

(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



Japan Excellent, Inc.

# ジャパンエクセレント投資法人

第18期(2015年6月期)決算説明会資料

2015年8月18日

(証券コード: 8987)



## I. 決算と業績予想

1. 第18期(2015年6月期)決算ハイライト	4
2. 第18期(2015年6月期)決算状況	5
3. 業績予想	6

## II. 運用状況と方針

1. 公募増資ハイライト	8
2. 外部成長	
(1)新規取得物件	9
(2)良質なポートフォリオ	10
(3)多様な物件取得チャンネルとスポンサーサポート	11
(4)外部成長の軌跡と今後の戦略	12
3. 内部成長	
(1)稼働率の推移	13
(2)賃料改定の状況	14
(3)賃料単価推移、賃貸事業収入の増減要因、 賃料ギャップの状況	15
(4)管理運営面での取組	16
4. 財務戦略	
(1)財務運営の状況	17
(2)ファイナンス実績	18
5. 1口当たり分配金の実績・見通しと今後の方針	19
(参考)1口当たり分配金の増減要因	20

## III. ジャパンエクセレント投資法人の特色

1. スポンサー	22
2. ポートフォリオ	23
3. トラックレコード	24
4. 投資法人の仕組み/資産運用会社の概要	25
5. 資産運用会社の運用体制	26
6. サステナビリティへの取組	27

## 参考資料

環境認識	29
物件別収支	30
期末鑑定評価の概要	31
期末鑑定評価額	32
第三者物件の状況	33
損益計算書	34
貸借対照表	35
キャッシュ・フロー計算書/金銭の分配に係る計算書	36
主な財務指標	37
有利子負債の状況	38
投資主の状況	39
ポートフォリオマップ	40
保有物件の概要	41

- 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。

## 第 I 部

# 決算と業績予想

---



# 1. 第18期(2015年6月期)決算ハイライト

	第17期 (2014.12)	第18期 (2015.6)	増減	(%)
営業収益	9,695百万円	10,121百万円	426百万円	4.4%
当期純利益	3,040百万円	3,097百万円	57百万円	1.9%
1口当たり分配金	2,507円	2,554円	47円	1.9%
発行済投資口の総口数	1,212,750口	1,212,750口	-	-
資産規模	2,654億円	2,899億円	245億円	9.2%
物件数	30物件	31物件	1物件	-
期中平均稼働率	98.8%	98.5%	▲0.3pt	-
賃貸事業収入	8,754百万円	9,215百万円	461百万円	5.3%
NOI	6,172百万円	6,374百万円	202百万円	3.3%
総資産LTV	48.2%	51.6% (公募増資後)49.3%	3.4pt	-
期末平均調達金利	1.13%	0.95% (公募増資後)0.98%	▲0.18pt	-
有利子負債平均残存期間	3.60年	2.87年 (公募増資後)2.88年	▲0.73年	-
固定金利比率	100%	81.0% (公募増資後)85.1%	▲19.0pt	-
1口当たりNAV	104,469円	108,508円	4,039円	3.9%
含み損益	▲4,332百万円	507百万円	4,840百万円	-

- ◆ 日石横浜ビルを245億円で取得し、増収増益を実現
- ◆ 1口当たり分配金は4期連続の増配

## 外部成長

- ◆ 競争力の高い大型物件である日石横浜ビルを取得
- ◆ 資産規模の拡大とポートフォリオの質的向上を実現し、良質な成長を継続

## 内部成長

- ◆ 期中平均稼働率は98%台の高い水準を維持
- ◆ 明確な増額改定のトレンドに

## 財務戦略・その他

- ◆ スポンサーであるみずほ銀行からのブリッジファイナンス(245億円)を機動的かつ戦略的に実施
- ◆ 3年連続の公募増資により、約65億円のエクイティ調達を実施
- ◆ ポートフォリオの含み損益は約50億円改善し、プラス転換

## 2. 第18期(2015年6月期)決算状況

(単位:百万円)

	第17期 (2014.12)	第18期 (2015.6)	増減	期初予想	増減
営業収益	9,695	10,121	425	9,575	546
賃貸事業収入	8,754	9,215	① 461	8,729	⑤ 486
水道光熱費収入	866	815	▲ 51	787	28
その他収入	74	89	15	57	31
営業費用	5,731	6,102	370	5,722	380
賃貸事業費用	5,180	5,533	352	5,168	364
維持管理費	1,246	1,406	② 159	1,326	⑥ 79
水道光熱費	1,118	1,153	34	1,047	105
公租公課	753	791	③ 38	799	▲ 7
修繕工事費	176	171	▲ 5	124	⑦ 46
その他賃貸事業費用	228	224	▲ 4	228	▲ 4
(NOI)	6,172	6,374	201	6,048	326
減価償却費	1,657	1,786	④ 128	1,642	143
販管費等	551	569	18	553	16
営業利益	3,963	4,018	54	3,852	166
営業外費用	926	922	▲ 4	881	⑧ 40
経常利益	3,041	3,098	57	2,973	125
当期純利益	3,040	3,097	57	2,972	125
分配金総額	3,040	3,097	56	2,971	126
発行済投資口の総口数	1,212,750口	1,212,750口	-	-	-
1口当たり分配金	2,507円	2,554円	47円	2,450円	104円

前期との主な差異要因	
(収益要因)	
① 日石横浜ビル 既存物件	492 ▲ 30
(コスト要因)	
② 日石横浜ビル 既存物件(リーシングマネジメントフィーの増加等)	78 81
③ 第16期取得物件の固都税費用化等	38
④ 日石横浜ビル(3か月分)	140

期初予想との主な差異要因	
(収益要因)	
⑤ 日石横浜ビル 既存物件	492 ▲ 6
(コスト要因)	
⑥ 日石横浜ビル	78
⑦ 修繕工事の追加実施	34
⑧ 公募増資関連費用 日石横浜ビル取得に伴う借入金金利	30 19

### 3. 業績予想

(単位:百万円)

	第18期 (2015.6)	第19期 (2015.12)		第20期 (2016.6)	
	実績	予想	前期比	予想	前期比
営業収益	10,121	10,782	661	10,682	▲ 99
賃貸事業収入	9,215	9,761 ①	545	9,775	14
水道光熱費収入	815	946	131	834	▲ 112
その他収入	89	74	▲ 15	72	▲ 1
営業費用	6,102	6,674	571	6,640	▲ 33
賃貸事業費用	5,533	6,058	525	6,057	▲ 1
維持管理費	1,406	1,437 ②	31	1,476	38
水道光熱費	1,153	1,322	169	1,229	▲ 92
公租公課	791	821 ③	29	892 ⑦	70
修繕工事費	171	332 ④	161	332	0
その他賃貸事業費用	224	241	17	225	▲ 16
(NOI)	6,374	6,626	252	6,526	▲ 99
減価償却費	1,786	1,902 ⑤	116	1,901	▲ 1
販管費等	569	615 ⑥	45	583	▲ 31
営業利益	4,018	4,108	89	4,041	▲ 66
営業外費用	922	948	26	932	▲ 16
経常利益	3,098	3,161	62	3,111	▲ 50
当期純利益	3,097	3,160	63	3,110	▲ 50
分配金総額	3,097	3,161	63	3,110	▲ 50
発行済投資口の総口数	1,212,750口	1,264,450口	51,700口	1,264,450口	-
1口当たり分配金	2,554円	2,500円	▲ 54円	2,460円	▲ 40円

#### 第19期の前期比増減要因

(収益要因)

①	日石横浜ビルの通期寄与 既存物件	515 29
---	---------------------	-----------

(コスト要因)

②	日石横浜ビル 既存物件(リーシングマネジメントフィーの減少等)	90 ▲ 59
③	第16期取得物件の固都税費用化	29
④	先行対応含む修繕工事	128
⑤	日石横浜ビル	139
⑥	エンジニアリングレポート再取得費用等	45

#### 第20期の前期比増減要因

(コスト要因)

⑦	日石横浜ビルの固都税費用化	61
---	---------------	----

## 第Ⅱ部

# 運用状況と方針

---





# 1. 公募増資ハイライト

## ■ 公募増資の概要

発行投資口数	51,700口 (含む オーバーアロットメント分: 4,700口)
発行価格/発行価額	129,675円/125,419円
発行価額総額	6,484百万円 (含む オーバーアロットメント分: 589百万円)
発行決議日	2015年6月24日
価格決定日	2015年7月6日
払込日	2015年7月13日(一般募集) 2015年8月12日(第三者割当)

