

(資産運用会社)

ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社

JEI

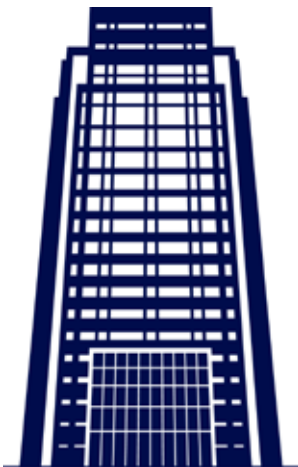


Japan Excellent, Inc.

ジャパンエクセレント投資法人

第21期(2016年12月期)決算説明会資料

2017年2月17日



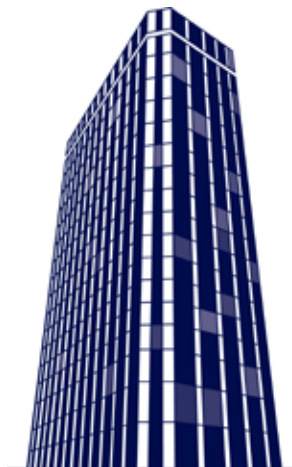
Nisseki Yokohama Bldg.



HAMARIKYU INTERCITY



AKASAKA INTERCITY



Omori Bellport D

(証券コード: 8987)

・決算と業績予想

1. 第21期(2016年12月期)決算ハイライト	5
2. 1口当たり分配金の実績・見通し	6
3. 第21期(2016年12月期)決算状況	
(1) 前期比較	7
(2) 予想比較	8
4. 業績予想	
(1) 第22期(2017年6月期)	9
(2) 第23期(2017年12月期)	10

・運用状況と方針

1. 外部成長	
(1) 外部成長の軌跡と今後の戦略	12
(2) 多様な物件取得チャンネルとスポンサーサポート	13
(3) スポンサーの主な開発事例・保有物件	14
(4) 新規取得物件	15
2. 内部成長	
(1) 賃料の状況 (入居・退去)	16
(1) 賃料の状況 (賃料改定)	17
(2) 月額賃料・賃料単価の推移	18
(3) 賃料ギャップの状況	19
(4) 芝二丁目ビルディングにおけるテナント退去	20
(5) バリューアップ工事	21
3. 財務戦略	
(1) ファイナンス実績	22
(2) 財務運営の状況	23
4. サステナビリティへの取組	24

・ジャパンエクセレント投資法人の特色

1. スポンサー	26
2. ポートフォリオ(1)(2)	27
3. トラックレコード	29
4. 投資法人の仕組み/資産運用会社の概要	30
5. 資産運用会社の運用体制	31

参考資料

公募増資ハイライト	33
環境認識	34
物件別収支	35
工事実績	36
期末鑑定評価の概要	37
期末鑑定評価額	38
損益計算書	39
貸借対照表	40
キャッシュ・フロー計算書/金銭の分配に係る計算書	41
主な財務指標	42
有利子負債の状況	43
投資主の状況	44
ポートフォリオマップ	45
保有物件の概要(1)(2)(3)	46

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、予めご了承ください。

事前の承諾なく、本資料の内容の全部若しくは一部を引用、複製又は転用することを禁止します。

内部成長

スポンサーの協力により、高稼働を維持

・過去5年間の平均稼働率 **97.6%**

賃貸事業収入は安定的に成長

賃貸事業収入の推移（単位：百万円）



外部成長

都心・大型・ハイスペックの物件を
スポンサーパイプラインを主軸に継続的に取得

・ポートフォリオに占める

スポンサーからの取得割合 **78.7%**

スポンサー関与の取得割合 **95.5%**

財務戦略

メガバンクのスポンサーをバックに
強固な財務基盤を構築

・格付 **AA-** (JCR)、**A+** (R&I)、**A3** (Moody's)

・LTV **46.6%**

スポンサー

第一ビルディング 相互住宅

PM業界の大手

コアスポンサー

新日鉄興和不動産

みずほフィナンシャルグループと
親密な大手不動産デベロッパー

コアスポンサー

第一生命保険

国内最大級の
オフィスビルオーナー

スポンサー

みずほ銀行 みずほ信託銀行

メガバンクの一角

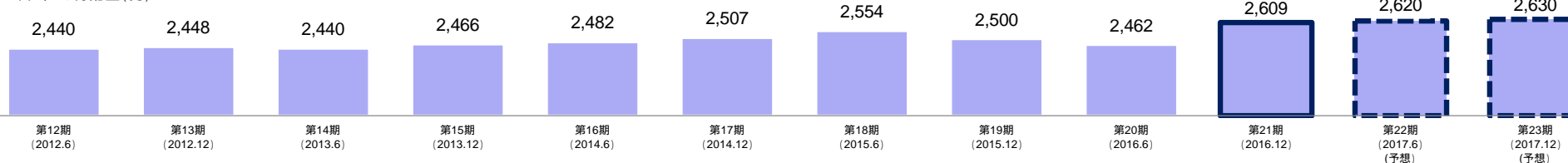
高い成長性・安定性を有する良質なポートフォリオを構築

オフィスビル・都心エリア中心 (1)

物件数	資産規模	オフィスビル比率	大型物件比率	東京圏比率	都心6区比率
31 物件	2,869 億円	93.4%	77.7%	88.3%	50.1%

安定した分配実績

1口当たり分配金(円)



(1) 上記の各数値に係る定義等についてはP27の注記をご参照ください。

第 部

決算と業績予想



1. 第21期(2016年12月期)決算ハイライト

外部成長

スポンサーからの継続的な物件取得
 マンサード代官山 (2016.7.1取得)
 ポートフォリオの質の改善

内部成長

賃料改定により既存物件は増収
 4期連続で増減額ネットはプラスに

業界トップ水準の高い稼働率と低い退去率

財務戦略

リファイナンスにより金融コストを低減
 投資法人債:年限長期化しつつコスト低減
 4年連続公募増資の実施 (2016.7.11払込)

1口当たり分配金への寄与
 + 68円

物件取得による償却後利益増 **190** 百万円

ポートフォリオ平均築年数(物件入替による効果)
 20.6 年 19.1 年 **1.5** 年短縮

1口当たり分配金への寄与
 + 37円

増額改定割合 **45.8** % 増額改定率 **7.1** %
(面積ベース)

テナント入替と賃料改定による月額賃料増
 + **7** 百万円 前期末比 + **0.5** %

期末稼働率 **99.0** % 退去率 **0.9** %

1口当たり分配金への寄与
 + 41円

158億円の借換 平均金利 **0.4** % 低減

期末平均有利子負債金利 **0.88** % (前期比 0.08pt)

LTV **46.6** % (前期比 +0.1pt)

投資主価値

1口当たり分配金と1口当たりNAVの
 継続的な成長を実現

1口当たり分配金

2,609 円

前期比 +**147**円 (+**6.0**%)

期初予想比 +**39**円

1口当たりNAV

119,906 円

前期比 +**3.3**%

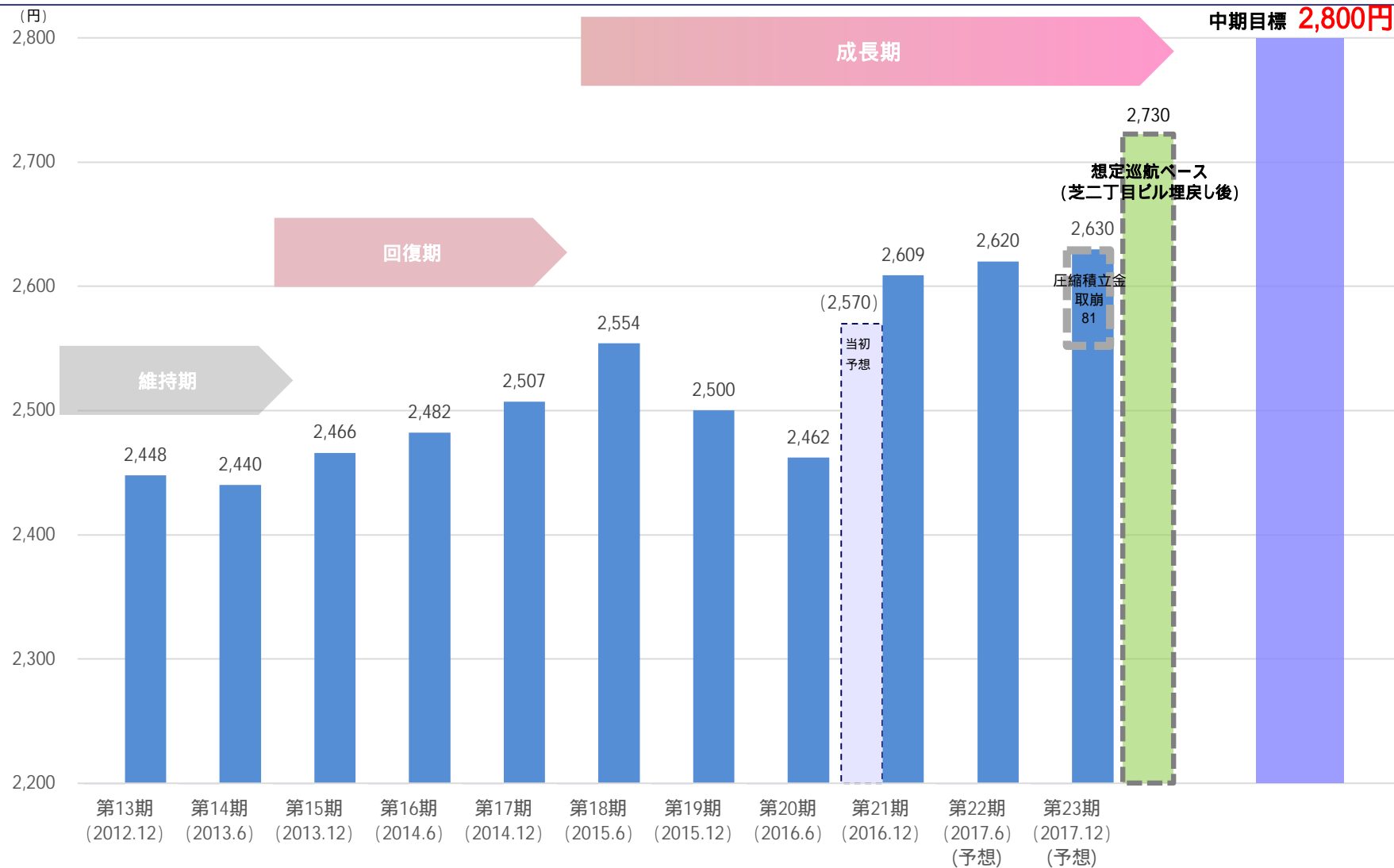
(うち 含み益増要因 +2.8%)
 (うち PO要因 +0.5%)

1 外部成長の「1口当たり分配金への寄与」は増資による希薄化の影響を考慮後の数値です。「1口当たり分配金への寄与」の数値の詳細はP7をご参照ください。 2 平均築年数は2016年7月1日時点で算出しています。

2.1 口当たり分配金の実績・見通し

大口テナント退去の影響は一時的

賃料増額による内部成長・財務コスト低減を梃子に、1口当たり分配金は中期目標2,800円に向けて着実に成長



3. 第21期(2016年12月期)決算状況

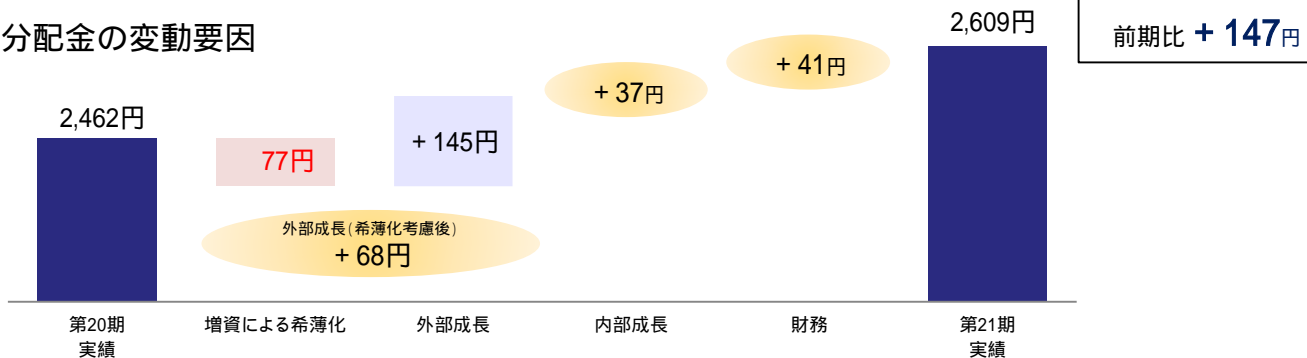
(1) 前期比較

物件の取得、既存物件の増収、財務コストの低減により、増収増益。1口当たり分配金は前期比 + 147円 (6.0%増)

	第20期 (2016.6) 実績	第21期 (2016.12) 実績	増減
営業収益	10,223	10,653	429
賃貸事業収入	9,351	9,702	350
水道光熱費収入	766	838	72
その他収入	105	112	7
営業費用	6,240	6,431	190
賃貸事業費用	5,655	5,849	193
維持管理費	1,423	1,422	0
水道光熱費	1,044	1,064	19
公租公課	835	891	55
修繕工事費	195	267	71
その他賃貸事業費用	256	246	9
(NOI)	6,467	6,760	293
減価償却費	1,899	1,956	56
販管費	585	582	2
営業利益	3,982	4,221	238
営業外費用	871	814	56
経常利益	3,113	3,407	293
当期純利益	3,112	3,406	293
分配金総額	3,113	3,406	293
1口当たり分配金	2,462	2,609	147

要因	収支	DPU換算(円)	(単位:百万円)
増資による希薄化		77	
外部成長	190	145	マンサード代官山の取得
新規取得物件のNOIの増	230		
減価償却費の増	39		
内部成長(既存物件)	48	37	既存物件の増収 ・入退去 +19 ・賃料改定等 +73
NOIの増	62		
賃貸事業収入の増	92		
水道光熱費収支の増	57		
その他収入の減	16		
維持管理費の減	37		日石横浜ビルの固都税費用化等
公租公課の増	55		
修繕工事費の増	62		JEI京橋ビルの外壁補修費等
その他賃貸事業費用の減	11		
減価償却費の増	17		
販管費の減	2		
財務	54	41	
支払利息の減	62		借換による金利コスト低減
融資関連手数料の増	0		
その他営業外費用の増	7		
計	293	147	

分配金の変動要因



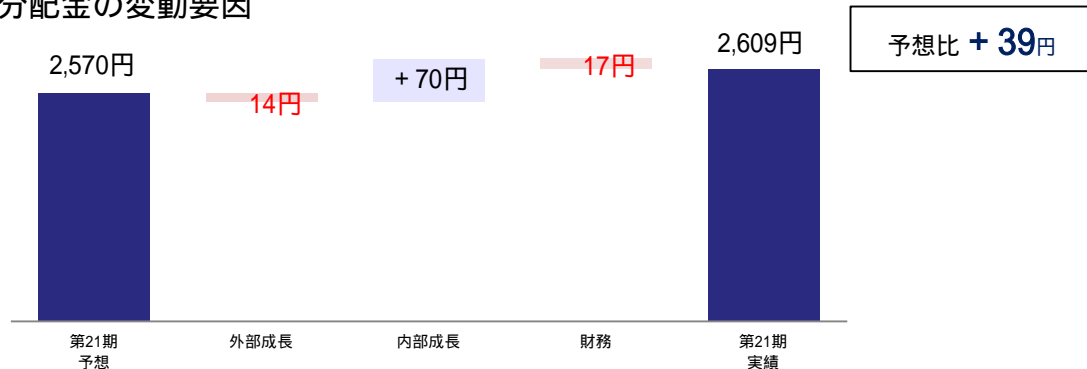
3. 第21期(2016年12月期)決算状況 (2) 予想比較

	第21期 (2016.12) 当初予想	第21期 (2016.12) 実績	増減
営業収益	10,651	10,653	1
賃貸事業収入	9,698	9,702	3
水道光熱費収入	856	838	17
その他収入	96	112	16
営業費用	6,503	6,431	71
賃貸事業費用	5,917	5,849	68
維持管理費	1,412	1,422	10
水道光熱費	1,157	1,064	93
公租公課	894	891	2
修繕工事費	249	267	17
その他賃貸事業費用	236	246	9
(NOI)	6,700	6,760	60
減価償却費	1,966	1,956	9
販管費	585	582	3
営業利益	4,148	4,221	73
営業外費用	793	814	21
経常利益	3,356	3,407	50
当期純利益	3,355	3,406	50
分配金総額	3,355	3,406	50
1口当たり分配金	2,570	2,609	39

要因	収支	DPU換算(円)	(単位:百万円)
外部成長	18	14	
当期取得物件のNOIの減	20		
減価償却費の減	1		
内部成長(既存物件)	91	70	
NOIの増	80		
賃貸事業収入の増	10		
水道光熱費収支の増	74		
その他収入の増	16		
維持管理費の増	2		
修繕工事費の増	10		
その他賃貸事業費用の増	7		
減価償却費の減	8		
販管費の減	3		
財務	22	17	
支払利息の減	8		
融資関連手数料の増	18		
その他営業外費用の増	13		
計	50	39	

電気料金の単価が想定を下回って推移したこと等による水道光熱費の下振れ

分配金の変動要因



4.業績予想

(1)第22期(2017年6月期)

