

ジャパンエクセレント投資法人  
**Japan Excellent, Inc.**

第3期

(2007年12月期)

決算説明会資料



2008年2月19日



ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社

# 目次

## ジャパンエクセレント投資法人の歩み P2

### I. 第3期の主要施策 P3

- |                        |    |
|------------------------|----|
| 1. ハイライト               | 4  |
| 2. 物件取得による外部成長         | 5  |
| 3. ポートフォリオ成長の軌跡        | 6  |
| 4. 稼働率と月額賃料総額の推移       | 7  |
| 5. 管理運営面での取り組み         | 8  |
| 6. 財務施策(その1~3)         | 9  |
| 7. コンプライアンス・リスク管理体制の充実 | 12 |

### II. 第3期の実績 P13

- |             |    |
|-------------|----|
| 1. 要約       | 14 |
| 2. 損益計算書    |    |
| ・損益計算書のポイント | 15 |
| ・物件別収支一覧    | 16 |
| 3. 貸借対照表    | 17 |
| 4. 期末算定価格   | 18 |
| 5. 投資主の状況   | 19 |

### III. 今後の運用方針 P20

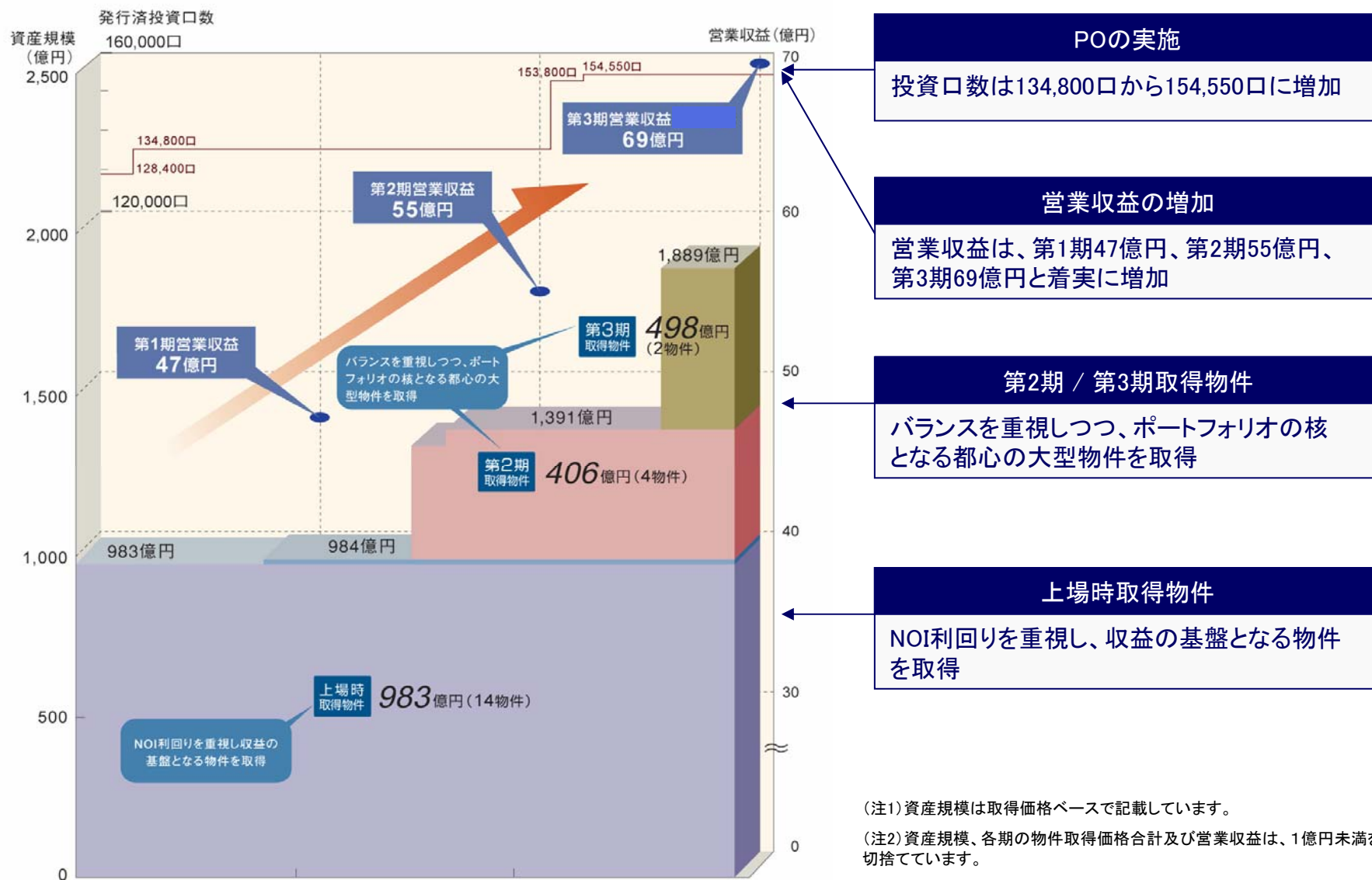
- |                      |    |
|----------------------|----|
| 1. 経営環境(その1~2)       | 21 |
| 2. 運用の基本方針           | 23 |
| 3. 外部成長              |    |
| ・地域バランス              | 24 |
| ・物件規模バランス / テナントバランス | 25 |
| 4. 内部成長              |    |
| ・契約更新のタイミングと改定状況     | 26 |
| ・賃料増額ポテンシャル          | 27 |
| 5. 業績予想              | 28 |

### Appendix P29

- |                            |    |
|----------------------------|----|
| ・本投資法人の特色                  | 30 |
| ・スポンサー企業の総合力               | 31 |
| ・キャッシュフロー計算書 / 金銭の分配に係る計算書 | 32 |
| ・ポートフォリオ一覧 / マップ           | 33 |
| ・保有物件の概要(全20物件)            | 34 |
| ・財務指標                      | 44 |
| ・投資口価格の推移 / 資産運用会社の概要      | 45 |

# ジャパンエクセレント投資法人の歩み

■ 上場時から3期間で資産規模は983億円(14物件)から1,889億円(20物件)に拡大しました。



2006年6月27日  
(上場日)

第1期末

第2期末

2 第3期末

# I . 第3期の主要施策



# I. 第3期の主要施策

## 1. ハイライト

### 外部成長

赤坂インターシティ、興和川崎西口ビルの取得  
(取得価格合計 498億円)

	物件数	取得価格
第2期末	18物件	1,391億円
		↓
第3期末	20物件	1,889億円 (36%増加)

### 内部成長

賃料総額(上場時14物件ベース)が  
年率2.4%の増加

	上場時14物件の賃料総額
第2期	4,209百万円
	↓
第3期	4,259百万円

### 財務戦略

公募増資(PO)と物件取得に伴う借入実施  
金利固定化の促進

- ・公募増資(PO): 19,000口 (払込期日 2007年7月11日)
- ・長期借入金の金利固定化: 第3期末 54%  
(2008年2月現在 72%)
- ・投資法人債の発行登録

### コンプライアンス リスク管理

内部管理態勢の強化  
金融商品取引法施行対応

- ・外部コンサルタントを活用しての内部監査終了 (9月)
- ・監督役員を1名増員 (11月)
- ・投資運用業者として所定の書類を提出(11月)

# I. 第3期の主要施策

## 2. 物件取得による外部成長

第3期は将来的にもポートフォリオの核となる、成長エリアの代表的な大型物件を取得しました。

### 赤坂インターシティ（エリアⅠ）

- ・日本の政治、経済の中心地に近接する国際色豊かな洗練されたエリア(赤坂・六本木)に立地
- ・都市環境への配慮と先進的技術を駆使した、興和不動産の代表的開発物件



取得先	興和不動産株式会社
取得価格	17,857百万円
年間NOI	719百万円
NOI利回り (期末算定価格ベース)	4.0%
延床面積	73,061.33㎡
基準階面積	約550坪
構造・階数	S、SRC 地下3階29階建
建築時期	2005年1月28日

### 興和川崎西口ビル（エリアⅢ）

- ・都心や羽田空港などへのアクセスが良好で、近年、街並みを一新する大規模開発が進展しているエリアに立地
- ・大空間を提供するエリアを代表する大型開発物件



取得先	興和不動産株式会社
取得価格	32,000百万円
年間NOI	1,690百万円
NOI利回り (期末算定価格ベース)	5.3%
延床面積	61,856.92㎡
基準階面積	約600坪
構造・階数	S、SRC 地下2階21階建
建築時期	1988年2月29日

(注1) 「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(消費税等相当額は含みません。)を記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

(注2) 「年間NOI」欄には、2007年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の直接還元法による収益価格の算定に使用された運営純収益の金額を記載しています。数値は百万円未満を四捨五入しています。

(注3) 「NOI利回り」欄には、「年間NOI」を取得価格で除したものを記載しています。数値は小数点第二位を四捨五入しています。

(注4) 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている信託建物の床面積の合計を記載しています。また、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。

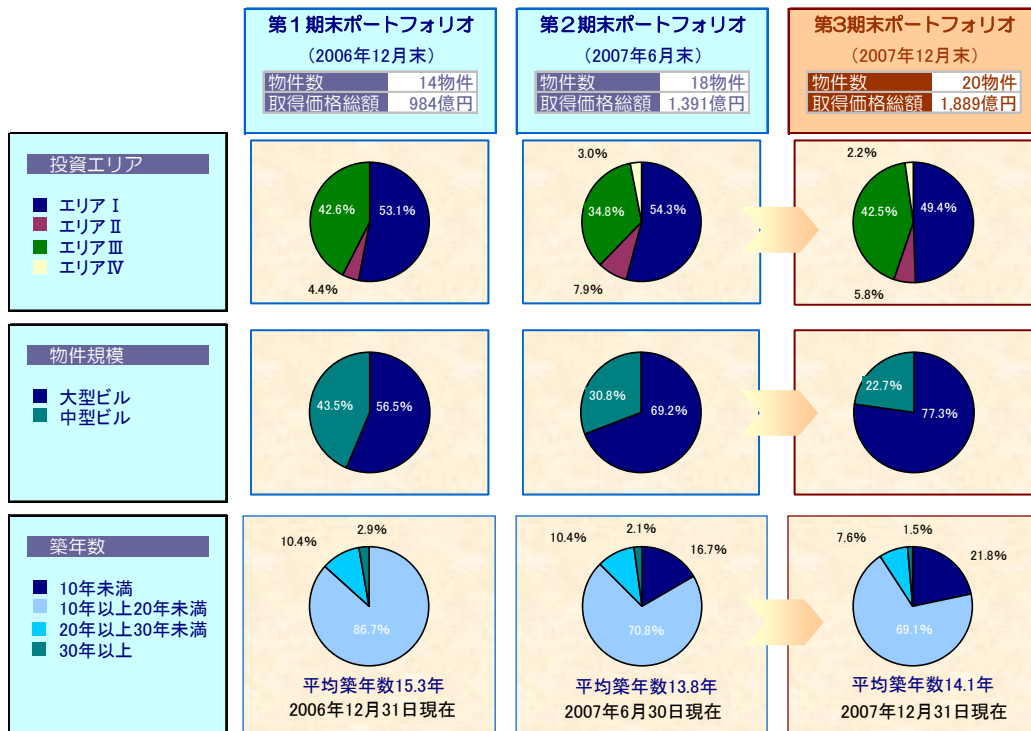
(注5) 「構造・階数」欄には、竣工図面又は登記簿上表示されている信託建物の構造のうち主なものに記載しています。また、信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、所有する専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下のとおりとします。SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造

(注6) 「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。

# I. 第3期の主要施策

## 3. ポートフォリオ成長の軌跡

収益の基盤となる上場時14物件に加え、6物件の追加取得により、都心の大型ビルの確保と、地域分散を促進しました。



	第1期末ポートフォリオ	第2期末ポートフォリオ	第3期末ポートフォリオ
主要エンドテナントの比率 (上位5社)(注1)	37.3%	27.6%	27.3%
主要エンドテナントの比率 (上位10社)(注1)	53.0%	42.7%	39.7%
ポートフォリオPML(注2)	7.7%	6.5%	6.3%
鑑定評価額/調査価格合計 (含み益合計)(注3)	1,077億円(88億円)	1,534億円(135億円)	2,131億円(238億円)

