-⑤) ⑦
営業収益	8,501	936	7,565	7,549	▲ 15	7,647	98
うち賃料収入	6,771	73	6,698	6,762	64	6,789	27
うち水道光熱費収入	704	5	699	632	▲ 66	703	71
うち物件売却益	854	854	0	0	0	0	0
NOI	4,732	18	4,713	4,757	43	4,804	47
営業利益	4,000	807	3,193	3,171	▲ 21	3,183	11
経常利益	3,156	808	2,348	2,242	▲ 106	2,241	▲ 0
当期純利益	3,155	808	2,347	2,241	▲ 106	2,240	▲ 0
1口当たり分配金	20,418 円	5,230 円	15,188 円	14,500 円	▲ 688 円	14,500 円	0 円

【前回公表との差異】 (単位:百万円)	第6期 (09年1月1日～09年6月30日)		
	前回公表 業績予想	今次公表 業績予想	差異
営業収益	7,682	7,549	▲ 132
営業利益	3,342	3,171	▲ 171
経常利益	2,350	2,242	▲ 108
当期純利益	2,349	2,241	▲ 108
1口当たり分配金	15,200 円	14,500 円	▲ 700 円

(注1)売却物件収支…第5期に売却した秀和飯田橋ビル及び仙台興和ビルの収支並びに売却益の合計

(注2)記載未満の数値は切り捨てています。

# 参考資料



# 損益計算書

(単位:百万円)

	第4期	百分比 (%)	第5期	百分比 (%)	差 異	前期比 (%)
1. 営業収益	7,840	100.0	8,501	100.0	661	+ 8.4
賃貸事業収入	7,135		6,909		▲ 226	
その他の賃貸事業収入	704		738		33	
不動産等売却益	-		854		854	
2. 営業費用	4,408	56.2	4,500	52.9	92	+ 2.1
維持管理費	1,257		1,063		▲ 194	
水道光熱費	672		759		86	
公租公課	457		560		103	
損害保険料	23		21		▲ 1	
修繕工事費	217		313		96	
その他費用	179		196		17	
減価償却費	1,042		995		▲ 47	
賃貸事業費用合計	3,849		3,910		61	+ 1.6
賃貸事業利益	3,990		3,736		▲ 254	▲ 6.4
資産運用報酬	436		443		7	
その他営業費用	122		146		24	
営業利益	3,432	43.8	4,000	47.1	568	+ 16.6
3. 営業外収益	17	0.2	18	0.2	0	+ 2.9
受取利息	15		18		2	
その他営業外収益	2		0		▲ 2	
4. 営業外費用	788	10.1	862	10.2	74	+ 9.5
支払利息	686		702		16	
融資関連費用	67		121		54	
その他営業外費用	33		38		4	
経常利益	2,662	33.9	3,156	37.1	494	+ 18.6
税引前当期純利益	2,662	33.9	3,156	37.1	494	+ 18.6
法人税、住民税及び事業税	1		0		▲ 0	
法人税等調整額	0		0		▲ 0	
当期純利益	2,661	33.9	3,155	37.1	494	+ 18.6
前期繰越利益	0		0		▲ 0	
当期未処分利益	2,661		3,155		494	

(注)金額については、百万円未満を切り捨てています。

・当期増収増益の主な要因→2物件の不動産等売却益(854百万円)

(単位:百万円)

	秀和飯田橋ビル	仙台興和ビル	合計
不動産等売却収入	4,580	4,814	9,394
不動産等売却原価	4,025	4,201	8,227
その他売却費用	140	172	313
不動産等売却益	413	440	854

・賃貸事業収益及び賃貸事業利益の減少理由→2物件の不動産売却

・維持管理費

リーシングフィーの減少

・水道光熱費

季節要因による増加

・公租公課

2007年に購入した物件の固定資産税等が当期から100%計上(第4期は50%)

・修繕工事費

川崎西ロアスベスト除去工事等の大型修繕工事の発生

・融資関連費用

借換えに伴うフィーの発生

# 当期の物件別収支及びNOI利回り一覧

(単位:百万円)