## ■ 発行価格

発行価格は1口当たりNAVの1.2倍超の水準

1口当たりNAV(第17期末)	発行価格	倍率
104,469円	129,675円	1.24倍

## ■ オフリングハイライト

		第17期末 (2014.12)		日石横浜ビル		公募増資後	第17期末からの増減
資産規模の拡大	取得価格総額 (物件数)	2,654億円 (30物件)	+	245億円 (1物件)	⇒	2,899億円 (31物件)	+245億円 (+1物件)
	NOI利回り	4.6%	+	5.1% (鑑定NOI利回り)	⇒	4.7% <sup>(※1)</sup>	+0.04pt
ポートフォリオ の質的向上	上位10テナント比率	30.8%			⇒	27.6%	-3.2pt
	上位5物件比率	47.1%			⇒	45.0%	-2.1pt
	大型物件への投資比率	74.8%			⇒	76.9%	+2.1pt
投資主価値 の成長	1口当たりNAV	104,469円		104,552円 (日石横浜ビル取得後)		105,405円 <sup>(※2)</sup>	+936円 +0.9%

(※1)「NOI利回り」の「公募増資後」の数値は第17期末の実績に日石横浜ビルの取得時の鑑定評価書に記載されたNOIを加算し算出したNOI利回りです(当期の実績ではありません)。

(※2)「1口当たりNAV」の「公募増資後」の数値は、第17期末のNAVに、日石横浜ビルの取得価格と鑑定評価額の差額と、  
今次の公募増資(オーバーアロットメントを含む)による出資総額の増加額を加算したNAVにより算出しています。

## ■ 取得物件(日石横浜ビル)

- ◆ ポートフォリオ平均を上回るNOI利回りでの取得
- ◆ 長期マスターリース契約による収益の安定性の確保
- ◆ スポンサーであるみずほ銀行のブリッジファイナンスにより、機を逃さず取得



取得日 2015年4月1日

取得価格 245億円

## ■ 1口当たり分配金

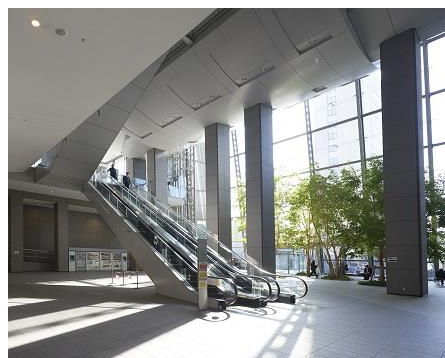
第19期(2015年12月期)は従来予想の2,450円より**50円の増額**

第19期 (従来予想)	第19期 (今次修正)	第20期 (新規予想)
2,450円	2,500円	2,460円

## 2. 外部成長

### (1) 新規取得物件

◆ みずほフィナンシャルグループからの情報提供により東京圏の優良な大型物件を相対取引で取得

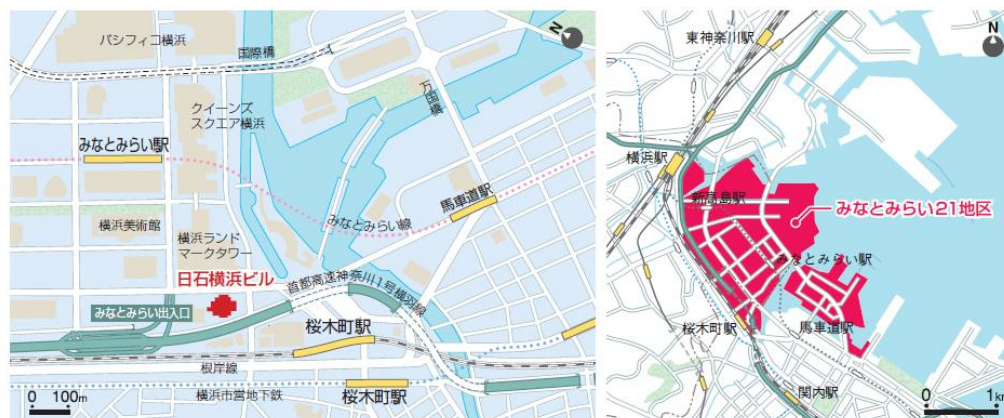


#### ◆ 立地、規模、スペック面での競争優位性

- ◆ みなとみらい21地区の中でもオフィス集積度が高く、商業等の利便設備の充実したエリアに立地
- ◆ JR京浜東北線・根岸線・横浜線、横浜市営地下鉄の「桜木町」駅から徒歩4分で、駅前からペDESTリアンデッキでダイレクトにアクセス可能。みなとみらい線の「みなとみらい」駅からも徒歩6分の高い交通利便性
- ◆ 延床面積は約22,000坪、基準階面積約470坪の視認性に優れた大型タワーオフィス
- ◆ ハイブリッド制振装置、非常用発電機、3回線スポットネットワーク方式の受電、最大5tまで離着陸可能なヘリポートなど高いBCP対応力

#### ◆ JXグループの主要なビジネス拠点

- ◆ 国内最大手のエネルギー関連会社であるJXグループの主要なビジネス拠点であり、JXグループ企業がテナントとして多数入居
- ◆ JXグループであるJX日鉱日石不動産がPM会社として本物件を管理・運営。同社とは長期のマスターリース契約を締結し、収益安定性も確保



#### 日石横浜ビル

取得日	2015年4月1日		
取得先	(売主の意向により非開示)		
取得価格	24,500百万円		
当社想定NOI利回り(※)	4.9%	鑑定NOI利回り	5.1%
2015年6月末稼働率	95.9%	延床面積	72,116.65㎡
所在地	横浜市中区桜木町1-1-8		

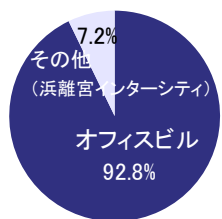
(※)「当社想定NOI利回り」は取得年度の特種要因を排除した当社における当初5年間の想定数値の年平均です(当期の実績ではありません)。