(注1)「投資エリア」、「物件規模」及び「築年数」の各割合は、取得価格ベースで記載しています。

(注2) 東京23区においては延床面積10,000坪以上を大型ビル、延床面積1,000坪以上10,000坪未満を中型ビル  
東京23区以外においては延床面積4,000坪以上を大型ビル、延床面積1,000坪以上4,000坪未満を中型ビル  
と定義しています。

(注1) エンドテナントとは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人(マスターリース会社を除きます。)及びマスターリース会社との間で賃貸借契約が締結されている転借人を指します。

(注2) PMLとは、当該地域で予想される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)を対象建物が受けた場合に、被災後の建物を被災以前の状態に戻すための工事費が総建替工事費に占める割合(%)を示したものをいいます。

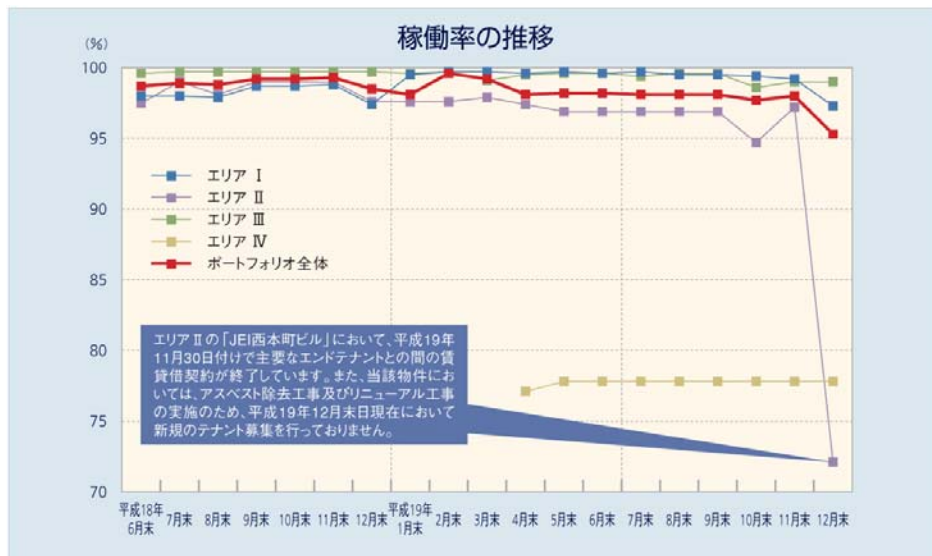
(注3) 含み益合計とは、期末鑑定評価額/調査価格合計と期末帳簿価格合計との差額をいいます。

# I. 第3期の主要施策

## 4. 稼働率と月額賃料総額の推移

### 安定した稼働率を維持

上場後一貫して、ポートフォリオ全体の稼働率は95%以上の水準を維持しています。



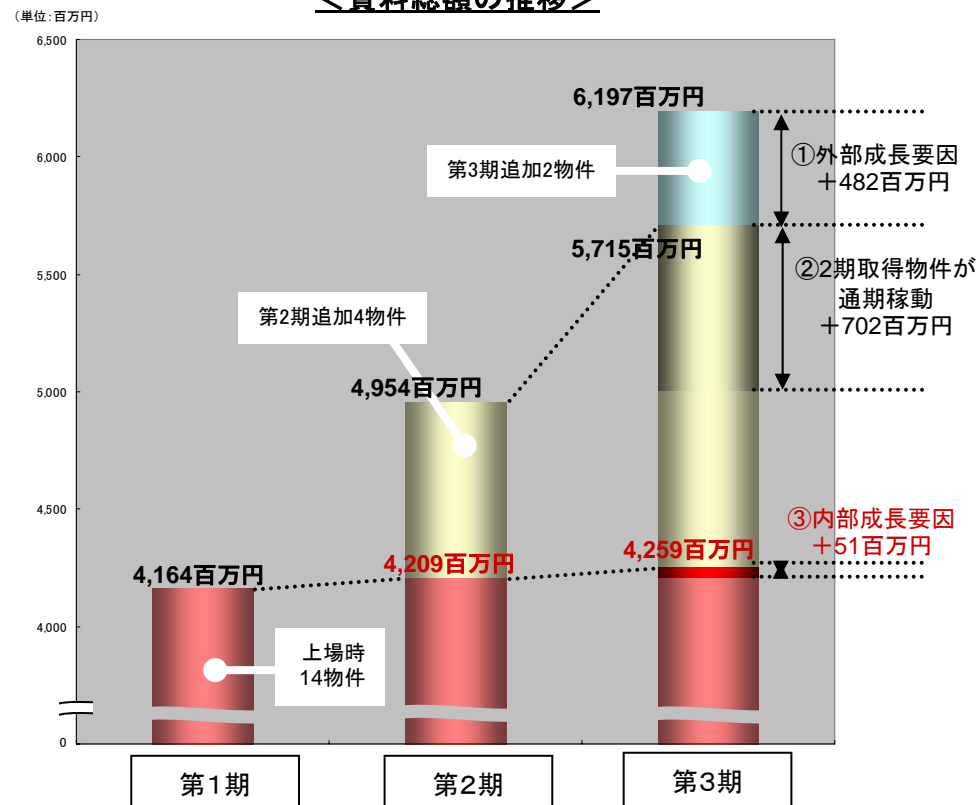
### 新規誘致、増額改定交渉の結果

	新規・入替	賃料改定	計
対象件数	12件	10件	22件
対象面積	998坪	5,054坪	6,052坪
平均増額率	17.5%	8.6%	-

### 上場時ポートフォリオ(14物件)の賃料総額は着実に増加

第3期の賃料総額は第2期と比較して、2期以降の物件追加取得による増加要素を除外すると、**年率2.4%増加**しています。

### <賃料総額の推移>



(注) 賃料総額は共益費を含み、その他収入は含めていません。第1期の賃料総額は、半年換算として日数補正を行っています。



# I. 第3期の主要施策

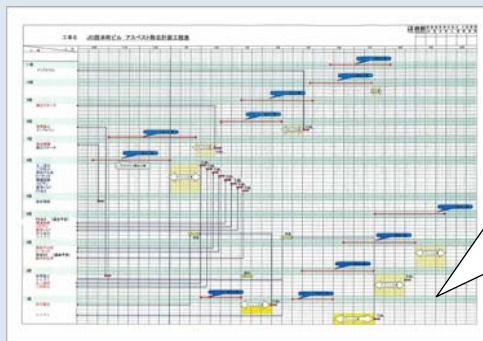
## 5. 管理運営面での取り組み

### 中長期的な視点でのバリューアップ(価値向上)の実施

物件毎に現状を把握した上で、中長期的な視点から資産価値向上のための追加投資(改修工事)を行っています。

#### (例)JEI西本町ビルのアスベスト除去及び事務室リニューアル事例

- ・事務室天井裏のアスベスト吹付材の除去と併せて、天井高アップ、OAフロア設置、照度アップ工事を実施中。



除去工事及びテナント移転計画工程

合理的かつ速やかに  
工事を完了させるべく、  
テナントに館内移動の協力を得つつ、  
1フロア単位で除去  
を行う計画を立案し、  
実施中。



除去、リニューアル後の事務室(5階)

### ビルの安全性向上に向けた取り組み強化

ビル利用者に対する安全性チェックを行い、危険箇所は早期に是正するとともに、プロパティ・マネジメント会社からの事故報告およびテナントフォロー体制の徹底を行う等、万一の場合への体制整備も併せてテナント満足度の向上を図っています。

### 運営管理費の削減、増収策の検討・実施による内部成長

プロパティ・マネジメント会社と連携して管理品質の維持向上に努める一方、サービスの質とコスト(委託費用等)のバランスをとりつつ、外注委託費や水道光熱費の削減にも取り組んでいます。また、未利用スペースの有効活用による増収に取り組んでいます。

# I. 第3期の主要施策

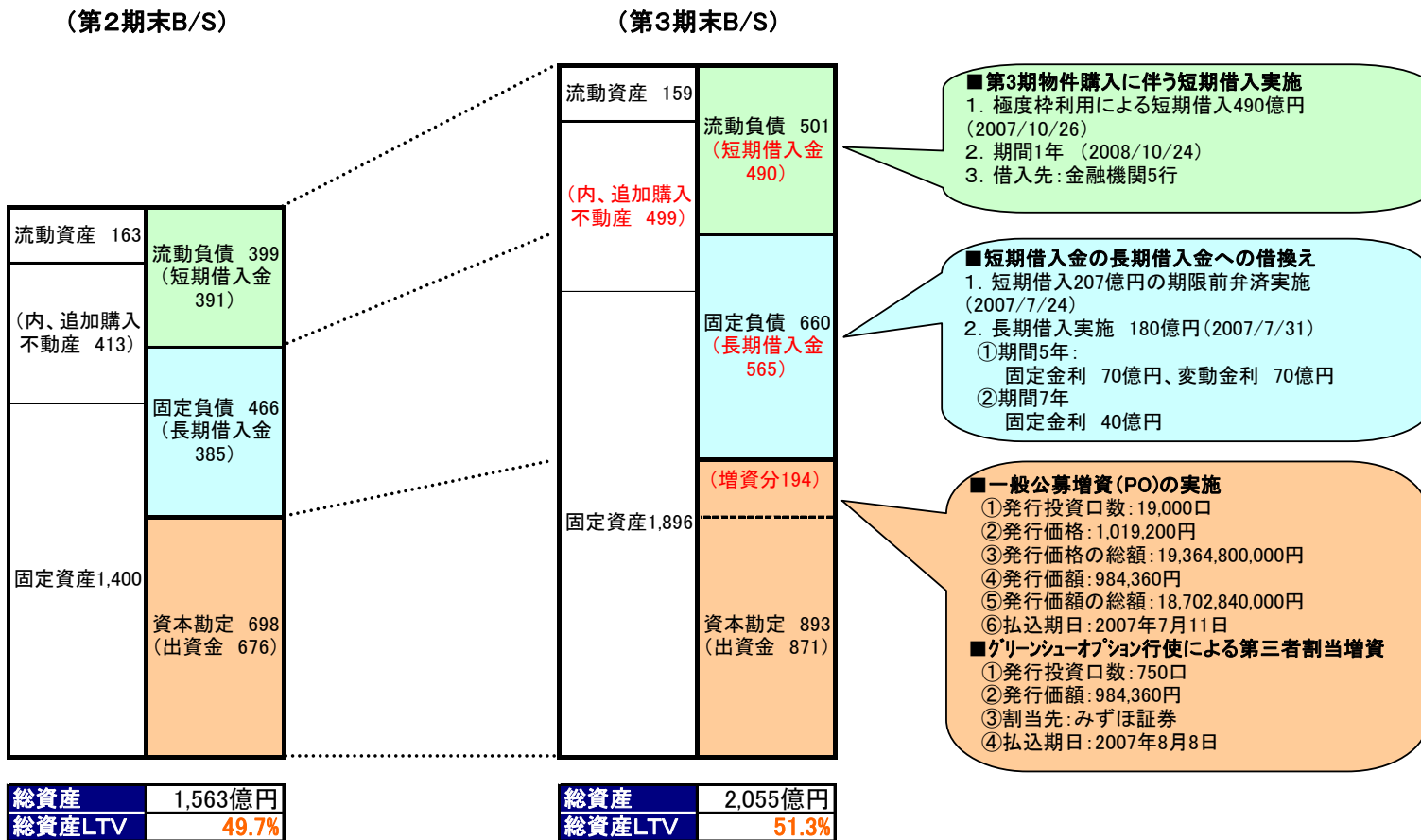
## 6. 財務施策(その1)

### 公募増資(PO)と第3期の物件購入に伴う資金調達状況

公募増資による手取り金で、第2期物件購入に伴う総額391億円の短期借入を一部弁済し、残りは長期借入金への借換えを行いました。

また、第3期物件購入に伴い、総額490億円の短期借入を実施しました。

(単位:億円)



