



Japan Excellent, Inc.

ジャパン エクセレント 投資法人 (証券コード: 8987)

第7期(2009年12月期)決算説明会資料

2010年2月15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. これまでの歩み p. 6
- 2. 経営環境認識 p. 7
- 3. 今後の基本方針 p. 8
- 4. 保有不動産の運用(内部成長)
 - (1)稼働率の維持・向上 p. 9
 - (2)賃料単価、賃料収入の推移 p. 10
- 5. 新規不動産の取得(外部成長) p. 11
- 6. 財務戦略
 - (1)当期の実績 p. 12
 - (2)財務方針 p. 13
- 7. 危機管理体制の整備・強化 p. 14
- 8. ウェブサイトのリニューアル p. 15
- 9. 業績予想 p. 16

参考資料

- 当期の物件別収支及びNOI利回り一覧 p. 18
- 保有不動産の期末算定価格一覧 p. 19
- 管理品質向上に向けた具体的な取り組み事例
(省エネ法等への対応) p. 20
- 損益計算書 p. 21
- 貸借対照表 p. 22
- 金融機関別借入残高一覧 p. 23
- キャッシュフロー計算書／金銭の分配に係る計算書 p. 24
- 主な財務指標 p. 25
- 保有物件の概要 p. 26
- 投資主の状況 p. 29
- 本投資法人の特色 p. 30
- 投資口価格の推移／資産運用会社の概要 p. 31

I. 当期のハイライト

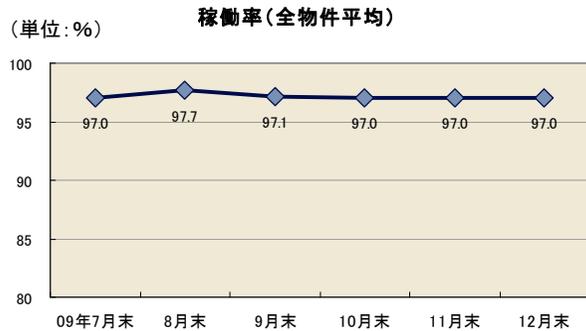


1. トピックス

①賃料単価に留意しつつ稼働率の高位安定を維持

市況が悪化する中、賃料単価の水準をキープしつつ、マーケット(※)を上回る全物件平均稼働率**97.0%**(2009年12月末時点)を確保

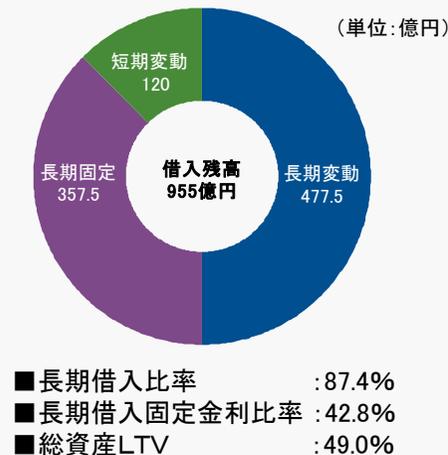
(※)東京ビジネス地区の平均稼働率 91.9%
(2009年12月 三鬼商事オフィスレポート)



②リファイナンスを実施

既往取引金融機関による短期120億円の借換を実施(借入期間:6ヶ月→12ヶ月)

【第7期末の借入状況】



③安定的な分配を実施

当期1口当たり分配金は**16,085円**(対前期283円増額)と安定的な分配を実施

(単位: 円) 1口当たり分配金の推移



2. 決算状況

(単位:百万円)

	第6期	第7期	差異
1. 営業収益	7,544	7,494	▲ 50
賃料収入	6,759	6,755	▲ 4
水道光熱費収入	584	575	▲ 8
その他賃貸事業収入	201	164	▲ 36
2. 営業費用	4,266	4,145	▲ 120
維持管理費	1,141	1,066	▲ 74
水道光熱費	685	648	▲ 36
公租公課	540	542	1
修繕工事費	182	142	▲ 39
その他賃貸事業費用	180	186	6
(NOI)	4,814	4,907	93
減価償却費	990	990	-
(不動産賃貸事業損益)	3,824	3,917	93
販売管理費	545	568	22
営業利益	3,278	3,349	70
3. 営業外収益	22	3	▲ 19
4. 営業外費用	858	865	7
経常利益	2,443	2,486	43
当期純利益	2,442	2,485	43
1口当たり分配金	15,802円	16,085円	283円

(注)記載未満の数値は切り捨てています。

(対前期比較) 賃料収入はほぼ前期並み・費用減少により43百万円の増益

- ① 賃料収入はほぼ前期並みを維持。
- ② 営業収益全体は前期特殊要因(解約違約金収入32百万円)の剥落により減少。
- ③ 前期新規リーシングに伴い増加したPMフィーが通常水準に。
- ④ 大型修繕工事が減少。
- ⑤ 水道光熱費収入・費用はネットで27百万円の増益要因。
- ⑥ 積極的IR推進・投資主総会の開催により販売管理費は増加。

(対予想比較) 賃料収入は予想どおり・費用減少により167百万円の増益

(単位:百万円)

	前回決算時 予想	実績	増減
営業収益	7,595	7,494	▲100
うち賃料収入	6,752	6,755	2
賃貸事業費用	3,816	3,577	▲239
NOI	4,769	4,907	138
当期純利益	2,318	2,485	167
1口当たり分配金	15,000円	16,085円	1,085円

- 営業収益は、水道光熱費収入の影響を除くとほぼ予想通り
- 賃貸事業費用が、維持管理費や修繕費等を中心に当初予想を下回ったため、当期純利益は対予想で増益

Ⅱ. 当期の実績と今後の方針



1. これまでの歩み

上場以来、様々に変化する経営環境に適切に対応

外部成長

パイプラインを活用した
資産取得で資産規模を倍増

内部成長

不動産市況悪化の中、機動的
リーシングで稼働率を引上げ

財務戦略

不動産向け融資が厳しい時期
にも着実なリファイナンス

2007年3月-4月
物件取得(406億円)

2007年10月
物件取得(498億円)

2008年7-8月
市況悪化を見据え2物件売却

現在
東京圏中心の強固な
ポートフォリオ

2008年1月~
年率6.1%の賃料収入増加(※)