## 2. 外部成長 (2) 良質なポートフォリオ

- ◆ 東京圏への重点投資、物件の分散を推進
- ◆ 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

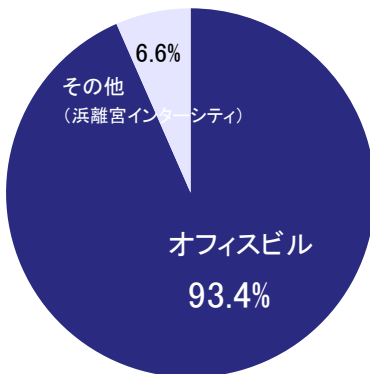
### ■ 用途比率

<第17期末(2014.12)時点>



オフィスビルへの投資比率  
92.8%

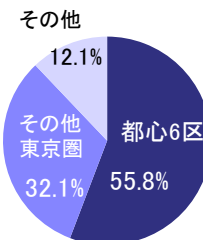
<日石横浜ビル取得後>



オフィスビルへの投資比率  
93.4%

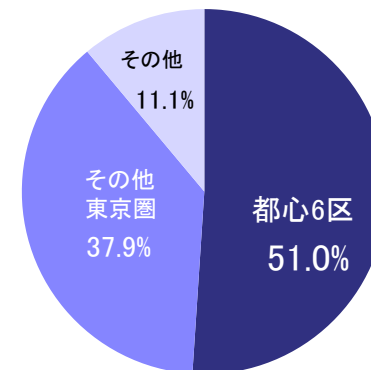
### ■ エリア比率

<第17期末(2014.12)時点>



東京圏<sup>(※1)</sup>への投資比率  
87.9%

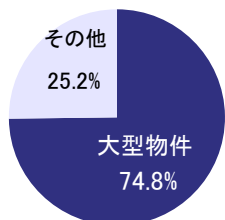
<日石横浜ビル取得後>



東京圏<sup>(※1)</sup>への投資比率  
88.9%

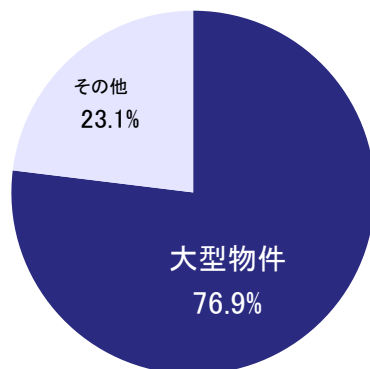
### ■ 大型物件比率

<第17期末(2014.12)時点>



大型物件<sup>(※2)</sup>への投資比率  
74.8%

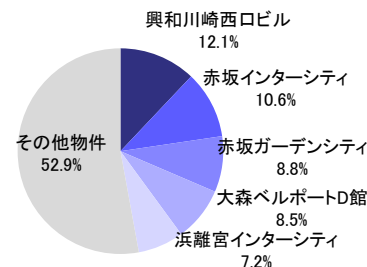
<日石横浜ビル取得後>



大型物件<sup>(※2)</sup>の比率  
76.9%

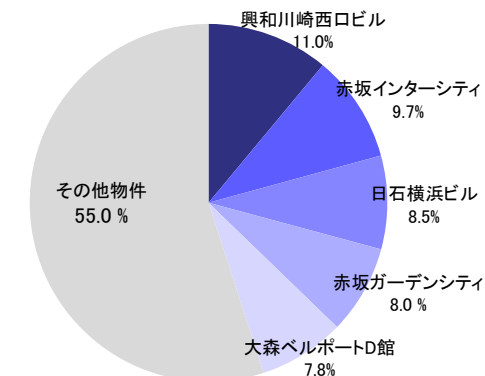
### ■ 上位5物件比率

<第17期末(2014.12)時点>



上位5物件比率  
47.1%

<日石横浜ビル取得後>



上位5物件比率  
45.0%

(※1)「東京圏」とは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。

(※2)「大型物件」とは東京23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。

(※3)上記のバイチャートの各比率は、取得価格ベースでの比率です。

## 2. 外部成長

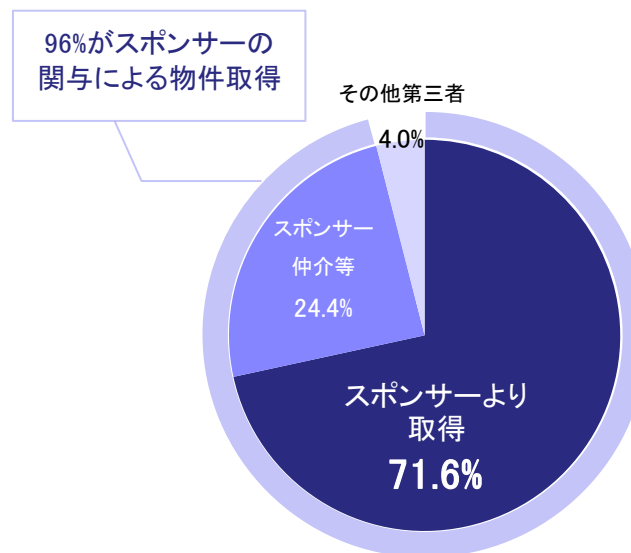
### (3) 多様な物件取得チャンネルとスポンサーサポート

- ◆ 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
- ◆ スポンサーとの戦略的な物件入替により、良質な成長を追求

#### ■ 多様な取得チャンネル・手法



#### ■ ポートフォリオの取得先の内訳 (取得価格ベース、第18期末時点)



#### ■ 物件入替による成長力・収益力の強化



(参考)コアスポンサーの保有・開発物件の一例(※)