(注)金額は、億円未満四捨五入、%は小数点第2位を四捨五入しています。

# I. 第3期の主要施策

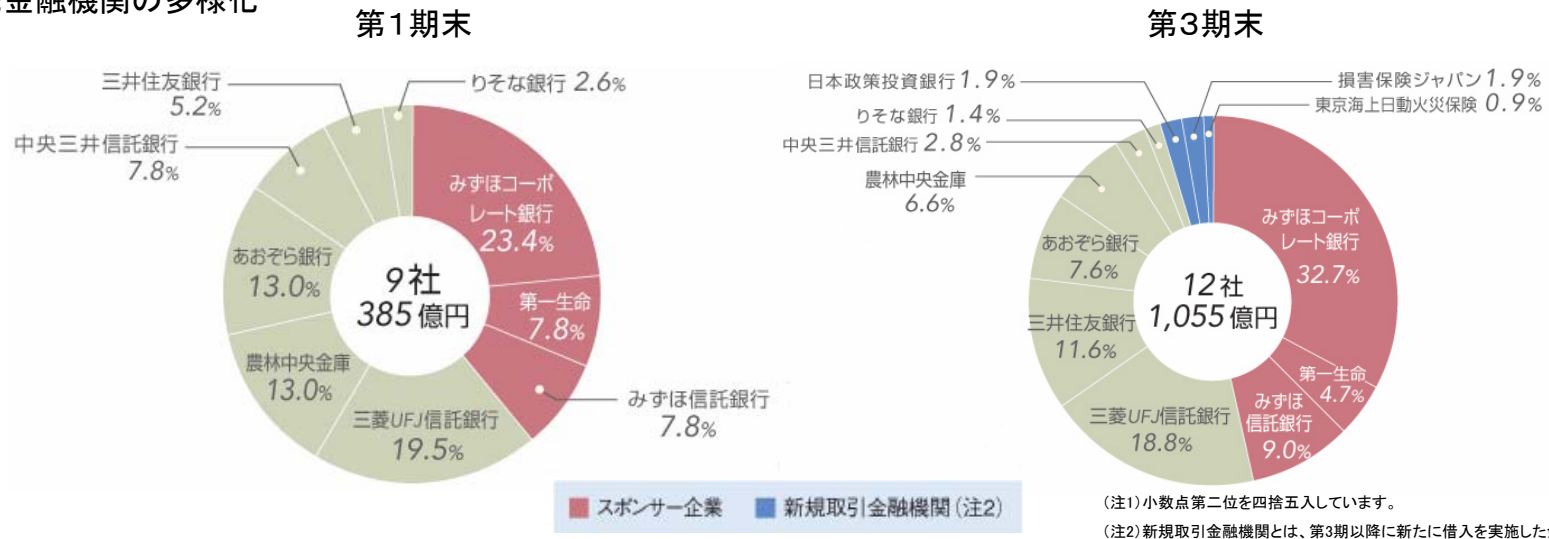
## 6. 財務施策(その2)

### 借入先の多様化・弁済期限の分散

安定的な資金調達力の維持・向上とリファイナンス・リスクの軽減を図るべく、

①借入先の多様化(9社⇒12社)、②借入期間の長期化、③弁済期限の分散化等を進めています。

#### 借入先金融機関の多様化



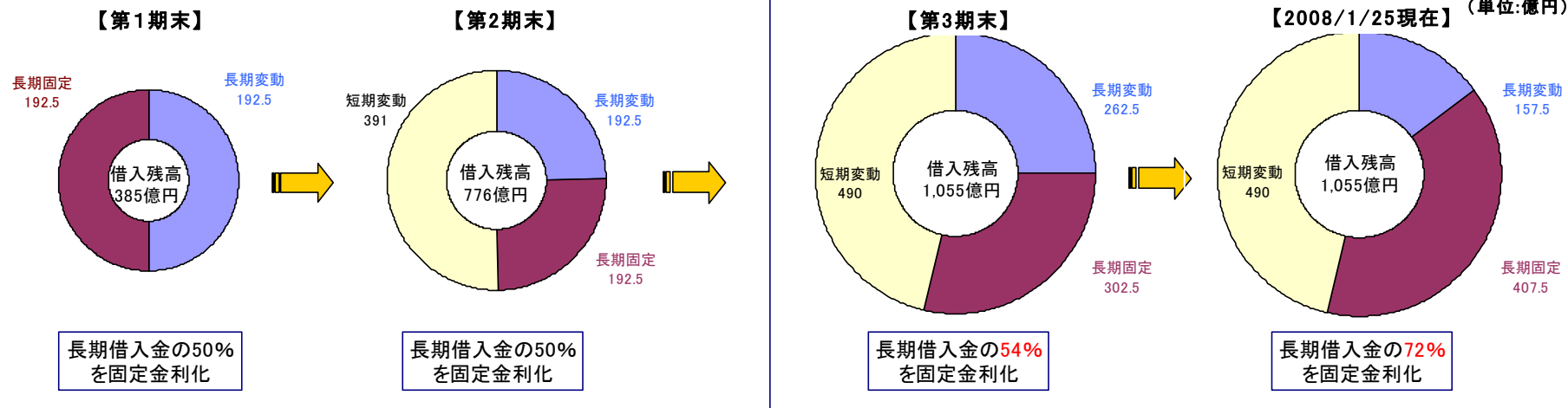
#### 借入期間の長期化、弁済期限の分散化



# I. 第3期の主要施策

## 6. 財務施策(その3)

### 借入金利固定化の促進



### 投資法人債の発行登録

長期資金の機動的な調達を目的として、投資法人債の発行登録を行いました。

#### [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

#### [2007年12月末現在の格付状況]

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)
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)

# I. 第3期の主要施策

## 7. コンプライアンス・リスク管理の充実

### 内部管理態勢の構築

外部コンサルタントを導入して実施してきた内部管理態勢の基盤整備が2007年9月に完了。

### 金融商品取引法施行への対応

投資運用業者として所定の書類を内閣総理大臣に提出(2007年11月14日)。  
外部弁護士等による数次にわたる社内研修の実施。

### 投資法人監督体制の強化

不動産鑑定士資格保有者を投資法人の監督役員に迎え、監督体制を一層強化。

## Ⅱ. 第3期の実績



## Ⅱ. 第3期の実績

### 1. 要約

(単位:百万円)

	第2期	第3期	差異	
			金額	比率
営業収益	5,505	6,982	1,476	26.8%
賃貸事業利益	3,096	3,544	447	14.5%
経常利益	2,240	2,421	181	8.1%
当期純利益	2,239	2,420	181	8.1%
1口当たり分配金(円)	16,614	15,663	-951	-5.7%

(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。

#### 第2期・第3期差異内訳

(単位:百万円)

	新規2物件	第2期取得4物件	第1期取得14物件	合計
営業収益	552	797	125	1,476
賃貸事業費用	271	429	327	1,028
賃貸事業利益	281	368	-202	447

#### 第3期増収増益の主な要因

- ・第2期の期中に取得した4物件の通期寄与
- ・第3期における2物件の新規取得

#### 第1期取得の14物件ベースでの増収減益要因

#### 減益(202百万円)要因としては

- ・固都税負担(50%→100%)(157百万円増加)
- ・修繕費(外壁補修等)(147百万円増加)

上記要因を除くと内部成長等の効果により増収増益

## Ⅱ. 第3期の実績

### 2. 損益計算書 — 損益計算書のポイント

(単位:百万円)

	第2期	百分比 (%)	第3期	百分比 (%)	差異
1. 営業収益	5,505	100.0	6,982	100.0	1,476
賃貸事業収入	5,069		6,335		1,266
その他の賃貸事業収入	436		647		210
2. 営業費用	2,851	51.8	3,926	56.2	1,074
維持管理費	859		1,083		223
水道光熱費	452		613		161
公租公課	174		330		156
損害保険料	19		22		3
修繕工事費	124		363		238
その他費用	104		131		26
減価償却費	674		894		219
賃貸事業費用合計	2,409		3,437		1,028
賃貸事業利益	3,096		3,544		447
資産運用報酬	328		369		41
その他営業費用	114		118		4
営業利益金額	2,653	48.2	3,055	43.8	401
3. 営業外収益	24	0.5	16	0.2	▲7
受取利息	7		13		5
その他営業外収益	16		2		▲13
4. 営業外費用	438	8.0	650	9.3	212
支払利息	361		533		172
融資関連手数料	46		76		29
投資口交付費	30		40		10
その他営業外費用	0		0		0
経常利益金額	2,240	40.7	2,421	34.7	181
税引前当期純利益金額	2,240	40.7	2,421	34.7	181
法人税、住民税及び事業税	0		1		0
法人税等調整額	0		▲0		▲0
当期純利益金額	2,239	40.7	2,420	34.7	181
前期繰越利益	0		0		▲0
当期未処分利益	2,239		2,420		181

第3期は第2期に比べ、

営業収益 26.8%増

営業費用 37.7%増

営業利益金額 15.1%増

経常利益金額 8.1%増

第1期取得14物件の固都税等が第3期から100%計上

(第2期は50%)

修繕費(238百万円)の増加

西本町アスベスト除去に伴うテナント移転及び中長期的計画に基づく工事の前倒しが主要因

対営業収益比率で6.0%から5.3%に低下  
(資産規模拡大に伴うスケールメリットを享受)

支払利息(172百万円)の増加

元本の増加(77,600百万円→105,500百万円)が主要因

(注)金額については、百万円未満を切り捨てています。



## Ⅱ. 第3期の実績

### 2. 損益計算書 - 物件別収支一覧

・第3期NOI利回りは5.6%(会計ベース)

・固都税全額負担した場合の平年度ベースでは5.2%

・前期と比較して、既存物件の固都税負担の発生、西本町ビルのアスベスト除去工事の影響、追加2物件の利回りが相対的に低いこと等により低下

(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TS	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	1,071	369	288	244	-	160	337	814	-	179	-	212	97	119	557	261	559	248	132	419	4,802	1,626	552	6,982	
建物賃貸料	1,002	365	272	227	-	144	-	685	-	158	-	211	80	109	517	246	482	234	121	367	4,365	1,481	488	6,335	
その他収入	68	3	15	16	-	16	-	128	-	21	-	1	17	10	39	15	76	13	11	52	437	145	64	647	
賃貸事業費用	523	139	162	89	-	58	192	380	-	78	-	78	54	61	151	182	328	116	36	235	2,387	779	271	3,437	
維持管理費	155	47	34	34	-	24	58	111	-	27	-	32	18	19	57	48	153	47	6	71	698	307	77	1,083	
水道光熱費	148	0	16	14	-	13	26	82	-	10	-	0	9	10	28	19	75	24	5	37	423	147	42	613	
公租公課	84	31	18	14	-	8	21	59	-	9	-	8	4	7	0	0	0	0	0	0	330	0	0	330	
損害保険料	3	1	0	0	-	0	1	4	-	0	-	0	0	0	0	0	2	0	0	1	15	4	1	22	
修繕工事費	6	15	52	6	-	0	17	22	-	2	-	4	9	5	0	76	13	1	0	2	268	91	2	363	
その他費用	4	8	13	2	-	1	30	9	-	1	-	1	1	1	8	1	7	2	4	5	102	19	9	131	
減価償却費	119	35	26	17	15	10	36	91	92	25	18	31	10	16	55	34	76	40	20	117	548	207	137	894	
賃貸事業利益	547	229	125	154	109	102	145	433	157	101	72	133	43	57	406	78	230	132	96	184	2,415	847	281	3,544	
NOI	667	265	152	172	124	112	182	524	250	127	91	165	54	74	462	113	307	172	117	301	2,963	1,055	419	4,438	
日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	67	67					
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	3,905	1,150	2,550	23,300	6,673	6,470	4,238	17,857	32,000	98,445	40,681	49,857	188,984	
第3期NOI利回り(会計ベース)	5.9%	5.6%	3.6%	6.8%	6.2%	7.8%	8.4%	7.5%	4.5%	4.7%	4.5%	8.4%	9.3%	5.8%	3.9%	3.4%	9.4%	8.1%	3.6%	5.1%	6.0%	5.1%	4.6%	<b>5.6%</b>	
第3期NOI利回り(平年度ベース)	5.9%	5.6%	3.6%	6.8%	6.2%	7.8%	8.4%	7.5%	4.5%	4.7%	4.5%	8.4%	9.3%	5.8%	3.7%	2.6%	8.0%	6.8%	3.4%	4.7%	6.0%	4.5%	4.2%	<b>5.2%</b>	