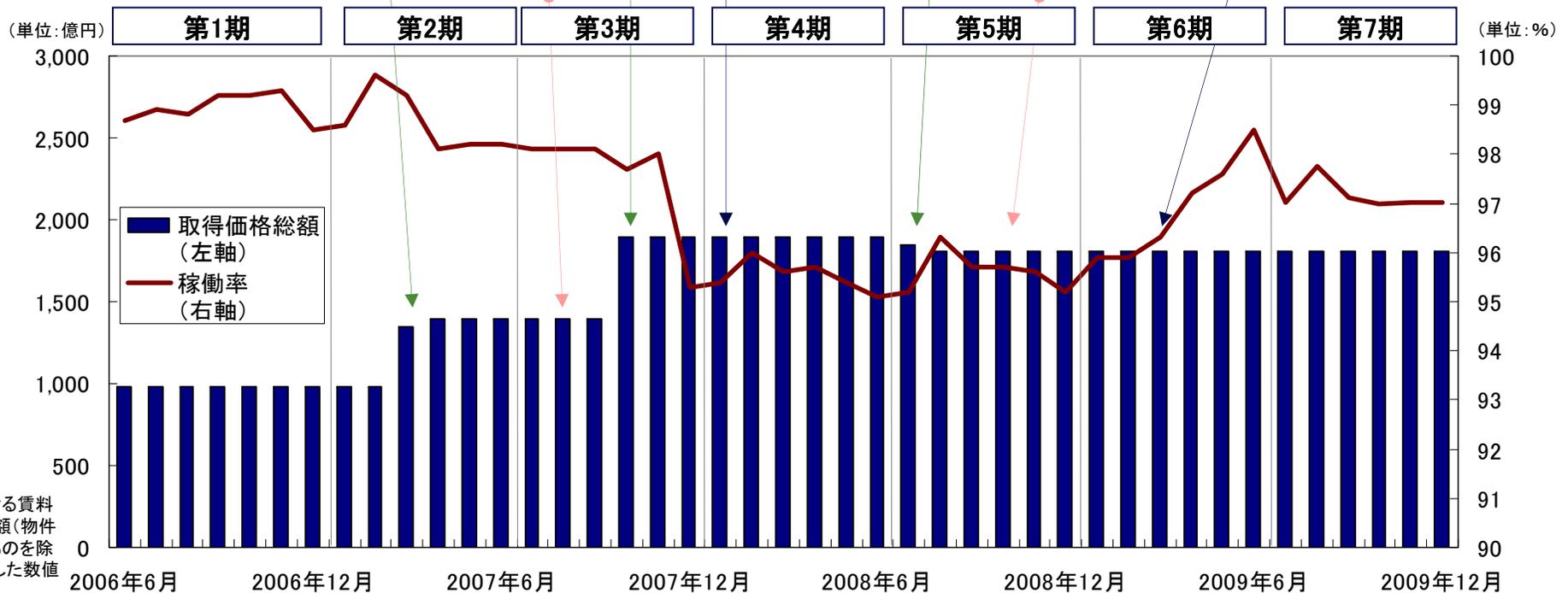
2009年3月~
西本町ビル改装後、稼働率アップ

現在
高い稼働率

2007年7月
公募増資

2008年10月
長期借入比率引上げ

現在
安定した財務体質



※第4期における賃料総額の増加額(物件取得によるものを除く)を年換算した数値です。

2. 経営環境認識

経済概況・オフィスビル賃貸市場・不動産投資市場・金融市場

経済概況

- 当期** ◆ 各国の大規模な財政金融政策の効果が徐々に現れ、世界的な景気後退は底入れし、緩やかな回復傾向に転換。国内経済はデフレが継続しており、雇用環境も悪化。
- 今後** ◆ 今後は、回復が先行する新興国に続いて米国にも経済指標の改善の兆しがあり、雇用環境は依然厳しいものの、企業の業績回復を中心とした景気回復が期待される。その結果、日本の輸出関連企業が先導する形で国内景気全般も緩やかな回復局面に入ってくると予想。

オフィスビル賃貸市場

- 当期** ◆ 企業収益の悪化を背景としたテナントのコスト削減、オフィス縮小の動きにより、殆どのエリアで空室率が上昇、オフィス賃料は下落。
◆ 東京圏においては、市場全体の空室の増加に伴い高額物件のみならず中低価格物件の賃料についても下落傾向が継続。
◆ 大阪・名古屋の地方大都市圏では、新規供給とオフィス縮小の動きが重なり、オフィス需給が更に悪化、賃料相場は引き続き下落。
- 今後** ◆ 東京圏は、都心大型ビルなど優良物件を中心に賃料下落ペースが鈍化し、賃料相場は徐々に底に近づくと予想。
◆ 大阪・名古屋については、引き続きテナント需要は低迷、賃料相場の下落傾向が継続すると予想。

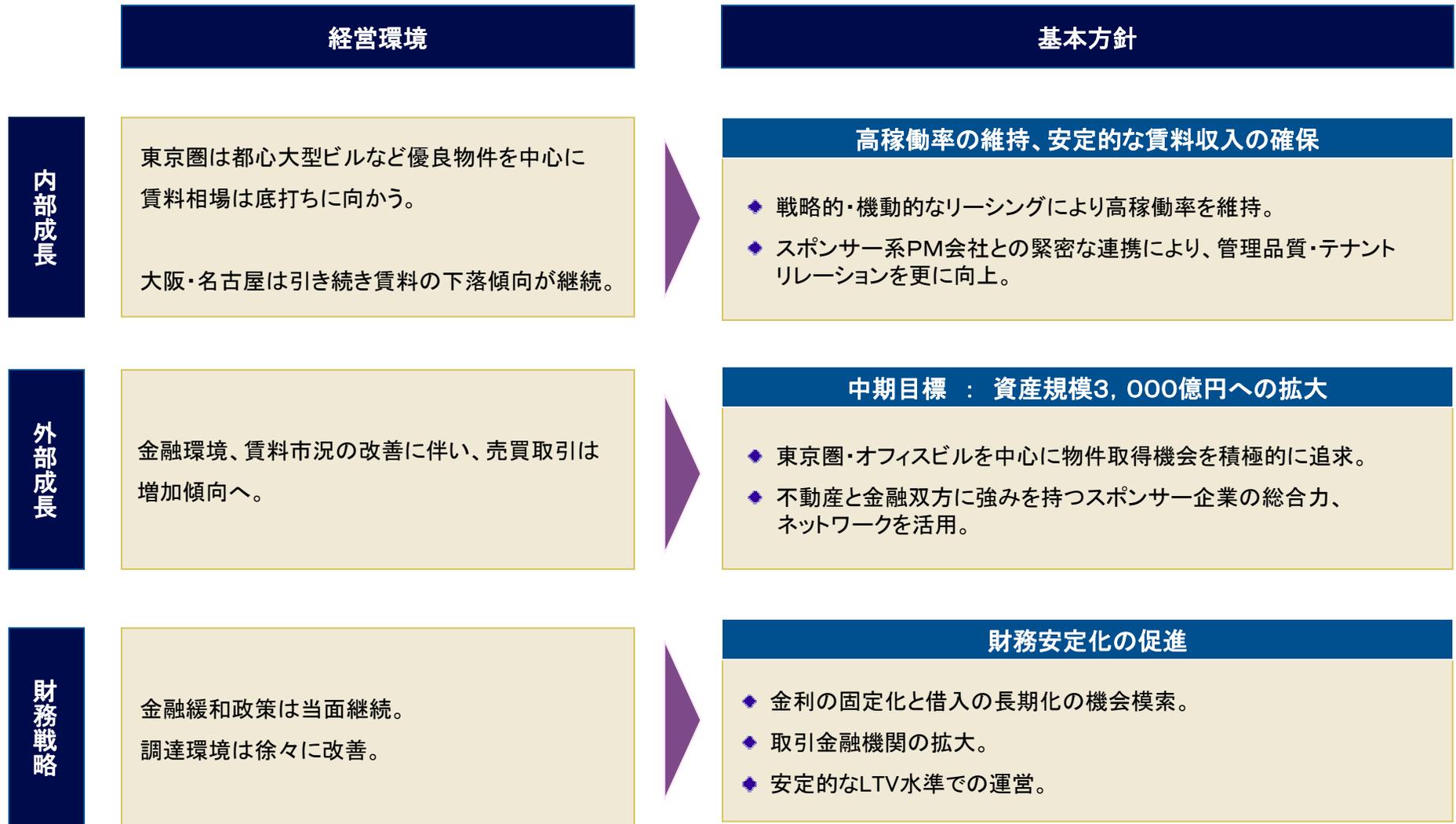
不動産投資市場

- 当期** ◆ 投資家の物件取得意欲が高まり、都内大型オフィスビルを含む優良物件を中心に一部で取引回復の動きあり。但し、地方を含む市場全体の取引は、賃料相場が引き続き軟化していることもあり、依然として停滞。
- 今後** ◆ 投資家の資金調達環境の改善と賃貸市場の底打ち感の拡がりにより、売買取引の増加が見込まれる。

金融市場

- 当期** ◆ 日銀の低金利政策により市中金利は大幅に低下。税込悪化に伴う国債発行額の増発懸念から一時長期金利が上昇傾向を示すも、その後の円高進行に伴い政府・日銀のデフレ回避宣言と量的緩和政策復活から再び中期、長期金利ともに低下。
- 今後** ◆ 国内経済情勢について依然楽観視できる状況にはなく、当面、日銀による金融緩和政策の解除はないと予想。従って、短期金利・中期金利には低下圧力がかかり、当面低位安定状況が継続。長期金利は日米財政悪化懸念から上昇も予想されるが国内長期金利の上昇幅は抑えられると予想。

3. 今後の基本方針



4. 保有不動産の運用(内部成長)

