



ジャパンエクセレント投資法人

**Japan Excellent, Inc.**

第6期

(2009年6月期)

決算説明会資料

2009年8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. 今後の基本方針 p.7
- 3. 保有不動産の運用(内部成長)
  - (1)稼働率の維持・向上 p.8
  - (2)賃料改定・テナント入替えによる賃料収入の維持 p.9
  - (3)具体的な取り組み事例 p.10
- 4. 新規不動産の取得(外部成長) p.11
- 5. 財務戦略
  - (1)当期の実績 p.12
  - (2)財務方針 p.13
- 6. 業績予想 p.14

## 参考資料

- 当期の物件別収支及びNOI利回り一覧 p.16
- 保有不動産の期末算定価格一覧 p.17
- 損益計算書 p.18
- 貸借対照表 p.19
- 金融機関別残高一覧 p.20
- キャッシュフロー計算書 / 金銭の分配に係る計算書 p.21
- 主な財務指標 p.22
- 保有物件の概要 p.23-25
- 投資主の状況 p.26
- 本投資法人の特色 p.27
- 投資口価格の推移/資産運用会社の概要 p.28

# I. 当期のハイライト



# 1. トピックス

## ① 稼働率向上

低稼働物件のリーシングを最優先課題として取組み。

### 稼働率の大幅向上

	第5期末	第6期末	
<b>全 体</b>	<b>95.2%</b>	<b>98.5%</b>	<b>(+3.3%)</b>
J E I 西 本 町	44.5%	96.1%	(+51.6%)
赤坂ガーデンシティ	82.3%	100.0%	(+17.7%)
N H K 名 古 屋	89.4%	97.3%	(+ 7.9%)

## ② リファイナンス実施

金融機関との良好な関係を維持し、既往金融機関グループによる借換えを実施。

### トータル250億円のリファイナンス

3月:短期借入金120億円  
6月:長期借入金130億円

## ③ 分配金実質増額 (※)

稼働率向上による賃料収入増などにより、実質増益(※)を達成。

(※)前期物件売却要因を除いた第6期保有物件ベースでの純利益・分配金との比較です。

### 1口当たり分配金の増額

第5期	第6期	
15,188円(※)	15,802円	(+614円)

(※)物件売却要因を除いた前提の分配金で、第5期の分配金は、20,418円でした。

## 2. 決算状況

(単位:百万円)

	第5期		第6期	保有物件 ベース 差異
	実績	第6期末 保有物件 ベース		
1. 営業収益	8,501	7,565	7,544	▲ 20
賃料収入	6,771	6,698	6,759	▲ 61
水道光熱費収入	704	699	584	▲ 115
その他賃貸事業収入	171	167	201	▲ 33
不動産等売却益	854	-	-	-
2. 営業費用	4,500	4,371	4,266	▲ 105
維持管理費	1,063	1,047	1,141	▲ 93
水道光熱費	759	744	685	▲ 59
固都税	549	524	528	▲ 3
修繕工事費	313	309	182	▲ 126
その他賃貸事業費用	229	225	192	▲ 32
(NOI)	4,732	4,713	4,814	▲ 101
減価償却費	995	978	990	▲ 12
(不動産賃貸事業損益)	3,736	3,735	3,824	▲ 89
その他営業費用	589	541	545	▲ 3
営業利益	4,000	3,193	3,278	▲ 85
3. 営業外収益	18	17	22	▲ 5
4. 営業外費用	862	862	858	▲ 4
経常利益	3,156	2,348	2,443	▲ 94
当期純利益	3,155	2,347	2,442	▲ 94
1口当たり分配金	20,418円	15,188円	15,802円	614円

(注)記載未満の数値は切り捨てています。

### 対前期比61百万円の賃料収入増、94百万円の増益 (第6期末保有物件ベース)

- ① 平均賃料単価を維持しながら、稼働率を向上させたことで賃料収入が61百万円増収。
- ② 解約違約金収入32百万円を計上。
- ③ 稼働率向上への取り組み等により維持管理費が増加。
- ④ 前期にアスベスト除去工事が完了したJEI西本町ビルにおいて修繕費が65百万円減少。
- ⑤ 季節的要因により「水道光熱費収入」・「水道光熱費」が共に減少。さらに、「水道光熱費収入」はテナントの時間外空調使用量の減少等により減少。
- ⑥ 固都税還付金を11百万円計上。

### 対予想比で当期純利益が201百万円の増益

(単位:百万円)

	前回決算時 予想	実績	増減
営業収益	7,549	7,544	▲ 4
営業利益	3,171	3,278	▲ 107
経常利益	2,242	2,443	▲ 201
当期純利益	2,241	2,442	▲ 201
1口当たり分配金	14,500円	15,802円	1,302円

- 営業収益はほぼ見込みどおり。
- 維持管理費、修繕費等の費用が減少。
- 金融コストの減少。

## II. 当期の実績と今後の方針



# 1. 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

- ・世界的な広がりを見せた景気の急速な後退も、各国の大規模な財政金融政策の発動により、徐々にその効果が現れ、一旦底入れを認識する状況へ。日本についても新興国や主要貿易相手国の景気悪化底打ちを背景に下げ止まり感。
- ・国内の景気情勢については、一部改善の兆しはあるものの、引き続き雇用情勢、個人消費の回復には時間がかかると予想され、景気は当面底這い状態がきわめて緩やかな回復に留まるものと予想。

### オフィスビル賃貸市場

#### <当期の概況>

- ・企業業績の悪化によるコスト圧縮の動き、及び景気・不動産市況全般に対する不安心理の高まり等により、賃料相場の下落が継続。
- ・東京圏においては、都心高額賃料物件の賃料下落傾向が顕著となり、中低価格物件にも下落傾向が波及。
- ・大阪・名古屋の地方大都市圏では供給過剰に加えて、オフィス需要の減少に拍車がかかり、空室率の上昇、賃料相場の下落が進行。

#### <今後の見通し>

- ・引続き高額賃料物件や地方圏の物件を中心に賃料相場はもう一段低下する見込み。
- ・東京圏の中低価格物件については相対的に賃料低下圧力は小さいものの、短期的にはもう一段の賃料下落が進行する可能性あり。
- ・大阪、名古屋については、引続き空室率の上昇、賃料相場の下落傾向は継続する見込み。