(※) 本書の日付現在、これら物件を取得する予定はありません。

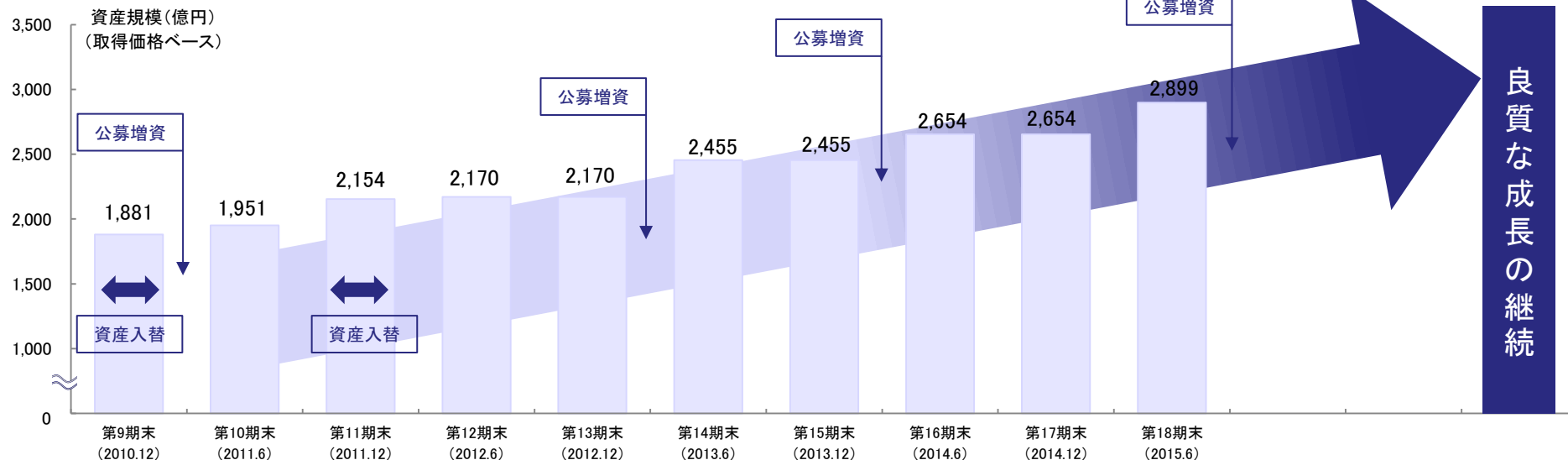
## 2. 外部成長 (4) 外部成長の軌跡と今後の戦略

### 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



良質な成長の継続

#### ◆ 日石横浜ビルの取得

ポートフォリオの規模拡大、質の向上、リスクの分散が進展



成長性・収益性の向上、築年数の改善による

良質なポートフォリオの構築

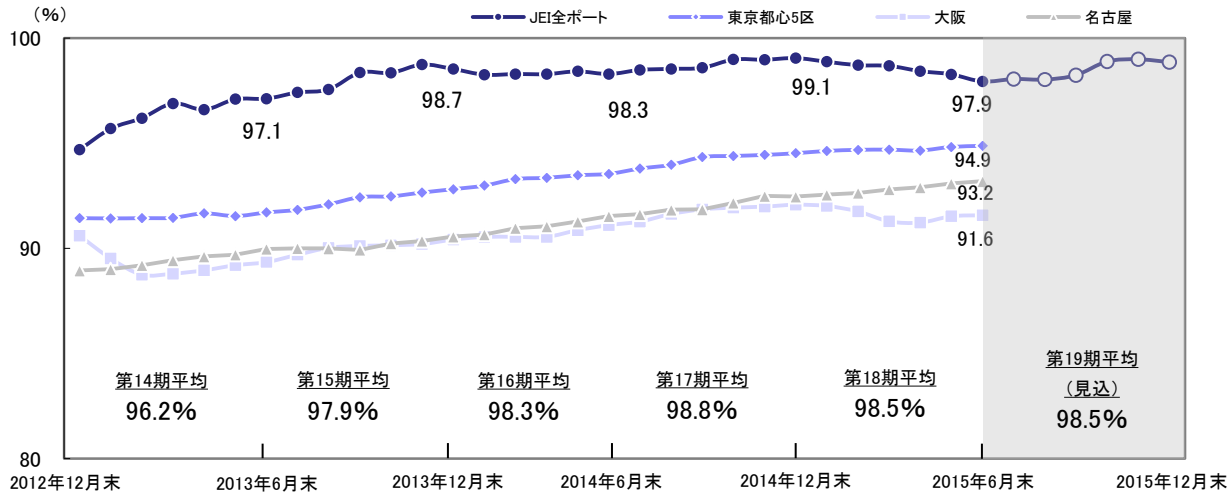
◆ 保有物件の譲渡(※)を検討

◆ 新規優良物件の取得、共有物件持分の追加取得(※)を指向

(※) 保有物件の譲渡及び物件の取得については、現時点で決定した事実はなく、その時期、金額等は未定です。

# 3. 内部成長 (1) 稼働率の推移

## ■ マーケット稼働率とJEIポートフォリオ稼働率(※1)の推移



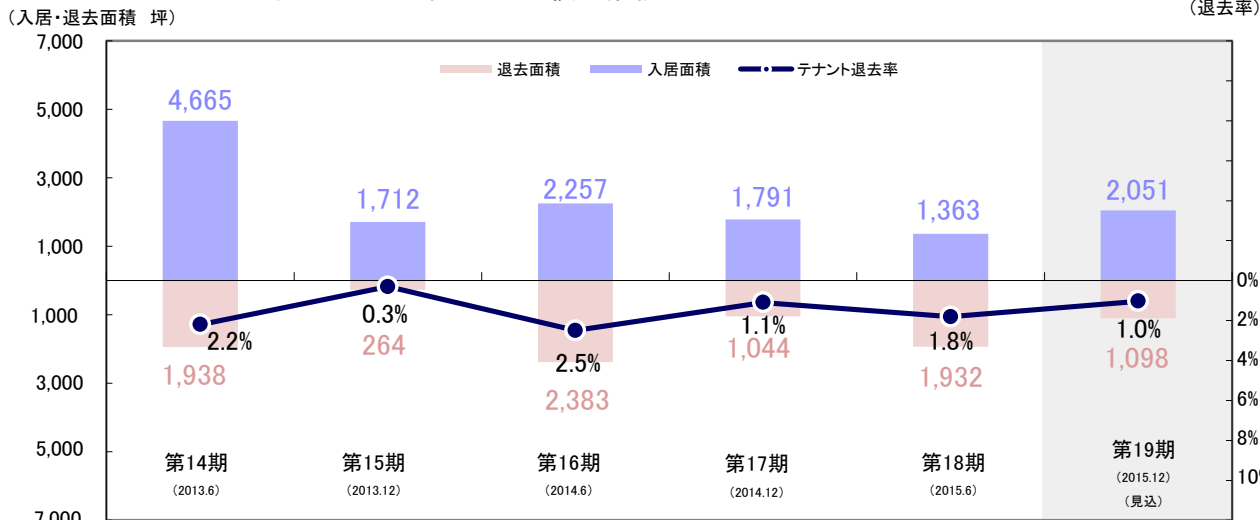
(※1) 本投資法人では、テナントとフリーレント契約を締結した場合の賃料については、違約金条項等を条件に、契約期間内に得られる賃料を平準化し収益計上しているため、キャッシュフローベースの稼働率は作成していません。

(出所) 三鬼商事資料をもとに作成

- ◆ 第18期中平均の稼働率は98%台の高い水準で推移  
第19期中平均も98%台後半の高稼働を維持する見込み
- ◆ 稼働率の変動幅の大きかった物件

	第17期末		第18期末
赤坂インターシティ	97.3%	▲	100%
青葉通プラザ	88.1%	▲	90.0%
大和南森町ビル	95.7%	▲	100%
興和白金台ビル	100.0%	▼	94.7%
NHK名古屋放送センタービル	98.9%	▼	90.4%
興和川崎西口ビル	99.8%	▼	95.6%
パシフィックスクエア千石	94.7%	▼	86.9%

## ■ テナント退去率(※2)及び入居・退去面積の推移(除く住居・館内移転)



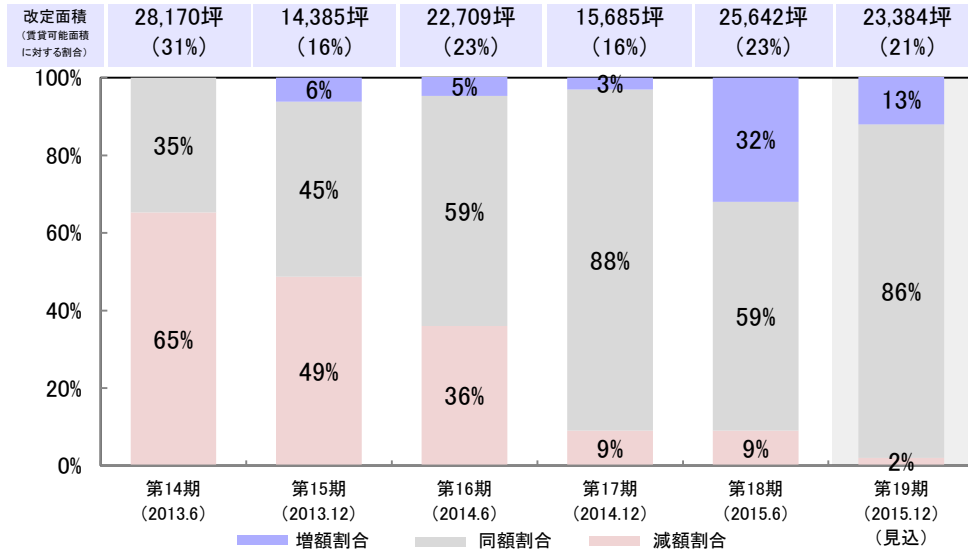
- ◆ 第18期の退去率は1.8%、第19期も1.0%と引き続き1%台の低水準を維持する見込み
- ◆ 第19期は入居が退去を上回り、安定的に高い稼働率を維持する見込み

(※2) テナント退去率とは、本投資法人の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。

# 3. 内部成長

## (2) 賃料改定の状況

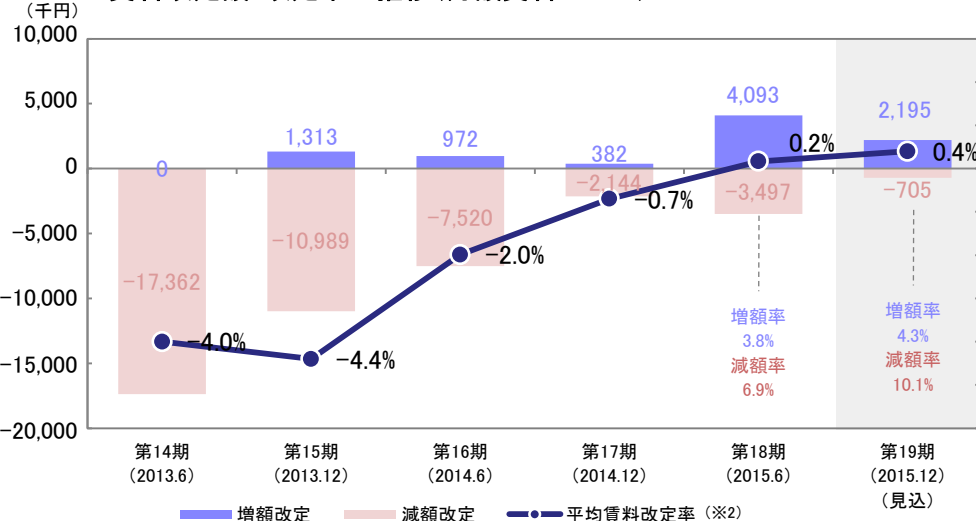
■ 賃料改定割合の推移(賃貸面積ベース)



- ◆ 第18期より賃料改定は増額基調に
- ◆ 第18期は増額改定面積が減額改定面積を大きく超過
- ◆ 第18期の平均賃料改定率は**プラス0.2%**に浮上  
第19期は更に**0.4%**に上昇見込み

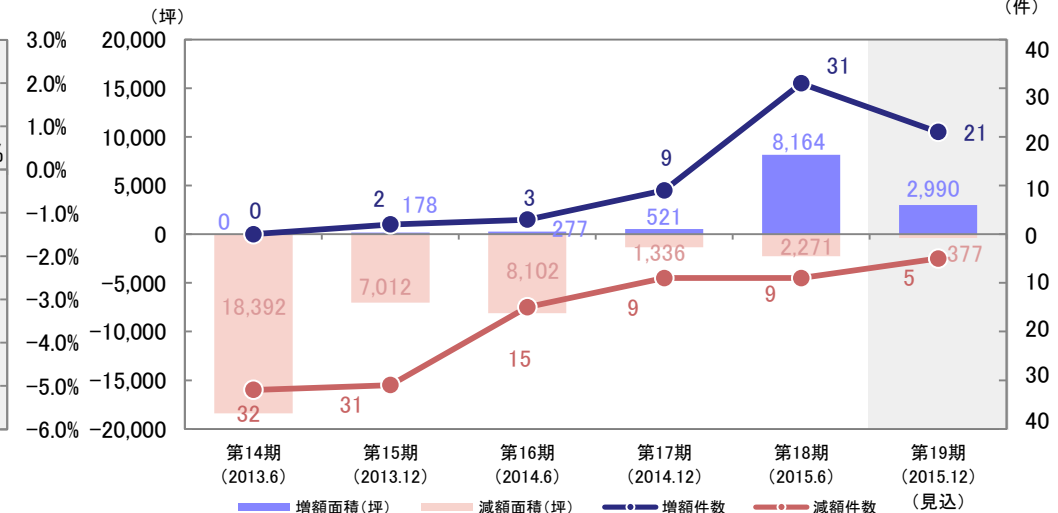
(※1) 本頁において、賃料固定マスターリース契約分については、各項目の数値に算入していません。