(1)稼働率の維持・向上

稼働率の推移・今後の見通し

➤ 第7期は高稼働率を維持。

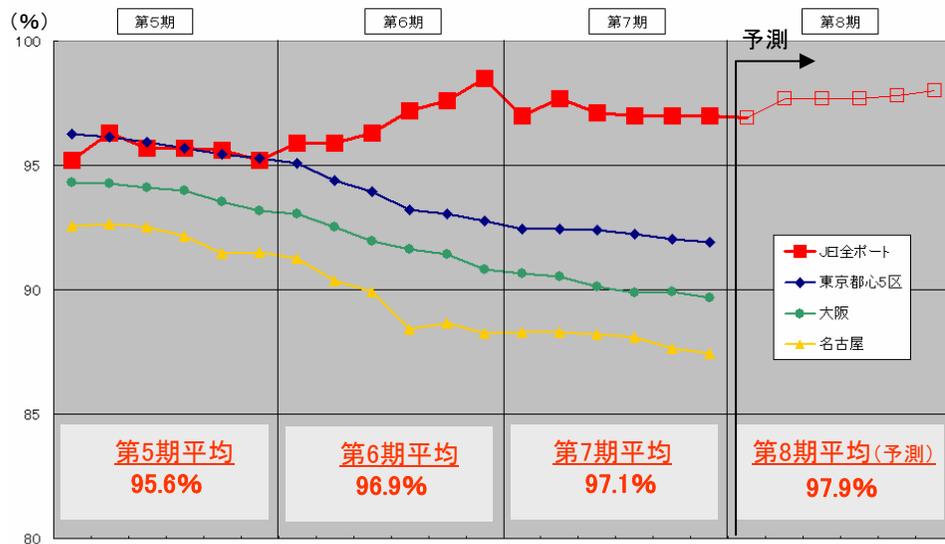
- テナント退去率が引き続き低水準(第7期:3.4%)にあったため、マーケット稼働率が低下する環境下で高稼働率を維持。

期中平均稼働率 : 第6期 96.9% → 第7期 97.1%(+0.2%)

➤ 第8期も現状水準を維持する見通し。

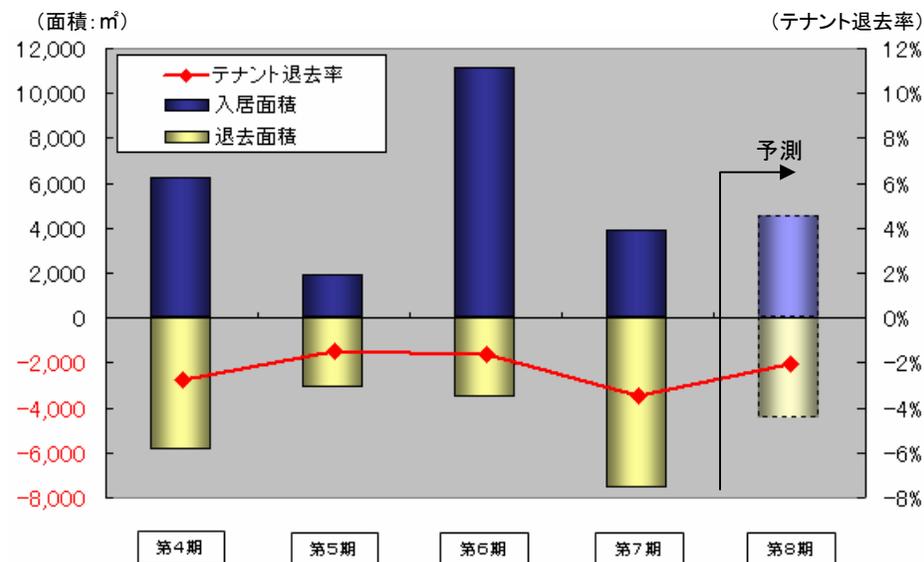
- 第8期もテナント退去率は約 2%と低水準となる見込みであることから、同期の平均稼働率は当期並を想定。

【マーケット稼働率とJEIポートフォリオ稼働率の実績、および予測】



(出所:三鬼商事資料を基に作成)

【テナント退去率および入居・退去面積の実績、及び予測】



(注)テナント退去率は、期中のテナント退去面積を前期末の賃貸面積で除した数値です。

4. 保有不動産の運用(内部成長)

(2) 賃料単価、賃料収入の推移

平均賃料単価と相場(目標)賃料単価の推移・見通し

▶ 第7期末の平均賃料単価は微減。

- 既存テナントの賃料改定においては、賃料市況は悪化したものの、依然として増額及び賃料据置きがリース改定面積の8割以上を占めたため平均賃料単価は微減に止まった。(前期比: -0.6%)

▶ 今後、減額改定は第9期以降は減少に向かうと予測。

- 相場賃料の下落傾向が継続する中、第8期はリース更新に伴う改定面積が増加、減額改定の割合も6割程度に増加することから、平均賃料単価の低下を見込む。第9期は、リース更新面積が減少、賃料相場も底に近づく見通しから、減額改定は第8期比で減少を見込む。

< 第7・8期 賃料改定の実績・予測 >

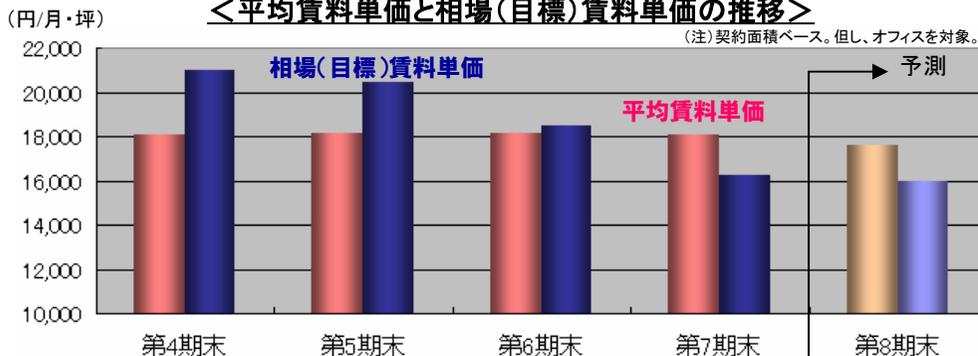
(注) 平均賃料改定率: 同額改定も含めた賃料の平均改定率

	リース改定面積 ※()内は賃貸可能 面積に対する比率	うち増額 割合	うち同額 割合	うち減額 割合	平均賃料 改定率
第7期	44,045㎡ (20%)	8%	76%	16%	-0.8%
第8期(予測)	72,162㎡ (33%)	2%	35%	63%	-5.1%

(参考) 第9期リース更新対象面積は約27千㎡の見込み。

< 平均賃料単価と相場(目標)賃料単価の推移 >

(注) 契約面積ベース。但し、オフィスを対象。



賃料収入総額の推移・見通し

▶ 第7期は前期とほぼ同等の賃料収入を確保。

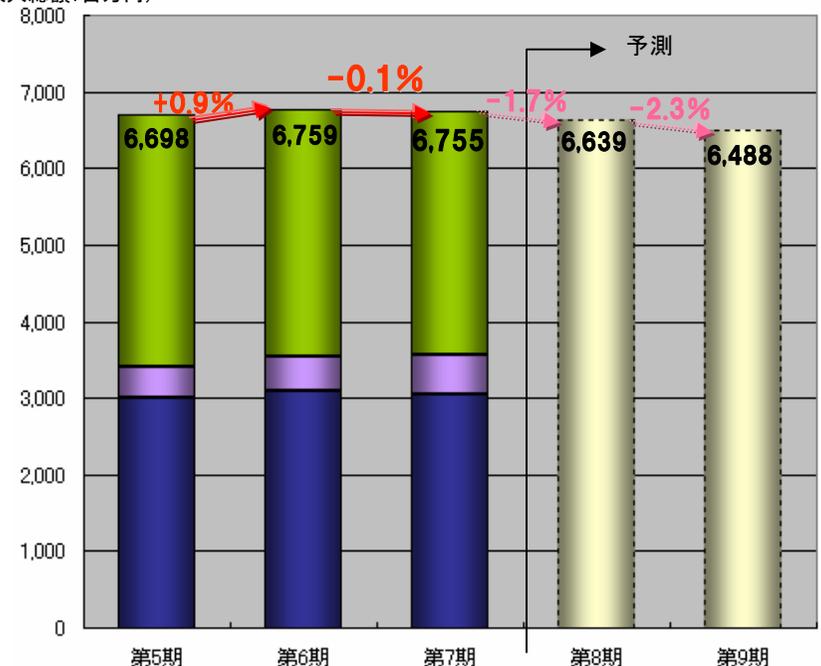
(前期比: -0.1%)