### 不動産投資市場

#### <当期の概況>

- ・内外投資家の投融资姿勢の消極化により売買取引が停滞、物件期待利回りの上昇、取引価格低下の傾向が継続。

#### <今後の見通し>

- ・景気全般に対する不透明感、及び賃貸市場の下落傾向の継続等を背景として売買取引は引続き低迷、取引価格の低下傾向が継続する可能性あり。

### 金融市場

#### <当期の概況>

- ・日銀の金融政策対応により市中金利は大幅に低下したものの、その後財政悪化懸念から一時長期金利が上昇傾向を示したが、その後は景気指標の一部改善から再び金利は低下。

#### <今後の見通し>

- ・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、1年未満の市中短期金利は引続き低位安定し、中長期金利も低位ボックス圏内の動きで上昇は抑えられるものと予想。

## 2. 今後の基本方針

	経営環境		基本方針
内部成長	国内景気の一部改善の兆しはあるものの、オフィスビル賃貸市場は、短期的には軟化傾向が継続。	➤	<b>高稼働率の維持、安定的な賃料収入の確保</b> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ 戦略的・機動的なリーシングによる高稼働率の維持。</li><li>➤ スポンサー系PM会社との緊密な連携による管理品質・テナントリレーションの更なる向上。</li></ul>
外部成長	景気全般に対する不透明感、オフィスビル賃貸市場の軟化により、取引価格の低下傾向が継続。	➤	<b>中期目標：資産規模3000億円への拡大</b> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ 東京圏・オフィスビルを中心に物件取得機会を積極的に追求。</li><li>➤ 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。</li></ul>
財務戦略	金融緩和政策は継続。 リートへの融資姿勢は徐々に正常化。	➤	<b>財務安定化の促進</b> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ 金利固定化の機会模索。</li><li>➤ 取引金融機関の拡大。</li><li>➤ 安定的なLTV水準での運営。</li></ul>

### 3. 保有不動産の運用(内部成長)

#### (1) 稼働率の維持・向上

##### 稼働率の実績・今後の見通し

###### 稼働率の大幅な上昇

・マーケット稼働率が低下する環境下で、空室埋め戻しを実現。

ポートフォリオ全体	95.2%	→	98.5% (+3.3%)
JEI西本町ビル	44.5%	→	96.1% (+51.6%)
赤坂ガーデンシティ	82.3%	→	100.0% (+17.7%)
NHK名古屋放送センタービル	89.4%	→	97.3% (+7.9%)

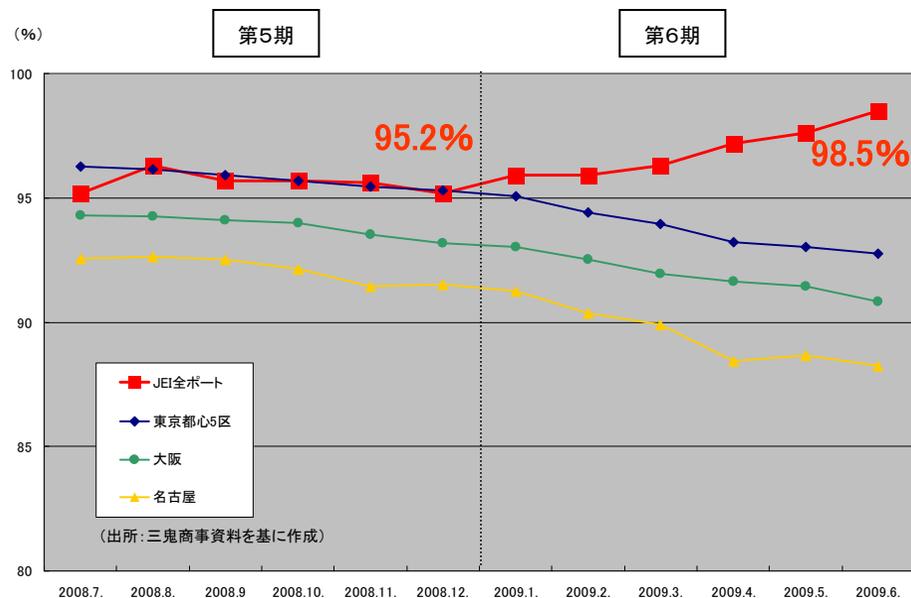
###### 今後の見通し

・第6期の退去・解約率は1.7%。第7期も約3%と低水準の見込みであることから、ポートフォリオ全体の稼働率は現状水準を見込む。

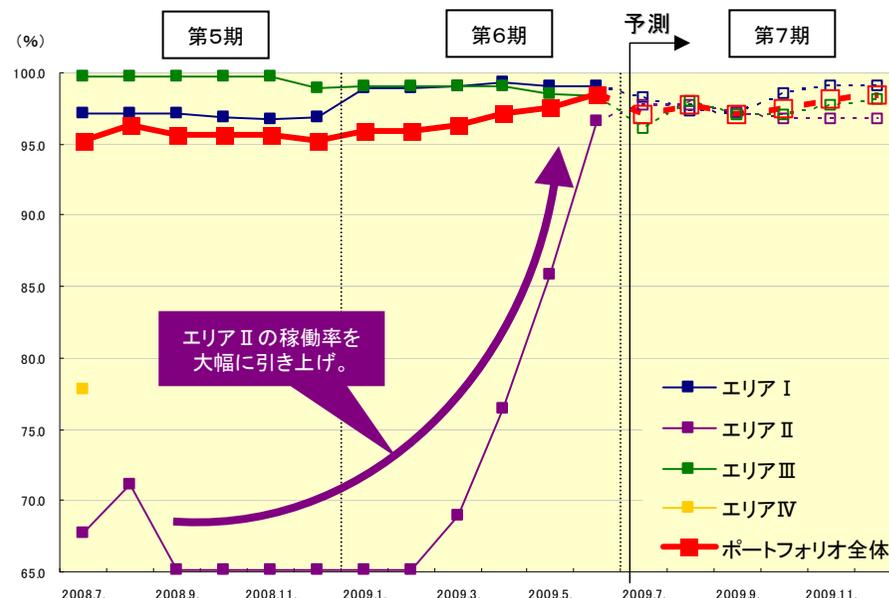
##### 稼働率向上の要因・背景

- ▶ PM会社の高いリーシング能力。
- ▶ 戦略的かつ機動的な賃料設定。
- ▶ スポンサー保有時から続く、良好なテナントリレーション。
- ▶ 入居テナントの高い信用力。
- ▶ 「ボリュームゾーン」にある平均賃料単価。