■ 賃料改定額・改定率の推移(月額賃料ベース)



(※2) 同額改定も含めた賃料の改定率

■ 賃料改定件数・改定面積の推移 (※3)



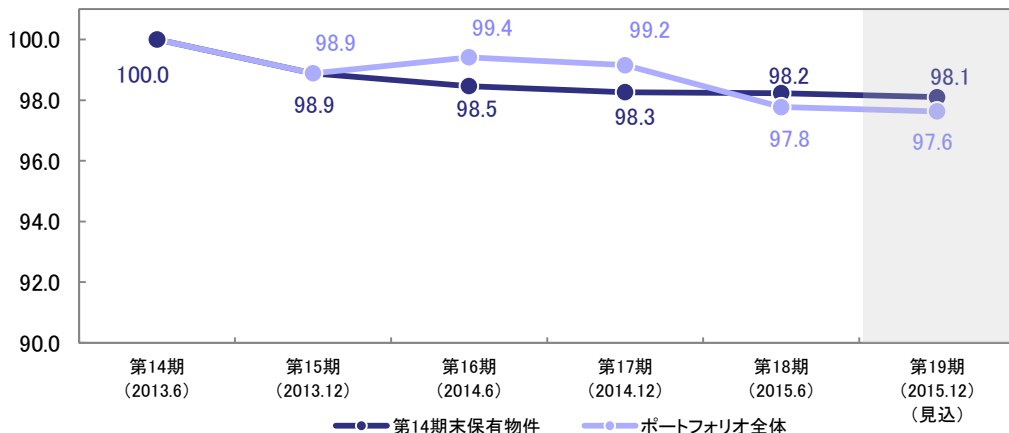
(※3) 増額については、テナントとの交渉による増額に限り、約定による増額を含みません。第15期、第16期については「賃料改定の推移(賃貸面積ベース)」の増額割合算出の基礎となる面積とは一致しません。

# 3. 内部成長

## (3) 賃料単価推移、賃貸事業収入の増減要因、賃料ギャップの状況

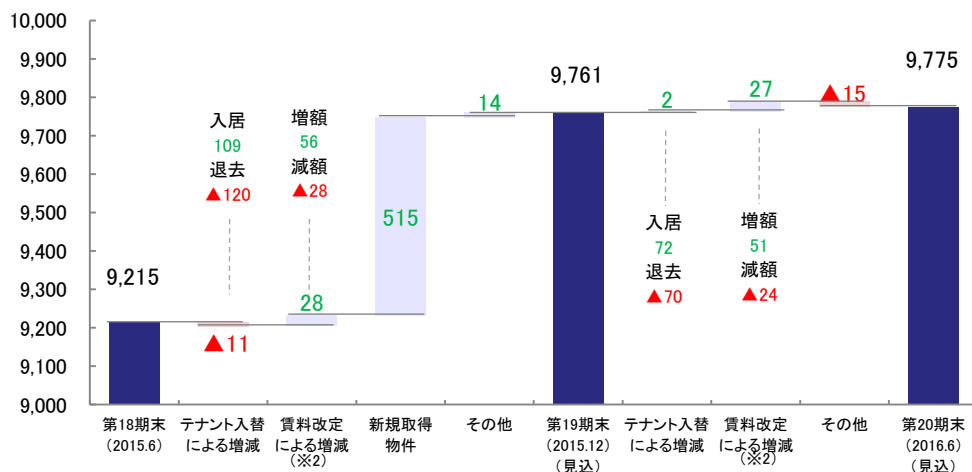
- ◆ 賃料単価はほぼフラットな水準で推移
- ◆ 賃貸事業収入の増減要因において第19期は賃料更改が、第20期は入退去・賃料更改がネットでプラスとなり、内部成長が着実に進捗する見込み
- ◆ 賃料ギャップは徐々に改善

■ 賃料単価(※1)の推移



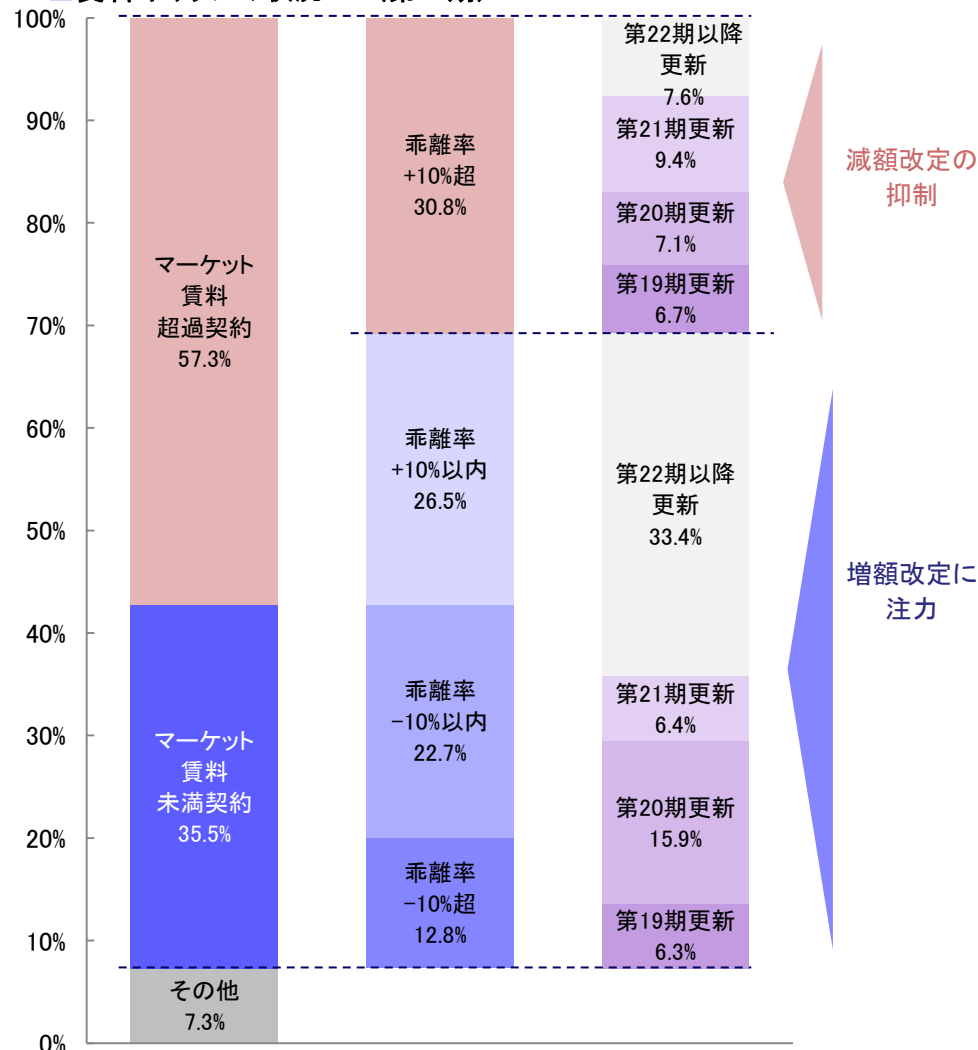
(※1) 第14期末時点の平均賃料単価を100とし指数化。賃料は契約面積ベース。但し、オフィスを対象としています。

■ 賃貸事業収入の増減要因(見込)



(※2) 「賃料改定による増減」には、フリーレントに伴う賃料平準化が終了することによる賃料収入の増加分も、改定による増加として算入しています。

■ 賃料ギャップの状況(※3) (第18期)



(※3) 割合は賃料収入総額ベース。乖離率は期末時点のものを記載し、「その他」は底地、住宅等に係る契約をいいます。



# 3. 内部成長

## (4) 管理運営面での取組

◆ 戦略的な工事の実施や管理コストの削減等により、保有物件のバリューアップを推進

<芝二丁目ビルディング>



◆ 電波受信環境の改善工事

<JEI浜松町ビル>



(リニューアル後)

◆ EVホール  
のリニューアル

<JEI京橋ビル>



(リニューアル後)