	第1期取得14物件												第2期取得4物件				第3期取得2物件		14物件 合計	4物件 合計	2物件 合計	総合計		
	大森	芝二丁目	浜松町	32興和	36興和	28興和	NHK 名古屋	武蔵小杉	川崎東口	本郷	飯田橋	川崎 日進町	44興和	両国	赤坂 ガーデン シティ	西本町	海老名	仙台					赤坂 インター シティ	川崎 西口
賃貸事業収入	1,096	366	315	252	-	171	323	838	-	178	-	225	97	119	463	130	563	79	374	1,241	4,794	1,237	1,615	7,647
建物賃貸料	1,035	365	300	238	-	152	-	708	-	163	-	224	83	108	432	116	483	74	339	1,066	4,396	1,106	1,406	6,909
その他収入	60	1	15	14	-	18	-	130	-	14	-	1	13	11	30	14	80	5	34	174	398	130	209	738
賃貸事業費用	521	134	134	76	-	63	182	387	-	64	-	93	43	63	145	229	384	69	148	763	2,170	828	912	3,910
維持管理費	152	50	22	29	-	22	57	112	-	14	-	35	16	20	26	43	147	15	14	166	650	233	180	1,063
水道光熱費	148	0	17	12	-	15	28	90	-	10	-	-	9	11	24	20	85	12	35	151	429	143	186	759
公租公課	84	31	17	14	-	8	21	59	-	9	-	15	4	7	32	27	47	22	19	77	333	129	97	560
損害保険料	2	1	0	0	-	0	0	3	-	0	-	0	0	0	0	0	2	0	0	3	13	4	4	21
修繕工事費	8	12	34	3	-	4	8	21	-	1	-	7	0	4	-	68	11	4	0	107	120	84	108	313
その他費用	5	2	13	2	-	1	28	9	-	2	-	1	2	1	4	24	10	1	35	21	97	42	57	196
減価償却費	119	36	27	14	11	11	37	91	85	25	3	33	10	16	55	44	77	13	41	236	525	191	277	995
賃貸事業利益	574	232	181	175	113	107	140	450	299	113	-8	131	54	56	317	-98	179	9	225	477	2,624	409	703	3,736
NOI	693	268	208	190	125	119	177	541	385	139	-4	165	65	73	373	-54	257	23	267	713	3,150	600	981	4,732
日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	3	184	184	184	184	184	184	59	184	184				
取得価格	22,552	9,450	8,350	5,040	4,000	2,859	4,300	13,890	10,976	5,400	4,023	4,205	1,150	2,550	23,300	6,673	6,470	4,238	17,857	32,000	98,745	40,681	49,857	189,284
第5期NOI利回り(会計ベース)	6.1%	5.6%	5.0%	7.5%	6.2%	8.3%	8.2%	7.7%	7.0%	5.1%	-15.0%	8.1%	11.2%	5.7%	3.2%	-1.6%	7.9%	3.4%	3.0%	4.4%	6.6%	3.2%	3.9%	5.2%
第5期NOI利回り(平年度ベース)	6.1%	5.6%	5.0%	7.5%	6.2%	8.3%	8.2%	7.7%	7.0%	5.1%	-15.0%	8.1%	11.2%	5.7%	3.2%	-1.6%	7.9%	3.4%	3.0%	4.4%	6.6%	3.2%	3.9%	5.2%
第4期NOI利回り(会計ベース)	5.8%	6.4%	5.7%	7.5%	5.2%	8.0%	8.3%	7.7%	5.9%	5.1%	4.7%	8.3%	11.1%	5.4%	3.1%	-1.7%	9.3%	7.5%	3.0%	5.4%	6.4%	3.8%	4.5%	5.4%
第4期NOI利回り(平年度ベース)	5.8%	6.4%	5.7%	7.5%	5.2%	8.0%	8.3%	7.7%	5.9%	5.1%	4.7%	8.3%	11.1%	5.4%	3.0%	-2.1%	8.6%	6.9%	2.9%	5.2%	6.4%	3.4%	4.3%	5.2%
差異(会計ベース)	0.3%	-0.8%	-0.7%	0.0%	1.0%	0.3%	-0.1%	0.0%	1.1%	0.0%	-19.7%	-0.2%	0.1%	0.3%	0.1%	0.1%	-1.4%	-4.1%	0.0%	-1.0%	0.2%	-0.6%	-0.6%	-0.2%
差異(平年度ベース)	0.3%	-0.8%	-0.7%	0.0%	1.0%	0.3%	-0.1%	0.0%	1.1%	0.0%	-19.7%	-0.2%	0.1%	0.3%	0.2%	0.5%	-0.7%	-3.5%	0.1%	-0.8%	0.2%	-0.2%	-0.4%	0.0%