▶ 第8期以降の賃料収入の減少については限定的。

- 第8期は主に賃料単価の低下(減額改定)により、また第9期は主に稼働率の低下により賃料収入の減少を見込むが、各期の減少幅は小幅に止まると予測。

< 賃料収入総額と対前期増減率の推移、および予測 >

(賃料収入総額: 百万円)



5. 新規不動産の取得(外部成長)

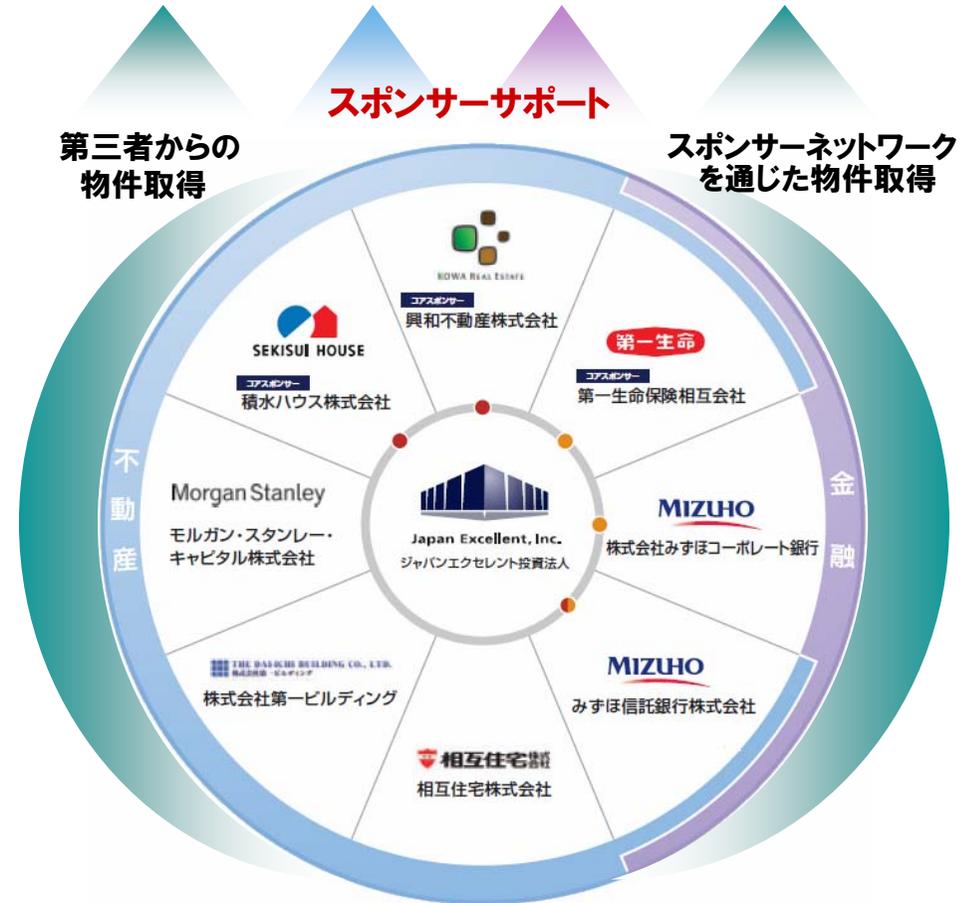
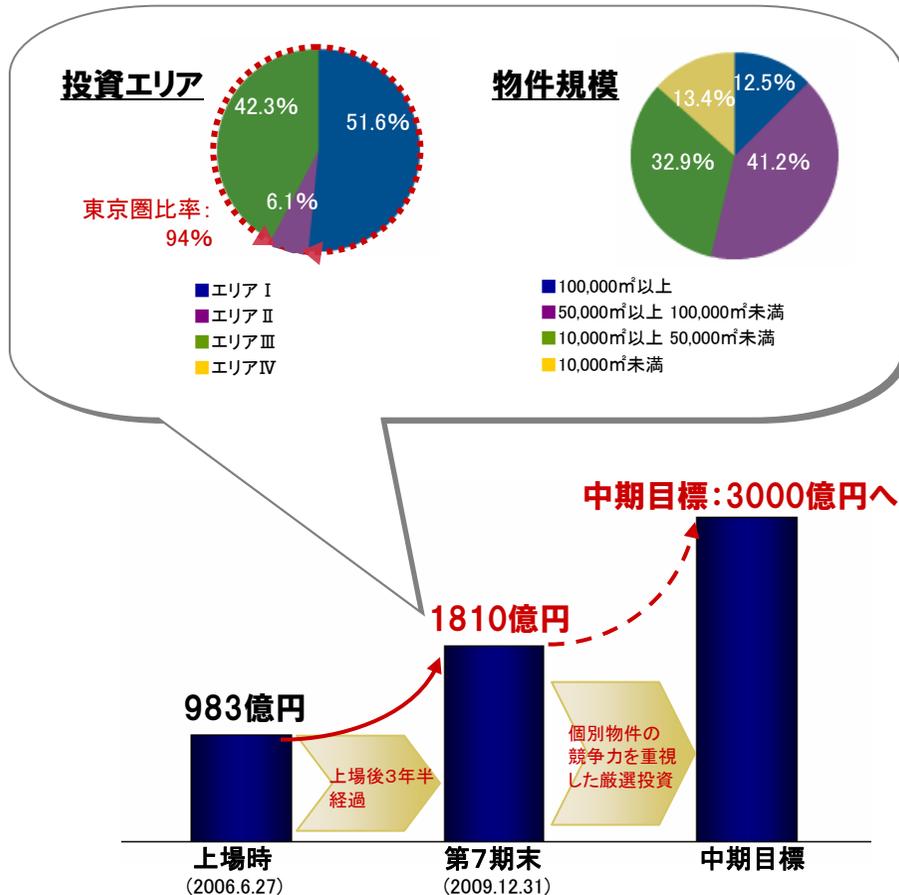
これまでの実績、今後の方針

実績と中期目標

- ▶ 東京圏・オフィスビル中心の良質なポートフォリオを構築。
- ▶ 中期的に資産規模を3000億円へ拡大。

今後の取得方針

- ▶ 東京圏のオフィスビルを中心に物件取得機会を積極的に追求。
- ▶ 不動産と金融双方に強みを持つスポンサー企業の総合力、ネットワークを活用。



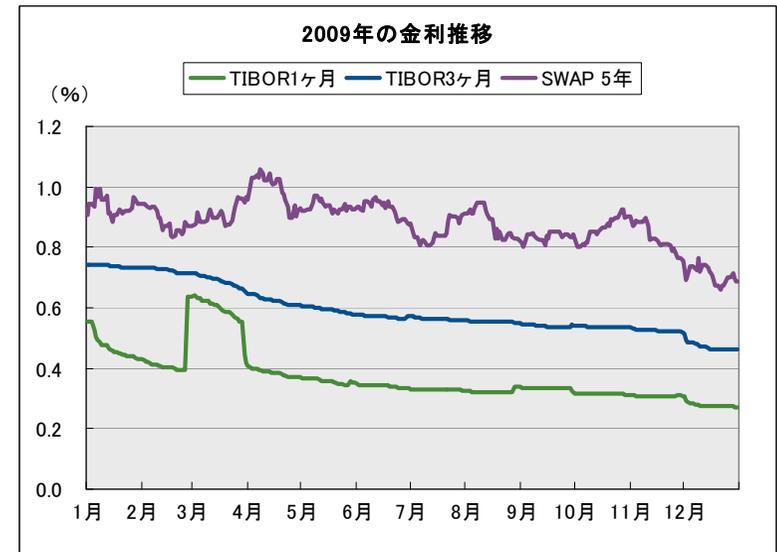
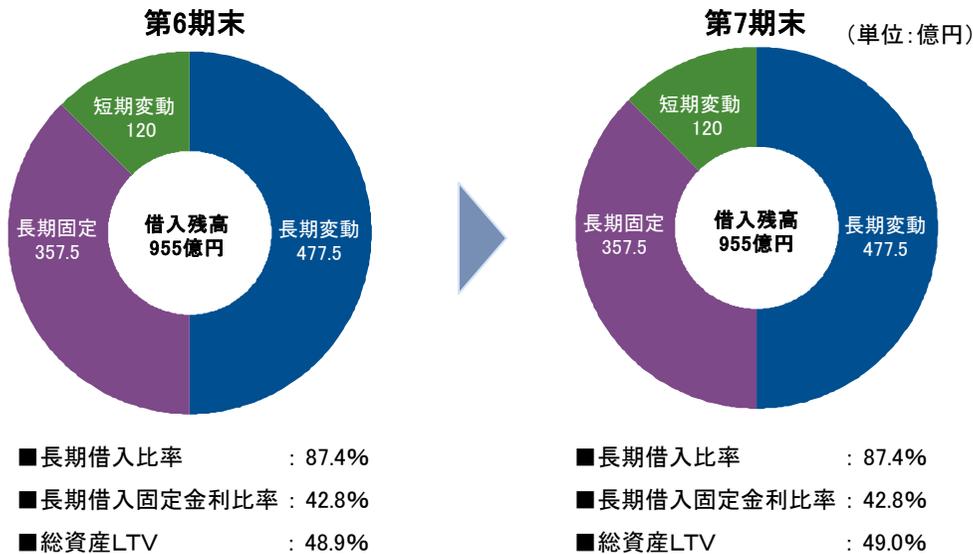
6. 財務戦略