◆ トイレ、EVホール  
のリニューアル

<興和川崎西口ビル>



◆ エントランスの  
リニューアル<sup>(※)</sup>

<興和川崎東口ビル>



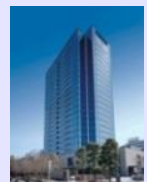
◆ 廊下、EVホール  
リニューアル<sup>(※)</sup>

<SE札幌ビル>



◆ トイレ、EVホール、  
エントランスの  
リニューアル<sup>(※)</sup>

<武蔵小杉タワープレイス、日石横浜ビル、パシフィックスクエア千石、JEI西本町ビル>



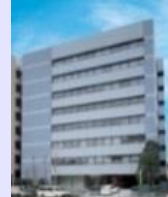
◆ 空調改修

<川崎日進町ビルディング>



◆ 共用部のLED化  
人感センサーの設置

<日石横浜ビル、浜離宮インターシティ、JEI本郷ビル 他>



◆ 共用部のLED化<sup>(※)</sup>

賃料単価の向上に資する  
バリューアップ工事

リーシング進捗に寄与する  
バリューアップ工事

機能の維持/向上

エネルギーコストの削減  
環境負荷の軽減

(※) 第19期、第20期に実施予定の工事です。

# 4. 財務戦略

## (1) 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

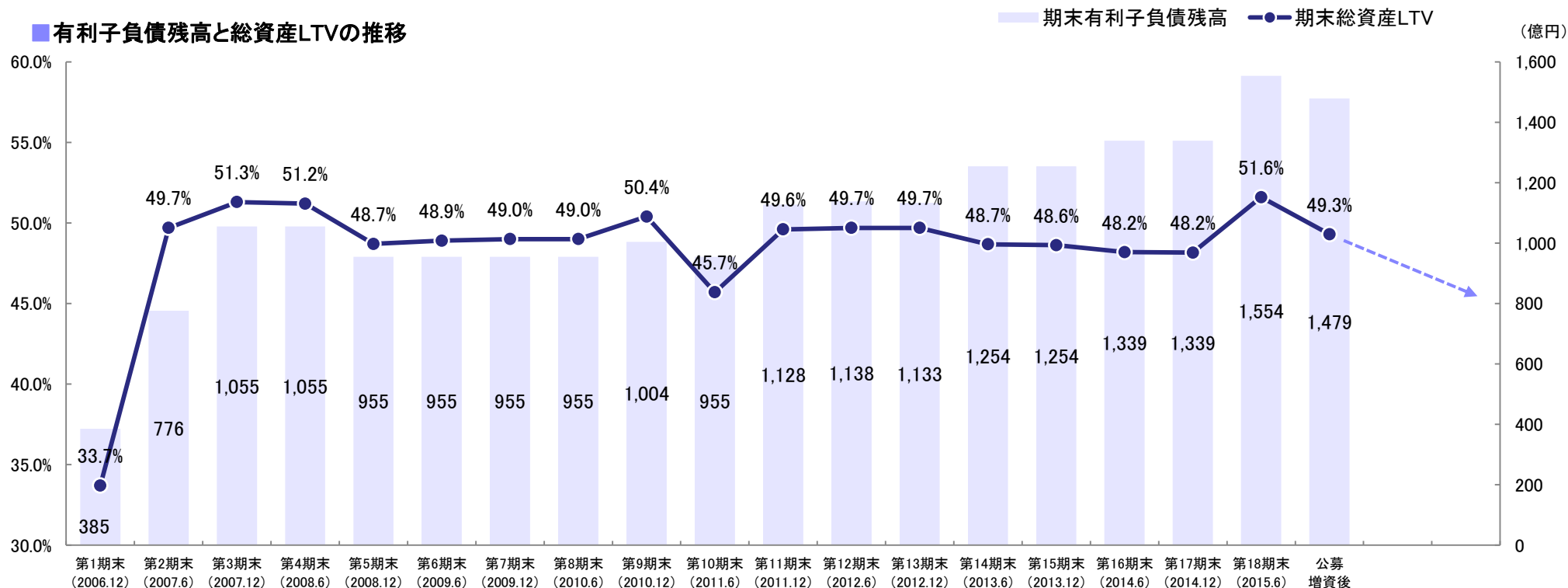
### ■ 財務データサマリー

	第17期 (2014.12)	第18期 (2015.6)	公募増資後
総資産LTV	48.2%	51.6%	49.3%
平均調達金利	1.13%	0.95%	0.98%
有利子負債平均残存期間	3.60年	2.87年	2.88年
固定金利比率	100.0%	81.0%	85.1%

### ■ 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 : <b>AA-</b> (安定的)
格付投資情報センター(R&I)	発行体格付 : <b>A+</b> (安定的)
ムーディーズ・ジャパン	発行体格付 : <b>A3</b> (安定的)

### ■ 有利子負債残高と総資産LTVの推移

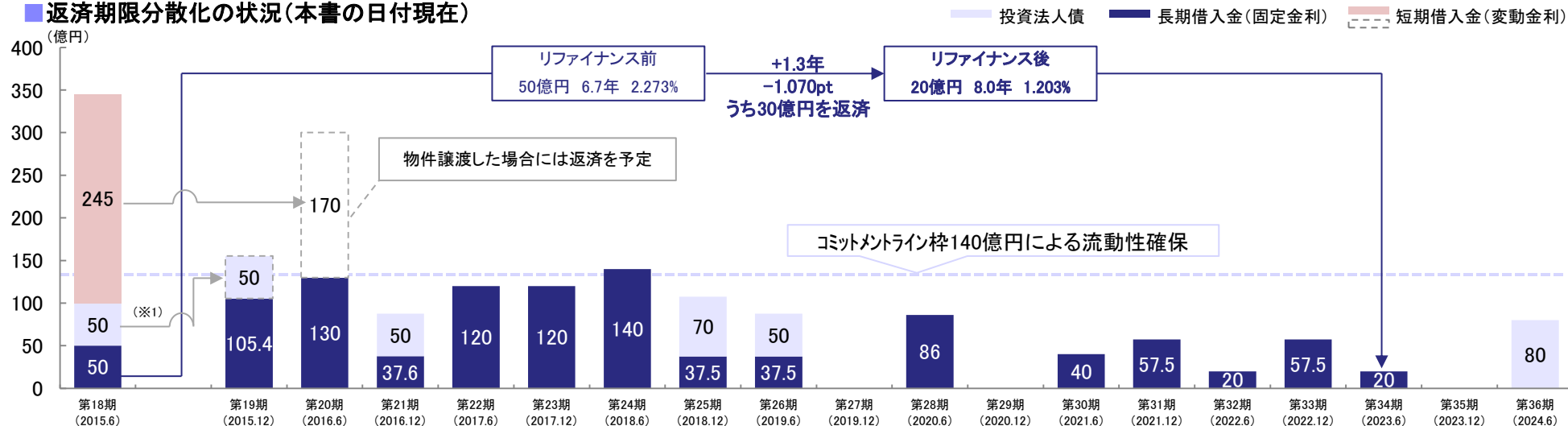


# 4. 財務戦略

## (2) ファイナンス実績

- ◆ 日石横浜ビルの機動的取得の為、スポンサーサポートの下ブリッジファイナンスを実施
- ◆ 金利変動リスクに備え、引き続き有利子負債平均残存期間の長期化、固定金利比率の100%化を指向

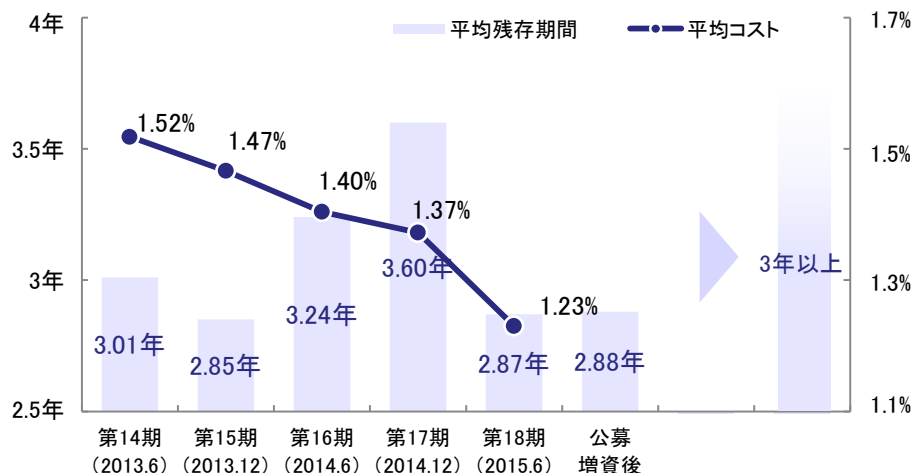
### 返済期限分散化の状況(本書の日付現在)