【マーケット稼働率とJEIポートフォリオ稼働率の比較】



【JEIポートフォリオ稼働率の実績、および予測】



(※)エリア区分は、P27をご参照下さい。

### 3. 保有不動産の運用(内部成長)

#### (2) 賃料改定・テナント入替えによる賃料収入の維持

##### 賃料収入の実績と、相場(目標)との乖離について

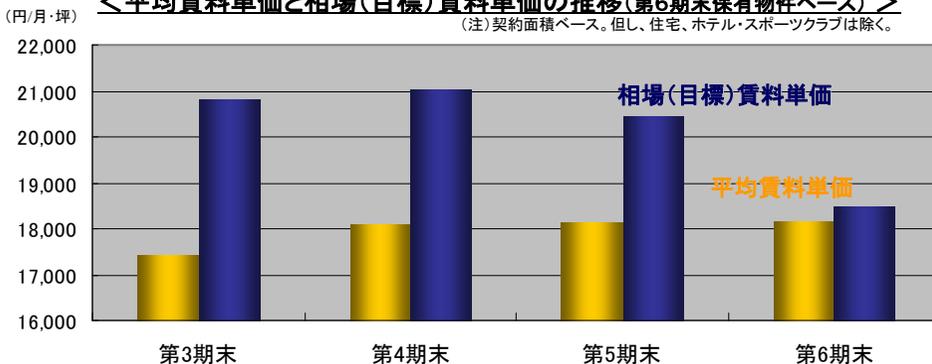
- 第6期における着実な増収の実現。
  - ・賃料改定により、**月額+3.2百万円**の増収を実現。  
(平均改定率+3.5%)
  - ・新規誘致・テナントの入替えにより、**月額+37.3百万円**(入居: +59.3百万円、退去: ▲22.1百万円)の増収を実現。

##### 賃料収入総額の推移

- 第6期は前期比 **61百万円**の増収を実現。
- 第7期は主に西本町ビルのリースアップ通期寄与により、また第8期は第7期に発生した空室の埋め戻しにより、引き続き安定した賃料収入を見込む。

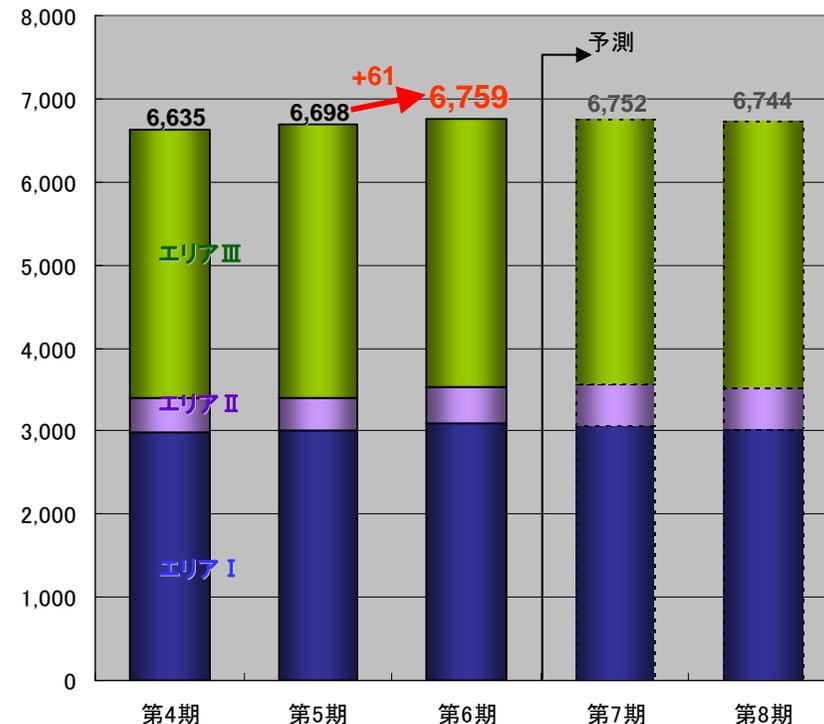
##### ＜平均賃料単価と相場(目標)賃料単価の推移(第6期末保有物件ベース)＞

(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。



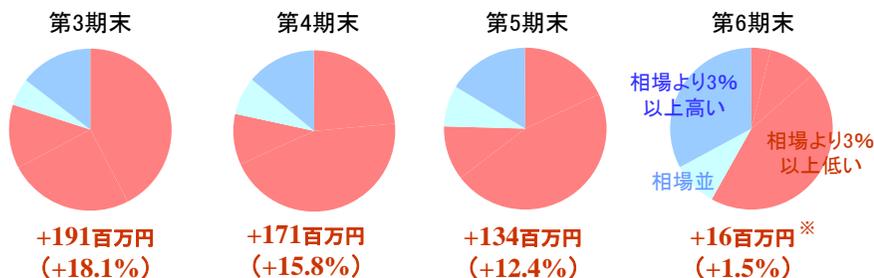
##### ＜賃料収入総額の推移(第6期末保有物件ベース)＞

(百万円)



##### ＜相場(目標)賃料との乖離割合と乖離月額の推移(第6期末保有物件ベース)＞

(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。



※上段金額は相場(目標)と実賃料の月額賃料ギャップを表し、下段( )内割合は相場(目標)と実賃料の乖離割合の平均値を表す。

### 3. 保有不動産の運用(内部成長)

#### (3) 具体的な取り組み事例

#### PM会社と連携した管理品質向上への取り組み

##### ●スポンサー系の優良PM会社のラインアップ●



都心オフィスビル、高級賃貸マンションの開発、管理運営に定評(オフィスビル管理棟数51棟、うち都心6区41棟)。一社BM体制、複数ビルの一括遠隔管理システムによる高品質かつ効率的な管理を推進。

協働

- ・大阪にて興和不動産管理物件のテナントをJEI西本町ビルへ紹介・誘致
- ・第一ビル管理物件の群管理BMとして興和不動産グループ会社を採用



第一生命保有ビルを中心に全国規模でビル管理を行うPM業界のリーディングカンパニー。全国40拠点にて約220棟のオフィスビル管理を受託。エリア密着型の高品質な管理体制を構築。

協働

- ・芝二丁目ビルの共同管理(オフィス棟:第一ビルと住宅棟:相互住宅)



都心を中心にマンション、オフィスビルの管理運営、都市開発を行う(オフィスビル管理棟数34棟)。高級賃貸住宅開発のパイオニアとして培った技術と経験により、良質なマンション管理、運用を展開。