(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。

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)。

会計ベースの合計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。

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。

#### 会計ベースにおける固都税の負担状況

第1期取得14物件: 第2期 50% 第3期 100%

第2期以降取得6物件: 第2期 なし 第3期 なし

## Ⅱ. 第3期の実績

### 3. 貸借対照表

(単位:百万円)

資産の部					負債・純資産の部						
		第2期		比較増減			第2期		比較増減		
(資産の部)	構成比	第3期	構成比		(負債の部)	構成比	第3期	構成比			
I. 流動資産	16,282	10.4	15,930	7.8	▲ 352	I. 流動負債	39,882	25.5	50,149	24.4	10,266
現金及び預金	5,223		2,440		▲ 2,782	営業未払金	447		753		305
信託現金及び預金	10,096		12,146		2,049	未払金	308		280		▲ 27
営業未収入金	357		546		188	短期借入金	39,100		49,000		9,900
未収消費税	518		669		150	その他流動負債	26		115		88
その他流動資産	86		127		41	II. 固定負債	46,594	29.8	66,043	32.1	19,449
II. 固定資産	140,008	89.6	189,556	92.2	49,547	長期借入金	38,500		56,500		18,000
1.有形固定資産	131,304	84.0	180,758	87.9	49,454	預り敷金保証金	516		466		▲ 49
不動産	3,125		3,103		▲ 22	信託預り敷金保証金	7,510		8,866		1,355
信託不動産	128,178		177,654		49,476	デリバティブ負債	67		211		143
建設仮勘定	0		0		-	負債の部合計	86,477	55.3	116,193	56.5	29,716
2.無形固定資産	8,565	5.5	8,565	4.2	▲ 0	(純資産の部)					
借地権	1,185		1,185		-	I. 投資主資本	69,881	44.7	89,503	43.6	19,622
信託借地権	7,380		7,380		-	1. 出資総額	67,641	43.3	87,083	42.4	19,441
その他無形固定資産	0		0		▲ 0	2. 剰余金	2,239		2,420		181
3.投資その他の資産	138	0.1	232	0.1	93	当期末処分利益	2,239	1.4	2,420	1.2	181
投資有価証券	10		10		-	II. 評価・換算差額等	▲ 67	▲ 0.0	▲ 211	▲ 0.1	▲ 143
差入敷金保証金	15		15		-	繰延ヘッジ損益	▲ 67		▲ 211		▲ 143
長期前払費用	112		175		62	純資産の部合計	69,813	44.7	89,292	43.5	19,478
その他投資その他の資産	-		30		30	負債・純資産合計	156,291	100.0	205,486	100.0	49,194
資産の部合計	156,291	100.0	205,486	100.0	49,194						

### 主な財務指標

総資産経常利益率 (ROA) : 2.7%

純資産当期純利益率 (ROE) : 6.0%

期末自己資本比率 : 43.5%

総資産有利子負債比率 (LTV) : 51.3%

1口当たり純資産 (BPS) : 577,758円

(注1)金額については、百万円未満を切り捨てております。比率については、小数点第2位を四捨五入しております。

(注2)主な財務指標は以下の計算式により算出しております。

ROA: 経常利益金額 / ((期首総資産 + 期末総資産) ÷ 2) × 100

ROE: 当期純利益金額 / ((期首純資産 + 期末純資産) ÷ 2) × 100

期末自己資本比率: (期末純資産額 / 期末総資産額) × 100

LTV: (期末有利子負債額 / 期末総資産額) × 100

BPS: 期末純資産額 / 発行済投資口数

(注3)上記のうち、ROA、ROEについては、年換算値としております。

## Ⅱ. 第3期の実績

### 4. 期末算定価格

(単位:百万円)

物件番号	エリア	評価時点 名 称	取得価格	期末算定価格			差異(②-①)		③取得時 鑑定評価額	差異(②-③)		④第3期末 帳簿価格	差異(②-④)	
				第1期末	①第2期末	②第3期末	金額	%		金額	%		金額	%
I-1	I	大森ベルポートD館	22,553	23,230	23,710	<b>25,630</b>	1,920	8.1%	22,610	3,020	13.4%	22,709	2,921	12.9%
I-2		芝二丁目ビルディング	9,450	11,700	12,200	<b>13,200</b>	1,000	8.2%	9,480	3,720	39.2%	9,430	3,770	40.0%
I-3		秀和第一浜町ビル	8,350	8,910	9,390	<b>10,300</b>	910	9.7%	8,410	1,890	22.5%	8,365	1,935	23.1%
I-4		第32興和ビル	5,040	5,251	5,462	<b>5,676</b>	214	3.9%	5,045	631	12.5%	5,030	646	12.8%
I-5		第36興和ビル	4,000	4,189	4,235	<b>4,234</b>	▲1	0.0%	4,065	169	4.2%	4,049	185	4.6%
I-6		第28興和ビル	2,859	3,050	3,640	<b>4,210</b>	570	15.7%	2,870	1,340	46.7%	2,863	1,347	47.0%
I-7		赤坂ガーデンシティ	23,300	-	23,500	<b>25,700</b>	2,200	9.4%	23,300	2,400	10.3%	23,319	2,381	10.2%
I-8		赤坂インターシティ	17,857	-	-	<b>18,300</b>	-	-	18,000	300	1.7%	17,861	439	2.5%
II-1	II	NHK名古屋放送センタービル	4,300	5,230	5,430	<b>5,570</b>	140	2.6%	4,580	990	21.6%	4,288	1,282	29.9%
II-2		JEI西本町ビル	6,674	-	6,760	<b>6,760</b>	0	0.0%	6,770	▲10	-0.1%	7,026	▲266	-3.8%
III-1	III	武蔵小杉タワープレイス	13,890	16,700	17,700	<b>18,300</b>	600	3.4%	14,100	4,200	29.8%	13,751	4,549	33.1%
III-2		興和川崎東ロビル	10,976	11,060	11,130	<b>11,300</b>	170	1.5%	11,020	280	2.5%	10,810	490	4.5%
III-3		本郷TSビル	5,400	5,470	5,490	<b>5,500</b>	10	0.2%	5,440	60	1.1%	5,357	143	2.7%
III-4		秀和飯田橋ビル	4,023	4,190	4,510	<b>4,940</b>	430	9.5%	4,030	910	22.6%	4,048	892	22.0%
III-5		川崎日進町ビルディング	3,905	4,830	5,220	<b>5,790</b>	570	10.9%	3,920	1,870	47.7%	3,906	1,884	48.2%
III-6		第44興和ビル	1,150	1,350	1,610	<b>1,840</b>	230	14.3%	1,240	600	48.4%	1,052	788	74.9%
III-7		両国第一生命ビルディング	2,550	2,572	2,563	<b>2,566</b>	3	0.1%	2,551	15	0.6%	2,521	45	1.8%
III-8		海老名プライムタワー	6,470	-	6,550	<b>6,610</b>	60	0.9%	6,550	60	0.9%	6,666	▲56	-0.8%
III-9		興和川崎西ロビル	32,000	-	-	<b>32,300</b>	-	-	32,200	100	0.3%	32,019	281	0.9%
IV-1	IV	仙台興和ビル	4,238	-	4,309	<b>4,462</b>	153	3.6%	4,303	159	3.7%	4,244	218	5.1%
		エリアI 合計	93,409	56,330	82,137	<b>107,250</b>	6,813	8.3%	93,780	13,470	14.4%	93,629	13,620	14.5%
		エリアII 合計	10,974	5,230	12,190	<b>12,330</b>	140	1.1%	11,350	980	8.6%	11,314	1,015	9.0%
		エリアIII 合計	80,364	46,172	54,773	<b>89,146</b>	2,073	3.8%	81,051	8,095	10.0%	80,134	9,012	11.2%
		エリアIV 合計	4,238	-	4,309	<b>4,462</b>	153	3.6%	4,303	159	3.7%	4,244	218	5.1%
		合 計	188,984	107,732	153,409	<b>213,188</b>	9,179	6.0%	190,484	22,704	11.9%	189,323	23,865	12.6%
		14物件 合計	98,446	107,732	112,290	<b>119,056</b>	6,766	6.0%	99,361	19,695	19.8%	98,179	20,877	21.3%

第3期末時点での評価額は  
2,131億円

上場時14物件の評価額は  
前期比6.0%と着実に増加

含み益(期末算定価格-帳簿価額)は、  
第1期末 88億円

第2期末 135億円

第3期末 238億円

## Ⅱ. 第3期の実績

### 5. 投資主の状況

所有区分	投資主					投資口				
	第2期		第3期		増減	第2期		第3期		増減
	人数 (人)	構成比率 (%)	人数 (人)	構成比率 (%)	構成比率 (%)	口数 (口)	構成比率 (%)	口数 (口)	構成比率 (%)	構成比率 (%)
個人	1,923	87.7	3,358	90.6	2.9	4,058	3.0	7,260	4.7	1.7
金融機関 (証券会社含む)	133	6.1	147	4.0	-2.1	84,318	62.6	101,908	65.9	3.3
その他国内法人	57	2.6	96	2.6	0.0	20,920	15.5	20,985	13.6	-1.9
外国法人等	80	3.6	107	2.9	-0.7	25,504	18.9	24,397	15.8	-3.1
合計	2,193	100.0	3,708	100.0	-	134,800	100.0	154,550	100.0	-

スポンサー4社が所有する投資口の比率 : 13.3%

順位	名称	所有投資口数 (口)	構成比率 (%)
1	興和不動産株式会社	14,312	9.3
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	12,879	8.3
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	11,281	7.3
4	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	11,062	7.2
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,660	5.6
6	株式会社北洋銀行	4,573	3.0
7	ジェーピーモルガンチエース ゴールドマン サツクス トラスト ジヤスデック レンディング アカウト	4,414	2.9
8	第一生命保険相互会社	4,132	2.7
9	株式会社池田銀行	3,432	2.2
10	野村信託銀行株式会社(投信口)	3,400	2.2
	合計	78,145	50.6

(注)比率については、小数点第2位を四捨五入しています。

JEAMのスポンサー会社

### Ⅲ. 今後の運用方針



## Ⅲ. 今後の運用方針

### 1. 経営環境(その1)

#### 経営環境 - オフィス賃貸市場

##### <東京 首都圏>

- 東京都心部においては良好な需給環境が継続しており、引き続き高い入居率・賃料水準が維持されている。都内中心部の大規模ビルが牽引してきた賃料上昇の勢いは、都内の中小型ビルや首都圏等周辺エリアに浸透しつつある。
- 一方、秋口以降、とりわけ4万円台後半から5万円を超える水準の物件について、それまでの上昇ピッチに明らかにブレーキがかかり始めている。このクラスは、昨年前半以降、非常に早い速度で水準を切り上げてきたが、ここに来て頭打ちの状況が見られる。この状況が、一時的な調整によるものか、従来賃貸市場を牽引してきた相場全体の頭打ちを示す現象の表れなのか慎重な判断が求められる状況である。

##### <大阪エリア>

- 大阪エリアにおいては、梅田駅周辺を中心に良好な需給環境が継続している。ただし、空室率については、徐々に低下しているものの、一部エリアを除き賃料上昇には至っていない。大阪駅北ヤード開発に代表される大量供給による影響については不透明である。

##### <名古屋エリア>

- 名古屋では、名駅エリアの大型新築物件に見られた賃料上昇が周辺エリアに波及しておらず、一部新築物件の募集賃料において引き下げが見られる。全般的には大型物件の供給を吸収し切れていない状況が継続している。今後の更なる新規供給により、賃料水準の頭打ちが明確になることが予想される。