(※1) 2015年6月末に償還期限を迎えた第2回投資法人債を、公募増資と時期が重なったため、いったん短期借入金にて償還しました。第19期中に投資法人債を再度発行することにより当該短期借入金を返済することを予定しています。

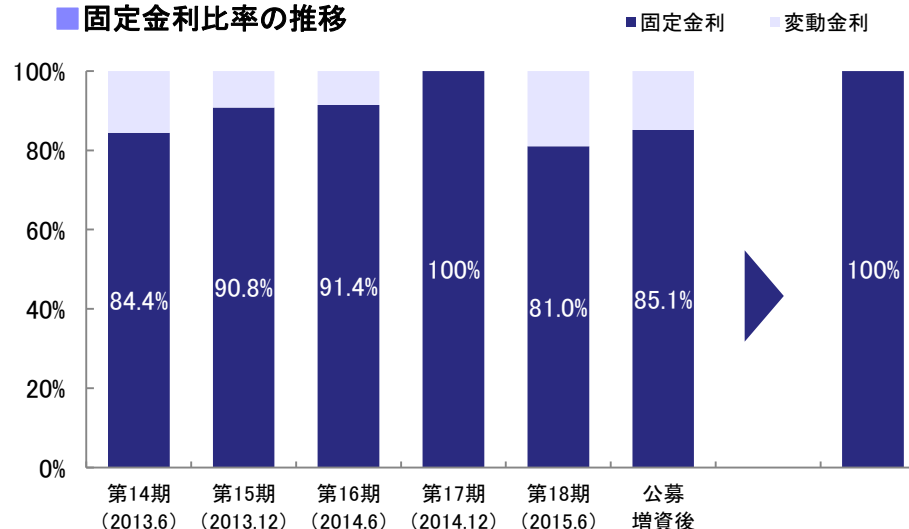
(※2) この項において、利率は期中平均利率を記載しています。

### 有利子負債の平均残存期間と金融コスト(※3)の推移



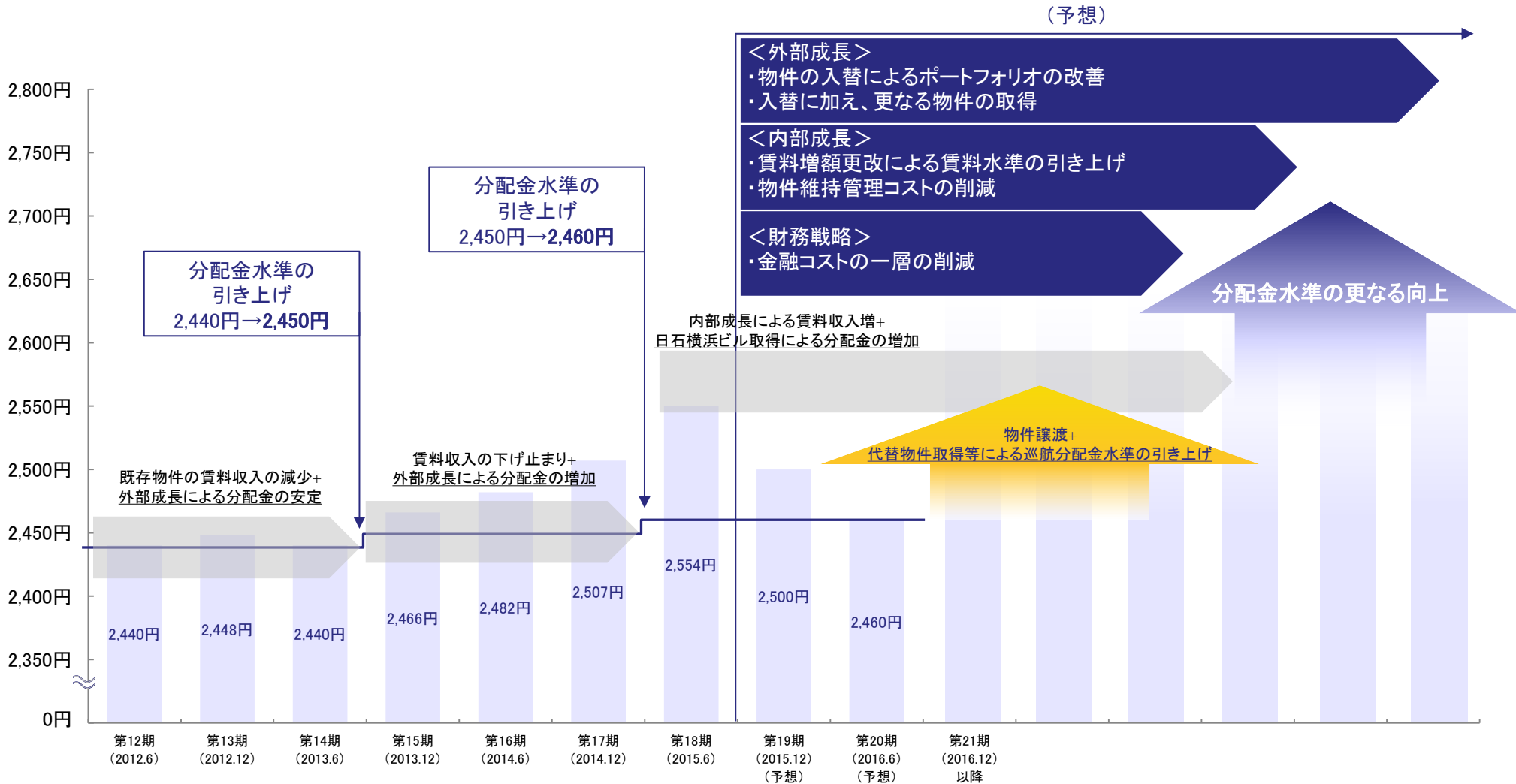
(※3) 「金融コスト」=(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費償却)÷期中有利子負債平残