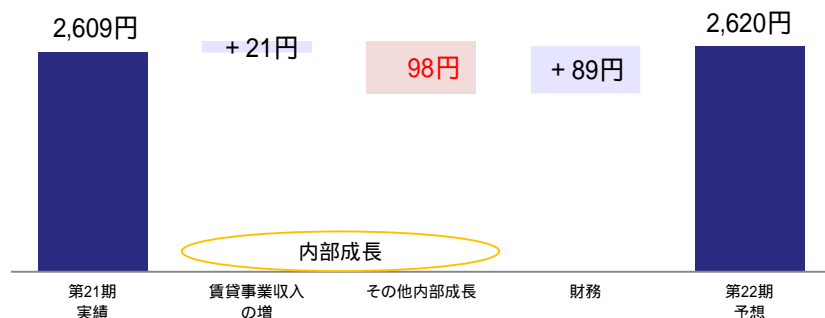
賃料増額改定の継続により既存物件は増収。財務コスト低減も寄与し1口当たり分配金は前期比 + 11円の2,620円に

	第21期 (2016.12) 実績	第22期 (2017.6) 今予想	増減
営業収益	10,653	10,586	66
賃貸事業収入	9,702	9,730	28
水道光熱費収入	838	775	63
その他収入	112	81	31
営業費用	6,431	6,466	34
賃貸事業費用	5,849	5,865	16
維持管理費	1,422	1,455	32
水道光熱費	1,064	1,031	32
公租公課	891	916	24
修繕工事費	267	248	19
その他賃貸事業費用	246	239	6
(NOI)	6,760	6,696	64
減価償却費	1,956	1,975	18
販管費	582	601	18
営業利益	4,221	4,119	101
営業外費用	814	700	114
経常利益	3,407	3,421	14
当期純利益	3,406	3,420	14
分配金総額	3,406	3,420	14
1口当たり分配金	2,609	2,620	11

要因	収支	DPU換算(円)	(単位:百万円)
内部成長(既存物件)	101	77	
NOIの減	64		
賃貸事業収入の増	28		既存物件の賃料収入増 ・入退去 13 ・賃料改定等 +41
水道光熱費収支の減	30		
その他収入の減	31		解約違約金の剥落 23
維持管理費の増	32		芝二丁目ビルディング LMフィー等
公租公課の増	24		
修繕工事費の減	19		
その他賃貸事業費用の減	6		マンサード代官山の固都税費用化 13
減価償却費の増	18		
販管費の増	18		
財務	116	89	
支払利息の減	76		借換による金利コスト低減
融資関連手数料の減	19		
その他営業外費用の減	20		
計	15	11	

() 「既存物件」には第21期中(2016.7.1)に取得したマンサード代官山を含みます。

分配金の変動要因



4.業績予想

(2)第23期(2017年12月期)

大口テナント退去による賃料収入減も、その他の既存物件は増収。内部留保取崩しにより1口当たり分配金は前期比+10円の2,630円に

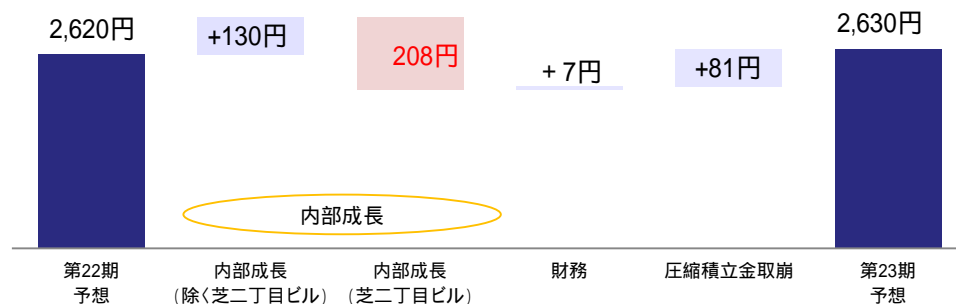
	第22期 (2017.6) 今次予想	第23期 (2017.12) 今次予想	増減
営業収益	10,586	10,453	133
賃貸事業収入	9,730	9,541	188
水道光熱費収入	775	831	56
その他収入	81	79	1
営業費用	6,466	6,436	30
賃貸事業費用	5,865	5,842	23
維持管理費	1,455	1,432	22
水道光熱費	1,031	1,096	64
公租公課	916	922	6
修繕工事費	248	171	76
その他賃貸事業費用	239	242	2
(NOI)	6,696	6,588	108
減価償却費	1,975	1,977	2
販管費	601	594	6
営業利益	4,119	4,016	103
営業外費用	700	691	9
経常利益	3,421	3,327	93
当期純利益	3,420	3,326	93
圧縮積立金取崩額	-	107	107
分配金総額	3,420	3,433	13
1口当たり分配金	2,620	2,630	10

要因	収支	DPU換算(円)
内部成長(既存物件)	103	78
NOIの減	108	
賃貸事業収入の減	188	
水道光熱費収支の減	8	
その他収入の減	1	
維持管理費の減	22	
公租公課の増	6	
修繕工事費の減	76	
その他賃貸事業費用の増	2	
減価償却費の増	2	
販管費の減	6	
財務	9	7
支払利息の減	4	
融資関連手数料の減	6	
その他営業外費用の増	2	
圧縮積立金取崩	107	81
計	13	10

(単位:百万円)

芝二丁目ビルディング(大口テナントの退去の影響)	240
その他物件	+53
・入退去	+5
・賃料改定等	+48

分配金の変動要因



第 部

運用状況と方針



1. 外部成長

(1) 外部成長の軌跡と今後の戦略

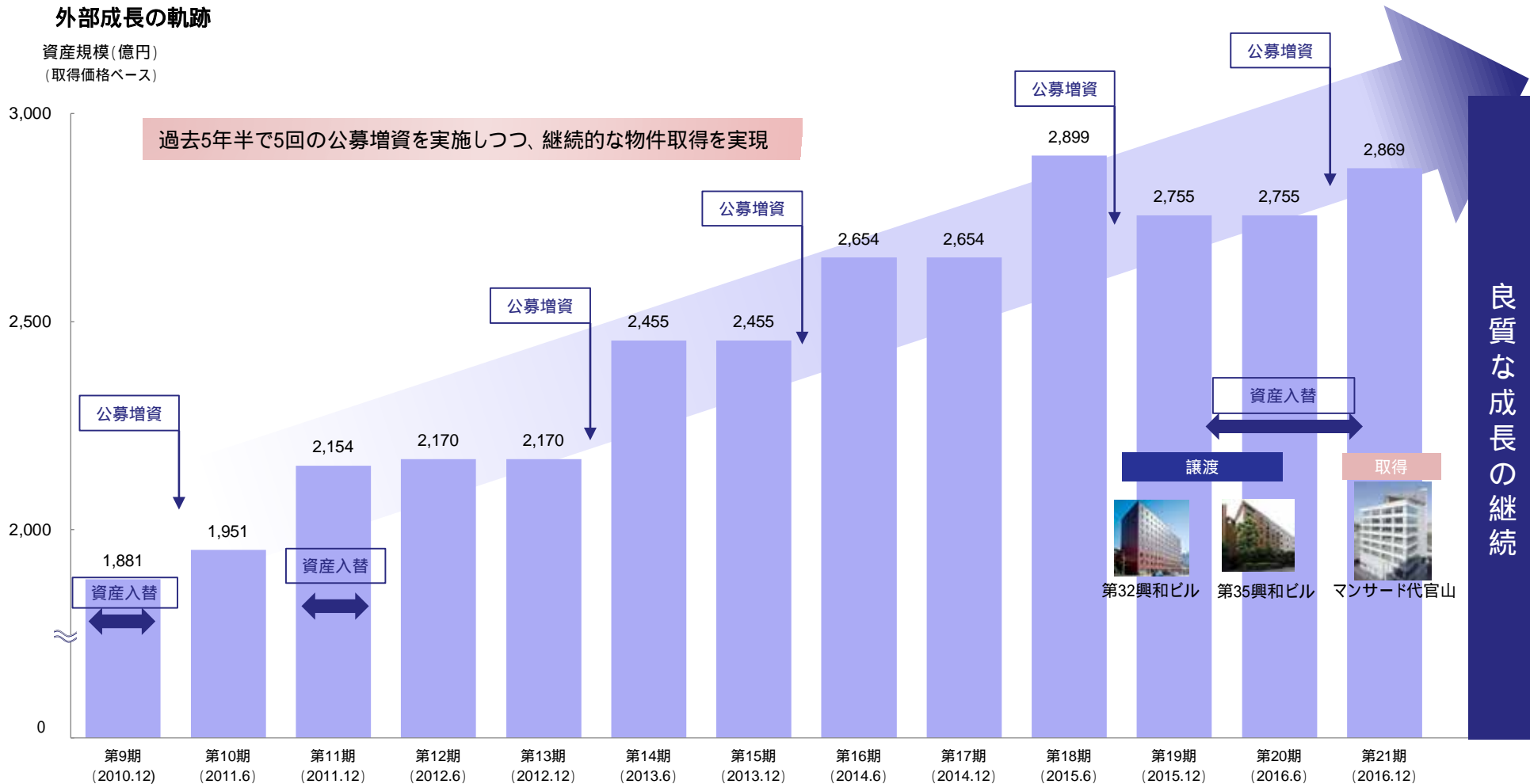
外部成長の基本方針

物件開発能力のあるスポンサーを有するメリットを最大限活用した物件取得
 規模・エリア・テナント・築年数に配慮しリスク分散を企図
 量的拡大のみならず、入替等により質的向上も指向

ポートフォリオの成長性、収益性に留意した「**良質な成長**」を目指す

外部成長の軌跡

資産規模(億円)
 (取得価格ベース)

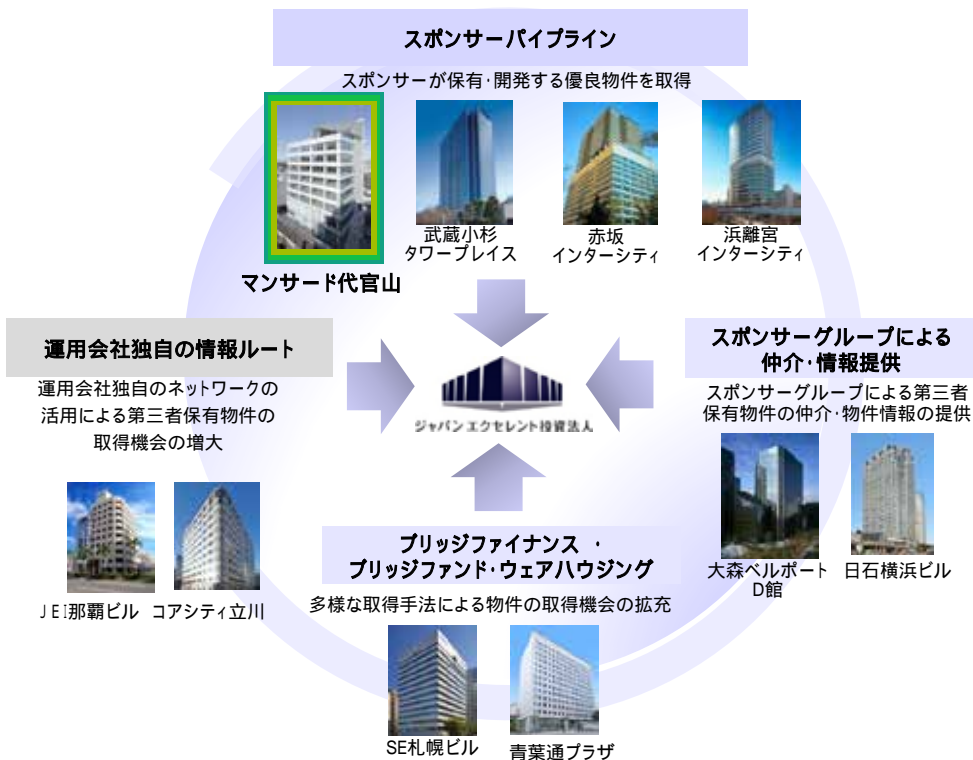


1. 外部成長

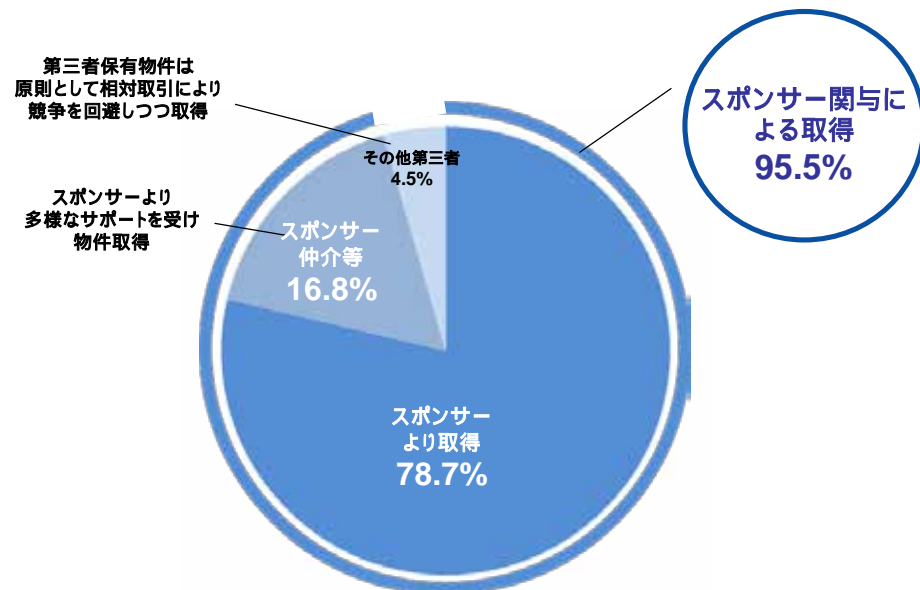
(2) 多様な物件取得チャンネルとスポンサーサポート

スポンサーパイプラインを主軸に、資産運用会社独自のネットワークも活用するなど、多様な取得チャンネルを保持
スポンサーとの物件入替・アセットリサイクルにより、良質な成長を追求

多様な取得チャンネル・手法



スポンサーパイプラインを活用した物件取得 (取得価格ベース)



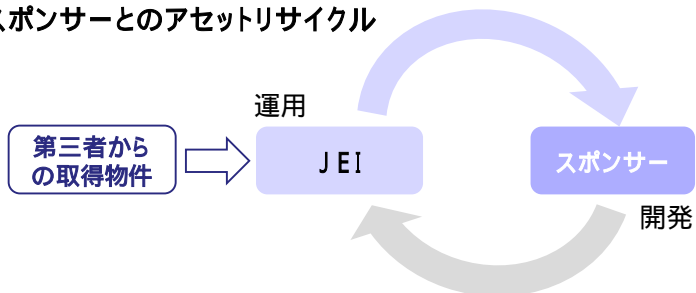
() 「スポンサー」にはスポンサーが出資するSPCも含まれます (以下、同じです)。

物件入替によるポートフォリオの質改善

築古物件の譲渡と築浅物件の取得



スポンサーとのアセットリサイクル



1. 外部成長

(3) スポンサーの主な開発事例・保有物件

大規模複合型オフィスビル 「インターシティ」シリーズ5つ目のプロジェクト



赤坂インターシティAIR (2017年8月竣工予定)



交通	東京メトロ「溜池山王」駅 地下通路直結
延床面積	178,328.01㎡
階数	地下3階、地上38階、塔屋1階
事務室 貸床面積 合計	82,006.03㎡ (約24,806.60坪)
基準階 貸床面積	2,587.53㎡ (約782.72坪)

中規模ハイグレードオフィス 「BIZCORE(ビズコア)」シリーズを新規展開



BIZCORE神保町 (2017年11月竣工予定)



所在地	千代田区神田小川町3-9-2他
交通	都営地下鉄、東京メトロ「神保町」駅徒歩4分 他
延床面積	8,933㎡(約2,702坪)
構造規模	S造・一部RC造、地上9階

神保町を皮切りに4物件を開発

「BIZCORE」開発スケジュール(予定)

- (仮称)BIZCORE 赤坂見附計画 竣工:2019年春
- (仮称)BIZCORE 築地計画 竣工:2018年冬
- (仮称)BIZCORE 渋谷計画 竣工:2019年冬

今後は年間2~3棟の開発を目指し、2020年度までに500億円規模の事業化拡大を図る意向

既保有 49%※ 赤坂インターシティ 品川インターシティ

既保有 100%※ 浜離宮インターシティ 名古屋インターシティ

既保有 27%※ 興和西新橋ビル 芝浦ルネサイトタワー

(仮称)日鐵日本橋ビル アークヒルズフロントタワー

一生運のパートナー
第一生命

アートヴィレッジ大崎 目黒駅前地区第一種市街地再開発事業(竣工予定2017年11月)

() 比率は保有する共有持分の割合です(小数点以下を四捨五入しています)。100%は単独で所有していることを示します。

1. 外部成長

(4) 新規取得物件

スポンサーから利便性・視認性・競争優位性に優れた都心の築浅物件を取得



マンサード代官山

所在地	東京都渋谷区猿楽町
延床面積	8,402.51㎡
建築時期	2009年12月16日
取得価格	11,420百万円
取得日	2016年7月1日
NOI利回り	4.0%
償却後利回り	3.3%
稼働率	97.4%(2016年12月末時点)