ハウスメーカーとしてのトップブランドを活かし、「ガーデンシティ」シリーズのオフィスビル開発を展開。

豊富な管理  
実績と経験

良好なテナント  
リレーション

##### 維持管理費の削減への取り組み

###### ▶維持管理費の削減

- －JEI西本町ビル 群管理の導入による外注委託費の削減。
- －NHK名古屋放送センタービル PM会社の変更によるPM報酬の削減。



##### 環境・CO2削減、ビル安全性に関する取り組み

###### ▶環境・CO2削減への取り組み

- －省エネルギーに向けた再投資、設備更新の検討着手。  
(NHK名古屋放送センタービル、大森ベルポートD館 ほか)
- －改正省エネ法および関連条例への対応。

###### ▶ビル安全性への対応

- －興和川崎西口ビル アスベスト対策工事の完了(※)。(無害化工法を採用)
- －大規模災害の発生に備えて「業務継続計画(BCP)」を策定。  
事故・災害発生時の連絡・テナントフォロー体制を高度化。

(※)一部、テナントの同意が得られていない区画は、当該テナント退去後に施工の予定。

##### 増収に資する取り組み

###### ▶未利用スペースの有効活用

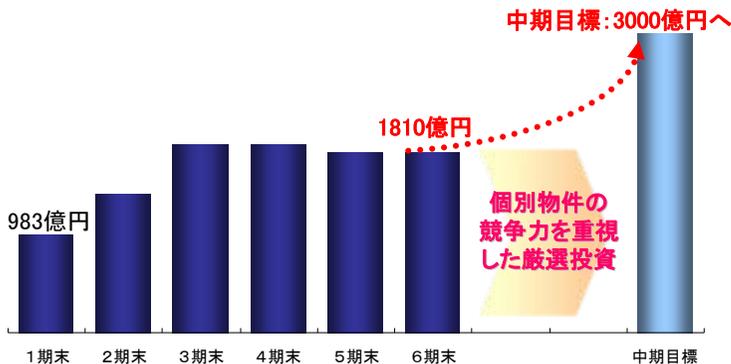
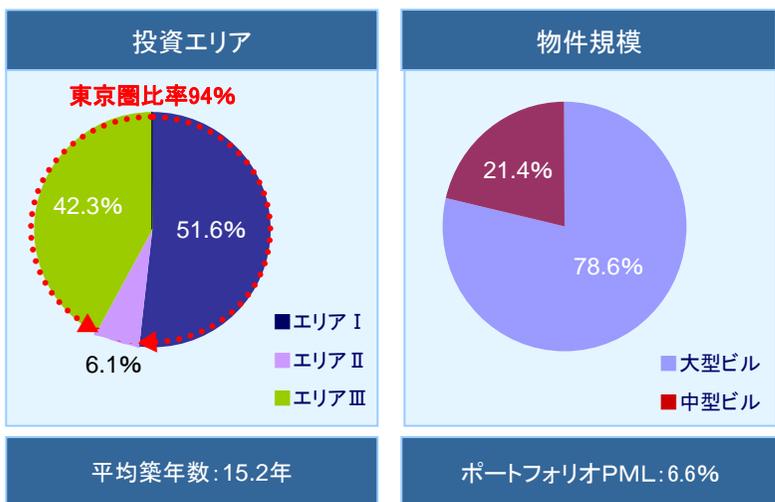
- －芝二丁目ビル 駐車場のサブリース化。
- －海老名プライムタワー 未利用スペースの事務室化工事完了に伴うテナント誘致。