(注1)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、小数点第2位を四捨五入しています。

(注2)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)。

(注3)合計NOI利回りは、保有期間に応じて取得価格を加重平均したうえで計算しています。

(注4)平年度ベースのNOI利回りは、取得時資産計上した固都税等相当額を費用計上したものと計算しています。

(注5)第36興和、川崎東口、飯田橋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。

(注6)第5期NOI利回りの総合計は、当期末保有18物件ベースで表示しています。

## 会計ベースにおける固都税等の負担状況

第1期取得14物件： 第4期 100% 当期 100%

第2期以降取得6物件： 第4期 50% 当期 100%

# 貸借対照表

(単位:百万円)

資産の部					負債純資産の部						
(資産の部)	第4期		第5期		比較増減	(負債の部)	第4期		第5期		比較増減
		構成比		構成比					構成比		
I. 流動資産	16,996	8.2	14,699	7.5	▲ 2,297	I. 流動負債	63,282	30.7	26,459	13.5	▲ 36,822
現金及び預金	3,892		1,279		▲ 2,612	営業未払金	571		766		195
信託現金及び信託預金	12,517		11,428		▲ 1,088	未払金	336		339		3
営業未収入金	420		370		▲ 49	未払消費税	220		121		▲ 98
譲渡性預金	-		1,500		1,500	短期・1年以内返済借入金	62,000		25,000		▲ 37,000
その他	167		120		▲ 46	その他	153		231		77
II. 固定資産	189,083	91.8	181,230	92.5	▲ 7,852	II. 固定負債	53,141	25.8	79,451	40.6	26,309
1.有形固定資産	180,259	87.5	172,168	87.9	▲ 8,091	長期借入金	43,500		70,500		27,000
不動産	3,087		3,061		▲ 26	預り敷金及び保証金	476		452		▲ 24
信託不動産	177,170		169,103		▲ 8,066	信託預り敷金及び保証金	9,052		8,300		▲ 751
建設仮・信託建設仮勘定	1		2		1	その他	112		198		85
2.無形固定資産	8,565	4.2	8,565	4.4	▲ 0	負債の部合計	116,424	56.5	105,910	54.1	▲ 10,513
借地権	1,185		1,185		-	(純資産の部)					
信託借地権	7,380		7,380		-	I. 投資主資本	89,744	43.5	90,238	46.0	494
その他	0		0		▲ 0	1. 出資総額	87,083	42.3	87,083	44.4	0
3.投資その他の資産	257	0.1	496	0.2	239	2. 剰余金	2,661		3,155		494
投資有価証券	10		10		-	当期未処分利益	2,661	1.3	3,155	1.6	494
差入敷金保証金	15		15		-	II. 評価・換算差額等	▲ 88	▲ 0.0	▲ 219	▲ 0.1	▲ 131
長期前払費用	148		429		280	繰延ヘッジ損益	▲ 88		▲ 219		▲ 131
その他	83		41		▲ 41	純資産の部合計	89,655	43.5	90,019	45.9	363
資産の部合計	206,079	100.0	195,929	100.0	▲ 10,149	負債純資産合計	206,079	100.0	195,929	100.0	▲ 10,149

- ・流動資産の減少
  - 期限前弁済による減少 ▲ 918
- ・固定資産の減少
  - 2物件売却による減少 ▲ 8,227
    - うち秀和飯田橋ビル ▲ 4,025
    - うち仙台興和ビル ▲ 4,201
- ・負債の部
  - 期限前弁済による減少 ▲ 10,000

(注)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、小数点第2位を四捨五入しています。

# 金融機関別残高一覧

(単位:百万円)