()取得年度の特殊要因を排除した当初5年間の想定数値の年平均

代官山のランドマークとなるオフィス・商業複合ビル

東急東横線「代官山」駅から徒歩約4分、JR「渋谷」駅及びJR「恵比寿」駅から徒歩約9分の**高い利便性**

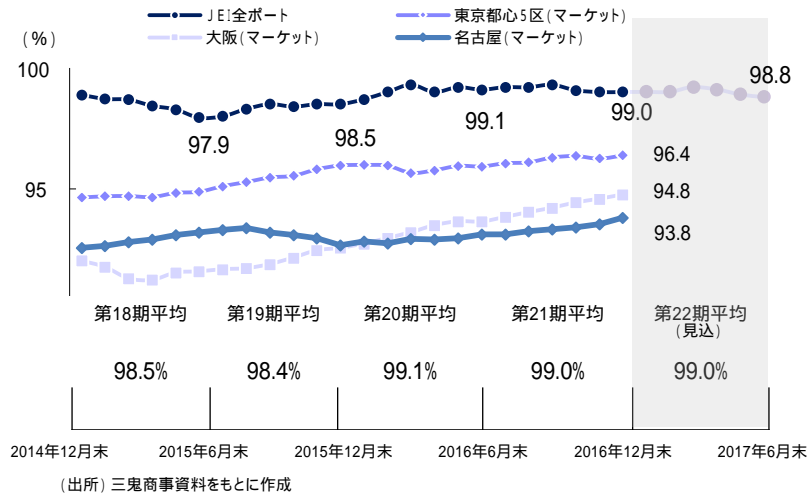
代官山のメインストリートに面し、スタイリッシュで開放的なガラス張りのファサードによる**高い視認性**

築7年、地上10階建、延床面積約2,542坪、基準階面積約180坪と代官山では**高い希少性**を有しており、オフィスビルとして**競争力の高い物件**

2. 内部成長

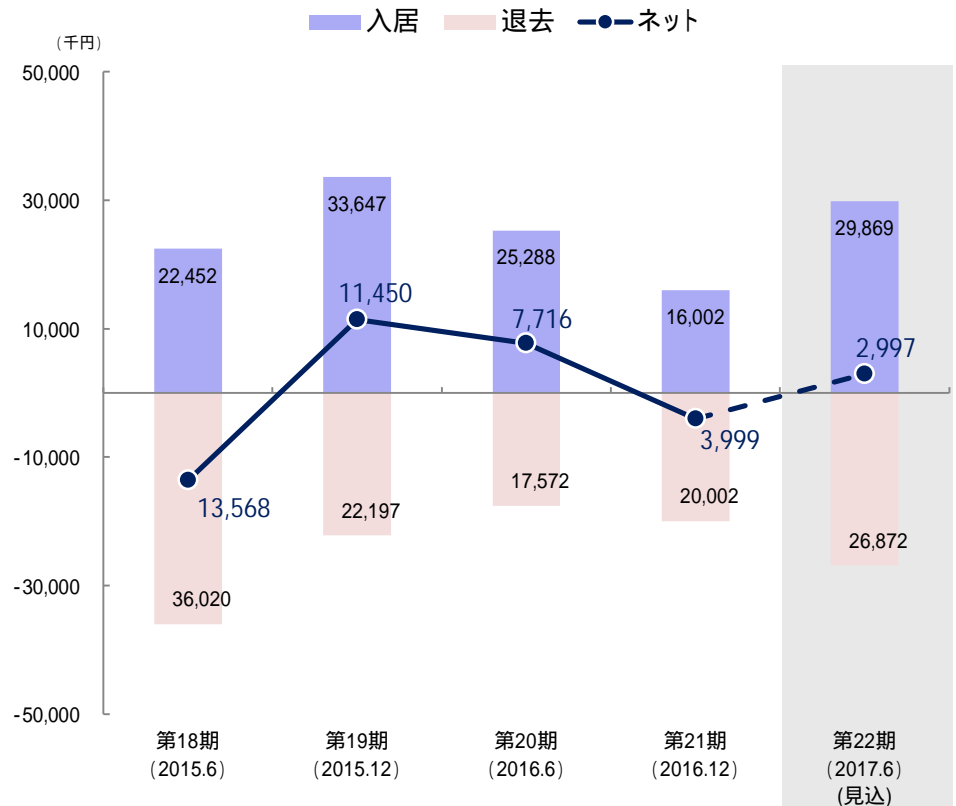
(1) 賃料の状況 (入居・退去)

稼働率の推移

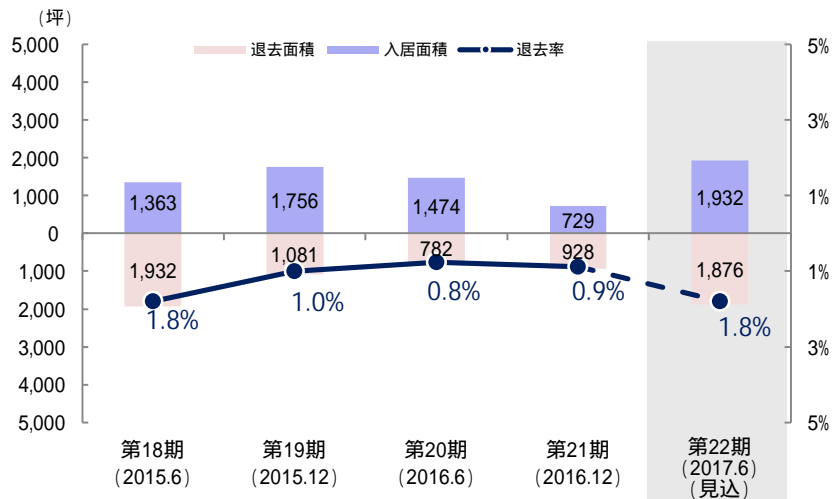


- U 稼働率は99%台の高水準を維持
- U テナント退去率は引き続き低水準で推移
- U 第22期は退去がやや増加の見込みも、すでに大半の埋め戻しに目途

入居・退去による賃料の増減(月額賃料ベース)



テナント退去率及び入居・退去面積の推移



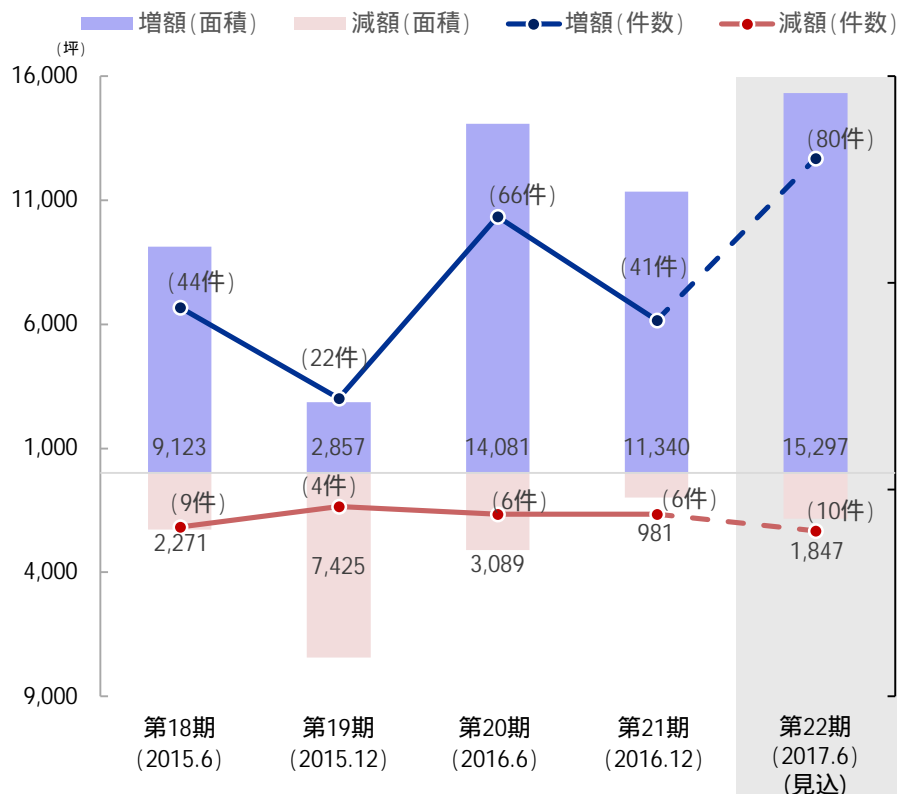
()ポートフォリオ全体における期中解約面積を前期末賃貸面積で除した数値です。なお、期中に物件を追加取得した場合は、期中解約面積を前期末賃貸面積及び追加取得物件にかかる賃貸面積の合計で除した数値とし、期中に物件を売却した場合は、売却物件にかかる賃貸面積は前期末賃貸面積から控除せず、期中解約面積を前期末賃貸面積で除した数値とします。

2. 内部成長

(1) 賃料の状況② (賃料改定)

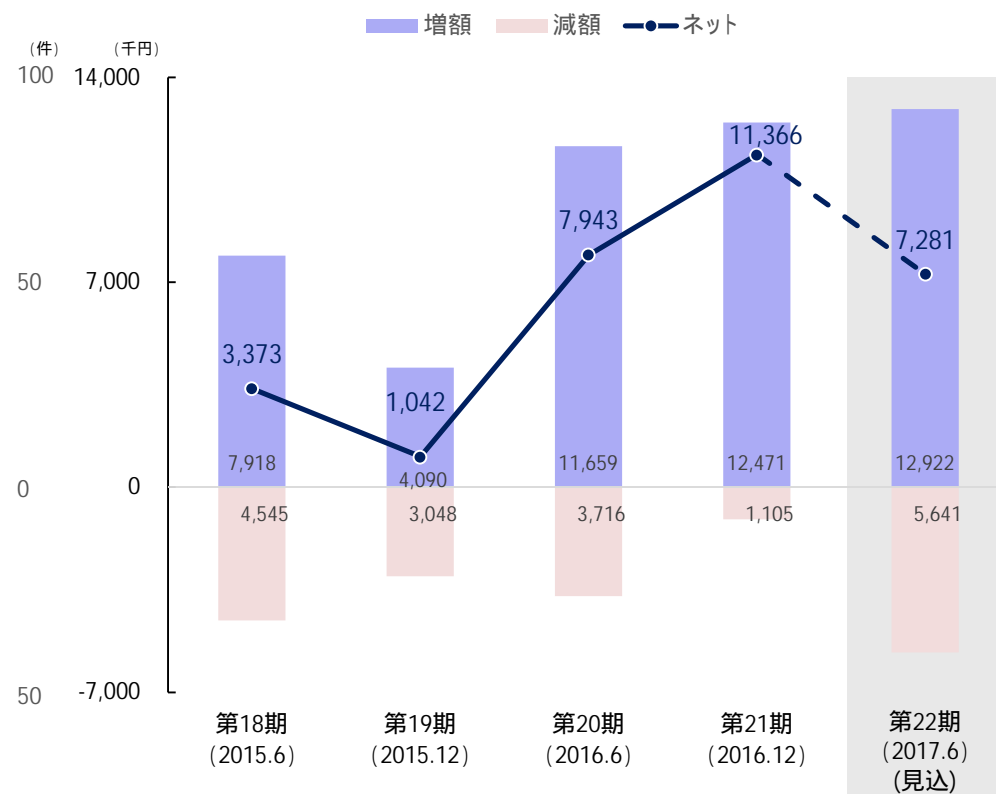
賃料増額のトレンドは変わらず。改定対象面積の46%で増額、平均賃料増額率は7.1%。第22期の増額改定は更に増加する見込み
4期連続で増減額ネットはプラス(月額賃料ベースで+11百万円増加)

賃料改定面積・改定件数の推移 (1)



増額改定割合	35.0%	12.2%	49.6%	45.8%	56.6%
面積(件数)	(20.2%)	(14.4%)	(39.5%)	(37.3%)	(34.9%)
改定対象面積(坪)	26,070坪	23,363坪	28,407坪	24,767坪	27,042坪
改定対象件数	(218件)	(153件)	(167件)	(110件)	(229件)

賃料改定による賃料の増減(月額賃料ベース)(1)



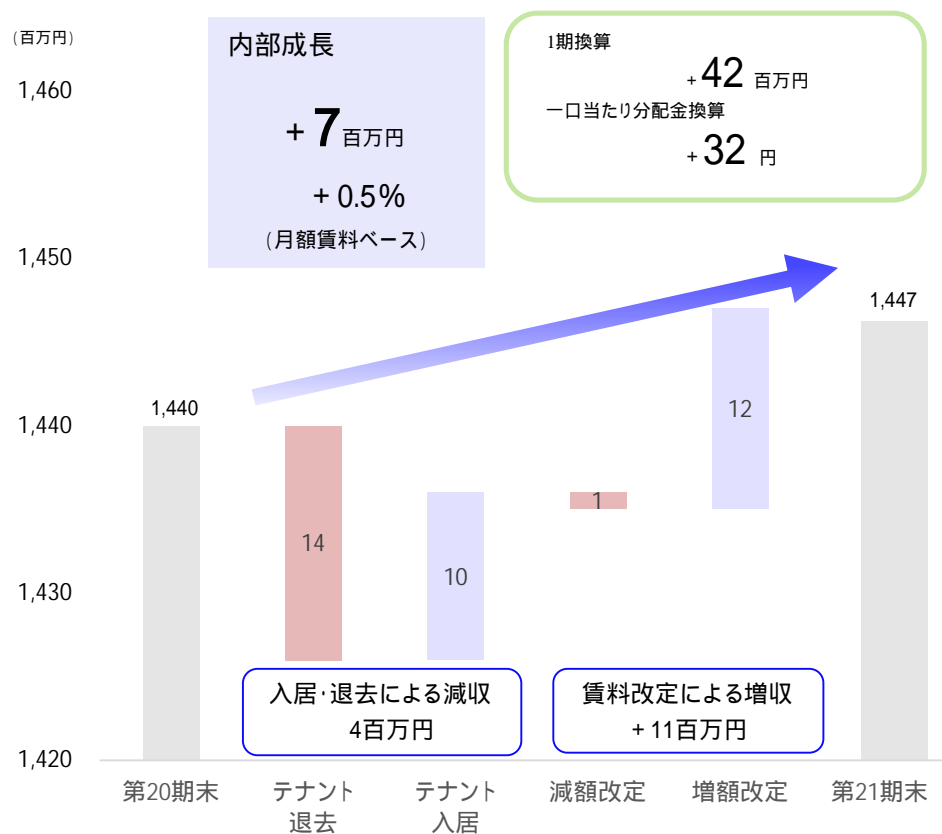
増額改定率	6.8%	8.1%	7.3%	7.1%	6.4%
減額改定率	9.3%	3.2%	5.6%	5.7%	13.3%
賃料改定率 ⁽²⁾	0.9%	0.3%	2.0%	2.8%	1.8%

(1) 賃料固定マスターリース契約分については、各項目の数値に算入していません。(2) 同額改定も含めた賃料の平均改定率です。

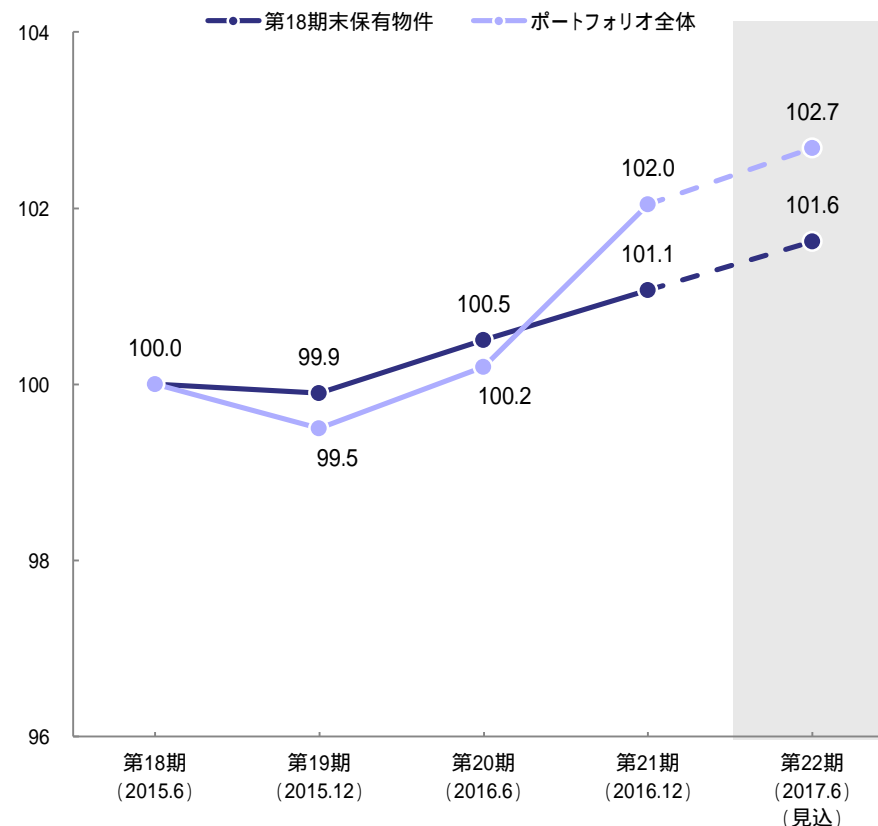
2. 内部成長 (2) 月額賃料・賃料単価の推移

内部成長により月額賃料は前期比 +7百万円・+0.5%増加
増額改定によりポートフォリオの平均賃料単価は着実に上昇

月額賃料の増減要因別内訳 (内部成長)