##### <仙台エリア>

- 仙台においては、大量供給に見合う新規需要が喚起されておらず、賃貸市場は急激に悪化している。今後も現在のような厳しい状況が長期化する懸念がある。

##### <その他の地方都市>

- 地方都市全般については一部空室率に回復基調も見られるが、賃料水準の上昇には至っていない。

#### 運用方針

- 既存テナントとの良好な関係を維持しつつ、継続賃料の増額を積極的に取り組み、内部成長を図る。
- 競争力確保・強化および安全性向上のための追加投資を適切に実施する。
- 東京都心部(エリアⅠ)を引き続き最重要エリアとして外部成長を図る。都内・首都圏(エリアⅢ)についても検討する。
- 大型で築浅物件の取得を目指しつつも、目標とする「大型・中型物件の規模バランス」への是正や、今後の賃貸市場の動向を踏まえ、中型物件の厚みを増やす方向に力点を置く。エリアⅡおよび地方都市については、各地域の需給動向も注視しつつ、慎重に投資判断を行う。
- 賃貸市場が従来の延長線では捉えにくくなってきている環境認識の下、中期外部成長目標を堅持しつつも、売却をも例外としない運用を進める。
- 賃貸市場動向を詳細に分析する中で、中長期的に内部成長余地の著しく低い物件や保有リスクが想定を超える危険性が見られる物件については、抜本的な対策を含めた検討を行う。
- コアスポンサーのパイプラインを最大限に活用した外部成長を基本としつつも、第三者物件についても、ネットワークをフルに活用し、多角的な情報収集を行う等により、積極的に取り組む。

## Ⅲ. 今後の運用方針

### 1. 経営環境(その2)

#### 経営環境 - 不動産投資市場

- 東京・首都圏においては、不動産への投資は引き続き活発であり、取得価格における不動産投資利回りは引き続き低い(価格は高い)状況が継続している。
- 大阪・名古屋等の大都市圏においても、不動産投資への過熱感は継続している。ただし、将来の賃料相場にやや不透明感が出てきており、不動産利回りの低下傾向にも歯止めがかかりつつある。
- 地方都市においては、売却物件も出始めており、過熱感は沈静化しつつある。ただし、価格の下落は見られない。

#### 経営環境 - 金融市場

- 中長期的には国内景気は拡大基調にあり、新興国等の経済発展に伴う一次産品価格の上昇もあって、国内物価は現行水準から徐々に上昇基調と予測。
- 但し、昨年のも米国のサブプライム問題を発端とする世界的な信用収縮の流れが国内景気にも影響し、短期的に景気回復が抑制されていることから、日銀による金融政策の変更は予想しにくく、当面の長短金利は現行の水準での横這い推移を予想する。

#### 運用方針

- 長期借入金については、長期金利の低下を捉え、金利の固定化の促進と投資法人債の発行も視野に入れ、負債の長期化、固定金利化を推進。
- 適宜適切なエクイティファイナンスの検討。

# Ⅲ. 今後の運用方針

## 2. 運用の基本方針

本投資法人は、中・長期的な経営目標として、分配金の増加を目指します。

運用資産の成長に伴う収益力の向上と、適切な資金調達及びガバナンスの充実等をバランス良く実施してまいります。

### ■ 外部成長戦略

- ・スポンサー企業からの拠出物件を軸とした規模拡大による収益増加
- ・規模拡大による運用コスト負担率の軽減

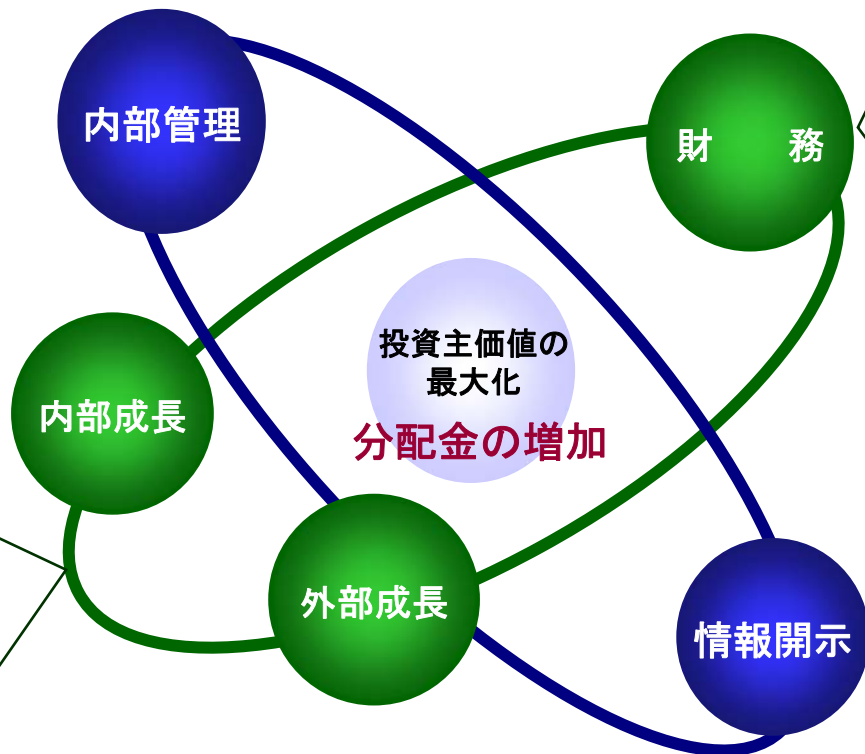
⇒中期目標:資産規模3,000億円

### ■ 内部成長戦略

- ・賃料引き上げ
- ・稼働率の維持・向上
- ・管理コストの削減



収益力の向上



### ■ 財務戦略

- ・市場環境の的確な把握と最適な手段の選択
- ・金利上昇への対応
- ・LTV水準は原則35～50%で運用
- ・格付けの向上



適切な資金調達

- 内部管理態勢の更なる充実
- 情報開示・IRの徹底



市場からの信頼感の醸成  
(リスクプレミアムの圧縮)

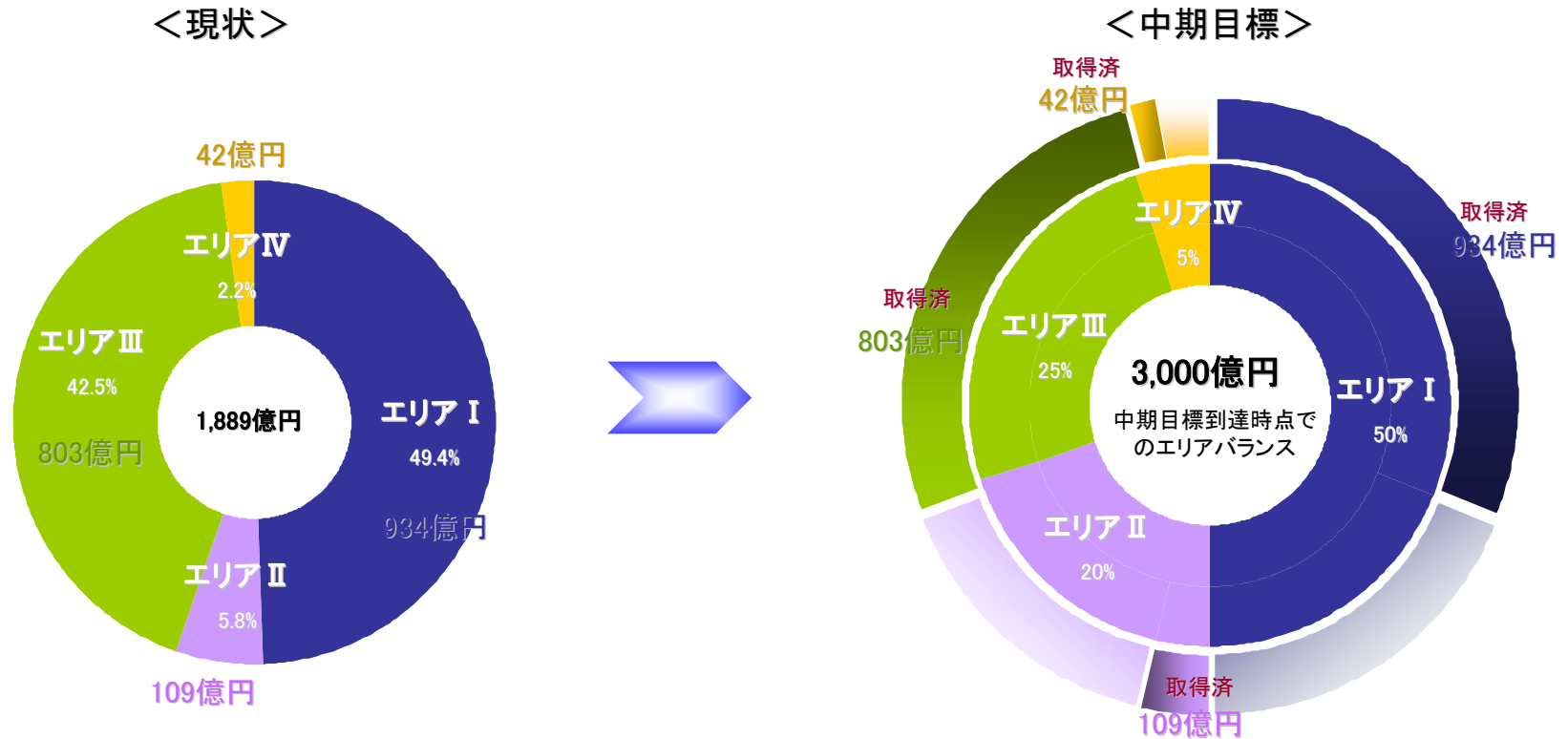


# Ⅲ. 今後の運用方針

## 3. 外部成長 - 地域バランス

### 地域バランス

東京都心6区(エリアⅠ)を中心としつつ、分散投資の重要性に鑑み、エリアバランスを意識した投資を行います。



(注) 各エリアの割合は中期的な目標であり、今後、変更することもあります。

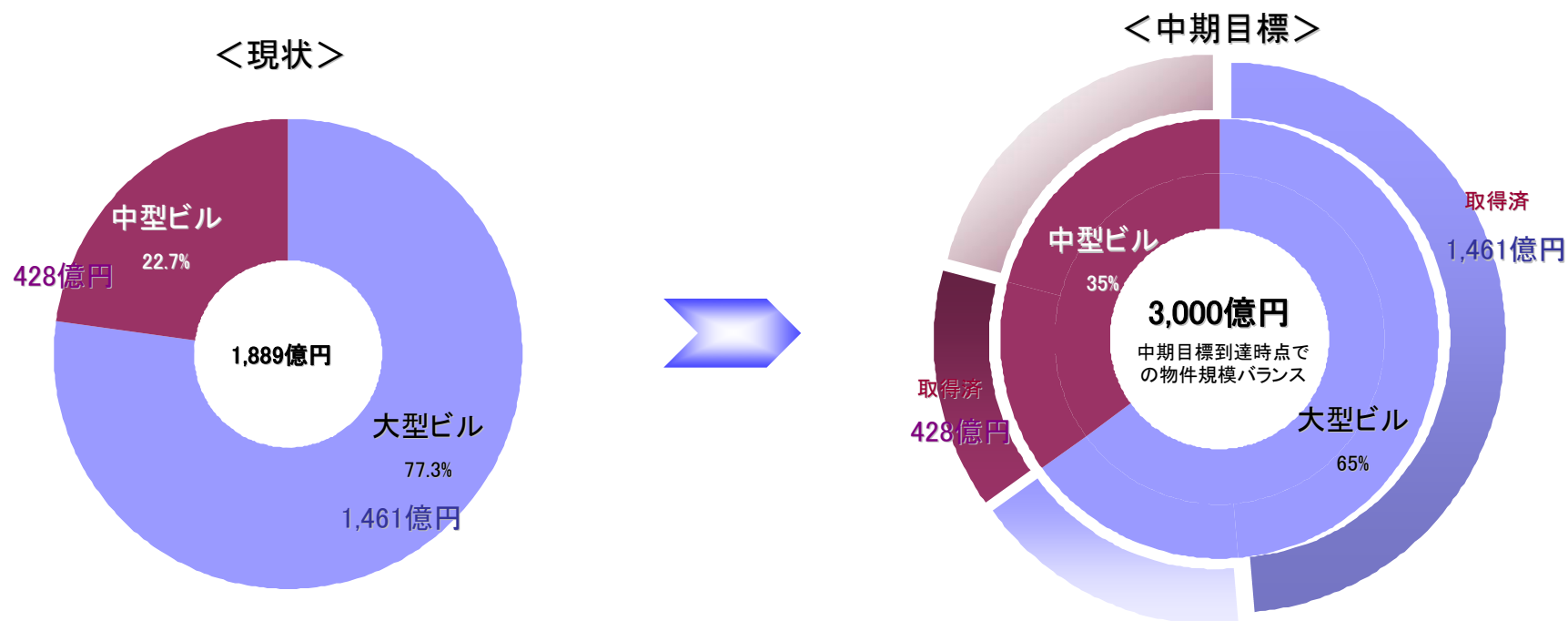
# Ⅲ. 今後の運用方針

## 3. 外部成長 — 物件規模バランス / テナントバランス

### 物件規模バランス

不動産市場における優位性・競争力が高いと思われる大型ビル(注)と、流動性や賃料の安定性が高いと思われる中型ビル(注)の比率の目標を65%:35%として、今後も外部成長を図ります。