# 4. 新規不動産の取得(外部成長)

これまでの実績、今後の方針

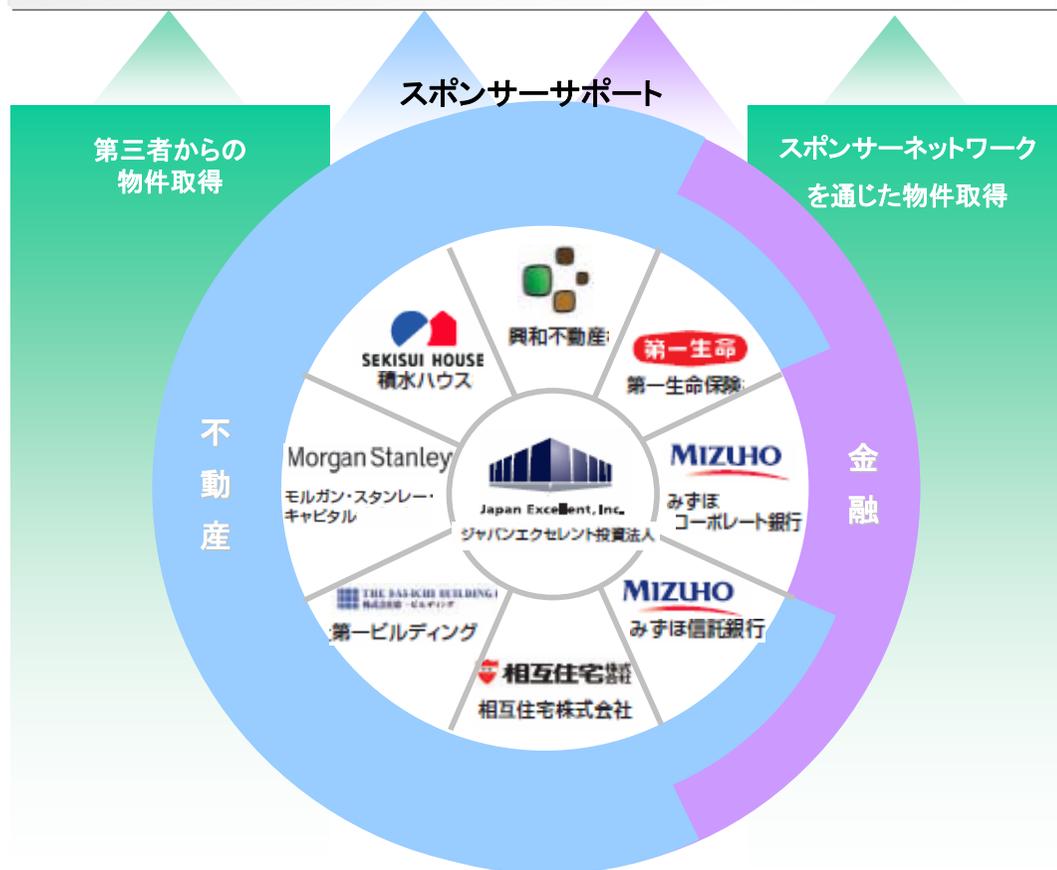
## ポートフォリオの質、および資産規模の拡大

- 上場後3年間で東京圏・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

- 取引価格は低下傾向にあり、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。



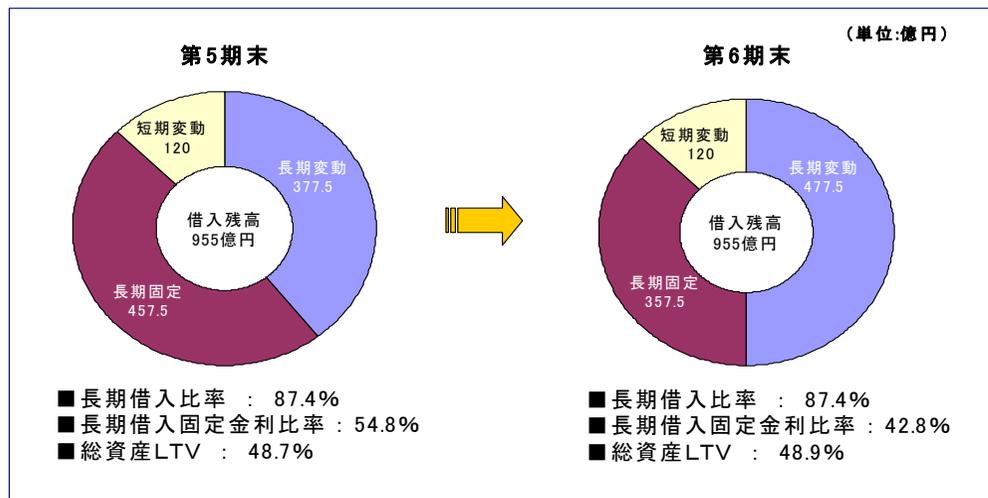
# 5. 財務戦略

## (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3月31日、短期借入金120億円をロールオーバー。
- 2009年6月29日、長期借入金130億円を同額2年5ヶ月で借換え実施。

#### 【当期の借入状況の変化】



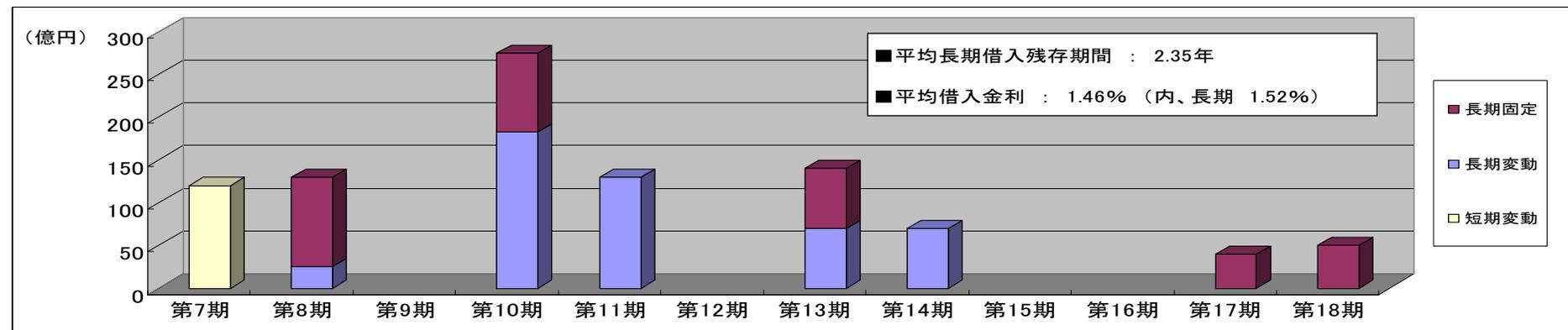
#### 【長期借入金130億円の金融機関別内訳】

(単位:億円)

	長期借入
株式会社あおぞら銀行	30
中央三井信託銀行株式会社	30
みずほ信託銀行株式会社	30
株式会社三井住友銀行	20
三菱UFJ信託銀行株式会社	10
株式会社みずほコーポレート銀行	10
計	130

(注) 上記は、2009年6月29日に借入れた長期借入(期間3年)の借換えて、既往の金融機関からそれぞれ同額を借換えています。

#### 【弁済期限別借入残高】



## 5. 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済。(2009年6月末時点で発行残高はありません。)

#### [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

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6月30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)

## 6. 業績予想

(単位:百万円)

	第6期	第7期		第8期	
	実績	予想	前期比	予想	前期比
営業収益	7,544	7,595	50	7,512	▲ 83
賃料収入	6,759	6,752	▲ 7	6,744	▲ 7
水道光熱費収入	584	686	102	608	▲ 77
その他収入	201	157	▲ 43	159	1
不動産賃貸事業費用	3,720	3,816	96	3,755	▲ 60
うち固都税	528	542	13	542	0
うち水道光熱費	685	774	89	699	▲ 75
(NOI)	4,814	4,769	▲ 45	4,748	▲ 20
うち減価償却費	990	990	0	991	1
不動産賃貸事業損益	3,824	3,778	▲ 45	3,756	▲ 22
営業利益	3,278	3,182	▲ 96	3,206	24
経常利益	2,443	2,319	▲ 123	2,319	0
当期純利益	2,442	2,318	▲ 123	2,318	0
1口当たり分配金	15,802円	15,000円	▲ 802円	15,000円	0円
(第6期の主な一時収入除く)	15,519円		▲ 519円		

### 第7期(2009年12月期)及び第8期(2010年6月期) 業績予想の主な前提

#### 【第7期】

- ▶ 不動産賃貸事業損益 前期比▲45百万円
  - ・賃料収入は概ね同水準。
  - ・第6期に計上した解約違約金収入の反動減。
  - ・評価替えによる固都税増加。
- ▶ 営業利益 前期比▲96百万円
  - ・投資主総会開催及びIR活動強化等による費用の増加。
- ▶ 経常利益 前期比▲123百万円
  - ・固都税還付金による収入増の反動減。

#### 【第8期】

- ▶ 不動産賃貸事業損益 前期比▲22百万円
  - ・賃料収入は概ね同水準。
- ▶ 営業利益 前期比+24百万円
  - ・前期の投資主総会開催費用の剥落等。
- ▶ 経常利益 前期比±0百万円
  - ・長期借入金の借換え等に伴う金融コストの増加。