	第4期末 借入残高	シェア	当期末 借入残高	シェア	うち長期	うち短期
株式会社みずほコーポレート銀行	34,500	32.7%	29,500	30.9%	23,500	6,000
三菱UFJ信託銀行株式会社	19,800	18.8%	17,800	18.6%	14,800	3,000
株式会社三井住友銀行	12,200	11.6%	9,200	9.6%	7,200	2,000
第一生命保険相互会社	5,000	4.7%	8,000	8.4%	8,000	0
みずほ信託銀行株式会社	9,500	9.0%	7,500	7.9%	6,500	1,000
農林中央金庫	7,000	6.6%	7,000	7.3%	7,000	0
株式会社あおぞら銀行	8,000	7.6%	5,000	5.2%	5,000	0
日本政策投資銀行	2,000	1.9%	4,000	4.2%	4,000	0
中央三井信託銀行株式会社	3,000	2.8%	3,000	3.1%	3,000	0
株式会社損害保険ジャパン	2,000	1.9%	2,000	2.1%	2,000	0
株式会社りそな銀行	1,500	1.4%	1,500	1.6%	1,500	0
東京海上日動火災保険株式会社	1,000	0.9%	1,000	1.0%	1,000	0
計	105,500	100.0%	95,500	100.0%	83,500	12,000

(注)水色は資産運用会社のスポンサー会社

# 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)

区 分	金 額
I. 営業活動によるキャッシュフロー	12,219
税引前当期純利益	3,156
減価償却費	995
未払消費税等の増減	▲ 98
利息の受取・支払	▲ 597
固定資産の売却	8,227
その他	536
II. 投資活動によるキャッシュフロー	▲ 1,763
固定資産の取得による支出	▲ 986
預り敷金の収入・支出	▲ 776
III. 財務活動によるキャッシュフロー	▲ 12,656
短期借入金の借入による収入	12,000
短期借入金の返済による支出	▲ 49,000
長期借入金の借入による収入	27,000
分配金の支払額	▲ 2,656
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	▲ 2,200
V. 現金及び現金同等物の期首残高	16,409
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	14,208

(注)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)

当期未処分利益	3,155,635,502
分配金の額	3,155,601,900
(投資口1口当たりの分配金の額)	20,418
次期繰越利益	33,602
期末発行済投資口数	154,550口

- ・固定資産の売却
  - 秀和飯田橋ビル 4,025
  - 仙台興和ビル 4,201
- ・固定資産の取得による支出
  - 資本的支出 ▲686
  - 川崎日進町ビル追加取得 ▲300