(注)本投資法人では、東京23区においては延床面積10,000坪以上を大型ビル、延床面積1,000坪以上10,000坪未満を中型ビルと、東京23区以外においては延床面積4,000坪以上のビルを大型ビル、延床面積1,000坪以上4,000坪未満のビルを中型ビルと定義しています。



(注) 各規模の割合は中期的な目標であり、今後、変更することもあります。

### テナントバランス

ポートフォリオ全体における同一テナント、特定業種への集中を避ける等、引き続きバランスに配慮してリスク分散を図ります。

# Ⅲ. 今後の運用方針

## 4. 内部成長 — 契約更新のタイミングと改定状況

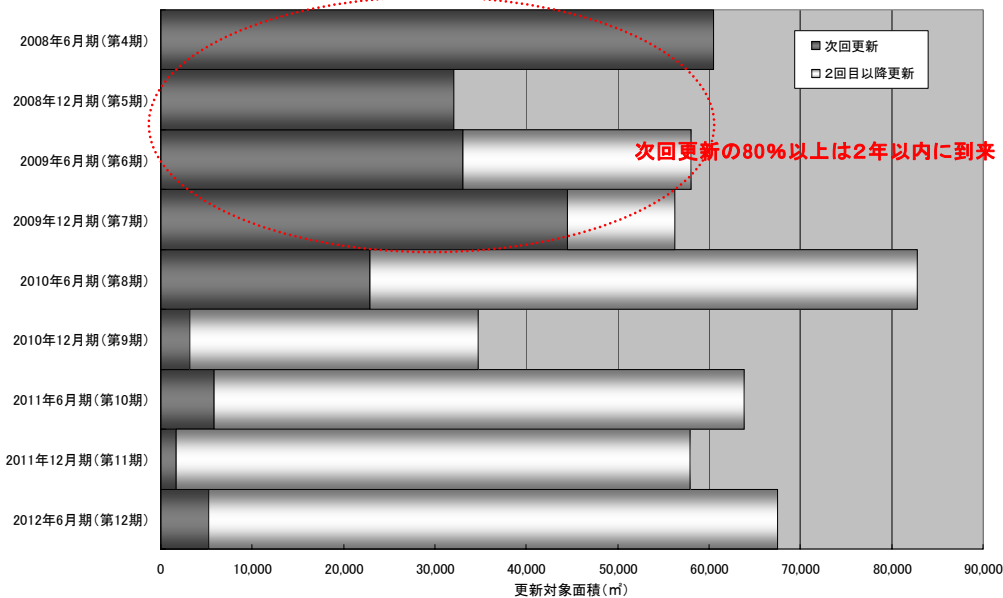
### テナントの契約形態と更新期

- ほとんどの契約が2年以内の普通借家契約。
- 2年以内に初回の更新期を迎える契約は、80%以上（契約面積ベース）。
- 定期借家契約は15件、契約面積ベースで5.5%。

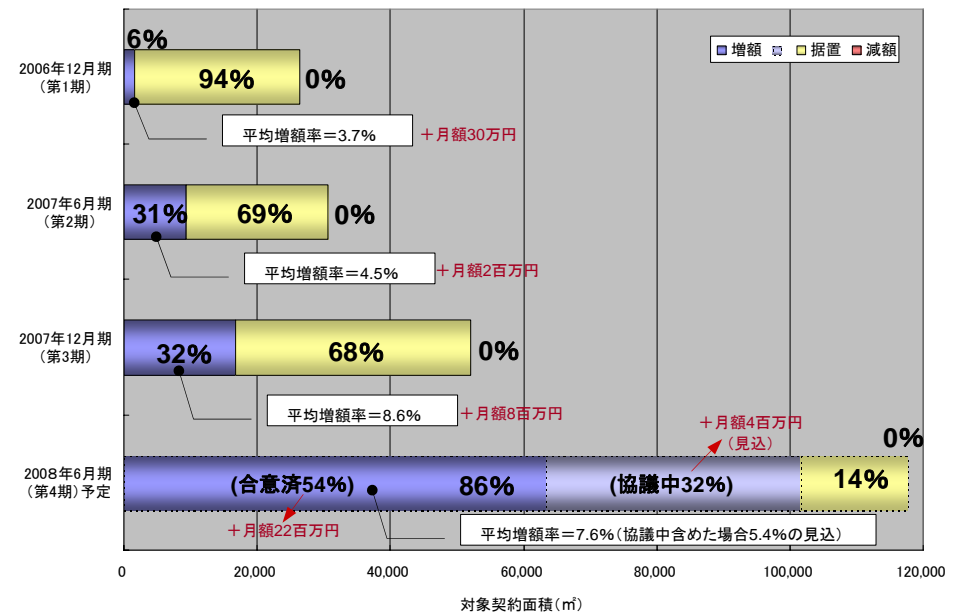
### 継続テナントの賃料改定状況

- 期間内改定を含め、増額改定割合が第1期6%、第2期31%、第3期32%に拡大。第4期は86%を目標としており、既に54%について合意済。
- 平均増額率についても、第1期3.7%、第2期4.5%、第3期8.6%に拡大。第4期は5.4~7.6%で交渉中。

賃貸借契約の更新時期および面積について



継続テナント(契約期間内の改定含む)の賃料動向



(注) 第2期までは上場時14物件、第3期は追加4物件を含めた18物件を対象とし、第4期は更に追加2物件を含めた20物件を対象としています。

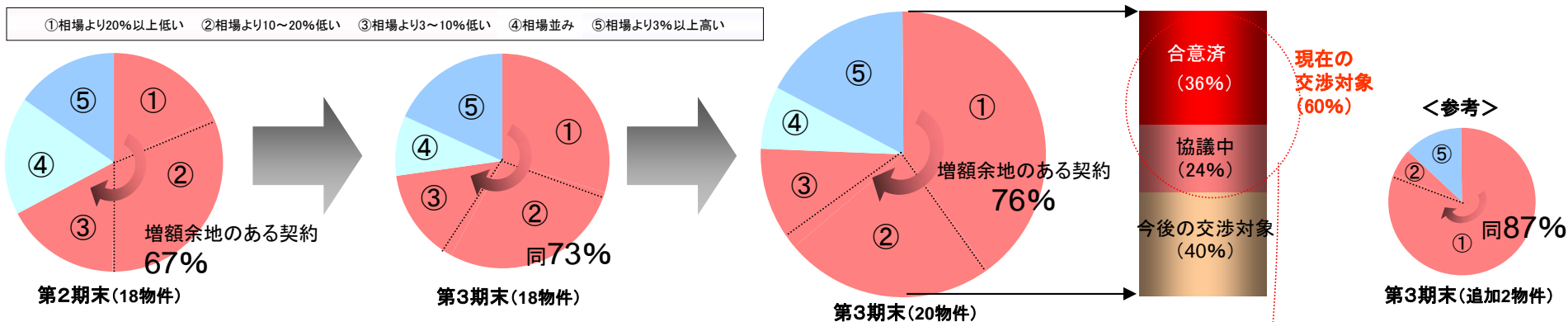
# Ⅲ. 今後の運用方針

## 4. 内部成長 - 賃料増額ポテンシャル

### 増額改定余地のある契約

- ・賃貸マーケットの堅調さを受け、増額余地は18物件の契約面積ベースで67%→73%に拡大。
- ・追加2物件を含めた20物件ベースでは、増額余地は76%。

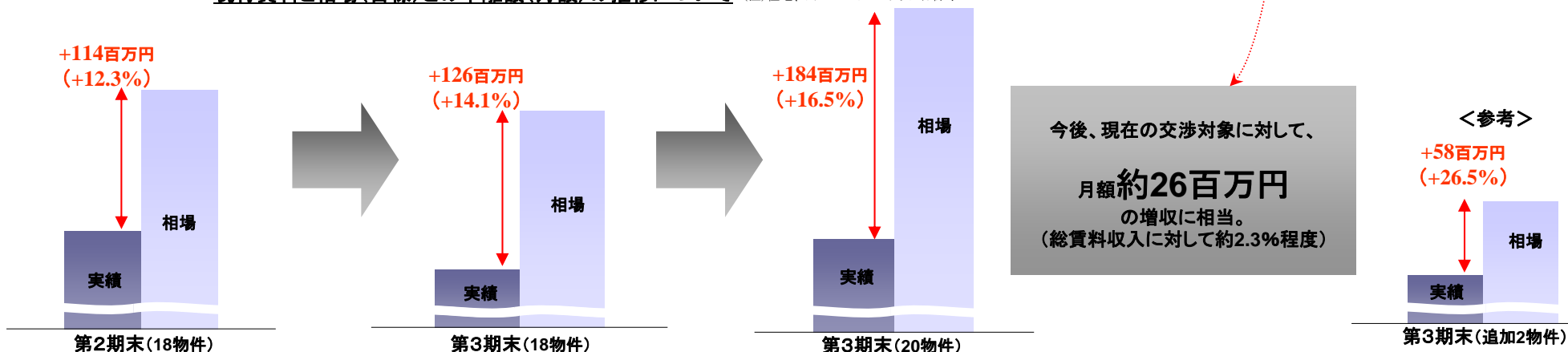
現行賃料と相場(目標)との乖離割合の推移について (注)住宅、ホテル・スポーツクラブは除く



### 増額ポテンシャルについて

- ・第3期末時点では、相場にあわせた目標の上方修正により第2期末から成長余地が12.3%→14.1%に拡大。
- ・月額賃料収入ベースでは、追加取得物件も含めると成長余地が126百万円→184百万円になりました。

現行賃料と相場(目標)との乖離額(月額)の推移について (注)住宅、ホテル・スポーツクラブは除く



# Ⅲ. 今後の運用方針

## 5. 業績予想

### <前提>

- ・新規物件取得及び追加の増資は見込まず

### ■第4期(予想)

- ・第3期取得2物件の賃貸収入の通期寄与により増収・増益
- ・西本町ビルのアスベスト除去工事の影響がピークに

### ■第5期(予想)

- ・固都税・支払利息増加を賃料収入増加でカバー

(単位: 百万円)