#### 【第6期の主な一時収入】

<その他収入> 解約違約金	32百万円
<営業外収益> 固都税還付金	11百万円

(注)記載未満の数値は切り捨てています。

# 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	
	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	1,090	370	315	242	-	169	591	365	326	166	809	-	176	233	95	116	548	1,140	7,544
建物賃貸料	1,037	369	301	226	-	153	532	335	-	151	707	-	164	231	83	106	477	992	6,890
その他収入	52	0	13	16	-	16	59	29	-	14	101	-	12	1	11	9	71	148	654
賃貸事業費用	506	126	108	76	-	62	211	140	190	154	379	-	67	88	46	57	377	729	3,720
維持管理費	153	51	25	25	-	26	69	12	61	53	125	-	16	35	16	19	150	175	1,141
水道光熱費	135	0	16	13	-	13	23	30	27	19	84	-	9	-	9	11	80	129	685
公租公課	85	31	18	14	-	8	33	19	21	27	59	-	10	15	4	7	46	79	540
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	3	3	5	4	-	1	24	0	6	2	7	-	3	-	2	0	7	81	182
その他費用	4	2	14	2	-	1	4	35	35	3	6	-	1	1	1	1	9	19	159
減価償却費	120	36	27	14	11	11	55	41	37	47	92	86	25	34	11	16	79	239	990
賃貸事業利益	584	243	206	166	116	106	380	224	135	12	429	272	108	145	49	59	170	411	3,824
NOI	705	279	234	181	127	117	436	265	173	59	521	359	134	179	60	76	250	651	4,814
日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
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%
	第5期NOI利回り(年換算)	6.1%	5.6%	5.0%	7.5%	6.2%	8.3%	3.2%	3.0%	8.2%	-1.6%	7.7%	7.0%	5.1%	8.1%	11.2%	5.7%	7.9%	4.4%	5.2%
	差異	0.2%	0.4%	0.7%	-0.3%	0.2%	0.0%	0.6%	0.0%	-0.1%	3.4%	-0.1%	-0.4%	-0.1%	0.5%	-0.7%	0.3%	-0.1%	-0.3%	0.2%

## (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	2,348	232	2,234
取得価格	93,408	10,973	76,641
第6期NOI利回り(年換算)	5.1%	4.3%	5.9%
第5期NOI利回り(年換算)	4.8%	2.2%	6.1%
差異	0.3%	2.1%	-0.2%

(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。

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

# 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	評価時点 名称	取得価格	期末算定価格		差異(②-①)		第6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5期末①	第6期末②		%			%	第5期末④	第6期末⑤		
I-1	I	大森ベルポートD館	22,553	26,560	25,560	▲ 1,000	-3.8%	22,422	3,138	14.0%	4.9%	5.0%	0.1%	中央不動産鑑定所
I-2		芝二丁目ビルディング	9,450	12,200	11,600	▲ 600	-4.9%	9,340	2,260	24.2%	事務所 5.2%	事務所 5.3%	事務所 0.1%	日本不動産研究所
I-3		JEI浜松町ビル	8,350	10,200	9,570	▲ 630	-6.2%	8,307	1,263	15.2%	住宅 5.6%	住宅 5.8%	住宅 0.2%	日本不動産研究所
I-4		第32興和ビル	5,040	5,762	5,592	▲ 170	-3.0%	5,014	578	11.5%	4.5%	4.6%	0.1%	中央不動産鑑定所
I-5		第36興和ビル	4,000	4,398	4,228	▲ 170	-3.9%	4,033	195	4.8%	5.8%	5.9%	0.1%	中央不動産鑑定所
I-6		第28興和ビル	2,859	3,710	3,590	▲ 120	-3.2%	2,848	742	26.1%	5.2%	5.3%	0.1%	日本不動産研究所
I-7		赤坂ガーデンシティ	23,300	23,200	22,400	▲ 800	-3.4%	23,156	▲ 756	-3.3%	5.7%	5.8%	0.1%	日本不動産研究所
I-8		赤坂インターシティ	17,857	15,800	14,400	▲ 1,400	-8.9%	17,738	▲ 3,338	-18.8%	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	5,140	5,210	70	1.4%	4,217	993	23.5%	3.9%	4.0%	0.1%	日本不動産研究所
II-2		JEI西本町ビル	6,674	5,450	4,930	▲ 520	-9.5%	7,665	▲ 2,735	-35.7%	5.5%	5.7%	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	16,400	15,900	▲ 500	-3.0%	13,519	2,381	17.6%	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	11,200	10,800	▲ 400	-3.6%	10,616	184	1.7%	4.9%	5.0%	0.1%	ヒロ&リーエスネットワーク
III-3		JEI本郷ビル	5,400	5,410	5,170	▲ 240	-4.4%	5,301	▲ 131	-2.5%	4.6%	4.7%	0.1%	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	5,750	5,510	▲ 240	-4.2%	4,167	1,343	32.2%	5.5%	5.7%	0.2%	日本不動産研究所
III-6		第44興和ビル	1,150	1,680	1,600	▲ 80	-4.8%	1,028	572	55.6%	6.0%	6.3%	0.3%	日本不動産研究所
III-7		JEI両国ビル	2,550	2,450	2,224	▲ 226	-9.2%	2,473	▲ 249	-10.1%	5.5%	5.6%	0.1%	中央不動産鑑定所
III-8		海老名プライムタワー	6,470	5,820	5,480	▲ 340	-5.8%	6,515	▲ 1,035	-15.9%	6.2%	6.4%	0.2%	日本不動産研究所
III-9		興和川崎西口ビル	32,000	31,200	29,700	▲ 1,500	-4.8%	31,651	▲ 1,951	-6.2%	4.9%	5.0%	0.1%	ヒロ&リーエスネットワーク
		エリアI 合計	93,409	101,830	96,940	▲ 4,890	-4.8%	92,859	4,081	4.4%	4.7%	4.8%	0.1%	-
		エリアII 合計	10,974	10,590	10,140	▲ 450	-4.2%	11,882	▲ 1,742	-14.7%	5.5%	5.6%	0.1%	-
		エリアIII 合計	76,641	79,910	76,384	▲ 3,526	-4.4%	75,274	1,110	1.5%	5.1%	5.3%	0.1%	-
		合計	181,023	192,330	183,464	▲ 8,866	-4.6%	180,016	3,447	1.9%	4.9%	5.0%	0.1%	-

(注)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。

# 損益計算書

(単位:百万円)