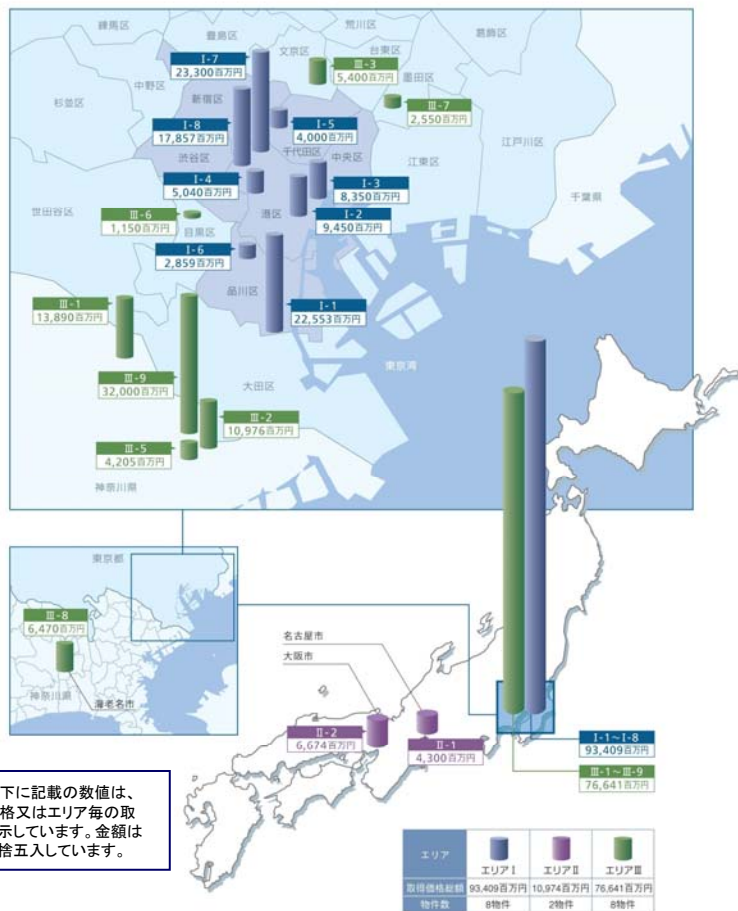
# 主な財務指標

財務指標	算式	単位	第4期	第5期
EPS(1口当たり純利益)	当期純利益金額÷期中平均投資口数	円	17,217	20,417
EBIT(利払前・税引前当期純利益)	税引前当期純利益金額+支払利息・割引料	百万円	3,348	3,859
EBITDA(利払前・税引前・償却前当期純利益)	税引前当期純利益金額+支払利息・割引料+減価償却費	百万円	4,391	4,854
NOI(ネットオペレーティング・インカム)	賃貸事業収入-賃貸事業費用+当期減価償却費	百万円	5,033	4,732
NCF(ネットキャッシュフロー)	NOI-資本的支出	百万円	4,502	4,201
1口当たりFFO	(当期純利益金額+減価償却費-不動産売却純利益)÷発行済投資口数	円	23,963	26,858
DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)	金利支払前税引前当期純利益÷当期支払利息	倍	4.9	5.5
ROA(総資産経常利益率)	経常利益金額÷((期首総資産+期末総資産)÷2)×100	%	1.3	1.6
(参考)年換算値	同上×366日÷営業日数	%	2.6	3.1
ROE(純資産当期純利益率)	当期純利益金額÷((期首純資産+期末純資産)÷2)×100	%	3.0	3.5
(参考)年換算値	同上×366日÷営業日数	%	6.0	7.0
自己資本比率	(期末純資産額÷期末総資産額)×100	%	43.5	45.9
LTV(総資産有利子負債比率)	(期末有利子負債額÷期末総資産額)×100	%	51.2	48.7
BPS(1口当たり純資産)	期末純資産額÷発行済投資口数	円	580,107	582,458
配当性向	分配総額÷当期純利益金額×100	%	100.0	100.0



# 保有物件の概要

## ■ ポートフォリオマップ



## ■ ポートフォリオ一覧

物件番号	用途	名称	所在地	(注1) 延床面積 (㎡)	(注2) 建築時期	(注3) 取得価格 (百万円)	(注4) 期末算定価格 (百万円)	(注5) 投資比率 (%)	(注6) PML (%)
I-7	オフィス	赤坂ガーデンシティ	東京都港区赤坂	46,776.76	2006年 1月	23,300	23,200	12.9	8.6
I-1	オフィス	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井	155,778.75	1996年 9月	22,553	26,560	12.5	8.0
I-8	オフィス	赤坂インターシティ	東京都港区赤坂	73,061.33	2005年 1月	17,857	15,800	9.9	9.2
I-2	オフィス	芝二丁目ビルディング	東京都港区芝	19,518.15	1994年 3月	9,450	12,200	5.2	8.2
I-3	オフィス	JEI浜松町ビル	東京都港区浜松町	8,327.53	1991年 12月	8,350	10,200	4.6	8.2
I-4	オフィス	第32興和ビル	東京都港区南麻布	10,110.96	1979年 3月	5,040	5,762	2.8	13.2
I-5	オフィス	第36興和ビル	東京都千代田区三番町	8,266.55	1982年 9月	4,000	4,398	2.2	13.2
I-6	オフィス	第28興和ビル	東京都品川区五反田	6,282.23	1975年 2月	2,859	3,710	1.6	13.5
小計				328,122.26	-	93,409	101,830	51.6	-
II-2	オフィス	JEI西本町ビル	大阪府大阪市西区	15,800.31	1988年 2月	6,674	5,450	3.7	11.5
II-1	オフィス	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市東区	80,809.95	1991年 7月	4,300	5,140	2.4	11.9
小計				96,610.26	-	10,974	10,590	6.1	-
III-9	オフィス	興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区	61,856.92	1988年 2月	32,000	31,200	17.7	7.9
III-1	オフィス	武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市中原区	53,711.13	1995年 7月	13,890	16,400	7.7	11.5
III-2	オフィス	興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	31,009.62	1988年 4月	10,976	11,200	6.1	6.7
III-8	オフィス	海老名プライムタワー	神奈川県海老名市中央	55,806.20	1995年 5月	6,470	5,820	3.6	12.2
III-3	オフィス	JEI本郷ビル	東京都文京区本郷	5,877.11	1991年 2月	5,400	5,410	3.0	14.2
III-5	オフィス	川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区	22,141.60	1992年 4月	4,205	5,750	2.3	14.7
III-7	オフィス	JEI両国ビル	東京都墨田区両国	5,820.56	1996年 8月	2,550	2,450	1.4	14.3
III-6	オフィス	第44興和ビル	東京都目黒区東山	3,359.55	1984年 7月	1,150	1,680	0.6	13.4
小計				239,582.69	-	76,641	79,910	42.3	-
合計				664,315.21	-	181,023	192,330	100.0	6.6