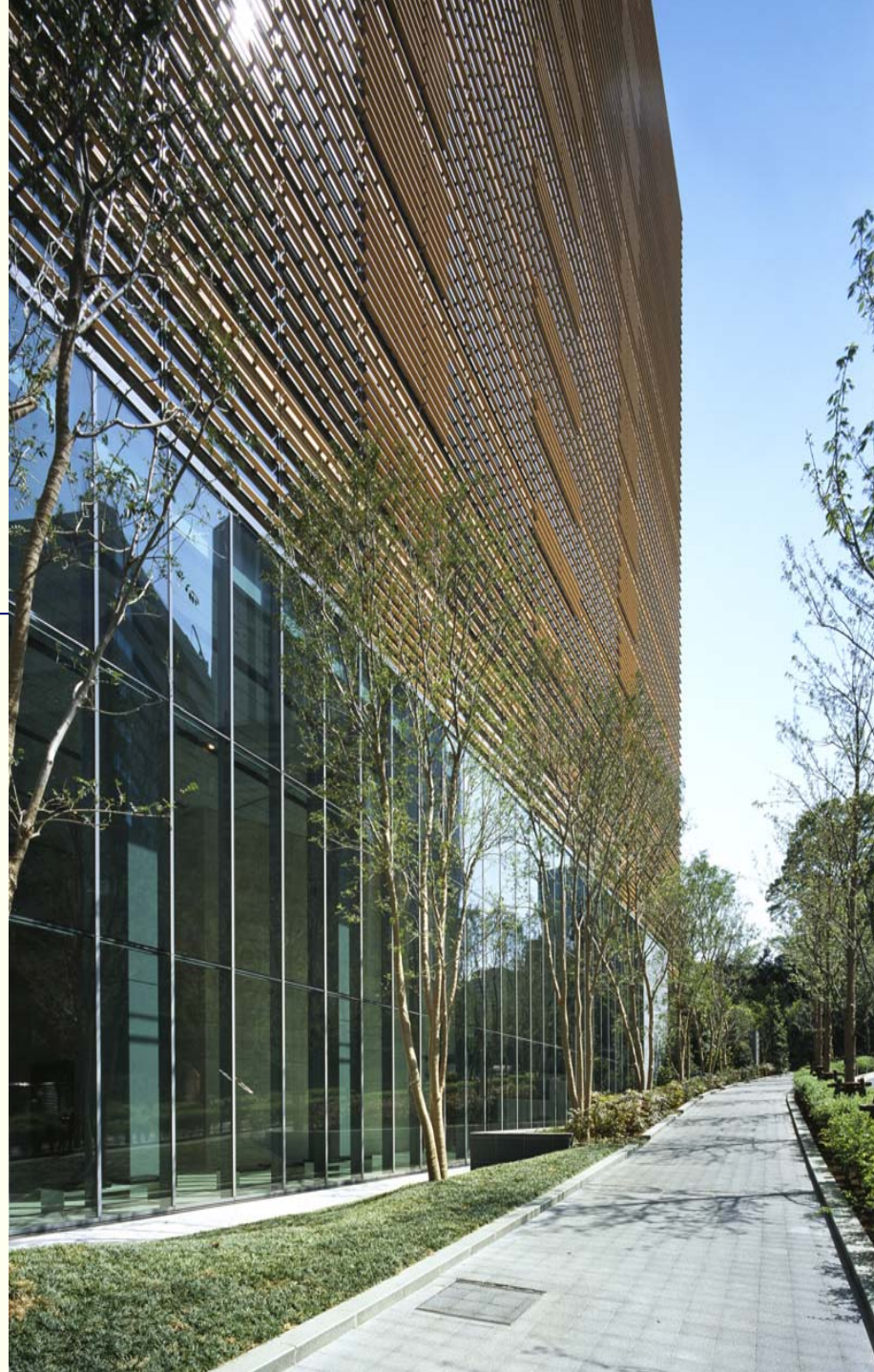
	第1期	第2期	第3期	第4期(予想)	第5期(予想)
営業収益	4,751	5,505	6,982	7,810	8,086
NOI	3,405	3,770	4,438	4,913	5,026
営業利益	2,369	2,653	3,055	3,286	3,396
経常利益	1,858	2,240	2,421	2,504	2,520
当期純利益	1,856	2,239	2,420	2,503	2,519

注) 金額については、百万円未満を切り捨てております。

1口当たり分配金	13,773円	16,614円	15,663円	16,200円	16,300円
発行済投資口数	134,800口	134,800口	154,550口	154,550口	154,550口

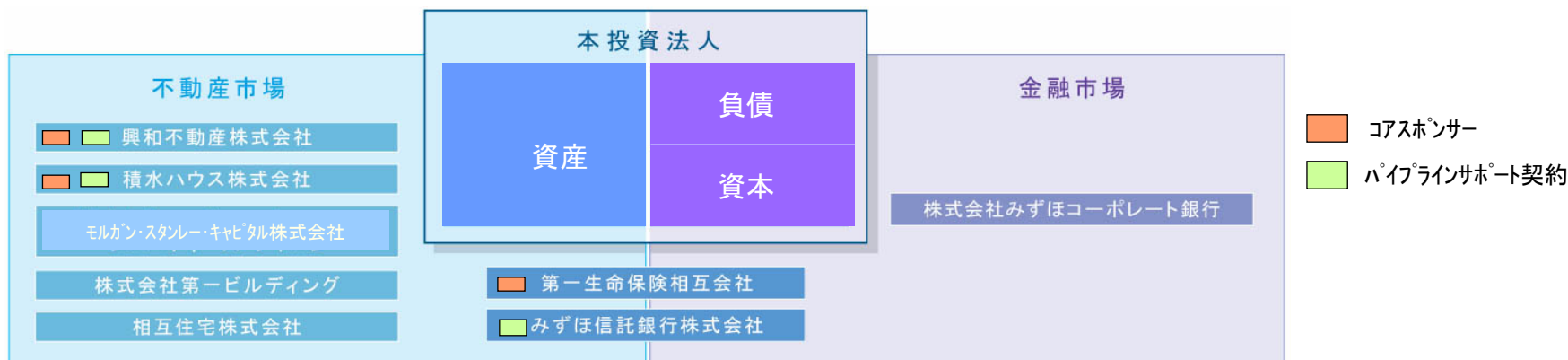
## Appendix

- ・本投資法人の特色
- ・スポンサー企業の総合力
- ・キャッシュフロー計算書 / 金銭の分配に係る計算書
- ・ポートフォリオ一覧 / マップ
- ・保有物件の概要(全20物件)
- ・財務指標
- ・投資口価格の推移 / 資産運用会社の概要



# 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

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

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。

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

# スポンサー企業の総合力

- 不動産及び金融それぞれに強みを持つスポンサー企業8社の総合力を結集  
上場後も物件、人材、ノウハウ及び資金の各面で強力なサポートを継続

% : 現ポートフォリオに占める割合

<p>コアスポンサー</p> 	<p><b>興和不動産株式会社</b></p> <p>パイプラインサポート会社 <b>40.7%</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 株式会社みずほコーポレート銀行の親密な不動産会社</li> <li>■ 東京都心部を中心にオフィスビル、高級賃貸住宅等を開発・運用</li> </ul>  赤坂インターシティ  興和川崎西ロビル  興和川崎東ロビル  仙台興和ビル  第32興和ビル  第36興和ビル  第28興和ビル
<p>コアスポンサー</p> 	<p><b>第一生命保険相互会社</b></p> <p><b>31.4%</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 総資産、保有契約高で、日本国内第2位の生命保険会社</li> <li>■ 日本全国でオフィスビルを中心に約280棟の投資用不動産を運用(平成19年12月31日現在)</li> </ul>  大森ベルポートD館  NHK名古屋放送センタービル  武蔵小杉タワープレイス  海老名プライムタワー  川崎日進町ビルディング  芝二丁目ビルディング  両国第一生命ビルディング
<p>コアスポンサー</p> 	<p><b>積水ハウス株式会社</b></p> <p>パイプラインサポート会社 <b>12.3%</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ わが国有数のハウスメーカーである一方、大規模都市開発事業にも実績</li> <li>■ 六甲アイランドCITY、赤坂ガーデンシティは同社の手掛けた代表的な開発事業</li> </ul>  赤坂ガーデンシティ
<p>Morgan Stanley</p>	<p><b>モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社</b></p> <p><b>9.4%</b></p>	 秀和第一浜松町ビル  本郷TSビル  秀和飯田橋ビル
<p>THE DAI-ICHI BUILDING CO., LTD. 第一生命ビルディング</p>	<p><b>株式会社第一ビルディング</b></p> <p><b>2.0%</b></p>	<p>芝二丁目ビルディング (外観写真については、第一生命保険相互会社の欄をご参照下さい。)</p>
<p>相互住宅</p>	<p><b>相互住宅株式会社</b></p>	
<p>MIZUHO</p>	<p><b>株式会社みずほコーポレート銀行</b></p>	
<p>MIZUHO</p>	<p><b>みずほ信託銀行株式会社</b></p>	<p>パイプラインサポート会社</p>

物件写真及び物件名は、それぞれのスポンサー企業との協働又は関係活用により取得した資産を示しています。



# 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)

区 分	金 額
I・営業活動によるキャッシュフロー	3,213
税引前当期純利益	2,421
減価償却費	894
未収消費税の増減	△ 150
利息の受取・支払	△ 440
その他	488
II・投資活動によるキャッシュフロー	△ 48,983
固定資産の取得による支出	△ 50,289
預り敷金の収入・支出	1,306
III・財務活動によるキャッシュフロー	45,037
借入金の借入による収入	67,000
借入金の返済による支出	△ 39,100
投資口の発行による収入	19,441
分配金の支払額	△ 2,238
その他	△ 65
IV・現金及び現金同等物の増加・減少額	△ 732
V・現金及び現金同等物の期首残高	15,319
VI・現金及び現金同等物の期末残高	14,586

## 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

当期末処分利益	2,420,792,942
分配金の額	2,420,716,650
(投資口1口当たりの分配金の額)	15,663
次期繰越利益	76,292

期末発行済投資口数	154,550口
-----------	----------

### 主な財務指標

配当性向	99.9%
期末時分配金利回り	3.5%

注)金額については、百万円未満を切り捨てています。

配当性向については、小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

期末時分配金利回りは、2007年12月28日時点の投資口の終値(898,000円)をベースにした年換算分配金利回りです。

# 保有物件の概要

## -ポートフォリオ一覧 / マップ

### ■ ポートフォリオマップ



(注)物件番号の下に記載の数値は、各物件の取得価格又はエリア毎の取得価格の総額を示しています。金額は百万円未満を四捨五入しています。

### ■ ポートフォリオ一覧

物件番号	用途	名称	所在地	延床面積 (m <sup>2</sup> ) <sup>(注1)</sup>	建築時期 <sup>(注2)</sup>	取得価格 (百万円) <sup>(注3)</sup>	期末算定価格 (百万円) <sup>(注4)</sup>	投資比率 (%) <sup>(注5)</sup>	PML (%) <sup>(注6)</sup>
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	平成18年 1月	23,300	25,700	12.3	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	平成 8年 9月	22,553	25,630	11.9	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	平成17年 1月	17,857	18,300	9.4	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	平成 6年 3月	9,450	13,200	5.0	8.2
I-3	オフィス	秀和第一浜松町ビル	東京都港区浜松町	8,327.53	平成 3年12月	8,350	10,300	4.4	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	昭和54年 3月	5,040	5,676	2.7	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	昭和57年 9月	4,000	4,234	2.1	13.2
I-6	オフィス	第28興和ビル	東京都品川区西五反田	6,282.23	昭和50年 2月	2,859	4,210	1.5	13.5
小 計				328,122.26	—	93,409	107,250	49.4	—
II-2	オフィス	JEI西本町ビル	大阪府大阪市西区	15,800.31	昭和63年 2月	6,674	6,760	3.5	11.5
II-1	オフィス	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市中区	80,809.95	平成 3年 7月	4,300	5,570	2.3	11.9
小 計				96,610.26	—	10,974	12,330	5.8	—
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	昭和63年 2月	32,000	32,300	16.9	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	平成 7年 7月	13,890	18,300	7.3	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	昭和63年 4月	10,976	11,300	5.8	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	52,733.59	平成 7年 5月	6,470	6,610	3.4	12.2
III-3	オフィス	本郷TSビル	東京都文京区本郷	5,877.11	平成 3年 2月	5,400	5,500	2.9	14.2
III-4	オフィス	秀和飯田橋ビル	東京都文京区後楽	5,083.77	昭和63年10月	4,023	4,940	2.1	12.9
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	平成 4年 4月	3,905	5,790	2.1	14.7
III-7	オフィス	両国第一生命ビルディング	東京都墨田区両国	5,820.56	平成 8年 8月	2,550	2,566	1.3	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	昭和59年 7月	1,150	1,840	0.6	13.4
小 計				241,593.85	—	80,364	89,146	42.5	—
IV-1	オフィス	仙台興和ビル	宮城県仙台市青葉区	18,564.45	昭和54年 8月	4,238	4,462	2.2	9.2
小 計				18,564.45	—	4,238	4,462	2.2	—
合 計				684,890.82	—	188,984	213,188	100.0	6.3