賃料単価(1)の推移

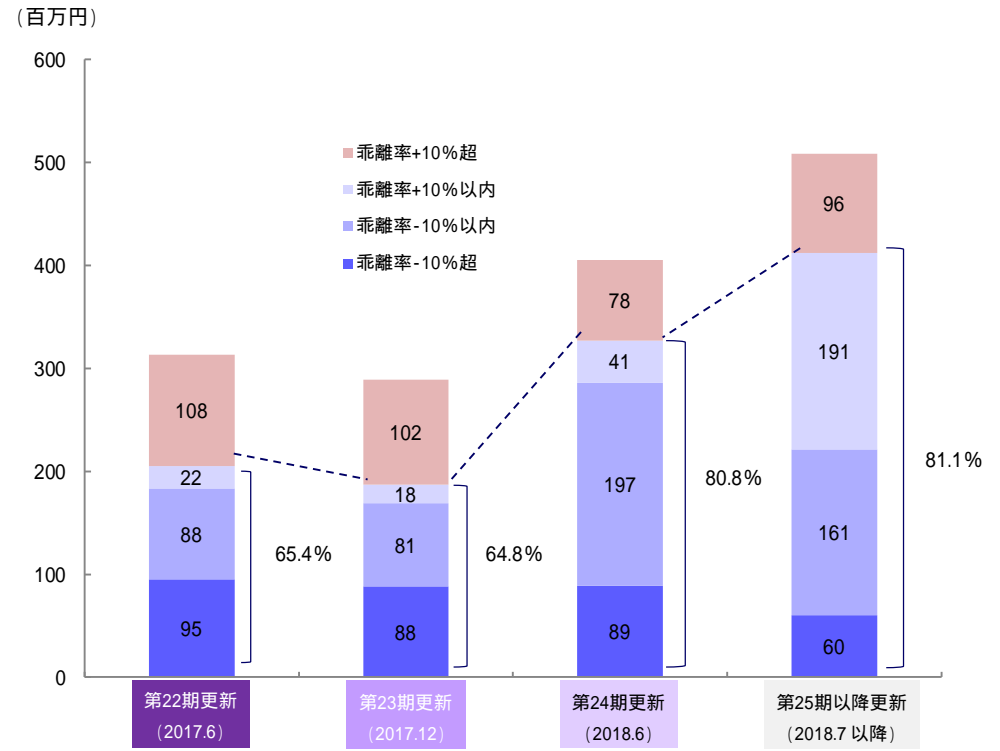
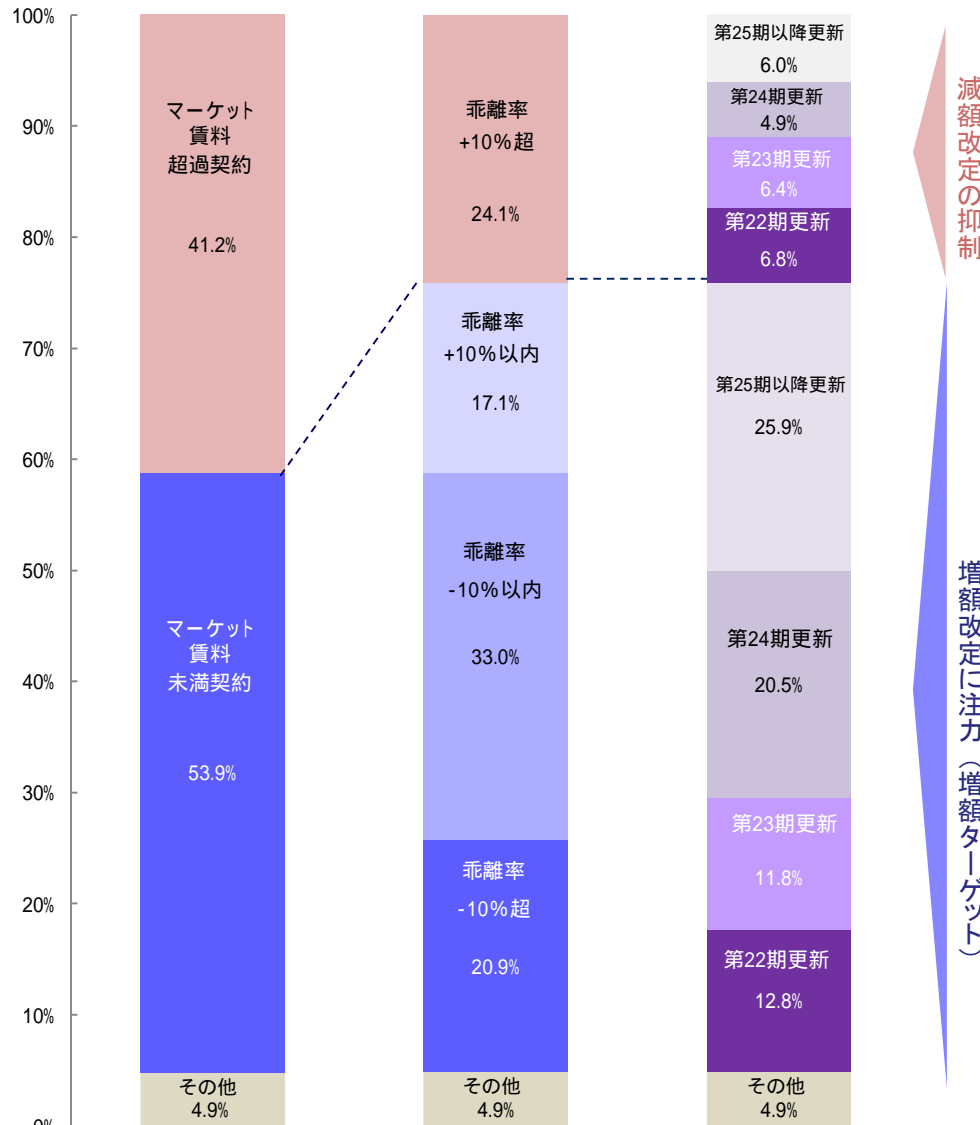


(1) 第18期末時点の平均賃料単価を100とし指数化。平均賃料単価は契約面積で加重平均。対象はオフィスとしています。第18期末保有物件は第21期末保有物件のうち第18期末より継続保有する物件です。

2. 内部成長 (3) 賃料ギャップの状況

賃料ギャップの状況

更新期別月額賃料



減額改定の抑制

増額改定に注力(増額ターゲット)

マーケット賃料未満契約を中心に増額改定に注力
 第21期末(2016.12)の賃料ギャップは 2.4%

第22期以降更新を迎える契約の6~8割程度が増額ターゲット
 内部成長は継続する見込み

()割合は第21期末の月額賃料ベース。「その他」は底地、住宅等に係る契約をいいます。
 乖離率は第21期末時点です。

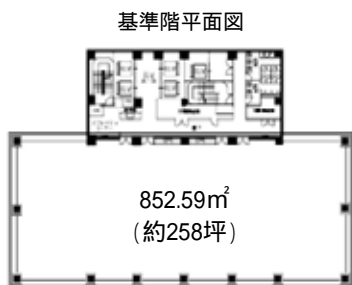
()増額ターゲットとはマーケット賃料未満及び賃料ギャップの乖離率が10%以内の契約をいいます。

2. 内部成長

(4) 芝二丁目ビルディングにおけるテナント退去

物件概要

所在地	港区芝二丁目3-3
構造	地上12F、地下2F
延床面積	16,804.73m ² (5,083.43坪)
賃貸可能面積	9,284.18m ² (2,808.46坪)
建築時期	1994年3月
PM会社	第一ビルディング



整形・無柱のフロアスペース
天井高2,700mm、OAフロア100%完備

最寄駅：地下鉄「芝公園」徒歩2分・JR「浜松町」徒歩9分

最寄り駅より徒歩2分と立地に優れ、規模・建物スペック面でも
周辺エリア内で競争力を有する物件

テナント異動(解約)の概要

解約通知受領日	2017年1月5日
解約予定日	2017年7月15日
テナント名	ロシュ・ダイアグノスティックス
解約対象面積	9,284.18m ² (2,808.46坪)
当該物件(オフィス棟) に占める割合	100%
ポートフォリオ全体 に占める割合	2.6%

()芝二丁目ビルディングはオフィス棟と住宅棟より構成されており、左表の数値はオフィス棟に係る数値を記載しています。

()賃貸可能面積・解約対象面積は建物全体の面積に共有持分の割合(95.05%)を乗じた数値を記載しています。

リーシング方針・状況

- ・都心でまとまった空室を確保できる希少性を訴求
- ・PM会社(スポンサーの1社である第一ビルディング)との緊密な連携

大口テナント退去後の早期埋め戻し実績

多くの大企業とリレーションを有する
スポンサーのサポートを活用

スポンサーでもある
PM会社との連携

JEI浜松町ビルディング (2014年6月退去・退去面積 約1,200坪)

➡ ダウンタイムなしで大半を埋め戻し

川崎日進町ビルディング (2012年6月退去・退去面積 約2,100坪)

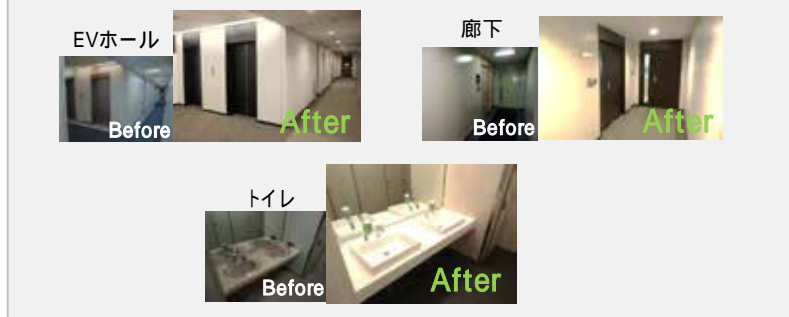
➡ 約半年で埋め戻しを達成

2. 内部成長 (5) バリューアップ工事

保有物件のバリューアップにつながる戦略的な投資を実施
賃料収入の拡大と競争力の維持等、収益向上に寄与

JEI那覇ビルのリニューアル工事

経年による劣化が進んでいた、EVホールやトイレ等の共用部のリニューアル工事を実施



賃料単価の向上

平均成約賃料単価

+18.8% (1)

(1) 第21期の実績ベース(前期比)

リーシング進捗

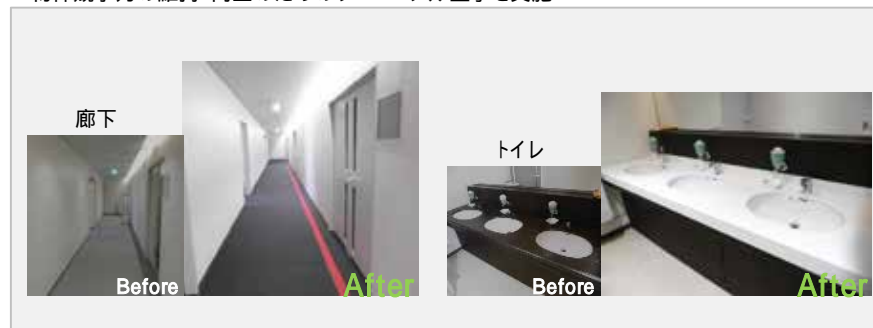
稼働率の推移

2016.7末	2017.3末 (見込み)
98.1%	100%

+ 1.9pt

JEI京橋ビルのリニューアル工事

物件競争力の維持・向上のためのリニューアル工事を実施



賃料単価の向上

平均成約賃料単価

+3.6% (2)

(2) 第22期の成約見込みベース(第20・21期の平均成約賃料単価比)

リーシング進捗

稼働率の推移

2016.6末	2017.3末 (見込み)
94.3%	98.7%

+ 4.4pt

22期実施予定の主なリニューアル工事

SE札幌ビル テナント満足度向上のためのリニューアル工事を予定



興和川崎西口ビル 収益力の維持・向上のためのリニューアル工事を予定



3. 財務戦略

(1) ファイナンス実績

投資法人債の機動的発行を含むリファイナンス実施により、金融コストを削減

リファイナンスの実績

第21期(2016年12月期)

	借換前	借換後
金額	157.6億円	157.6億円
平均借入金利	0.72%	0.32%
平均調達期間	3.0年	4.2年

金利削減効果 (※1)
32 百万円/期
一口当たり分配金換算
24.1 円

(上記のうち、投資法人債発行の状況)

借換前			借換後		
年限	発行額	利率	年限	発行額	利率
5年	50億円	1.01%	8.5年	40億円	0.42%
(内訳)					
	10年	20億円	0.45%		
	7年	20億円	0.39%		

第22期(2017年6月期)

	借換前	借換後
金額	120.0億円	120.0億円
平均借入金利	1.14%	0.25%
平均調達期間	4.7年	2.4年

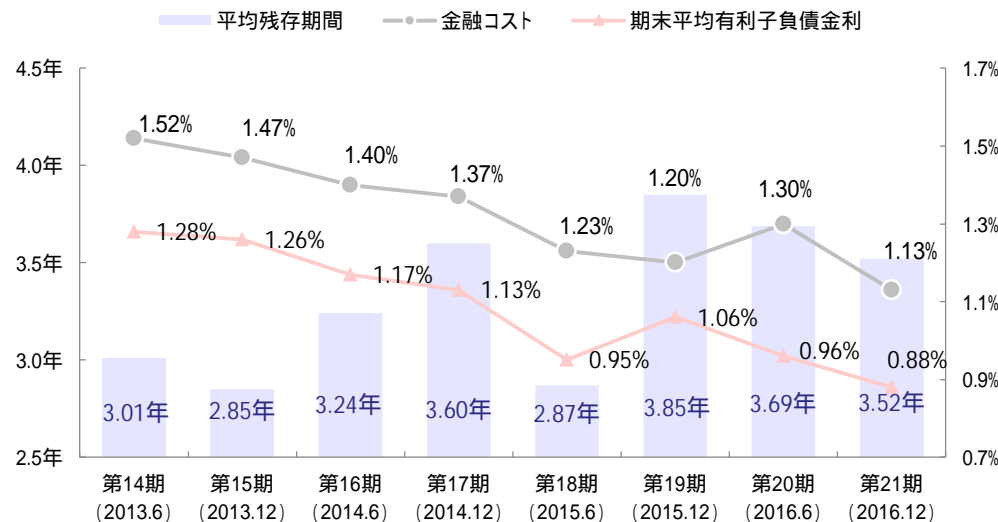
金利削減効果 (※1)
53百万円/期
一口当たり分配金換算
40.8 円

(2017年1月末日に上記借換を実施済)

今後の返済・償還期限別平均借入金利

	第23期 (2017.12)	第24期 (2018.6)	第25期 (2018.12)	3期合計
返済・償還金額	130.0億円	200.0億円	107.5億円	437.5億円
平均借入金利	1.32%	0.76%	0.73%	0.92%

有利子負債平均残存期間・金融コスト⁽²⁾の推移



(1) (借換前平均借入金利 - 借換後平均借換金利) × 借換金額 × 1/2にて算出

(2) 「金融コスト」=(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費償却) ÷ 期中有利子負債平均残高

3. 財務戦略

(2) 財務運営の状況

安定的な財務運営を継続し、高格付を維持
LTVは分配金水準等を総合的に判断し、バランスを取りながら運営

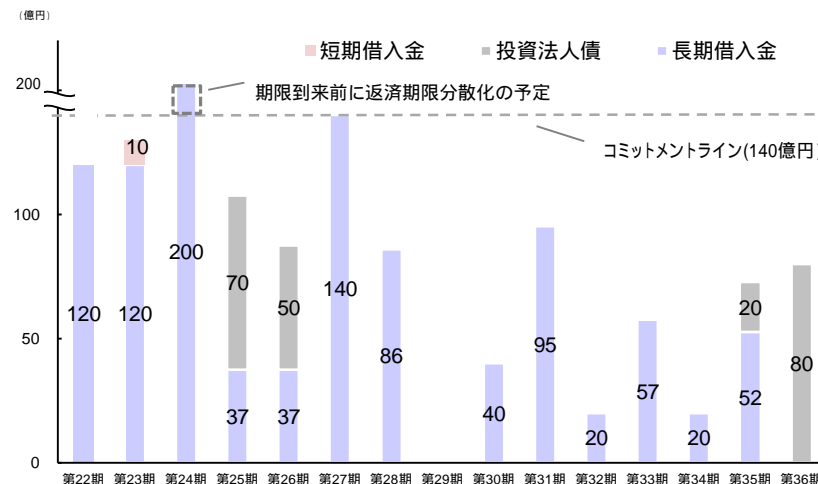
財務データサマリー

	第20期末 (2016.6末)	第21期末 (2016.12末)
総資産LTV	46.5%	46.6%
金融コスト	1.30%	1.13%
期末平均有利子負債金利	0.96%	0.88%
固定金利比率	89.4%	82.8%
有利子負債平均残存期間	3.69年	3.52年