(注1) 「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物又は信託建物の床面積(但し、付属建物等を除く。)の合計を記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、一棟の建物の床面積を記載しています。

(注2) 「建築時期」欄には、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。

(注3) 「取得価格」欄には、売買契約書に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額を含みません。)を記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

(注4) 「期末算定価格」欄には、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第5期末(平成20年12月31日)を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社ヒロ&リーエスネットワーク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。なお、現ポートフォリオにかかる資産が共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値によっています。

(注5) 「投資比率」欄は、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、小数点第二位を四捨五入しています。

(注6) 「PML」欄の記載については、PML算定報告を含む建物状況調査報告書中のPMLの記載に基づいて記載しています。当該記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

# 保有物件の概要

## エリア I



### I-8 赤坂インターシティ

AKASAKA INTERCITY

所在地 東京都港区赤坂一丁目11番44号  
敷地面積 8,019.87㎡  
延床面積 73,061.33㎡  
構造 S, SRC  
階数 地下3階29階建  
建築時期 2005年1月28日



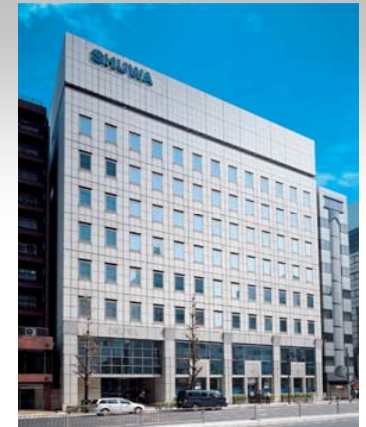
### I-1 大森ベルポートD館

Omori Bellport D



### I-2 芝二丁目ビルディング

Shiba 2-Chome Building



### I-3 JEI浜松町ビル

JEI Hamamatsucho Building



### I-7 赤坂ガーデンシティ

Akasaka Garden City

所在地 東京都港区赤坂四丁目15番1号  
敷地面積 6,888.97㎡  
延床面積 46,776.76㎡  
構造 S, RC, SRC  
階数 地下2階19階建  
建築時期 2006年1月31日



### I-4 第32興和ビル

No.32 Kowa Building



### I-5 第36興和ビル

No.36 Kowa Building



### I-6 第28興和ビル

No.28 Kowa Building

# 保有物件の概要

## エリアⅡ



Ⅱ-1 NHK名古屋放送センタービル  
NHK Nagoya Housou-Center Building



Ⅲ-1 武蔵小杉タワープレイス  
Musashikosugi Tower Place



Ⅲ-2 興和川崎東口ビル  
Kowa Kawasaki Higashiguchi Building



Ⅲ-3 JEI本郷ビル  
JEI Hongo Building



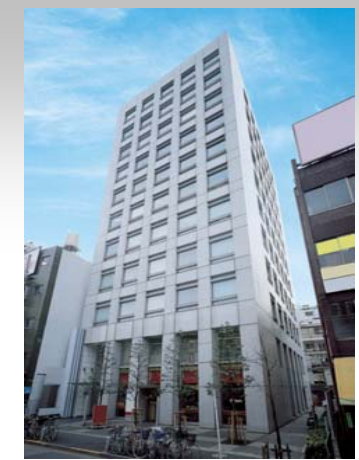
Ⅲ-5 川崎日進町ビルディング  
Kawasaki Nissincho Building