	第5期	百分比 (%)	第6期	百分比 (%)	差 異	前期比 (%)
1. 営業収益	8,501	100.0	7,544	100.0	▲ 957	▲ 11.3
賃貸事業収入	6,909		6,890		▲ 19	
その他の賃貸事業収入	738		654		▲ 83	
不動産等売却益	854		-		▲ 854	
2. 営業費用	4,500	52.9	4,266	56.5	▲ 234	▲ 5.2
維持管理費	1,063		1,141		77	
水道光熱費	759		685		▲ 73	
公租公課	560		540		▲ 19	
損害保険料	21		21		▲ 0	
修繕工事費	313		182		▲ 131	
その他費用	196		159		▲ 37	
減価償却費	995		990		▲ 4	
賃貸事業費用合計	3,910		3,720		▲ 190	▲ 4.9
賃貸事業利益	3,736		3,824		88	▲ 16.7
資産運用報酬	443		418		▲ 25	
その他営業費用	146		127		▲ 18	
営業利益	4,000	47.1	3,278	43.5	▲ 722	▲ 18.1
3. 営業外収益	18	0.2	22	0.3	4	+ 23.8
受取利息	18		10		▲ 7	
その他営業外収益	0		11		11	
4. 営業外費用	862	10.2	858	11.4	▲ 4	▲ 0.5
支払利息	702		707		4	
融資関連手数料	121		150		28	
その他営業外費用	38		0		▲ 38	
経常利益	3,156	37.1	2,443	32.4	▲ 713	▲ 22.6
税引前当期純利益	3,156	37.1	2,443	32.4	▲ 713	▲ 22.6
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	3,155	37.1	2,442	32.4	▲ 713	▲ 22.6
前期繰越利益	0		0		▲ 0	
当期末処分利益	3,155		2,442		▲ 713	

(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						
	第5期		第6期		比較増減		第5期		第6期		比較増減
(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	14,699	7.5	14,481	7.4	▲ 217	I. 流動負債	26,459	13.5	26,233	13.4	▲ 226
現金及び預金	1,279		2,253		974	営業未払金	766		523		▲ 243
信託現金及び信託預金	11,428		11,587		158	未払金	339		327		▲ 11
営業未収入金	370		453		83	未払消費税	121		32		▲ 89
譲渡性預金	1,500		-		▲ 1,500	短期・1年以内返済借入金	25,000		25,000		-
その他	120		186		66	その他	231		350		118
II. 固定資産	181,230	92.5	180,664	92.6	▲ 566	II. 固定負債	79,451	40.6	79,548	40.8	97
1. 有形固定資産	172,168	87.9	171,451	87.9	▲ 716	長期借入金	70,500		70,500		-
不動産	3,061		3,027		▲ 34	預り敷金及び保証金	452		465		13
信託不動産	169,103		168,418		▲ 684	信託預り敷金及び保証金	8,300		8,500		200
建設仮・信託建設仮勘定	2		5		2	その他	198		82		▲ 115
2. 無形固定資産	8,565	4.4	8,565	4.4	▲ 0	負債の部合計	105,910	54.1	105,782	54.2	▲ 128
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	90,238	46.0	89,525	45.9	▲ 713
その他	0		0		▲ 0	1. 出資総額	87,083	44.4	87,083	44.6	-
3. 投資その他の資産	496	0.2	647	0.3	150	2. 剰余金	3,155		2,442		▲ 713
投資有価証券	10		10		-	当期未処分利益	3,155	1.6	2,442	1.3	▲ 713
差入敷金保証金	15		15		-	II. 評価・換算差額等	▲ 219	▲ 0.1	▲ 162	▲ 0.1	57
長期前払費用	429		574		144	繰延ヘッジ損益	▲ 219		▲ 162		57
その他	41		46		5	純資産の部合計	90,019	45.9	89,363	45.8	▲ 655
資産の部合計	195,929	100.0	195,145	100.0	▲ 784	負債純資産合計	195,929	100.0	195,145	100.0	▲ 784

(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5期末 借入残高	シェア	第6期末 借入残高	シェア	内、長期	内、短期
株式会社みずほコーポレート銀行	29,500	30.9%	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	7,500	7.9%	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

(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	3,000
税引前当期純利益	2,443
減価償却費	990
未払消費税等の増減	▲ 89
利息の受取・支払	▲ 721
その他	377
II. 投資活動によるキャッシュフロー	▲ 220
固定資産の取得による支出	▲ 434
預り敷金の収入・支出	213
III. 財務活動によるキャッシュフロー	▲ 3,147
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
長期借入金の借入による収入	13,000
長期借入金の返済による支出	▲ 13,000
分配金の支払額	▲ 3,147
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	▲ 367
V. 現金及び現金同等物の期首残高	14,208
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	13,841

(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
当期末処分利益	2,442,271,271
分配金の額	2,442,199,100
(投資口1口当たりの分配金の額)	15,802
次期繰越利益	72,171