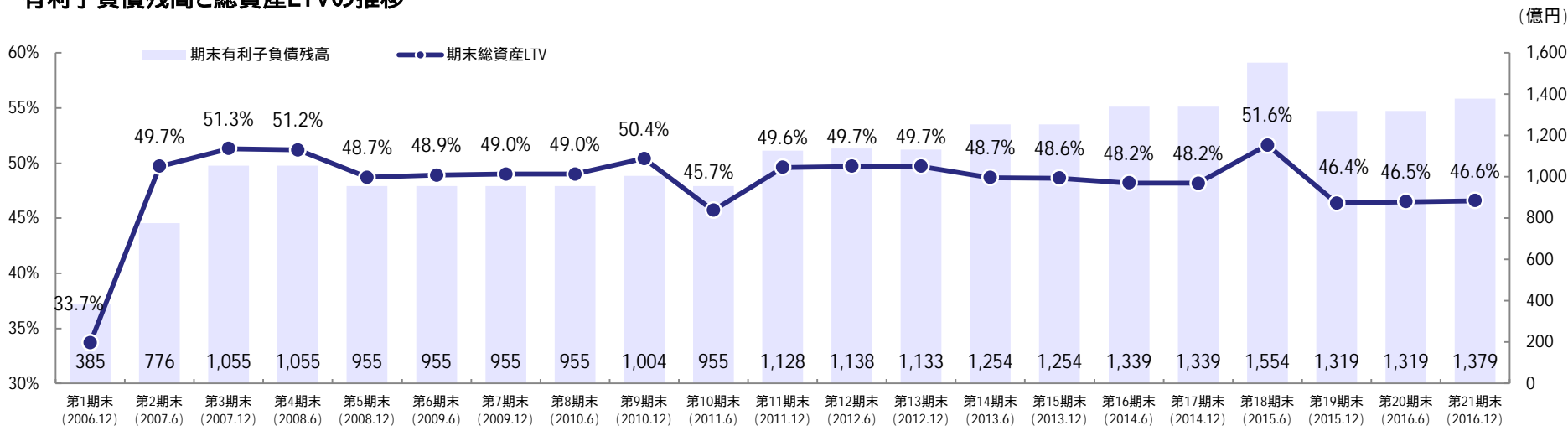
格付の状況

信用格付業者	発行体格付 (アウトルック)
日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 AA- (安定的)
格付投資情報センター (R&I)	発行体格付 A+ (安定的)
ムーディーズ・ジャパン (Moody's)	発行体格付 A3 (安定的)

各期返済金額と返済期限分散化の状況



有利子負債残高と総資産LTVの推移



GRESBリアルエステイト評価



2016年GRESBリアルエステイト評価において、
2年連続で最高位「Green Star」の評価を取得

総合スコアの順位により5段階で評価される「GRESB Rating」も
最上位の評価「5 Star」を獲得

「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。

環境認証・評価の取得

DBJ Green Building認証

ビル環境性能に加え、防犯、防災及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産の普及促進を目的に株式会社日本政策投資銀行が選定



極めて優れた
「環境・社会への配慮」がなされたビル



赤坂インターシティ※



日石横浜ビル



非常に優れた
「環境・社会への配慮」がなされたビル



浜離宮インターシティ



大森ベルポートD館



優れた
「環境・社会への配慮」がなされたビル



興和川崎西口ビル

優良特定地球温暖化対策事業所

トップレベル事業所



赤坂インターシティ



赤坂ガーデンシティ

地球温暖化対策が特に優れている事業所を
「優良特定地球温暖化対策事業所」として東京都
が認定

「トップレベル事業所」は特定温室効果ガスの
排出総量削減義務率が2分の1に軽減

CASBEE不動産マーケット普及版評価認証



興和西新橋ビル



Aランク

国土交通省主導の下、環境性能が高く、良好に
マネジメントされている環境価値の高い不動産を
適正に認識・評価することを目的に創設された制度

() 共有者である新日鉄興和不動産が認証を取得しています。

第 部

ジャパンエクセレント投資法人の特色



物件の供給・管理・リーシング能力に強みを持つスポンサー

優良なスポンサーによる強固な物件パイプライン



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

継続的な資産規模の拡大を
実現させる物件取得機会の提供

高い物件管理・リーシング能力による
収益の安定化・物件競争力の向上

コアスポンサー



新日鉄興和不動産株式会社

都心部を中心としたオフィスビル事業と住宅事業を両輪に
バランスのとれた事業を展開する不動産会社
興和不動産と新日鉄都市開発が統合し発足

物件

仲介

人材

管理

一生涯のパートナー



第一生命保険株式会社

わが国トップクラスの生命保険会社であり、
2016年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に
274棟の投資用不動産を運用

物件

融資

人材



株式会社みずほ銀行

融資

人材



みずほ信託銀行株式会社

融資

仲介

人材



株式会社第一ビルディング

仲介

管理

人材



相互住宅株式会社

管理

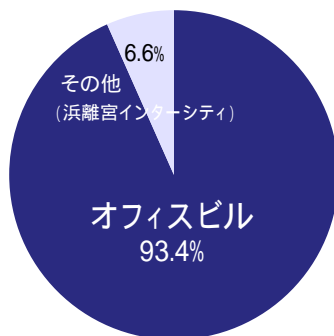
サポート実績: 物件 物件提供 融資 融資 仲介 第三者物件の仲介 人材 人材提供 管理 投資法人の保有物件の管理

2. ポートフォリオ(1)

用途

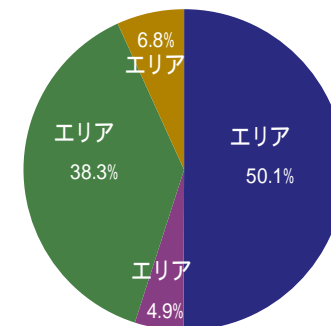
(投資方針)

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



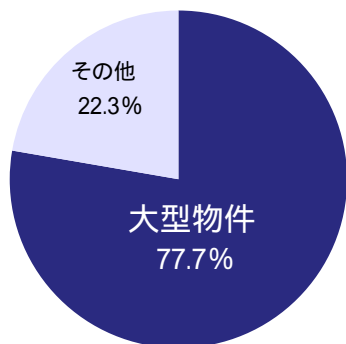
投資エリア

エリア	取得価格総額	物件数
エリア	1,436億円	11物件
エリア	140億円	3物件
エリア	1,097億円	11物件
エリア	194億円	6物件

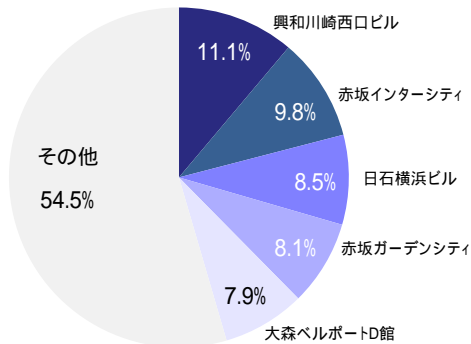


東京圏⁽⁴⁾への投資比率
88.3%

大型物件⁽³⁾



上位5物件



上位5物件比率
45.5%

(投資方針)

投資対象地域	ポートフォリオに占める投資比率 ⁽²⁾
コアエリア	80%以上
エリア	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)
エリア	大阪市中心部(梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等)
エリア	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)
エリア	エリア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)
エリア	エリアを除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等

(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。

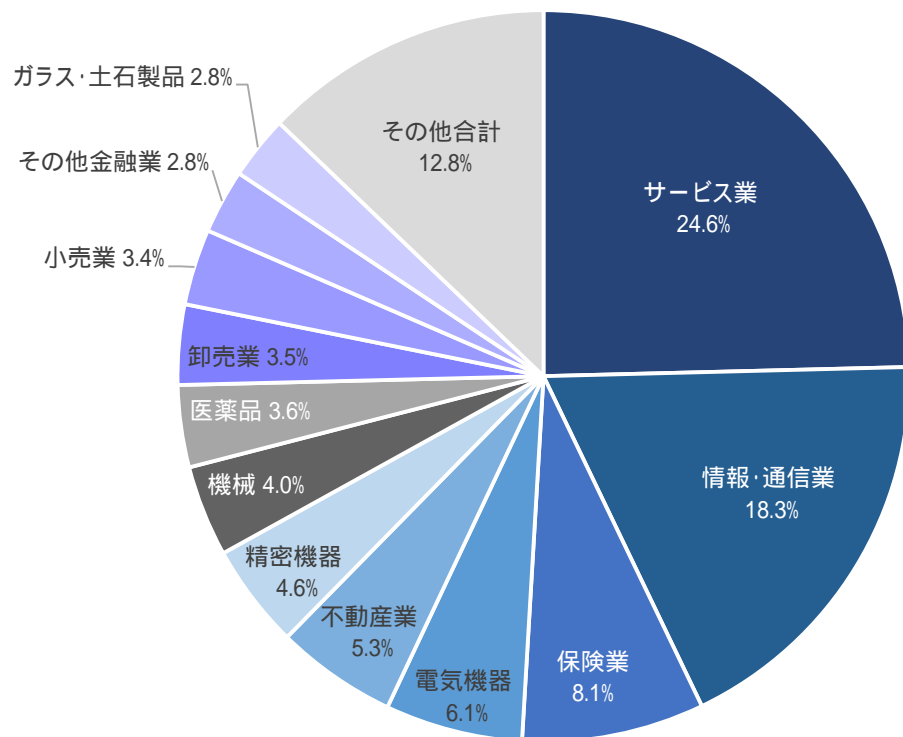
(2) ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれの用途又は地域に属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。

(3) 東京23区においては延床面積10,000坪以上、東京23区外においては4,000坪以上の物件をいいます。

(4) 東京都及び東京都周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)を指します(エリア、)。

(5) 上記の各数値は第21期末の数値を記載しており、比率は取得価格ベースの比率で小数点第2位を四捨五入しています。

テナント業種分布 (1)



上位10テナント

エンドテナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)	
全国共済農業協同組合連合会	興和川崎西口ビル	20,549.29	5.7	
東芝情報システム株式会社	興和川崎東口ビル	18,612.72	5.2	
株式会社日立アーバンインベストメント	大森ベルポートD館	10,118.99	2.8	
	海老名プライムタワー			
	JEI広島八丁堀ビル			
(3)	SE札幌ビル	9,284.18	2.6	
	ロシュ・ダイアグノスティクス株式会社			芝二丁目ビルディング
	(3)			(3)
(3)	台場ガーデンシティビル	7,286.83	2.0	
(3)	(3)	6,450.78	1.8	
株式会社ジャックス	海老名プライムタワー	5,540.02	1.5	
日立造船株式会社	大森ベルポートD館	5,383.97	1.5	
リコージャパン株式会社	興和川崎西口ビル	4,995.87	1.4	
上位10エンドテナントの合計		96,354.31	26.9	
ポートフォリオ全体の合計		358,666.01	100	

(1) 業種分類は、「東証33業種」に準じ資産運用会社が分類・作成しています。

(2) 上記の比率は第21期末時点の賃貸面積ベースの比率で小数点第2位を四捨五入しています。

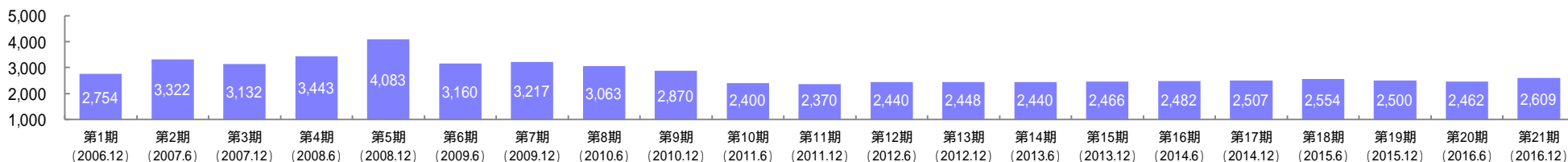
(3) エンドテナントからエンドテナント名及び物件名称の開示の同意等が得られていないため記載していません。

(4) 上記の数値は第21期末時点の数値を記載しています。

3.トラックレコード

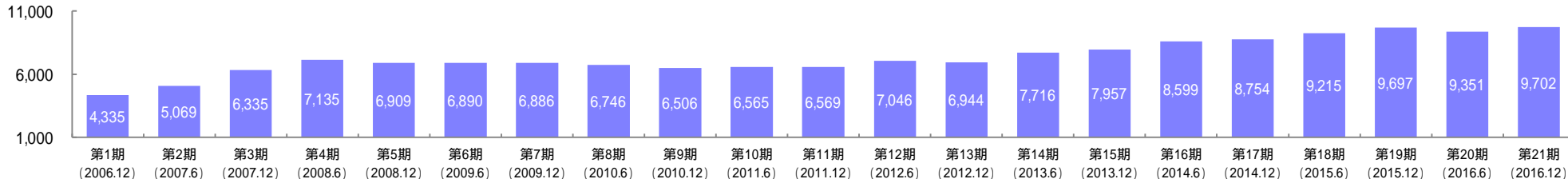
1口当たり分配金の推移(1)

(円)



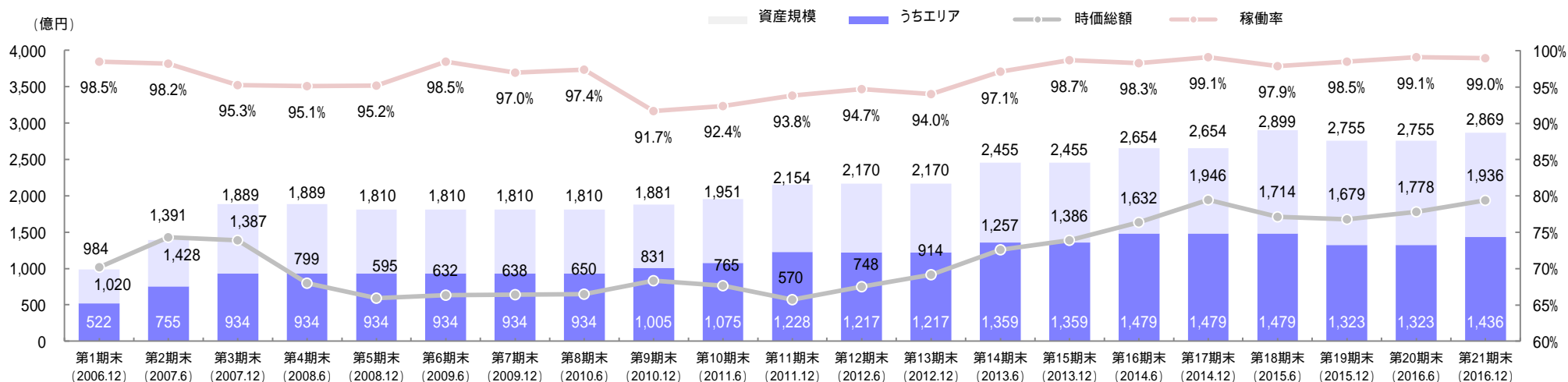
賃貸事業収入の推移

(百万円)



資産規模・稼働率・時価総額(2)の推移

(億円)



物件数	14	18	20	20	18	18	18	18	19	19	23	24	24	28	28	30	30	31	30	30	31
期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
年	(2006.12)	(2007.6)	(2007.12)	(2008.6)	(2008.12)	(2009.6)	(2009.12)	(2010.6)	(2010.12)	(2011.6)	(2011.12)	(2012.6)	(2012.12)	(2013.6)	(2013.12)	(2014.6)	(2014.12)	(2015.6)	(2015.12)	(2016.6)	(2016.12)

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

4. 投資法人の仕組み/資産運用会社の概要

投資口価格と東証REIT指数の推移



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

資産運用会社の概要

本店	東京都港区南青山一丁目15番9号	
設立時期	2005年4月14日	
資本金	4億5千万円	
株主	新日鉄興和不動産株式会社	54.0%
	第一生命保険株式会社	26.0%
	株式会社第一ビルディング	5.0%
	相互住宅株式会社	5.0%
	株式会社みずほ銀行	5.0%
業務内容	みずほ信託銀行株式会社 5.0%	
	金融商品取引業者：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(3)第84511号 取引一任代理等：認可番号 国土交通大臣認可第44号	

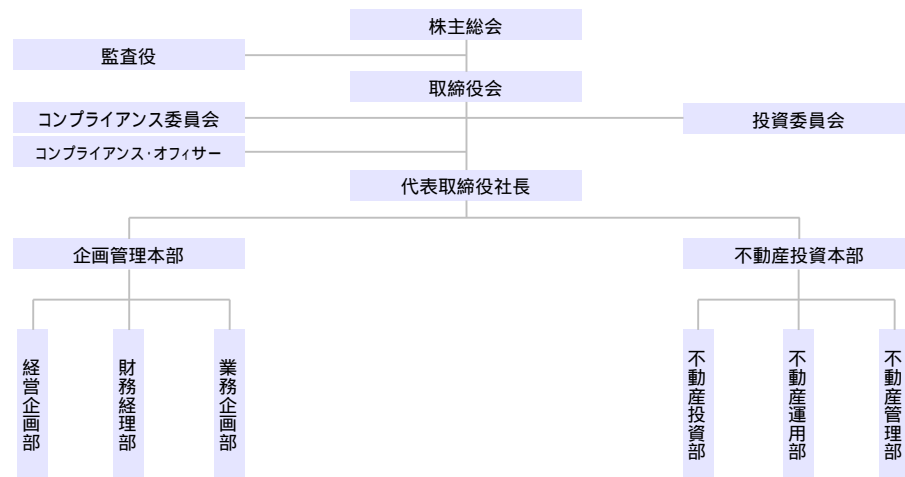
(※) 上表中における比率は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

投資法人の仕組み図



- (1) 資産運用委託契約
- (2) (イ)新日鉄興和不動産サポート契約, (ロ)みずほ信託サポート契約
- (3) みずほ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