Ⅱ-2 JEI西本町ビル  
JEI Nishi-Honmachi Building



Ⅲ-6 第44興和ビル  
No.44 Kowa Building



Ⅲ-7 JEI両国ビル  
JEI Ryogoku Building



Ⅲ-8 海老名プライムタワー  
Ebina Prime Tower



Ⅲ-9 興和川崎西口ビル  
Kowa Kawasaki Nishiguchi Building

## エリアⅢ

# 投資主の状況

所有区分	投資口					投資主				
	第4期		第5期		増減	第4期		第5期		増減
	口数 (口)	構成比率 (%)	口数 (口)	構成比率 (%)	構成比率 (%)	人数 (人)	構成比率 (%)	人数 (人)	構成比率 (%)	構成比率 (%)
金融機関(証券会社含む)	102,528	66.3	100,966	65.3	-1.0	133	3.2	105	2.3	-0.9
その他国内法人	20,934	13.5	21,886	14.2	0.6	99	2.4	116	2.6	0.2
外国法人等	21,833	14.1	20,089	13.0	-1.1	105	2.5	122	2.7	0.2
個人	9,255	6.0	11,609	7.5	1.5	3,833	91.9	4,172	92.4	0.5
合計	154,550	100.0	154,550	100.0	-	4,170	100.0	4,515	100.0	-

スポンサー4社が所有する投資口の比率 : 13.3 %

名称	所有投資口数 (口)	構成比率 (%)
興和不動産株式会社	14,312	9.3
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	12,887	8.3
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	12,851	8.3
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	12,806	8.3
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	12,016	7.8
野村信託銀行株式会社(投信口)	5,920	3.8
株式会社北洋銀行	4,590	3.0
第一生命保険相互会社	4,132	2.7
株式会社池田銀行	3,711	2.4
株式会社中国銀行	3,517	2.3
合計	86,742	56.1

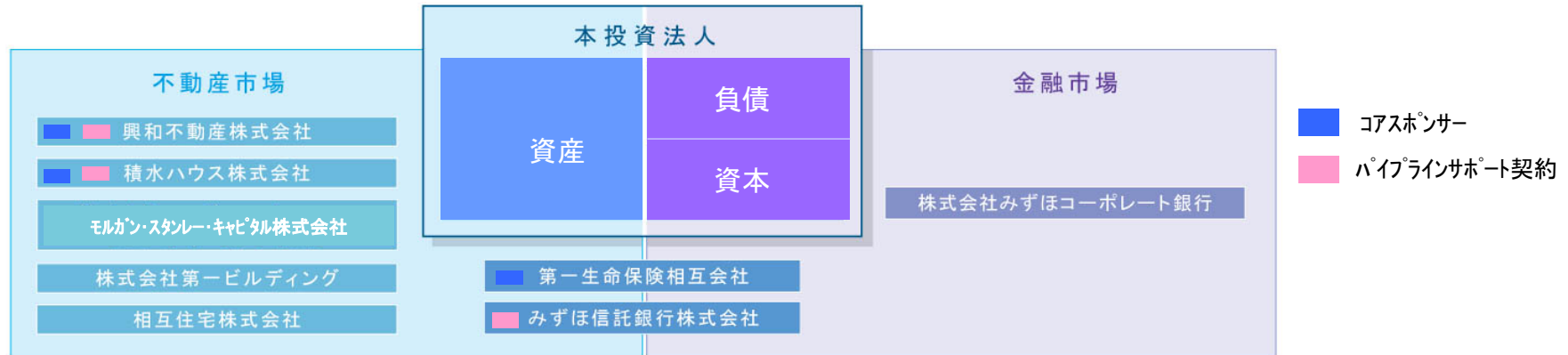
(注)比率については、小数点第2位を四捨五入しています。



資産運用会社のスポンサー会社

# 本投資法人の特色

- ジャパンエクセレント投資法人は、「不動産及び金融それぞれに強みを持つスポンサー企業の総合力を活用・結集」し、「収益の安定と拡大を追求」することにより投資主価値の最大化を目指します。