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

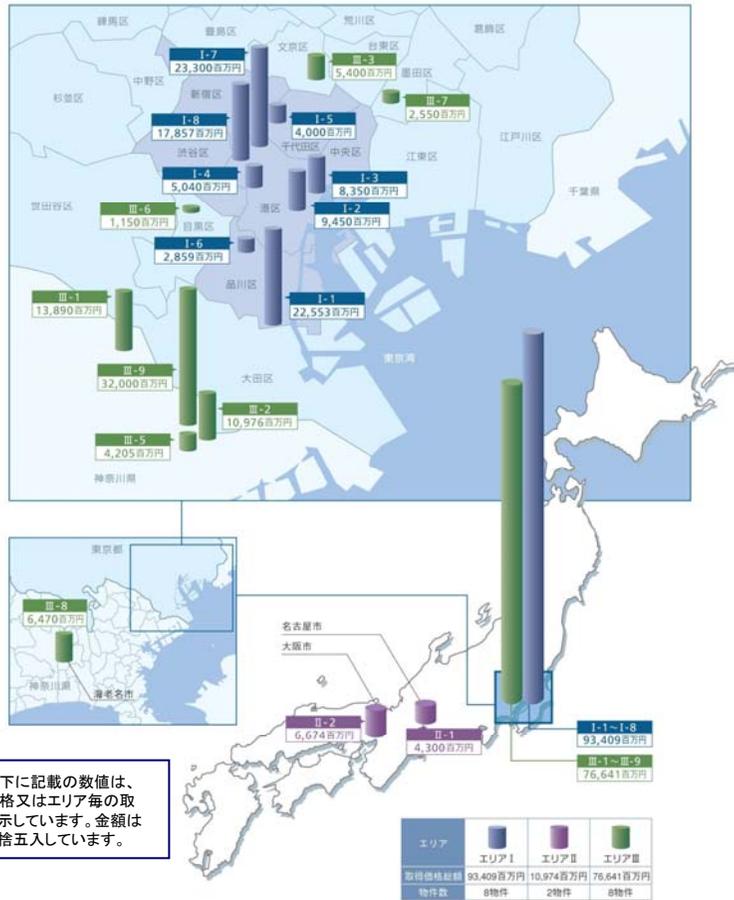
# 主な財務指標

財務指標	算式	単位	第5期	第6期
EPS(1口当たり純利益)	当期純利益÷期中平均投資口数	円	20,417	15,802
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	3,859	3,150
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	4,854	4,141
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	4,732	4,814
NCF(ネット・キャッシュフロー)	NOI-資本的支出	百万円	4,201	4,547
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	21,331	22,211
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	5.5	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	%	1.6	1.2
(参考)年換算値	同上×365日÷営業日数	%	3.1	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	%	3.5	2.7
(参考)年換算値	同上×365日÷営業日数	%	7.0	5.5
自己資本比率	(期末純資産額÷期末総資産額)×100	%	45.9	45.8
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	%	48.7	48.9
BPS(1口当たり純資産)	期末純資産額÷発行済投資口数	円	582,458	578,215
配当性向	分配総額÷当期純利益×100	%	100.0	99.9

(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



(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	(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	22,400	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	25,560	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	14,400	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	9,570	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	5,592	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	4,228	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	3,590	1.6	13.5
小計				328,122.26	-	93,409	96,940	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	4,930	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	5,210	2.4	11.9
小計				96,610.26	-	10,974	10,140	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	29,700	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	10,800	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	5,480	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	5,170	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	5,510	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	2,224	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	1,600	0.6	13.4
小計				239,582.69	-	76,641	76,384	42.3	-
<b>合計</b>				<b>664,315.21</b>		<b>181,023</b>	<b>183,464</b>	<b>100.0</b>	<b>6.6</b>

(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6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&リール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 Belpoint 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



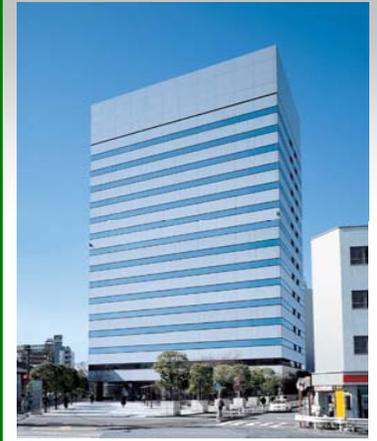
Ⅲ-7 JEI両国ビル  
JEI Ryogoku Building



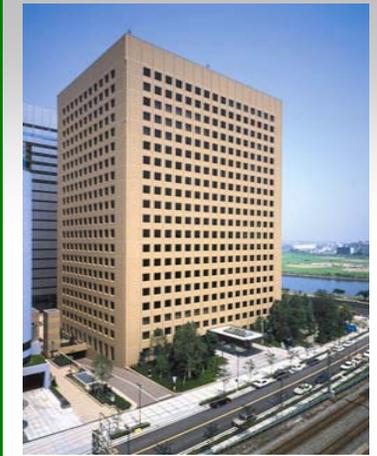
Ⅲ-3 JEI本郷ビル  
JEI Hongo Building



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

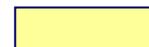
# 投資主の状況

所有区分	投資口					投資主				
	第5期		第6期		増減 構成比率 (%)	第5期		第6期		増減 構成比率 (%)
	口数 (口)	構成比率 (%)	口数 (口)	構成比率 (%)		人数 (人)	構成比率 (%)	人数 (人)	構成比率 (%)	
金融機関 (証券会社含む)	100,966	65.3	98,128	63.5	-1.8	105	2.3	93	1.9	-0.4
その他国内法人	21,886	14.2	22,501	14.6	0.4	116	2.6	118	2.4	-0.1
外国法人等	20,089	13.0	21,002	13.6	0.6	122	2.7	129	2.7	0.0
個人	11,609	7.5	12,919	8.4	0.8	4,172	92.4	4,477	92.9	0.5
合計	154,550	100.0	154,550	100.0	-	4,515	100.0	4,817	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)	13,242	8.6
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	12,623	8.2
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	12,598	8.2
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	11,578	7.5
野村信託銀行株式会社(投信口)	6,304	4.1
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	2,367	1.5
合計	85,457	55.3

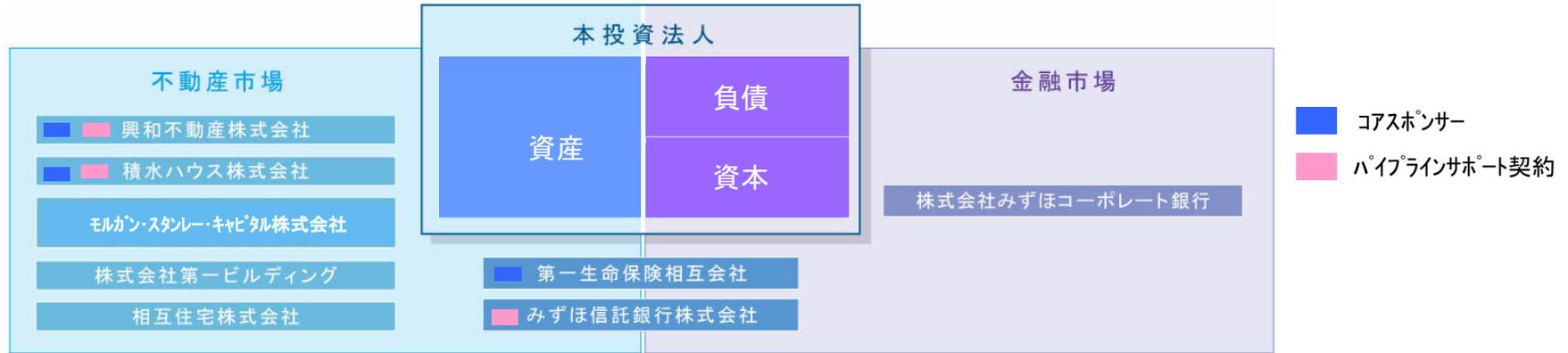
(注)比率については、小数点第2位を四捨五入しています。



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



- 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。