資産運用会社の組織図



スポンサー構成における利益相反防止体制



2社のコアスポンサーを有し、スポンサー間の相互牽制により、特定のスポンサーの意向に左右されない運用体制

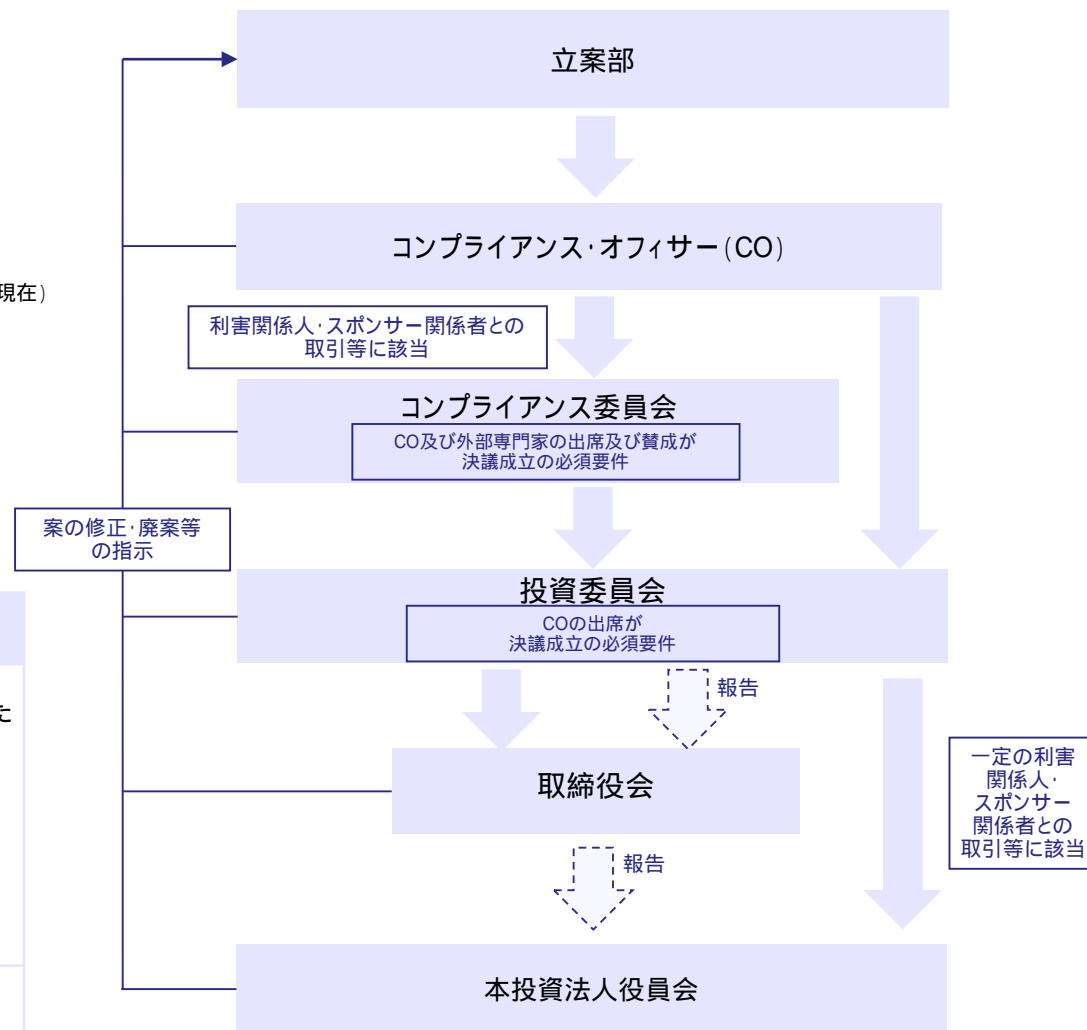
コアスポンサー2社で本投資法人の投資口を7.1%保有(2016年12月末現在)投資主の利益とスポンサーの利益が一致

運用報酬体系

運用資産の規模に連動する運用報酬に加え、
収益に連動する運用報酬を導入
物件の取得/譲渡による報酬は不採用

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

意思決定フロー



参考資料



大森ベルポートD館

継続的な公募増資(4年連続)の実施

- ・スポンサーからの物件取得により、資産規模を拡大
- ・1口当たり分配金及びNAVの成長を実現し、投資主価値を向上

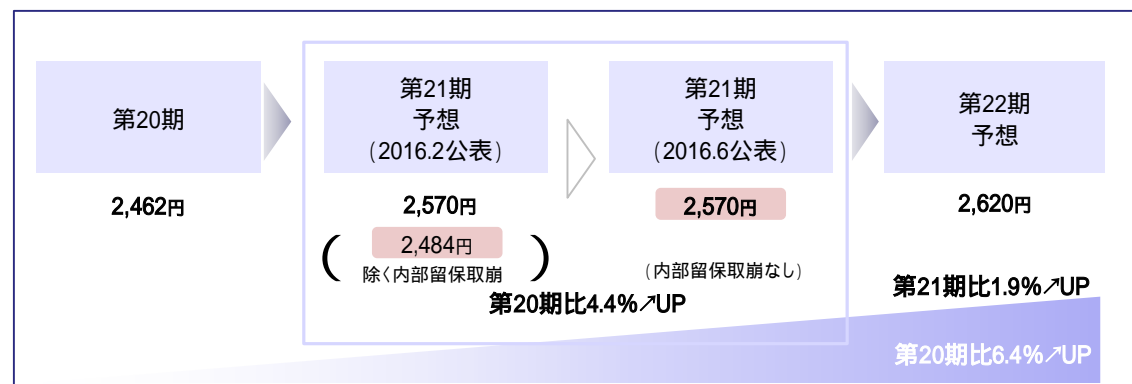
公募増資の概要

発行形態	公募増資(国内)
発行済投資口数 (募集前)	1,264,450口
新規発行投資口数	41,250口 一般募集 : 37,500口 第三者割当 : 3,750口
発行価格	138,742円 / 口
発行価額	134,259円 / 口
発行価額総額	5,538百万円 (含む オール・アロトメント分: 503百万円)
発行決議日	2016年6月22日
条件決定日	2016年7月4日
払込期日	一般募集 : 2016年7月11日 第三者割当 : 2016年8月10日

オフリングハイライト

		第20期 2016年6月期	公募増資・物件取得後
資産規模の拡大	取得価格総額 (物件数)	2,755億円 (30物件)	2,869億円 (31物件)
ポートフォリオの 質的向上	上位10テナント比率	27.2%	26.8%
	上位5物件比率	47.4%	45.5%
	平均築年数	19.6年	19.1年
投資主価値の向上	1口当たりNAV	116,041円	116,755円 (+714円)

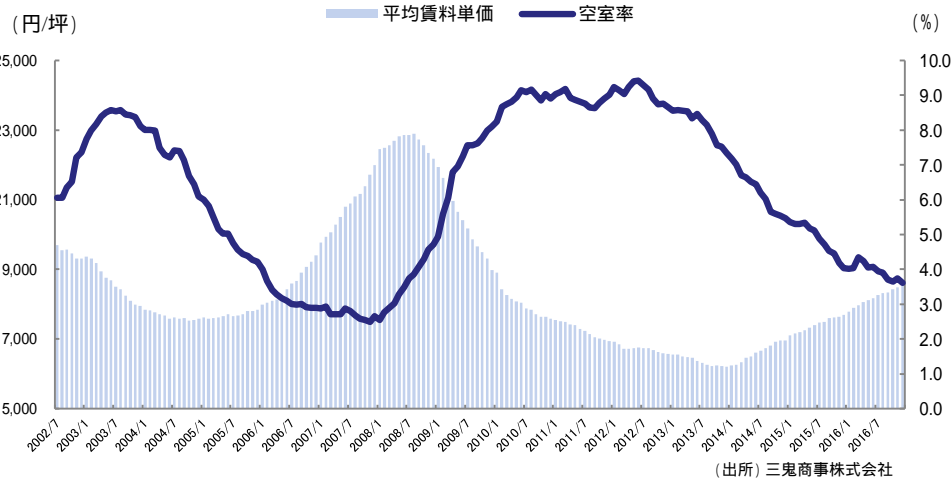
1口当たり分配金



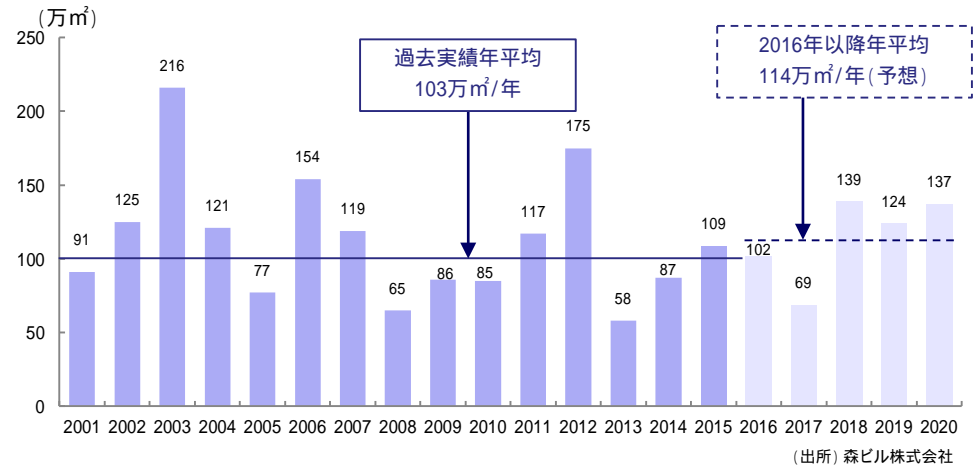
() 第21期の分配金について、2016年2月公表の予想においては、圧縮積立金の一部取崩を前提としていましたが、2016年6月公表では、圧縮積立金の取崩を前提としていません。

空室率は改善基調が継続し、賃料水準は引き続き上昇基調
不動産取引価格は引き続き高値圏で推移

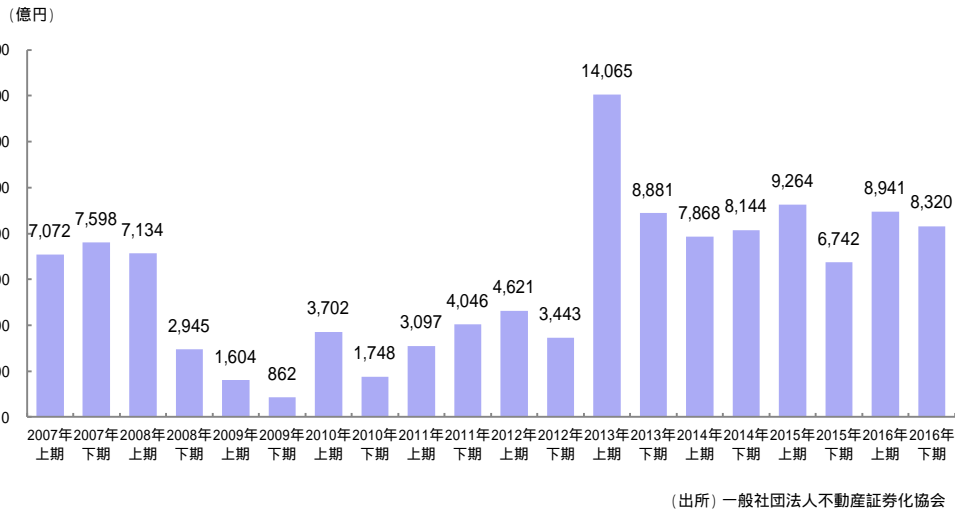
都心5区 賃料単価と空室率の推移



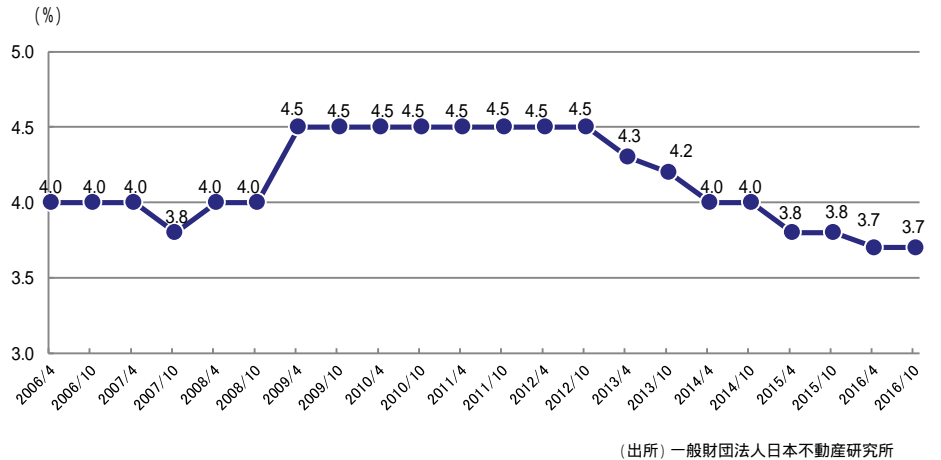
東京23区 大規模オフィス新規供給量の推移



Jリートによる不動産取得実績の推移



Aクラスビルの期待利回りの推移(東京丸の内、大手町地区)



物件別収支

(単位:百万円)

	エリア															エリア										エリア							合計
	-1	-2	-3	-7	-8	-9	-10	-12	-13	-14	-15	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-2	-3	-4	-5	-6	-7				
	大森	芝二丁目	浜松町	赤坂ガーデンスイ	赤坂インターシティ	興和白金台	台場カテドラルビル	浜離宮インターシティ	新富町	興和西新橋	マンガード代官山	NHK名古屋	西本町	大阪興銀ビル(底地)	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	千石	コアシティ立川	日石横浜ビル	京橋	広島八丁堀	SE札幌	青葉通プラザ	大和南森町	JEI那覇ビル		
不動産賃貸事業収益	938	373	210	395	581	165	334	713	69	-	299	372	196	83	797	-	-	191	88	104	413	923	49	309	1,134	166	149	369	188	198	74	10,653	
賃貸事業収入	869	373	197	360	531	147	334	669	62	-	257	-	172	83	701	-	-	189	76	94	352	844	42	299	1,040	148	133	277	168	177	62	9,702	
その他賃貸事業収入	68	0	12	35	49	18	0	44	7	-	41	-	24	-	96	-	-	2	11	10	61	79	7	10	94	17	16	92	20	20	12	951	
不動産賃貸事業費用	493	125	102	163	277	92	125	386	32	-	109	229	135	44	371	-	-	124	39	62	325	588	32	131	767	136	78	224	104	80	46	5,849	
維持管理費	137	47	19	45	40	24	1	110	6	-	36	65	24	-	97	-	-	46	15	21	117	143	6	29	157	16	17	34	34	21	8	1,422	
水道光熱費	136	0	11	26	50	11	-	63	5	-	22	28	23	-	75	-	-	-	7	9	70	90	5	40	166	14	13	82	18	14	8	1,064	
公租公課	77	29	17	32	34	14	34	45	4	-	-	25	26	43	62	-	-	17	5	7	39	76	6	20	120	12	17	23	17	12	4	891	
損害保険料	1	0	0	0	0	0	0	2	0	-	0	0	0	-	1	-	-	0	0	0	1	2	0	1	3	0	0	0	0	0	0	25	
修繕工費	10	5	1	1	5	18	3	10	4	-	8	4	2	-	18	-	-	15	4	4	12	20	1	4	17	35	5	2	9	1	0	267	
その他費用	1	1	14	1	61	1	1	8	0	-	1	33	2	0	7	-	-	0	1	1	15	11	0	1	9	1	1	2	1	1	5	220	
減価償却費	126	39	37	55	84	21	85	144	11	17	39	70	55	-	107	84	31	43	5	18	68	242	11	34	291	56	22	78	22	28	18	1,956	
不動産賃貸事業損益	445	248	108	231	303	73	208	327	36	64	190	142	61	39	425	193	82	67	48	42	88	335	17	177	366	29	70	145	84	117	27	4,803	
NOI	572	288	145	287	387	94	293	472	48	82	230	213	116	39	533	278	114	110	54	60	157	577	28	212	658	85	93	223	106	145	46	6,760	
日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
取得価格	22,552	9,450	8,350	23,300	28,146	4,705	11,000	19,080	1,750	3,931	11,420	5,610	6,673	1,770	13,890	10,976	5,400	4,725	1,150	2,550	6,470	32,000	1,620	6,500	24,500	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	286,997	

前期末比較	第21期NOI利回り(年換算)	5.0%	6.1%	3.5%	2.4%	2.7%	4.0%	5.3%	4.9%	5.5%	4.1%	4.0%	7.5%	3.5%	4.5%	7.6%	5.0%	4.2%	4.6%	9.4%	4.7%	4.8%	3.6%	3.5%	6.5%	5.3%	5.1%	6.7%	8.1%	9.9%	6.6%	6.7%	4.67%
	第20期NOI利回り(年換算)	5.1%	6.1%	3.5%	2.4%	2.7%	4.3%	5.4%	4.9%	5.6%	4.4%	-	7.4%	3.4%	4.5%	7.4%	3.3%	4.2%	4.8%	9.5%	4.9%	5.0%	3.6%	3.7%	6.9%	5.9%	6.9%	6.7%	7.7%	9.9%	6.6%	6.9%	4.71%
	差異(pt)	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.1	0.0	0.1	0.3	-	0.1	0.1	0.0	0.2	1.7	0.0	0.2	0.1	0.2	0.2	0.0	0.2	0.4	0.6	1.8	0.0	0.4	0.0	0.0	0.2	0.04
	第21期償却後利回り(年換算)	3.9%	5.2%	2.6%	2.0%	2.1%	3.1%	3.8%	3.4%	4.2%	3.3%	3.3%	5.1%	1.8%	4.5%	6.1%	3.5%	3.0%	2.8%	8.3%	3.3%	2.7%	2.1%	2.1%	5.4%	3.0%	1.7%	5.1%	5.2%	7.9%	5.3%	4.0%	3.32%