(1) 当期の実績

既往取引金融機関によるリファイナンスを実行

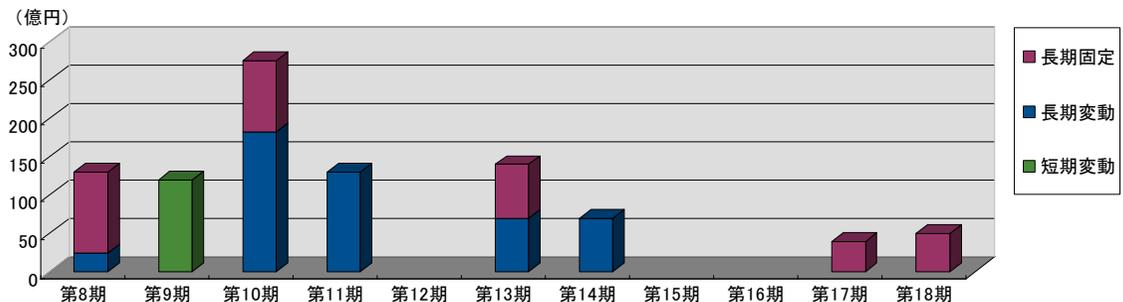
- 2009年9月30日に弁済期限が到来した短期借入金120億円を1年の借換えで継続。
- 短期金利の低下により変動金利メリットを享受。

【当期の借入状況の変化】



【弁済期限別借入残高】

- 平均借入残存期間 : 1.97年
- 平均借入金利 : 1.45% (内、長期 1.50%)



6. 財務戦略

(2) 財務方針

安定した財務運営と財務余裕度の維持・改善

- 負債の長期化、弁済期限の分散化の促進
- 借入金利固定化の機会捕捉
- 安定的なLTV水準(35%～50%)での運営
- 取引金融機関の多様化の促進

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を実施(2009年12月末時点での発行残高は無し)。

[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	2010年1月7日から2012年1月6日まで

投資法人債の発行を睨み、金融資本市場での信頼性向上を図るため、国内外2社の格付機関から以下の格付けを取得。

[2009年12月31日現在の格付取得状況]

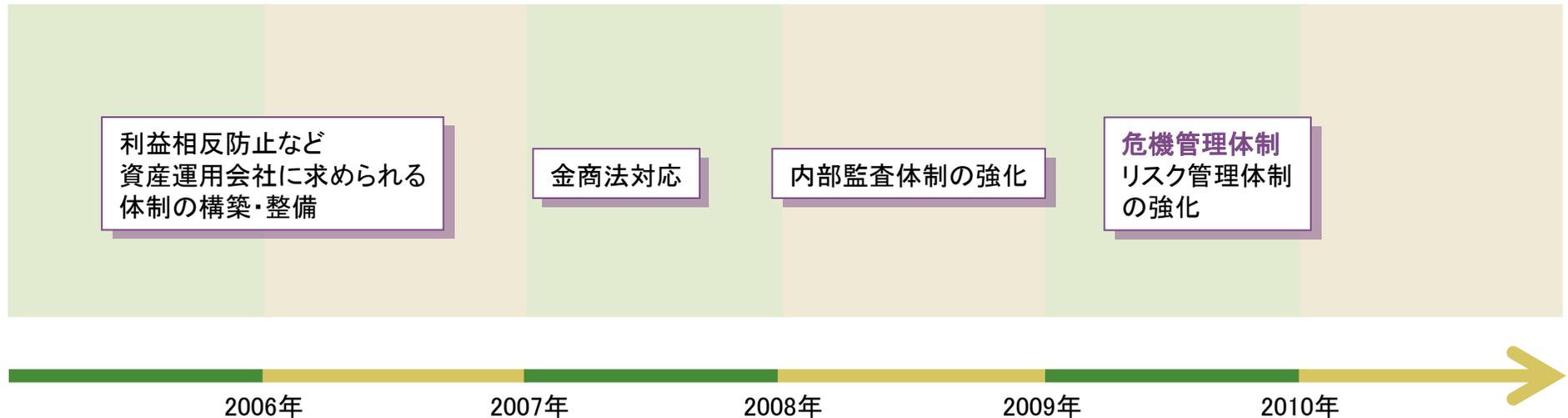
格付機関	内容(アウトルック)
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け : A3 (ネガティブ)
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付け : AA- (安定的)

7. 危機管理体制の整備・強化

危機発生時にステークホルダーへの影響を最小限を抑えることを目的とした体制の整備

- ▶地震・風水害等の自然災害の発生や停電・システム障害等の大規模事故など、様々な危機に対し運用不動産のテナントや投資主等への影響を最小限に抑えるために資産運用会社の危機管理体制を整備。
 - ✓危機発生時に臨機応変に対応するためのBCP(業務継続計画)の策定
 - ✓運用不動産の被災状況の確認、情報開示など大規模災害の発生時等において優先的に実施すべき業務の選定
 - ✓危機発生時に必要な業務を継続して行うための代替拠点の確保
 - ✓資産運用会社役職員安否確認システムの導入

【資産運用会社における体制の整備状況】



8. ウェブサイトのリニューアル

積極的なIR活動推進の一環として、2009年12月下旬にウェブサイトをリニューアル

➤適切な情報開示を主眼としてコンテンツを充実化

- ✓過去5期分の業績推移を掲載した「財務ヒストリー」ページを新設
- ✓主要財務指標・稼働率がExcelで全期分ダウンロード可能に

➤使い勝手を向上...必要とする情報にスムーズにアクセスできるページデザイン

- ✓アクセスの多い情報をトップページに集約(最新公表分の決算関連資料へのダイレクトリンクが可能に)
- ✓サイト内検索、プレスリリース・ソート機能を追加

➤その他

- ✓従来の「IRメール配信」機能に加え、RSSフィードによるウェブサイト更新情報の配信を開始
- ✓「アクセスの多いプレスリリース」(前月にアクセスを多く集めたプレスリリース10点)を掲載

アクセスの多い情報をトップページに集約

- ・次期予想分配金額／確定分配金額・分配金支払開始日
- ・稼働率／保有物件数／資産規模
- ・20分デレイ株価表示
- ・最新公表分の決算関連資料

ウェブサイト更新情報をRSSフィード・IRメールで配信



9. 業績予想

第8期(2010年6月期)及び第9期(2010年12月期)業績予想のポイント

- ▶【賃料収入】 第7期まで概ね同水準で推移してきたが、オフィスビル賃貸市場下落の影響を受けて、第8期から第9期にかけ、各期2%前後減少
- ▶【不動産賃貸事業費用】 リーシング活動により多少増減するが、第8期・第9期とも概ね同水準
- ▶【分配金】 第8期は15,000円、第9期は14,000円の分配を予定

(単位:百万円)