- 大都市圏のオフィスビルを中心に収益の安定と拡大をバランスさせたポートフォリオ運用を行います。

ポートフォリオの90%以上をオフィスビルに投資

用途(注1)	ポートフォリオに占める投資比率(注2)
オフィスビル	90%以上
その他(商業施設・住宅等)	10%以下

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

(注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。

オフィスについては集積度の高いコアエリアが80%以上となるよう  
またコアエリアの内訳についてもきめ細かに投資比率を設定

投資対象地域		ポートフォリオに占める投資比率(注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

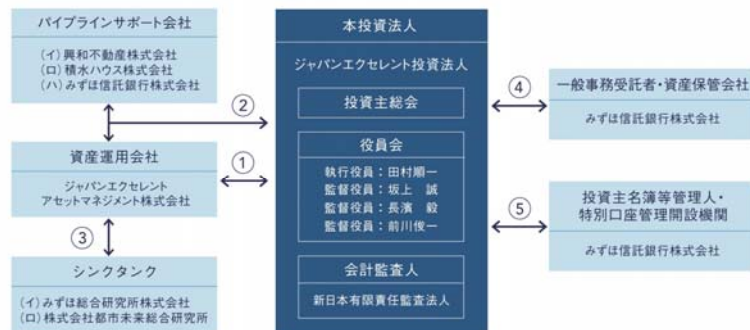
# 投資口価格の推移/資産運用会社の概要

## ■ 投資口価格と東証REIT指数の推移



## ■ 投資法人の概要

### ■ 投資法人の仕組み



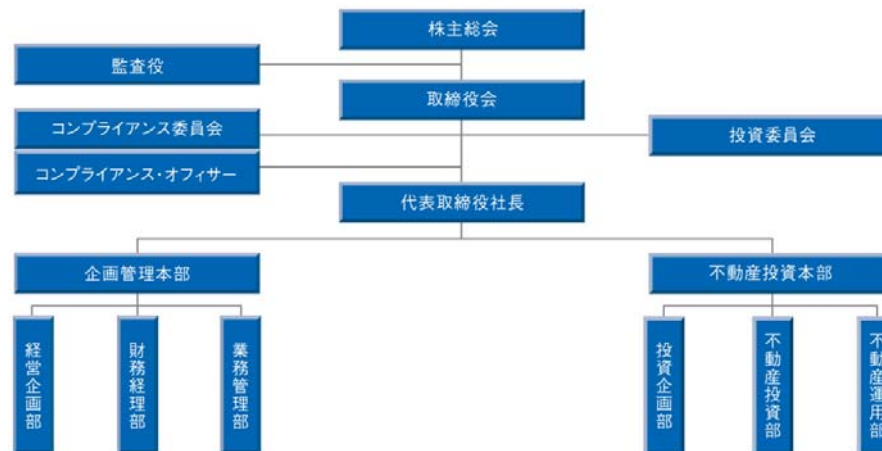
- ① 資産運用委託契約
- ② (イ) 興和不動産サポート契約、(ロ) 積水ハウスサポート契約、(ハ) みずほ信託サポート契約
- ③ (イ) みずほ総研市場情報等提供契約、(ロ) 都市未来総研市場情報等提供契約
- ④ 一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
- ⑤ 投資口事務委託契約及び特別口座管理契約

## ■ ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社の概要

商号	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 Japan Excellent Asset Management Co., Ltd.		
本店	東京都港区赤坂一丁目9番20号		
設立時期	平成17年4月14日		
資本金	4億5千万円		
株主	興和不動産株式会社	40.0%	
	第一生命保険相互会社	20.0%	
	積水ハウス株式会社	15.0%	
	株式会社第一ビルディング	5.0%	
	相互住宅株式会社	5.0%	
	モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社	5.0%	
	株式会社みずほコーポレート銀行	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(1)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		

(注) 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。

## ■ 組織図



- 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、あらかじめご了承ください。
- 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。