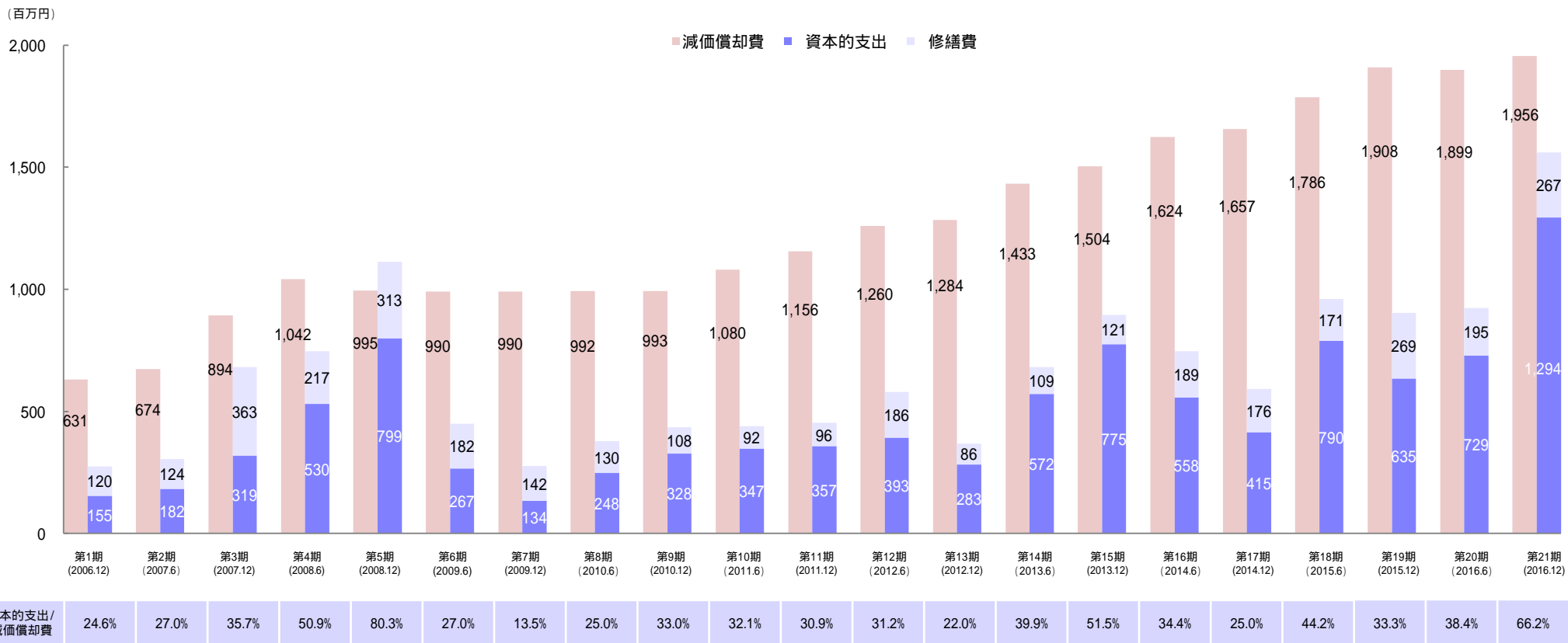
エリア別内訳

(単位:百万円)

	エリア合計	エリア合計	エリア合計	エリア合計
NOI	2,902	370	2,787	700
取得価格	143,684	14,053	109,781	19,478
第21期NOI利回り(年換算)	4.0%	5.2%	5.0%	7.1%
第20期NOI利回り(年換算)	4.0%	5.1%	5.0%	7.3%
差異(pt)	0.0	0.1	0.0	0.2

- (1)金額については、百万円未満を切り捨てています。
- (2)比率については、小数点第2位を四捨五入しています。但し、対前期比較の合計欄については、小数点第3位を四捨五入しています。
- (3)各物件のNOI利回りは、年換算値で表示しています(NOI利回り=年換算NOI÷取得価格)。
- (4)興和西新橋、川崎東口、本郷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。
- (5)NHK名古屋については、共同事業者から同意が得られていないため不動産賃貸事業収益の明細を開示していません。

工事費 及び 減価償却費の推移



期末鑑定評価サマリー

	第20期 (2016.6)	第21期 (2016.12)	増減
物件数	30物件	31物件	+ 1物件
期末鑑定評価額	272,170百万円	286,880百万円	14,710 百万円
帳簿価額	263,249百万円	273,958百万円	10,709 百万円
含み損益	8,920百万円	12,921百万円	4,001百万円
含み損益率 ⁽¹⁾	3.4%	4.7%	1.3pt

(1)「含み損益率」は、各期末の含み損益を、帳簿価額で除して算出しています。

鑑定評価額の増減件数

	第20期 (2016.6)	第21期 (2016.12)
増加	18物件	24物件
維持	9物件	2物件
減少	3物件	5物件

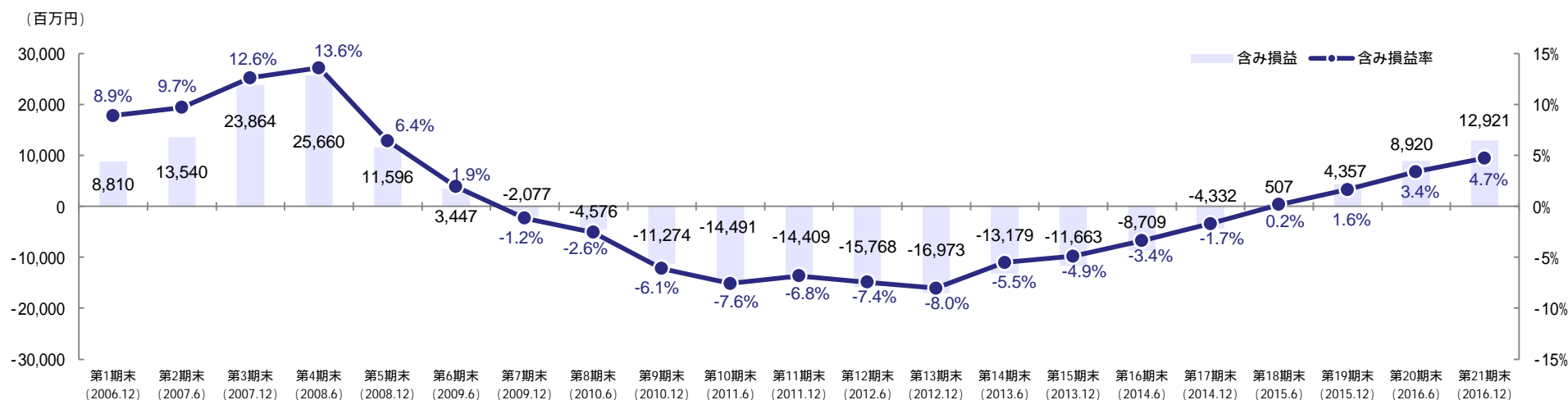
(2)各期において、対前期比での増減内訳を記載しています。

(3)キャップレートにおける芝二丁目ビルディングについては、事務所部分のみ比較しています。

キャップレートの状況

	第20期 (2016.6)	第21期 (2016.12)
低下	19物件	29物件
維持	11物件	2物件
上昇	0物件	0物件

含み損益額と含み損益率の推移



期末鑑定評価額

(単位:百万円)

物件番号	エリア	名称	取得価格	鑑定評価額		差異(-)		第21期末 帳簿価額	差異(-)		直接還元法 還元利回り			鑑定評価 機関	
				第20期末	第21期末		%			%	第20期末	第21期末	差異(-) pt		
I-1	I	大森ベルポード館	22,552	25,000	25,400	400	1.6%	21,154	4,245	20.1%	4.3%	4.2%	0.1	中央不動産鑑定所	
I-2		芝二丁目ビルディング	9,450	11,900	11,600	300	-2.5%	8,883	2,716	30.6%	事務所 4.4% 住宅 4.8%	事務所 4.2% 住宅 4.7%	事務所 0.2 住宅 0.1	日本不動産研究所	
I-3		J E 浜松町ビル	8,350	7,120	7,210	90	1.3%	8,288	1,078	-13.0%	4.0%	3.9%	0.1	日本不動産研究所	
I-7		赤坂ガーデンシティ	23,300	17,200	17,600	400	2.3%	22,321	4,721	-21.2%	3.7%	3.6%	0.1	日本不動産研究所	
I-8		赤坂インタ - シティ	28,146	25,100	25,600	500	2.0%	27,253	1,653	-6.1%	3.5%	3.4%	0.1	日本不動産研究所	
I-9		興和白金台ビル	4,705	5,010	4,990	20	-0.4%	4,802	187	3.9%	4.6%	4.6%	0.0	日本不動産研究所	
I-10		台場ガーデンシティビル	11,000	12,200	12,300	100	0.8%	10,145	2,154	21.2%	4.5%	4.4%	0.1	中央不動産鑑定所	
I-12		浜離宮インターシティ	19,080	22,000	22,300	300	1.4%	18,166	4,133	22.8%	3.9%	3.8%	0.1	日本不動産研究所	
I-13		新富町ビル	1,750	1,940	1,960	20	1.0%	1,765	194	11.0%	4.4%	4.3%	0.1	中央不動産鑑定所	
I-14		興和西新橋ビル	3,931	4,200	4,000	200	-4.8%	3,808	191	5.0%	3.8%	3.7%	0.1	日本不動産研究所	
I-15		マンサード代官山	11,420	11,600	12,000	400	3.4%	11,475	524	4.6%	3.6%	3.5%	0.1	日本不動産研究所	
II-1		II	NHK名古屋放送センタービル	5,610	5,710	5,710	0	0.0%	5,645	64	1.1%	5.0%	4.9%	0.1	日本不動産研究所
II-2			J E 西本町ビル	6,673	4,520	4,670	50	1.1%	7,242	2,672	-36.9%	4.9%	4.8%	0.1	大和不動産鑑定
II-3			大阪興銀ビル(底地)	1,770	2,030	2,090	60	3.0%	1,865	224	12.0%	3.9%	3.8%	0.1	日本不動産研究所
III-1		III	武蔵小杉タワープレイス	13,890	19,400	19,500	100	0.5%	12,743	6,756	53.0%	4.6%	4.5%	0.1	日本不動産研究所
III-2	興和川崎東口ビル		10,976	9,160	9,260	100	1.1%	9,565	305	-3.2%	5.0%	4.9%	0.1	日本ヴァリュアーズ	
III-3	J E 本郷ビル		5,400	4,580	4,680	100	2.2%	5,126	446	-8.7%	4.5%	4.4%	0.1	日本ヴァリュアーズ	
III-5	川崎日進町ビルディング		4,725	4,080	4,110	30	0.7%	4,413	303	-6.9%	5.1%	5.0%	0.1	日本ヴァリュアーズ	
III-6	第44興和ビル		1,150	1,740	1,740	0	0.0%	1,012	727	71.8%	5.6%	5.5%	0.1	日本不動産研究所	
III-7	J E 両国ビル		2,550	2,150	2,160	10	0.5%	2,271	111	-4.9%	4.8%	4.7%	0.1	中央不動産鑑定所	
III-8	海老名プライムタワー		6,470	3,890	3,910	20	0.5%	5,835	1,925	-33.0%	5.5%	5.4%	0.1	日本不動産研究所	
III-9	興和川崎西口ビル		32,000	25,000	25,300	300	1.2%	28,989	3,689	-12.7%	4.9%	4.8%	0.1	日本ヴァリュアーズ	
III-10	パシフィックスクエア千石		1,620	1,340	1,330	10	-0.7%	1,656	326	-19.7%	4.5%	4.4%	0.1	中央不動産鑑定所	
III-11	コアシティ立川		6,500	7,910	8,020	110	1.4%	6,244	1,775	28.4%	4.9%	4.8%	0.1	日本不動産研究所	
III-12	日石横浜ビル		24,500	25,700	25,800	100	0.4%	24,382	1,417	5.8%	4.5%	4.4%	0.1	日本不動産研究所	
-2	-7		J E 京橋ビル	3,308	4,130	4,060	70	-1.7%	3,026	1,033	34.1%	5.4%	5.4%	0.0	大和不動産鑑定
-3		J E 広島八丁堀ビル	2,760	2,980	3,150	170	5.7%	2,636	513	19.5%	5.3%	5.2%	0.1	日本不動産研究所	
-4		SE札幌ビル	5,500	6,530	6,630	100	1.5%	5,274	1,355	25.7%	5.4%	5.3%	0.1	中央不動産鑑定所	
-5		青葉通プラザ	2,120	3,220	3,360	140	4.3%	2,191	1,168	53.3%	5.2%	5.1%	0.1	日本不動産研究所	
-6		大和南森町ビル	4,410	5,010	5,070	60	1.2%	4,304	765	17.8%	4.9%	4.8%	0.1	大和不動産鑑定	
-7		J E 那覇ビル	1,380	1,420	1,470	50	3.5%	1,462	7	0.5%	5.8%	5.7%	0.1	日本不動産研究所	
合計				286,997	283,770	286,880	3,110	1.1%	273,958	12,921	4.7%	4.4%	4.3%	0.1	-
エリア 合計		143,684	143,270	144,960	1,690	1.2%	138,066	6,893	5.0%	4.0%	3.9%	0.1	-		
エリア 合計		14,053	12,260	12,370	110	0.9%	14,753	2,383	-16.2%	4.8%	4.7%	0.1	-		
エリア 合計		109,781	104,950	105,810	860	0.8%	102,242	3,567	3.5%	4.8%	4.7%	0.1	-		
エリア 合計		19,478	23,290	23,740	450	1.9%	18,896	4,843	25.6%	5.3%	5.2%	0.1	-		
合計			286,997	283,770	286,880	3,110	1.1%	273,958	12,921	4.7%	4.4%	4.3%	0.1	-	

- (1) 「鑑定評価額」欄には、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第20・21期末を価格時点とする各鑑定評価機関の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。また、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。
- (2) 第21期中に取得した物件(マンサード代官山)については、取得時点の鑑定評価書に記載された各数値を第20期末の数値とみなし、記載しています。
- (3) 還元利回りの各合計値は、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。

(単位:百万円)

	第20期 (2016.6)	百分比 (%)	第21期 (2016.12)	百分比 (%)	前期比	
					増減	(%)
1. 営業収益	10,223	100.0	10,653	100.0	429	4.2
貸貸事業収入	9,351		9,702		350	
その他貸貸事業収入	871		951		79	
2. 営業費用	6,240	61.0	6,431	60.4	190	3.1
維持管理費	1,423		1,422		0	
水道光熱費	1,044		1,064		19	
公租公課	835		891		55	
損害保険料	24		25		0	
修繕工事費	195		267		71	
その他費用	231		220		10	
減価償却費	1,899		1,956		56	
貸貸事業費用合計	5,655	55.3	5,849	54.9	193	3.4
貸貸事業利益	4,567	44.7	4,803	45.1	236	5.2
資産運用報酬	424		442		18	
その他営業費用	161		140		20	
営業利益	3,982	39.0	4,221	39.6	238	6.0
3. 営業外収益	2	0.0	0	0.0	1	68.0
受取利息	1		0		1	
その他	0		0		0	
4. 営業外費用	871	8.5	814	7.7	56	6.5
支払利息	565		506		58	
融資関連費用	142		142		0	
投資口交付費	17		13		3	
投資法人債利息	132		128		4	
投資法人債発行費償却	13		13		0	
その他	0		9		9	
経常利益	3,113	30.5	3,407	32.0	293	9.4
税引前当期純利益	3,113	30.5	3,407	32.0	293	9.4
法人税等	0		0		0	
当期純利益	3,112	30.4	3,406	32.0	293	9.4
前期繰越利益	0		0		0	
当期末処分利益	3,113		3,406		293	

()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)	第20期 (2016.6)		第21期 (2016.12)		増減	(負債の部)	第20期 (2016.6)		第21期 (2016.12)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)				構成比 (%)	構成比 (%)		
. 流動資産	19,176	6.8	20,897	7.1	1,721	. 流動負債	23,555	8.3	26,898	9.1	3,342
現金及び預金	2,962		3,790		828	営業未払金	986		1,204		218
信託現金及び信託預金	15,411		16,305		893	短期借入金	1,000		1,000		-
営業未収入金	653		559		93	1年内償還予定投資法人債	5,000		-		5,000
未収消費税等	-		58		58	1年内返済予定長期借入金	15,760		24,000		8,240
その他	149		183		34	未払金	439		434		5
. 固定資産	264,372	93.2	275,060	92.9	10,688	未払消費税等	98		-		98
1. 有形固定資産	254,141	89.6	264,850	89.5	10,708	その他	270		259		11
不動産	7,786		7,728		58	. 固定負債	122,289	43.1	125,542	42.4	3,253
信託不動産	246,150		257,061		10,910	投資法人債	25,000		29,000		4,000
建設仮勘定	203		59		143	長期借入金	85,140		83,900		1,240
2. 無形固定資産	9,108	3.2	9,108	3.1	0	預り敷金保証金	740		733		7
借地権	1,721		1,721		-	信託預り敷金保証金	11,408		11,909		500
信託借地権	7,382		7,382		-	負債合計	145,844	51.4	152,440	51.5	6,595
その他	4		4		0	(純資産の部)					
3. 投資その他の資産	1,122	0.4	1,102	0.4	19	. 投資主資本	137,808	48.6	143,640	48.5	5,831
差入敷金保証金	15		15		-	1. 出資総額	134,434	47.4	139,972	47.3	5,538
長期前払費用	739		705		34	2. 剰余金	3,374		3,667		293
その他	367		382		14	任意積立金(圧縮積立金)	260	0.1	260	0.1	-
. 繰延資産	105	0.0	122	0.0	16	当期未処分利益	3,113	1.1	3,406	1.2	293
投資法人債発行費	105		122		16	純資産合計	137,808	48.6	143,640	48.5	5,831
資産合計	283,653	100.0	296,081	100.0	12,427	負債純資産合計	283,653	100.0	296,081	100.0	12,427