(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。

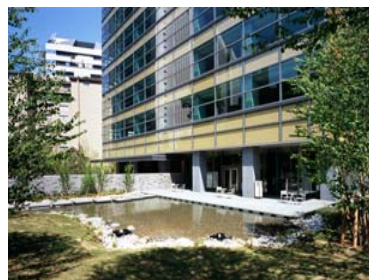
(注4) 「期末算定価格」欄には、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第3期末(平成19年12月31日)を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社ヒロ&リースネットワークの不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。なお、現ポートフォリオにかかる資産が共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値によっています。

(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

## - 赤坂インターシティ、赤坂ガーデンシティ



### I - 8

#### 赤坂インターシティ

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	平成17年1月28日



### I - 7

#### 赤坂ガーデンシティ

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	平成18年1月31日



# 保有物件の概要

## - 芝二丁目ビルディング、第32興和ビル



### I - 2

#### 芝二丁目ビルディング

所在地 東京都港区芝二丁目6番1号  
 敷地面積 3,355.00㎡  
 延床面積 19,518.15㎡  
 構造 事務所：S、SRC、RC、住宅：SRC  
 階数 事務所：地下2階12階建、  
 住宅：14階建  
 建築時期 平成6年3月17日



### I - 4

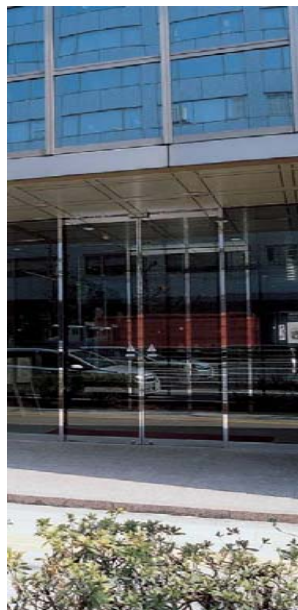
#### 第32興和ビル

所在地 東京都港区南麻布五丁目2番32号  
 敷地面積 2,592.39㎡  
 延床面積 10,110.96㎡  
 構造 SRC  
 階数 地下1階9階建  
 建築時期 昭和54年3月19日



# 保有物件の概要

## - 秀和第一浜松町ビル、大森ベルポートD館



### I - 3

#### 秀和第一浜松町ビル

所在地	東京都港区浜松町二丁目2番12号
敷地面積	1,102.48㎡(内、387.85㎡は借地です。)
延床面積	8,327.53㎡
構造	SRC、S
階数	地下1階8階建
建築時期	平成3年12月16日



### I - 1

#### 大森ベルポートD館

所在地	東京都品川区南大井六丁目26番3号
敷地面積	22,294.51㎡
延床面積	155,778.75㎡
構造	S、RC、SRC
階数	地下3階17階建
建築時期	平成8年9月24日



# 保有物件の概要

- NHK名古屋放送センター、JEI西本町ビル



## II - 1

### NHK名古屋放送センタービル

所在地 愛知県名古屋市東区東桜一丁目  
13番3号

敷地面積 7,927.36㎡

延床面積 80,809.95㎡

構造 SRC、S

階数 地下4階22階建

建築時期 平成3年7月3日



## II - 2

### JEI西本町ビル

所在地 大阪府大阪市西区阿波座一丁目  
3番15号

敷地面積 1,970.44㎡

延床面積 15,800.31㎡

構造 SRC

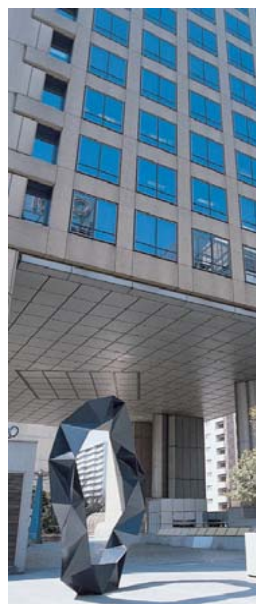
階数 地下1階11階建

建築時期 昭和63年2月19日



# 保有物件の概要

## - 興和川崎東ロビル、興和川崎西ロビル



### Ⅲ-2

#### 興和川崎東ロビル

所在地 神奈川県川崎市川崎区日進町  
1番地53  
敷地面積 1,652.89㎡  
延床面積 31,009.62㎡  
構造 S、SRC  
階数 地下3階21階建  
建築時期 昭和63年4月30日



### Ⅲ-9

#### 興和川崎西ロビル

所在地 神奈川県川崎市幸区堀川町66番2号  
敷地面積 8,196.21㎡  
延床面積 61,856.92㎡  
構造 S、SRC  
階数 地下2階21階建  
建築時期 昭和63年2月29日



# 保有物件の概要

## - 武蔵小杉タワープレイス、川崎日進町ビルディング



### Ⅲ-1

#### 武蔵小杉タワープレイス

所在地 神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目  
403番地

敷地面積 8,329.62㎡

延床面積 53,711.13㎡

構造 S、SRC

階数 地下2階23階建

建築時期 平成7年7月15日



### Ⅲ-5

#### 川崎日進町ビルディング

所在地 神奈川県川崎市川崎区日進町  
7番地1

敷地面積 3,673.94㎡

延床面積 22,141.60㎡

構造 S、SRC

階数 地下2階15階建

建築時期 平成4年4月24日





# 保有物件の概要

## - 海老名プライムタワー、仙台興和ビル



### Ⅲ-8

#### 海老名プライムタワー

所在地	神奈川県海老名市中央二丁目9番50号
敷地面積	12,008.62㎡
延床面積	52,733.59㎡
構造	事務所・ホテル・会館・ 店舗:S、RC、SRC 体育館:SRC
階数	事務所・ホテル・会館・ 店舗:地下1階25階建 体育館:3階建
建築時期	平成7年5月31日



### Ⅳ-1

#### 仙台興和ビル

所在地	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目 4番1号
敷地面積	2,715.39㎡
延床面積	18,564.45㎡
構造	S、SRC
階数	地下2階15階建
建築時期	昭和54年8月20日



# 保有物件の概要

## - 第36興和ビル、第28興和ビル



### I - 5

#### 第36興和ビル

所在地	東京都千代田区三番町5番19
敷地面積	1,988.49㎡
延床面積	8,266.55㎡
構造	SRC
階数	地下1階7階建
建築時期	昭和57年9月30日



### I - 6

#### 第28興和ビル

所在地	東京都品川区西五反田二丁目 20番1号
敷地面積	925.13㎡
延床面積	6,282.23㎡
構造	SRC
階数	地下1階10階建
建築時期	昭和50年2月21日



# 保有物件の概要

## - 本郷TSビル、秀和飯田橋ビル



### Ⅲ - 3

#### 本郷TSビル

所在地	東京都文京区本郷二丁目38番16号
敷地面積	984.89㎡
延床面積	5,877.11㎡
構造	SRC
階数	地下1階8階建
建築時期	平成3年2月6日



### Ⅲ - 4

#### 秀和飯田橋ビル

所在地	東京都文京区後楽二丁目3番19号
敷地面積	904.38㎡
延床面積	5,083.77㎡
構造	SRC
階数	地下1階8階建
建築時期	昭和63年10月31日



# 保有物件の概要

## － 第44興和ビル、両国第一生命ビルディング



### Ⅲ-6

#### 第44興和ビル

所在地	東京都目黒区東山一丁目2番7号
敷地面積	699.87㎡
延床面積	3,359.55㎡
構造	SRC
階数	9階建
建築時期	昭和59年7月31日



### Ⅲ-7

#### 両国第一生命ビルディング

所在地	東京都墨田区両国三丁目25番5号
敷地面積	968.33㎡
延床面積	5,820.56㎡
構造	S、SRC
階数	地下2階11階建
建築時期	平成8年8月8日



# 財務指標

財務指標	算式	単位	第2期	第3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	16,614	15,784
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	2,601	2,955
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	3,276	3,849
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	3,770	4,438
NGF(ネットキャッシュフロー)	NOI－資本的支出	百万円	3,588	4,118
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	円	21,616	21,447
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	7.2	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	%	1.7	1.3
(参考)年換算値	同上×365日÷営業日数	%	3.3	2.7
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	%	3.2	3.0
(参考)年換算値	同上×365日÷営業日数	%	6.5	6.0
自己資本比率	(期末純資産額÷期末総資産額)×100	%	44.7	43.5
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	%	49.7	51.3
BPS(1口当たり純資産)	期末純資産額÷発行済投資口数	円	517,906	577,758
配当性向	分配総額÷当期純利益金額×100	%	100.0	99.9

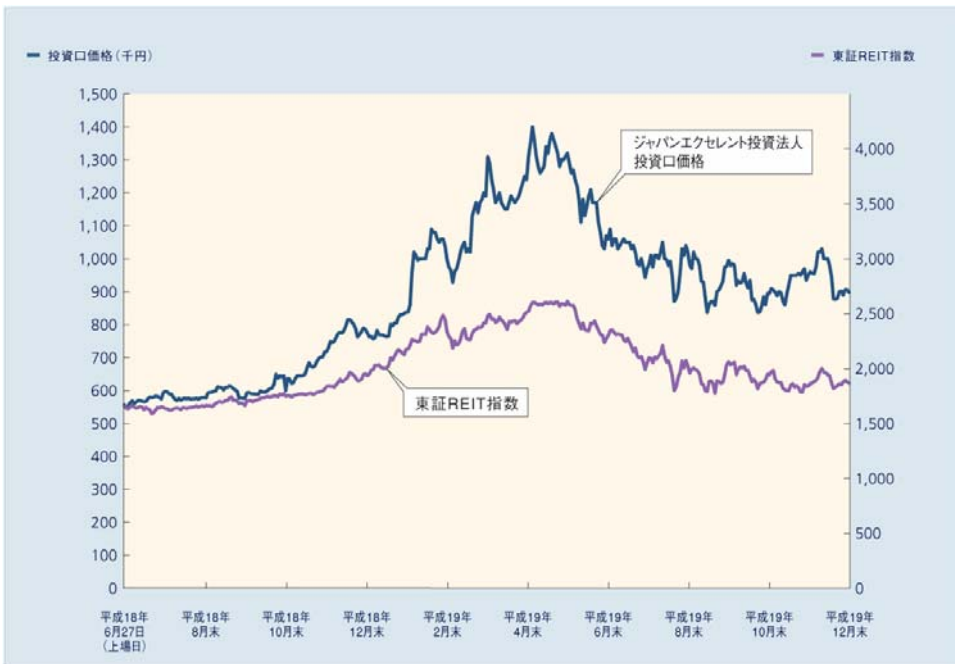
注)比率については、配当性向(切捨て)を除き、小数点第2位を四捨五入しています。

総資産経常利益率、純資産当期純利益率の算定には期首と期末の総資産、純資産それぞれの平均値を使用しております。

営業日数につきましては、第2期が181日、第3期が184日として計算しております。

# 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

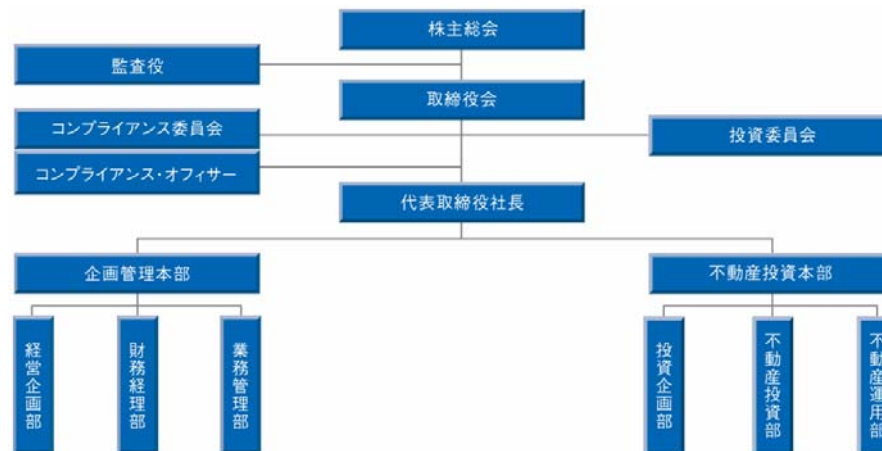


## ■ ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社の概要

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。