	第7期	第8期		第9期	
	実績	予想	前期比	予想	前期比
営業収益	7,494	7,305	▲ 188	7,213	▲ 91
賃料収入	6,755	6,639	▲ 115	6,488	▲ 150
水道光熱費収入	575	514	▲ 61	575	61
その他収入	164	152	▲ 11	149	▲ 2
不動産賃貸事業費用	3,577	3,597	19	3,596	▲ 1
うち維持管理費	1,066	1,128	62	1,067	▲ 60
うち水道光熱費	648	586	▲ 61	648	61
うち修繕費	142	169	27	149	▲ 20
(NOI)	4,907	4,704	▲ 203	4,609	▲ 94
うち減価償却費	990	995	5	992	▲ 3
不動産賃貸事業損益	3,917	3,708	▲ 208	3,617	▲ 90
営業利益	3,349	3,160	▲ 188	3,072	▲ 88
営業外費用	865	862	▲ 3	909	47
経常利益	2,486	2,319	▲ 167	2,164	▲ 154
当期純利益	2,485	2,318	▲ 167	2,163	▲ 154
1口当たり分配金	16,085円	15,000円	▲ 1,085円	14,000円	▲ 1,000円

(注)上記はいずれも2010年2月12日現在における予想であり、将来の業績等を保証するものではありません。

参考資料



当期の物件別収支及びNOI利回り一覧

(単位:百万円)

	エリア I								エリア II		エリア III								合計
	I-1	I-2	I-3	I-4	I-5	I-6	I-7	I-8	II-1	II-2	III-1	III-2	III-3	III-5	III-6	III-7	III-8	III-9	
	大森	芝二丁目	浜松町	32興和	36興和	28興和	赤坂 ガーデン シティ	赤坂 インター シティ	NHK 名古屋	西本町	武蔵 小杉	川崎 東口	本郷	川崎 日進町	44興和	両国	海老名	川崎 西口	
賃貸事業収入	1,073	372	317	226	-	151	559	372	323	254	788	-	178	233	94	108	528	1,135	7,494
建物賃貸料	1,019	372	302	213	-	137	526	341	-	228	686	-	164	231	83	99	466	997	6,886
その他収入	54	0	14	12	-	14	33	30	-	25	102	-	14	1	11	9	61	137	608
賃貸事業費用	512	130	98	74	-	55	154	143	169	153	359	-	73	90	46	58	365	678	3,577
維持管理費	156	53	20	26	-	20	34	15	53	41	108	-	23	35	17	18	149	179	1,066
水道光熱費	132	0	15	12	-	12	25	30	24	25	71	-	8	-	7	9	65	130	648
公租公課	86	31	18	14	-	8	33	18	21	28	60	-	9	16	4	7	46	78	542
損害保険料	2	1	0	0	-	0	0	0	0	0	3	-	0	0	0	0	2	3	21
修繕工事費	7	6	1	2	-	1	-	1	3	7	14	-	4	3	6	3	12	26	142
その他費用	4	1	14	2	-	1	4	35	28	2	8	-	1	1	1	1	8	18	165
減価償却費	121	36	27	15	11	11	55	41	37	47	92	86	26	33	8	16	80	240	990
賃貸事業利益	561	242	218	151	108	96	405	228	154	100	428	254	105	142	48	50	162	456	3,917
NOI	682	278	246	166	120	107	461	269	191	148	521	340	131	176	56	67	242	697	4,907
日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
取得価格	22,552	9,450	8,350	5,040	4,000	2,859	23,300	17,857	4,300	6,673	13,890	10,976	5,400	4,205	1,150	2,550	6,470	32,000	181,023

対前期比較	第7期NOI利回り(年換算)	6.0%	5.9%	5.8%	6.6%	6.0%	7.4%	3.9%	3.0%	8.8%	4.4%	7.5%	6.2%	4.8%	8.3%	9.8%	5.2%	7.4%	4.3%	5.4%
	第6期NOI利回り(年換算)	6.3%	6.0%	5.7%	7.2%	6.4%	8.3%	3.8%	3.0%	8.1%	1.8%	7.6%	6.6%	5.0%	8.6%	10.5%	6.0%	7.8%	4.1%	5.4%
	差異	-0.3%	-0.1%	0.1%	-0.6%	-0.4%	-0.9%	0.1%	0.0%	0.7%	2.6%	-0.1%	-0.4%	-0.2%	-0.3%	-0.7%	-0.8%	-0.4%	0.2%	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)36興和、川崎東口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4)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賃貸事業収入の明細を開示していません。

【エリア別内訳】

	エリア I 合計	エリア II 合計	エリア III 合計
NOI	2,333	339	2,234
取得価格	93,408	10,973	76,641
第7期NOI利回り(年換算)	5.0%	6.1%	5.8%
第6期NOI利回り(年換算)	5.1%	4.3%	5.9%
差異	-0.1%	1.8%	-0.1%

保有不動産の期末算定価格一覧

(単位:百万円)

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7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6期末①	第7期末②		%			%	第6期末④	第7期末⑤		%		
I-1	I	大森ベルポートD館		22,553	25,560	24,830	▲ 730	-2.9%	22,327	2,503	11.2%	5.0%	5.0%	0.0%	中央不動産鑑定所		
I-2		芝二丁目ビルディング		9,450	11,600	11,600	0	0.0%	9,314	2,286	24.5%	事務所 5.3%	事務所 5.1%	事務所 -0.2%	日本不動産研究所		
I-3		JEI浜松町ビル		8,350	9,570	8,940	▲ 630	-6.6%	8,279	661	8.0%	住宅 5.8%	住宅 5.8%	住宅 0.0%	日本不動産研究所		
I-4		第32興和ビル		5,040	5,592	5,478	▲ 114	-2.0%	5,002	476	9.5%	4.6%	4.6%	0.0%	中央不動産鑑定所		
I-5		第36興和ビル		4,000	4,228	4,242	14	0.3%	4,023	219	5.4%	5.9%	5.9%	0.0%	中央不動産鑑定所		
I-6		第28興和ビル		2,859	3,590	3,560	▲ 30	-0.8%	2,837	723	25.5%	5.3%	5.3%	0.0%	日本不動産研究所		
I-7		赤坂ガーデンシティ		23,300	22,400	21,900	▲ 500	-2.2%	23,100	▲ 1,200	-5.2%	5.8%	5.8%	0.0%	日本不動産研究所		
I-8		赤坂インターシティ		17,857	14,400	13,800	▲ 600	-4.2%	17,698	▲ 3,898	-22.0%	4.2%	4.2%	0.0%	日本不動産研究所		
II-1	II	NHK名古屋放送センタービル		4,300	5,210	4,960	▲ 250	-4.8%	4,191	769	18.3%	4.0%	4.0%	0.0%	日本不動産研究所		
II-2		JEI西本町ビル		6,674	4,930	4,780	▲ 150	-3.0%	7,624	▲ 2,844	-37.3%	5.7%	5.7%	0.0%	日本不動産研究所		
III-1	III	武蔵小杉タワープレイス		13,890	15,900	15,900	0	0.0%	13,447	2,453	18.2%	5.4%	5.4%	0.0%	日本不動産研究所		
III-2		興和川崎東口ビル		10,976	10,800	10,300	▲ 500	-4.6%	10,541	▲ 241	-2.3%	5.0%	5.1%	0.1%	ヒロ&リーエスネットワーク		
III-3		JEI本郷ビル		5,400	5,170	5,160	▲ 10	-0.2%	5,281	▲ 121	-2.3%	4.7%	4.7%	0.0%	ヒロ&リーエスネットワーク		
III-5		川崎日進町ビルディング		4,205	5,510	5,320	▲ 190	-3.4%	4,138	1,182	28.6%	5.7%	5.7%	0.0%	日本不動産研究所		
III-6		第44興和ビル		1,150	1,600	1,480	▲ 120	-7.5%	1,025	455	44.4%	6.3%	6.3%	0.0%	日本不動産研究所		
III-7		JEI両国ビル		2,550	2,224	2,198	▲ 26	-1.2%	2,459	▲ 261	-10.6%	5.6%	5.6%	0.0%	中央不動産鑑定所		
III-8		海老名プライムタワー		6,470	5,480	5,140	▲ 340	-6.2%	6,453	▲ 1,313	-20.3%	6.4%	6.4%	0.0%	日本不動産研究所		
III-9		興和川崎西口ビル		32,000	29,700	27,500	▲ 2,200	-7.4%	31,418	▲ 3,918	-12.5%	5.0%	5.1%	0.1%	ヒロ&リーエスネットワーク		
		エリア I 合計		93,409	96,940	94,350	▲ 2,590	-2.7%	92,582	1,768	1.9%	4.8%	4.7%	0.0%	-		
		エリア II 合計		10,974	10,140	9,740	▲ 400	-3.9%	11,815	▲ 2,075	-17.6%	5.6%	5.6%	0.0%	-		
		エリア III 合計		76,641	76,384	72,998	▲ 3,386	-4.4%	74,767	▲ 1,769	-2.4%	5.3%	5.3%	0.1%	-		
		合計		181,023	183,464	177,088	▲ 6,376	-3.5%	179,165	▲ 2,077	-1.2%	5.0%	5.0%	0.0%	-		