()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。

キャッシュ・フロー計算書 / 金銭の分配に係る計算書

キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

第21期 (2016.12)	
区分	金額
・営業活動によるキャッシュ・フロー	5,351
税引前当期純利益	3,407
減価償却費	1,956
その他	12
・投資活動によるキャッシュ・フロー	11,992
固定資産の取得による支出	12,522
預り敷金の収入・支出	529
・財務活動によるキャッシュ・フロー	8,364
短期借入れによる収入	14,500
短期借入金の返済による支出	14,500
長期借入れによる収入	10,760
長期借入金の返済による支出	3,760
投資法人債の発行による収入	3,969
投資法人債の償還による支出	5,000
投資口の発行による収入	5,506
分配金の支払額	3,112
・現金及び現金同等物の増加・減少額	1,722
・現金及び現金同等物の期首残高	18,373
・現金及び現金同等物の期末残高	20,096

()金額については、百万円未満を切り捨てています。

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

第21期 (2016.12)	
区分	金額
当期末処分利益	3,406,981,184
分配金の額	3,406,571,300
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,609)
次期繰越利益	409,884
期末発行済投資口の総口数	1,305,700口

主な財務指標

財務指標	単位	第17期 (2014.12)	第18期 (2015.6)	第19期 (2015.12)	第20期 (2016.6)	第21期 (2016.12)	算式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	5,467	5,657	6,035	5,711	5,998	税引前当期純利益 + (支払利息+投資法人債利息) + 減価償却費
NOI(ネット・オペレーティング・インカム)	百万円	6,172	6,374	6,662	6,467	6,760	賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO(ファンズ・フロム・オペレーション)	百万円	4,697	4,884	5,123	5,012	5,363	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産売却純利益
1口当たりFFO	円	3,873	4,027	4,051	3,964	4,107	(当期純利益 + 減価償却費 - 不動産売却純利益) ÷ 期末発行済投資口の総口数
AFFO(アシヤステッド・ファンズ・フロム・オペレーション)	百万円	4,282	4,093	4,487	4,283	4,068	FFO - 資本的支出
AFFO配当性向	%	71.0	75.7	70.4	72.7	83.7	(分配総額 ÷ AFFO) × 100
NAV(ネット・アセット・バリュー)	百万円	126,695	131,593	142,214	146,729	156,562	期末総資産額 - 期末総負債額 + 不動産評価損益
1口当たりNAV	円	104,469	108,508	112,471	116,041	119,906	NAV ÷ 期末発行済投資口の総口数
DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)	倍	7.1	7.3	8.1	8.2	9.4	金利支払前キャッシュ・フロー ÷ (支払利息+投資法人債利息) 金利支払前キャッシュ・フロー = 金利支払前税引前当期純利益 + 減価償却費
ROA(総資産経常利益率)	%	1.1	1.1	1.2	1.1	1.2	経常利益 ÷ ((期首総資産 + 期末総資産) ÷ 2) × 100
(参考)年換算値	%	(2.2)	(2.2)	(2.3)	(2.2)	(2.3)	同上 × (365日 ÷ 営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	2.3	2.4	2.5	2.3	2.4	当期純利益 ÷ ((期首純資産 + 期末純資産) ÷ 2) × 100
(参考)年換算値	%	(4.6)	(4.8)	(5.0)	(4.5)	(4.8)	同上 × (365日 ÷ 営業日数)
自己資本比率	%	47.1	43.6	48.5	48.6	48.5	(期末純資産額 ÷ 期末総資産額) × 100
LTV(期末総資産ベース)	%	48.2	51.6	46.4	46.5	46.6	(期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額) × 100
LTV(期末評価損益ベース)	%	48.9	51.5	45.7	45.1	44.6	(期末有利子負債額 ÷ (期末総資産額 + 不動産評価損益)) × 100
BPS(1口当たり純資産)	円	108,042	108,089	109,025	108,987	110,010	期末純資産額 ÷ 期末発行済投資口の総口数

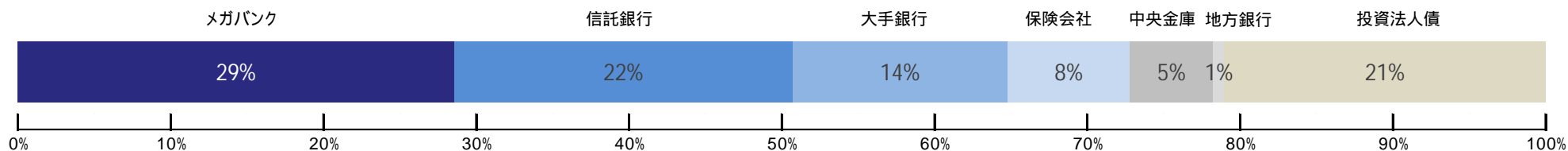
() 金額については、単位未満を切り捨てています。比率については小数点第2位を四捨五入しています。

金融機関別借入金残高一覧(第21期末現在)

借入先	残高 (百万円)	金融機関別シェア
みずほ銀行	25,985	23.9%
三菱UFJ信託銀行	21,155	19.4%
日本政策投資銀行	14,000	12.9%
三井住友銀行	13,370	12.3%
みずほ信託銀行	7,807	7.2%
農林中央金庫	6,562	6.0%
第一生命保険	6,000	5.5%
りそな銀行	3,400	3.1%
損害保険ジャパン日本興亜	2,500	2.3%
あおぞら銀行	2,000	1.8%
三井住友信託銀行	1,620	1.5%
東京海上日動火災保険	1,500	1.4%
福岡銀行	1,000	0.9%
信金中央金庫	1,000	0.9%
日本生命保険	1,000	0.9%
借入金 計	108,900	100%

() 網掛けはスポンサー会社

有利子負債の調達先の属性



投資法人債の状況(第21期末現在)

発行名	償還期限	残高 (百万円)	利率	期間
第4回無担保投資法人債	2018年11月2日	2,000	1.40%	7年
第5回無担保投資法人債	2018年11月2日	5,000	0.46%	5年
第6回無担保投資法人債	2019年3月11日	5,000	0.46%	5年
第7回無担保投資法人債	2024年3月11日	8,000	1.13%	10年
第8回無担保投資法人債	2025年9月9日	5,000	1.03%	10年
第9回無担保投資法人債	2026年10月27日	2,000	0.45%	10年
第10回無担保投資法人債	2023年12月20日	2,000	0.39%	7年
投資法人債 計		29,000		

コミットメントラインの状況(第21期末現在)

設定先	設定額 (百万円)	借入可能期間
株式会社みずほ銀行	6,000	2017年1月30日から 2018年1月29日まで
三菱UFJ信託銀行株式会社	5,000	
株式会社三井住友銀行	3,000	
コミットメントライン 計	14,000	

投資主の状況

所有者区分	投資口				
	第20期末 (2016.6)		第21期末 (2016.12)		構成比率 増減
	口数 (口)	構成比率 (%)	口数 (口)	構成比率 (%)	
金融機関 (証券会社含む)	901,876	71.3	940,768	72.1	0.8pt
その他国内法人	116,366	9.2	115,802	8.9	0.3pt
外国法人等	170,600	13.5	174,258	13.3	0.2pt
個人等	75,608	6.0	74,872	5.7	0.3pt
合計	1,264,450	100.0	1,305,700	100.0	-

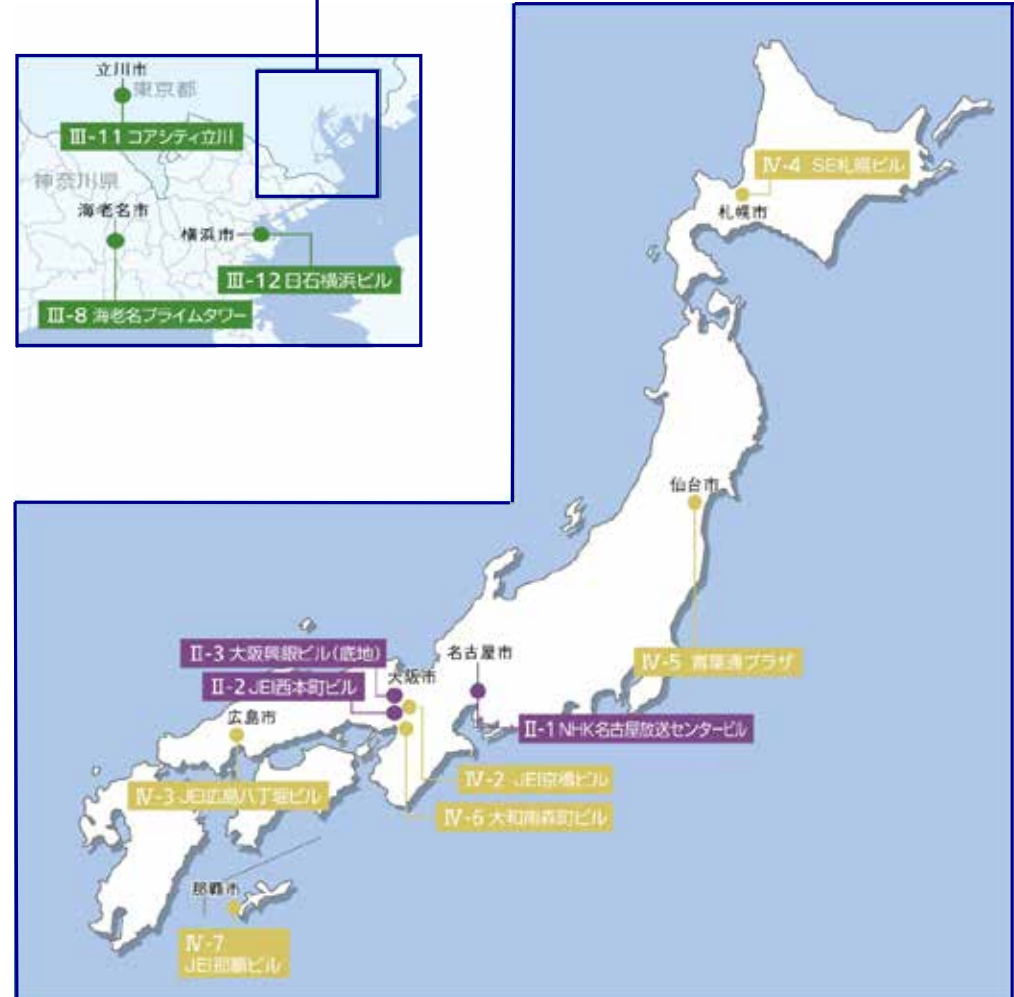
投資主				
第20期末 (2016.6)		第21期末 (2016.12)		構成比率 増減
人数 (人)	構成比率 (%)	人数 (人)	構成比率 (%)	
150	2.0	164	2.1	0.1pt
171	2.2	161	2.1	0.1pt
175	2.3	183	2.3	0pt
7,190	93.5	7,342	93.5	0pt
7,686	100.0	7,850	100.0	-

コアスポンサー2社が所有する投資口の比率：7.1%

順位	名称	所有投資口数(口)	構成比率(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	350,343	26.8%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	143,145	11.0%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	104,473	8.0%
4	新日鉄興和不動産株式会社	71,560	5.5%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	52,434	4.0%
6	第一生命保険株式会社	20,660	1.6%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	18,352	1.4%
8	STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	16,774	1.3%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	16,144	1.2%
10	CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	14,621	1.1%
	合計	808,506	61.9%

(1) 上記の10位までの投資主の表中における網掛けはスポンサー会社を示しています。

(2) 構成比率については、小数点第2位を四捨五入しています。



保有物件の概要(1)

物件番号	I-1	I-2	I-3	I-7	I-8	I-9	I-10	I-12	I-13	I-14	I-15
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	その他	オフィス	オフィス	オフィス
名称	大森 ベルポート D館	芝二丁目 ビルディング	JEI浜松町 ビル	赤坂 ガーデン シティ	赤坂 インター シティ	興和白金台 ビル	台場 ガーデン シティビル	浜離宮 インター シティ	新富町ビル	興和西新橋 ビル	マンサード 代官山
											
所在地	東京都 品川区 南大井	東京都 港区芝	東京都 港区浜松町	東京都 港区赤坂	東京都 港区赤坂	東京都 港区白金台	東京都 港区台場	東京都 港区海岸	東京都 中央区入船	東京都 港区西新橋	東京都 渋谷区 猿楽町
延床面積 (m ²)	155,778.75	19,518.15	8,327.53	46,776.76	73,061.33	7,374.74	33,283.49	35,555.87	3,169.78	19,418.17	8,402.51
建築時期	1996年 9月	1994年 3月	1991年12月	2006年 1月	2005年 1月	1978年 3月	2007年12月	2011年 3月	1990年11月	1996年7月	2009年12月
取得時期	2006年 6月	2006年 6月	2006年 6月	2007年 3月	2007年10月 2013年 2月	2010年12月	2011年 2月	2011年12月 2014年 2月	2012年 3月	2013年 3月	2016年 7月
取得価格 (百万円)	22,552	9,450	8,350	23,300	28,146	4,705	11,000	19,080	1,750	3,931	11,420
投資比率 (%)	7.9	3.3	2.9	8.1	9.8	1.6	3.8	6.6	0.6	1.4	4.0
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.3	100.0	100.0	97.4
PML (%)	3.61	6.61	4.18	1.59	2.97	6.95	6.56	2.60	4.13	3.30	5.74

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

(2)「取得価格」には、売買契約書等に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額は含みません。)を記載しており、百万円未満を切り捨てています。但し、大阪興銀ビル(底地)については、停止条件付信託受益権売買契約に記載された本土の売買代金より、借地人から収受する借地権に係る権利金相当額を控除した金額を取得価格としています。

(3)「投資比率」には、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2位を四捨五入しています。

保有物件の概要(2)

物件番号	II-1	II-2	II-3	III-1	III-2	III-3	III-5	III-6	III-7	III-8
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	NHK 名古屋放送 センタービル	JEI西本町ビル	大阪興銀ビル (底地)	武蔵小杉 タワープレイス	興和川崎 東口ビル	JEI本郷ビル	川崎日進町 ビルディング	第44興和ビル	JEI両国ビル	海老名 プライムタワー
										
所在地	愛知県 名古屋市東区	大阪府 大阪市西区	大阪府 大阪市中央区	神奈川県 川崎市中原区	神奈川県 川崎市川崎区	東京都 文京区本郷	神奈川県 川崎市川崎区	東京都 目黒区東山	東京都 墨田区両国	神奈川県 海老名市中央
延床面積 (m ²)	80,809.95	15,800.31	3,158.45 (地積)	53,711.13	31,009.62	5,877.11	22,141.60	3,359.55	5,820.56	55,806.20
建築時期	1991年 7月	1988年 2月	-	1995年 7月	1988年 4月	1991年 2月	1992年 4月	1984年 7月	1996年 8月	1995年 5月
取得時期	2006年 6月 2014年 3月	2007年 3月	2013年 2月	2006年 6月	2006年 6月	2006年 6月	2006年 6月 2006年 11月 2008年 10月 2013年 4月	2006年 6月	2006年 6月	2007年 3月
取得価格 (百万円)	5,610	6,673	1,770	13,890	10,976	5,400	4,725	1,150	2,550	6,470
投資比率 (%)	2.0	2.3	0.6	4.8	3.8	1.9	1.6	0.4	0.9	2.3
期末稼働率 (%)	95.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.8
PML (%)	1.44	11.27	-	3.19	3.25	6.16	5.86	5.27	5.57	6.53

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

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

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

(3)「投資比率」には、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2位を四捨五入しています。

保有物件の概要(3)

物件番号	III-9	III-10	III-11	III-12	-2	-3	-4	-5	-6	-7
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	興和川崎西口ビル	パシフィックスクエア千石	コアシティ立川	日石横浜ビル	JEI京橋ビル	JEI広島八丁堀ビル	SE札幌ビル	青葉通プラザ	大和南森町ビル	JEI那覇ビル
										
所在地	神奈川県川崎市幸区	東京都文京区本駒込	東京都立川市曙町	神奈川県横浜市中区	大阪府大阪市都島区	広島県広島市中区	北海道札幌市北区	宮城県仙台市青葉区	大阪府大阪市北区	沖縄県那覇市久茂地
延床面積 (㎡)	61,856.92	4,017.44	19,099.27	72,116.15	10,021.32	9,919.93	23,644.22	22,737.38	12,759.65	4,371.94
建築時期	1988年 2月	1992年11月	1994年12月	1997年 5月	1987年 4月	1999年 2月	1989年3月	1996年 7月	1990年 1月	1990年 6月
取得時期	2007年10月	2011年12月	2013年 2月	2015年 4月	2011年 9月	2012年 5月	2013年 3月	2014年 2月	2014年 2月	2015年12月
取得価格 (百万円)	32,000	1,620	6,500	24,500	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380
投資比率 (%)	11.1	0.6	2.3	8.5	1.2	1.0	1.9	0.7	1.5	0.5
期末稼働率 (%)	99.1	95.5	98.5	98.3	91.8	98.2	99.2	99.4	100.0	95.8
PML (%)	3.74	4.65	1.92	3.19	7.28	6.66	0.41	1.24	7.83	3.47

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

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

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

(3)「投資比率」には、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2位を四捨五入しています。

Memo



Memo