(注1) 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。

(注2) 「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7期末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。

管理品質向上に向けた具体的な取り組み事例(省エネ法等への対応)

<地球温暖化対策(温室効果ガス削減)への取り組み>

東京都・環境確保条例(2009.4.1施行)

「CO2排出総量削減義務と排出量取引制度」

- ・エネルギー消費、5年平均で6%または8%削減の義務
- ・ビル単位で原油換算1500kℓ/年以上が対象
(大規模事業所)



経済産業省・改正省エネ法(2010.4.1施行)

「事業者単位のエネルギー管理の導入」

- ・エネルギー消費、中長期的に年平均1%以上低減の努力義務
- ・原油換算1500kℓ/年以上使用する事業者が対象



PM会社との連携により取り組み開始

<管理ソフト対応>

①PM会社とのビル省エネ推進体制の構築検討

- ・各物件の過去のエネルギーデータ把握
- ・東京都「地球温暖化対策事業所」指定への対応 ほか
(赤坂インターシティ、赤坂ガーデンシティ、大森ベルポートD館)



- ・今後の具体的な削減計画の検討着手

②テナントへのエネルギーデータ提供体制の検討

<建物ハード対応>

③高効率・省エネ型設備への更新

- ・NHK名古屋放送センタービル...空調設備リニューアル(第9期~)
- ・川崎日進町ビルディング...熱源設備の改修(第9期)

④効率的なエネルギーデータ管理に向けた設備投資

- ・大森ベルポートD館、NHK名古屋放送センタービル他
...中央監視設備リニューアル(第8期~)

⑤省エネ設備の導入

- ・JEI西本町ビル...節水装置の導入(第8期)

損益計算書

(単位:百万円)

	第6期	百分比 (%)	第7期	百分比 (%)	差異	前期比 (%)
1. 営業収益	7,544	100.0	7,494	100.0	▲ 50	▲ 0.7
賃貸事業収入	6,890		6,886		▲ 3	
その他の賃貸事業収入	654		608		▲ 46	
2. 営業費用	4,266	56.5	4,145	55.3	▲ 120	▲ 2.8
維持管理費	1,141		1,066		▲ 74	
水道光熱費	685		648		▲ 36	
公租公課	540		542		1	
損害保険料	21		21		0	
修繕工事費	182		142		▲ 39	
その他費用	159		165		6	
減価償却費	990		990		▲ 0	
賃貸事業費用合計	3,720		3,577		▲ 143	▲ 3.8
賃貸事業利益	3,824		3,917		93	+ 2.4
資産運用報酬	418		423		5	
その他営業費用	127		144		16	
営業利益	3,278	43.5	3,349	44.7	70	+ 2.1
3. 営業外収益	22	0.3	3	0.0	▲ 19	▲ 85.2
受取利息	10		2		▲ 8	
その他営業外収益	11		0		▲ 11	
4. 営業外費用	858	11.4	865	11.5	7	+ 0.9
支払利息	707		701		▲ 5	
融資関連手数料	150		163		13	
その他営業外費用	0		0		0	
経常利益	2,443	32.4	2,486	33.2	43	+ 1.8
税引前当期純利益	2,443	32.4	2,486	33.2	43	+ 1.8
法人税、住民税及び事業税	1		1		▲ 0	
法人税等調整額	▲ 0		0		0	
当期純利益	2,442	32.4	2,485	33.2	43	+ 1.8
前期繰越利益	0		0		0	
当期末処分利益	2,442		2,486		43	

(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。

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6期		第7期		比較増減	(負債の部)	第6期		第7期		比較増減
		構成比		構成比				構成比		構成比	
I. 流動資産	14,481	7.4	15,326	7.9	845	I. 流動負債	26,233	13.4	26,179	13.4	▲ 54
現金及び預金	2,253		3,027		773	営業未払金	523		472		▲ 50
信託現金及び信託預金	11,587		11,663		76	未払金	327		351		23
営業未収入金	453		467		13	未払消費税	32		94		61
その他	186		168		▲ 17	短期・1年以内返済借入金	25,000		25,000		-
						その他	350		260		▲ 89
II. 固定資産	180,664	92.6	179,713	92.1	▲ 950	II. 固定負債	79,548	40.8	79,410	40.7	▲ 138
1. 有形固定資産	171,451	87.9	170,600	87.4	▲ 851	長期借入金	70,500		70,500		-
不動産	3,027		3,000		▲ 26	預り敷金及び保証金	465		448		▲ 16
信託不動産	168,418		167,590		▲ 827	信託預り敷金及び保証金	8,500		8,382		▲ 117
建設仮・信託建設仮勘定	5		8		3	その他	82		78		▲ 4
2. 無形固定資産	8,565	4.4	8,565	4.4	0	負債の部合計	105,782	54.2	105,589	54.1	▲ 192
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	89,525	45.9	89,569	45.9	43
その他	0		0		0	1. 出資総額	87,083	44.6	87,083	44.7	-
3. 投資その他の資産	647	0.3	547	0.3	▲ 99	2. 剰余金	2,442		2,486		43
投資有価証券	10		10		-	当期未処分利益	2,442	1.3	2,486	1.3	43
差入敷金保証金	15		15		-	II. 評価・換算差額等	▲ 162	▲ 0.1	▲ 118	▲ 0.1	43
長期前払費用	574		468		▲ 105	繰延ヘッジ損益	▲ 162		▲ 118		43
その他	46		52		5	純資産の部合計	89,363	45.8	89,450	45.9	87
資産の部合計	195,145	100.0	195,040	100.0	▲ 105	負債純資産合計	195,145	100.0	195,040	100.0	▲ 105

(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。

金融機関別借入残高一覧

(単位:百万円)

	第6期末借入残高		第7期末借入残高			
		比率		比率	長期借入	短期借入
株式会社みずほコーポレート銀行	30,500	31.9%	30,500	31.9%	23,500	7,000
三菱UFJ信託銀行株式会社	17,800	18.6%	17,800	18.6%	14,800	3,000
株式会社三井住友銀行	9,200	9.6%	9,200	9.6%	7,200	2,000
第一生命保険相互会社	8,000	8.4%	8,000	8.4%	8,000	0
農林中央金庫	7,000	7.3%	7,000	7.3%	7,000	0
みずほ信託銀行株式会社	6,500	6.8%	6,500	6.8%	6,500	0
株式会社あおぞら銀行	5,000	5.2%	5,000	5.2%	5,000	0
株式会社日本政策投資銀行	4,000	4.2%	4,000	4.2%	4,000	0
中央三井信託銀行株式会社	3,000	3.1%	3,000	3.1%	3,000	0
株式会社損害保険ジャパン	2,000	2.1%	2,000	2.1%	2,000	0
株式会社りそな銀行	1,500	1.6%	1,500	1.6%	1,500	0
東京海上日動火災保険株式会社	1,000	1.0%	1,000	1.0%	1,000	0
計	95,500	100.0%	95,500	100.0%	83,500	12,000

■ : 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	3,593
税引前当期純利益	2,486
減価償却費	990
未払消費税等の増減	61
利息の受取・支払	▲ 682
その他	736
II. 投資活動によるキャッシュフロー	▲ 307
固定資産の取得による支出	▲ 173
預り敷金の収入・支出	▲ 134
III. 財務活動によるキャッシュフロー	▲ 2,435
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	▲ 12,000
分配金の支払額	▲ 2,435
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	850
V. 現金及び現金同等物の期首残高	13,841
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	14,691

(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)

区分	金額
当期未処分利益	2,486,006,401
分配金の額	2,485,936,750
(投資口1口当たりの分配金の額)	16,085
次期繰越利益	69,651
期末発行済投資口数	154,550口

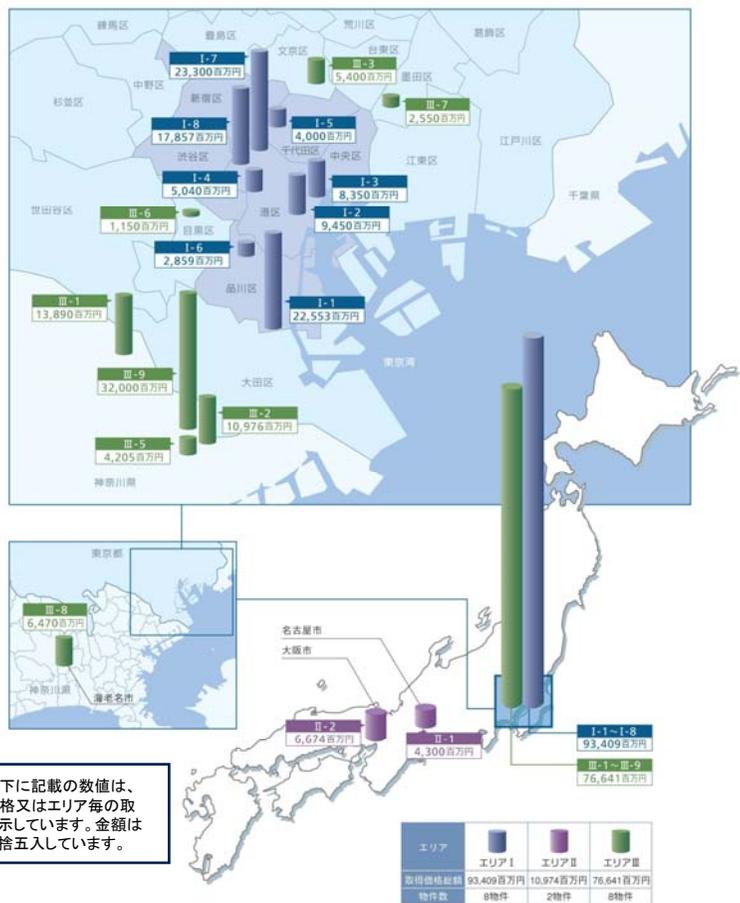
主な財務指標

財務指標	算式	単位	第6期	第7期
EPS(1口当たり純利益)	当期純利益÷期中平均投資口数	円	15,802	16,084
EBIT(利払前・税引前当期純利益)	税引前当期純利益+支払利息・割引料	百万円	3,150	3,188
EBITDA(利払前・税引前・償却前当期純利益)	税引前当期純利益+支払利息・割引料+減価償却費	百万円	4,141	4,179
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+減価償却費	百万円	4,814	4,907
NCF(ネット・キャッシュフロー)	NOI-資本的支出	百万円	4,547	4,773
1口当たりFFO	(当期純利益+減価償却費-不動産売却純利益)÷発行済投資口数	円	22,211	22,494
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÷支払利息	倍	4.5	4.5
ROA(総資産経常利益率)	経常利益÷((期首総資産+期末総資産)÷2)×100	%	1.2	1.3
(参考)年換算値	同上×365日÷営業日数	%	2.5	2.5
ROE(純資産当期純利益率)	当期純利益÷((期首純資産+期末純資産)÷2)×100	%	2.7	2.8
(参考)年換算値	同上×365日÷営業日数	%	5.5	5.5
自己資本比率	(期末純資産額÷期末総資産額)×100	%	45.8	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	%	48.9	49.0
BPS(1口当たり純資産)	期末純資産額÷発行済投資口数	円	578,215	578,780
配当性向	分配総額÷当期純利益×100	%	99.9	100.0

(注)金額については単位未満を切捨てています。配当性向については小数点第2位を切捨てています。その他の比率については小数点第2位を四捨五入しています。

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	21,900	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	24,830	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	13,800	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	11,600	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	8,940	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	5,478	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	4,242	2.2	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	1975年2月	2,859	3,560	1.6	13.5
小計				328,122.26	-	93,409	94,350	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	4,780	3.7	11.5
II-1	オフィス	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市中区	80,809.95	1991年7月	4,300	4,960	2.4	11.9
小計				96,610.26	-	10,974	9,740	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	27,500	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	15,900	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	10,300	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	5,140	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	5,160	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	5,320	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	2,198	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	1,480	0.6	13.4
小計				239,582.69	-	76,641	72,998	42.3	-
合計				664,315.21	-	181,023	177,088	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7期末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 Belport 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



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

エリアⅢ



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



Ⅲ-6 第44興和ビル
No.44 Kowa Building



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



Ⅲ-7 JEI 両国ビル
JEI Ryogoku Building



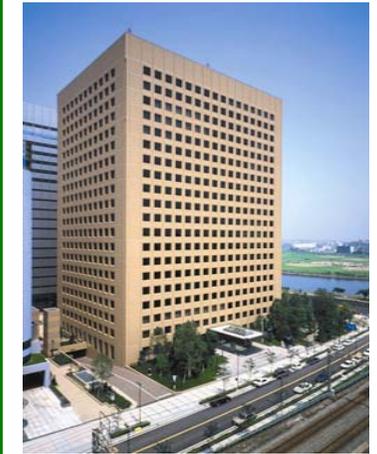
Ⅲ-3 JEI 本郷ビル
JEI Hongo Building



Ⅲ-8 海老名プライムタワー
Ebina Prime Tower



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



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

投資主の状況

所有区分	投資口					投資主				
	第6期		第7期		増減	第6期		第7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)	98,128	63.5	94,766	61.3	-2.2	93	1.9	88	1.9	-0.1
その他国内法人	22,501	14.6	22,427	14.5	0.0	118	2.4	115	2.4	0.0
外国法人等	21,002	13.6	24,726	16.0	2.4	129	2.7	149	3.1	0.5
個人	12,919	8.4	12,631	8.2	-0.2	4,477	92.9	4,382	92.6	-0.4
合計	154,550	100.0	154,550	100.0	-	4,817	100.0	4,734	100.0	-

スポンサー4社が所有する投資口の比率 : 13.3 %

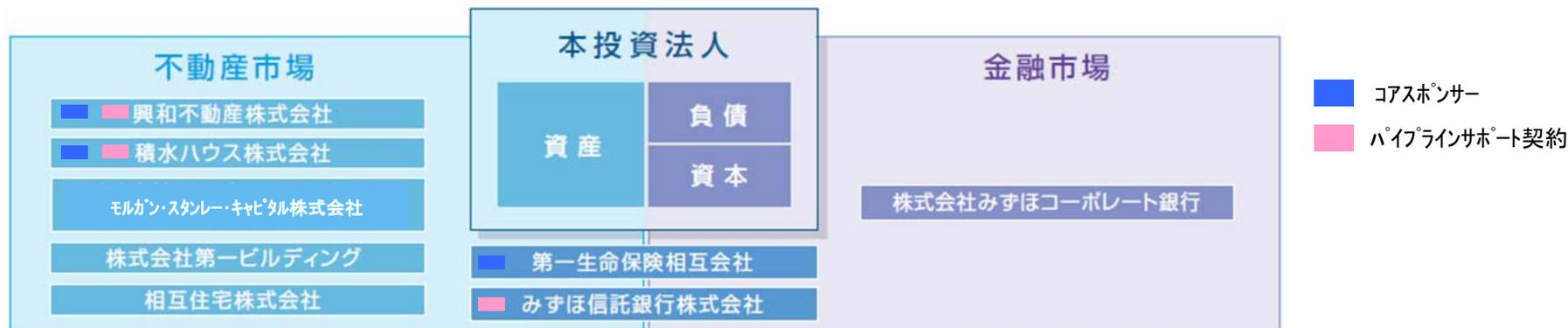
名称	所有投資口数 (口)	構成比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	16,385	10.6
興和不動産株式会社	14,312	9.3
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	12,503	8.1
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,391	7.4
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	10,259	6.6
野村信託銀行株式会社(投信口)	7,398	4.8
株式会社北洋銀行	4,590	3.0
第一生命保険相互会社	4,132	2.7
株式会社池田銀行	3,711	2.4
株式会社中国銀行	2,145	1.4
合計	86,826	56.2

(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

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。

投資対象地域		ポートフォリオに占める投資比率(注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

- 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。