### 固定金利比率の推移



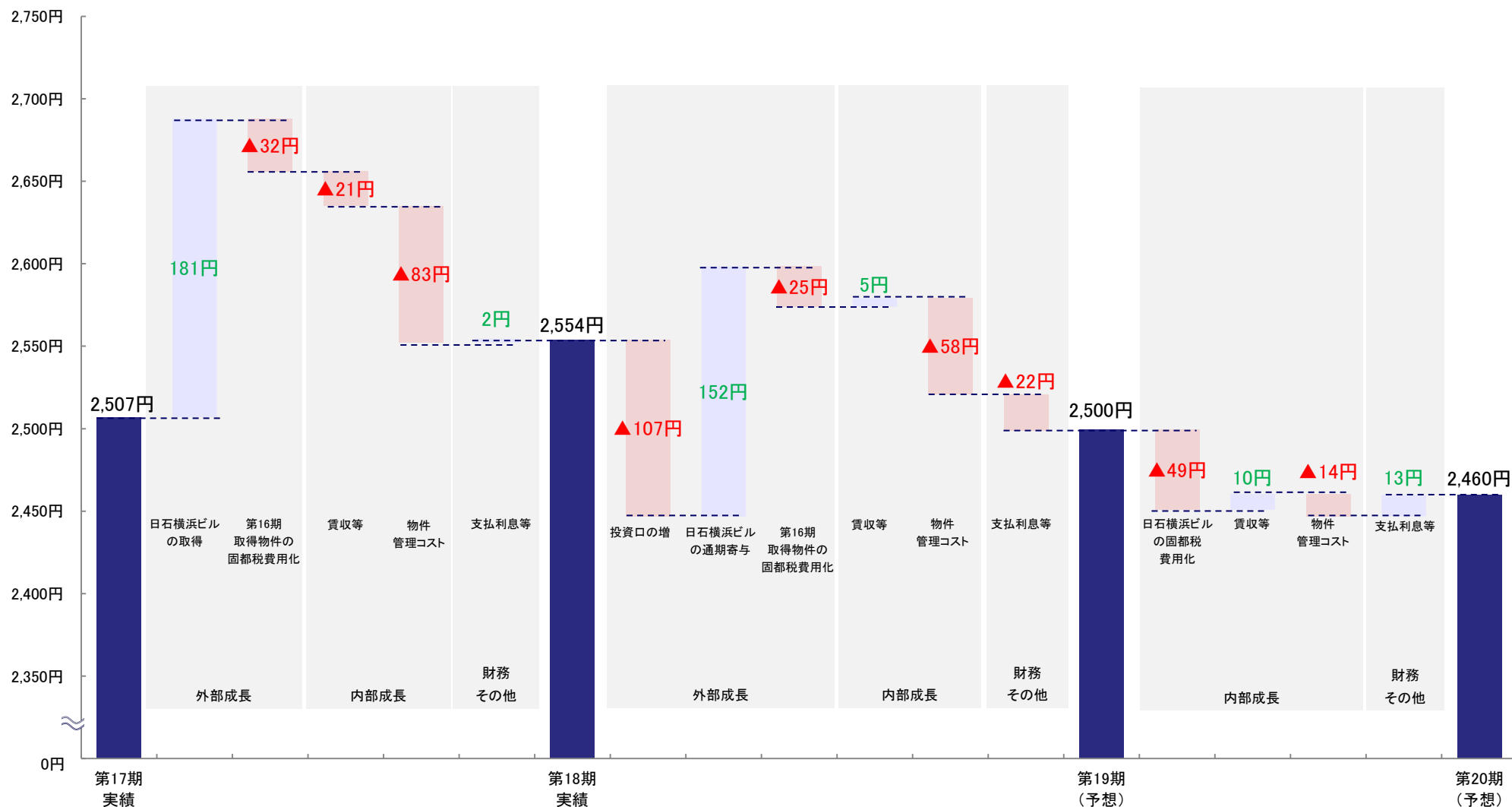
# 5. 1口当たり分配金の実績・見通しと今後の方針

- ◆ 安定したレベルを維持しつつ、着実に分配金水準を引き上げてきた実績
- ◆ ポートフォリオの入替や、更なる物件の取得、賃料増額への取り組み、金融コストの削減により、1口当たり分配金の増額を目指す



(※)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も、5分の1の数値を記載しております。また、小数点以下は切り捨てています。

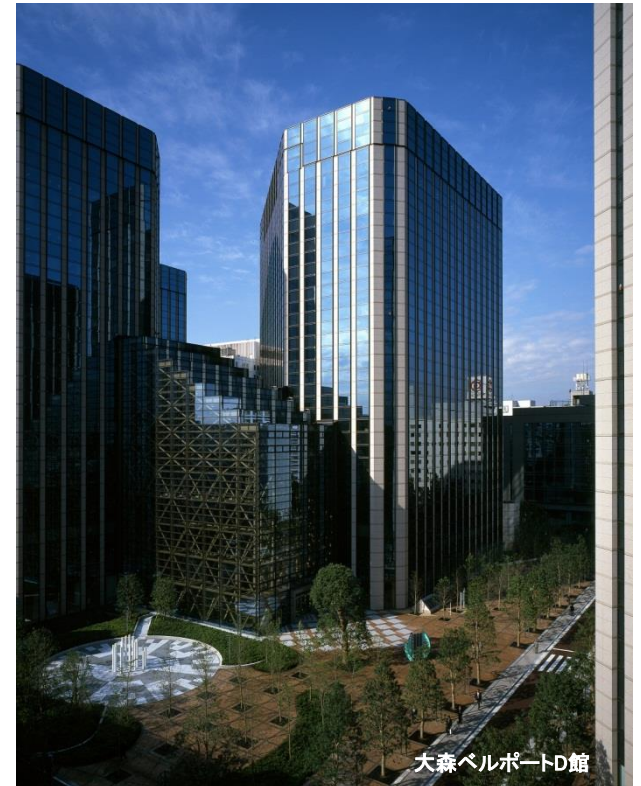
# (参考) 1口当たり分配金の増減要因



## 第Ⅲ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

**第一生命**

わが国トップクラスの生命保険会社であり、  
2015年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に  
272棟の投資用不動産を運用

物件

融資

人材

**MIZUHO**

株式会社みずほ銀行

融資

人材

**MIZUHO**

みずほ信託銀行株式会社

融資

仲介

人材

**THE DAI-ICHI BUILDING CO., LTD.**

株式会社第一ビルディング

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

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

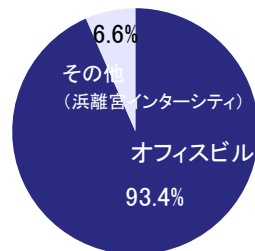
## 2. ポートフォリオ

### ■ 用途

#### (投資方針)

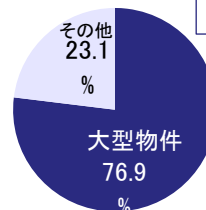
用途(※1)	ポートフォリオに占める投資比率(※2)
オフィスビル	90%以上
その他	10%以下

オフィスビルへの投資比率  
93.4%



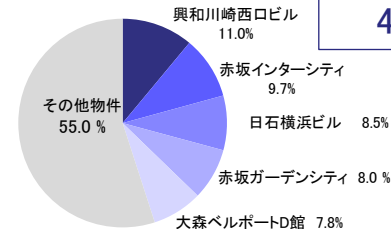
### ■ 大型物件(※4)

大型物件の比率  
76.9%



### ■ 上位5物件

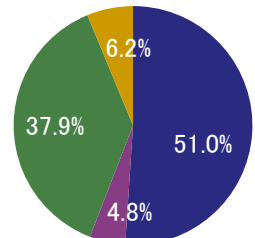
上位5物件比率  
45.0%



### ■ エリア

エリア	エリアⅠ	エリアⅡ	エリアⅢ	エリアⅣ
取得価格総額	147,974百万円	14,053百万円	109,781百万円	18,098百万円
物件数	12物件	3物件	11物件	5物件

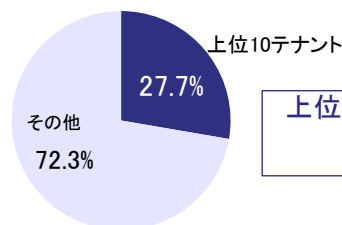
東京圏(※3)の投資比率  
88.9%



#### (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)
<b>コアエリア</b>	<b>80%以上</b>
<b>■ エリアⅠ</b> 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) 大阪市中心部(梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等)	コアエリアの50%以上
<b>■ エリアⅡ</b> 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
<b>■ エリアⅢ</b> 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
<b>■ エリアⅣ</b> 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

### ■ 上位10テナント



上位10テナントの比率  
27.7%

エンドテナント名	物件名称	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	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	5.1
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 海老名プライムタワー JEI広島八丁堀ビル SE札幌ビル	10,118.99	2.8
株式会社スカパーJSATホールディングス	第35興和ビル	9,360.30	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	9,284.18	2.6
(※5)	(※5)	8,131.66	2.2
(※5)	台場ガーデンシティビル	7,286.83	2.0
(※5)	(※5)	6,321.06	1.7
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
上位10エンドテナントの合計		100,589.02	27.7
ポートフォリオ全体の合計		363,047.49	100.0

(※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する。

(※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)「東京圏」とは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Ⅰ、Ⅲ)。

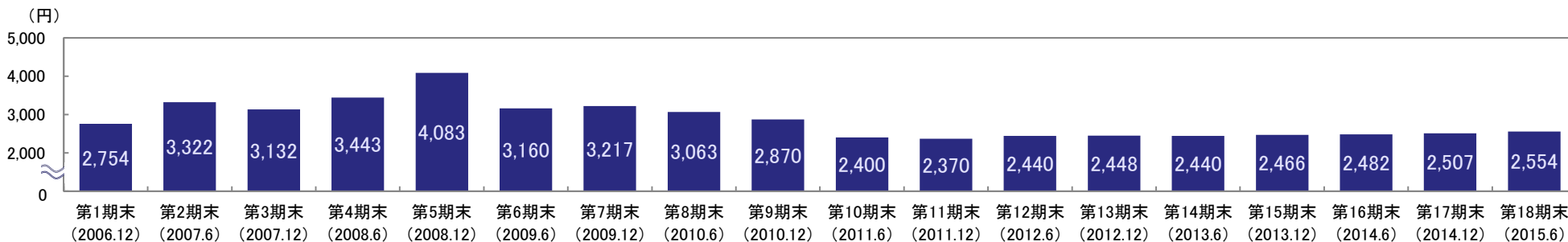
(※4)「大型物件」とは東京23区においては延床面積10,000坪以上、東京23区外においては4,000坪以上の物件をいいます。(※5)エンドテナントからエンドテナント名の開示の同意等が得られていないため記載していません。

(※6)上記の各数値は第18期末の数値を記載しており、比率は小数点第2位を四捨五入しています。

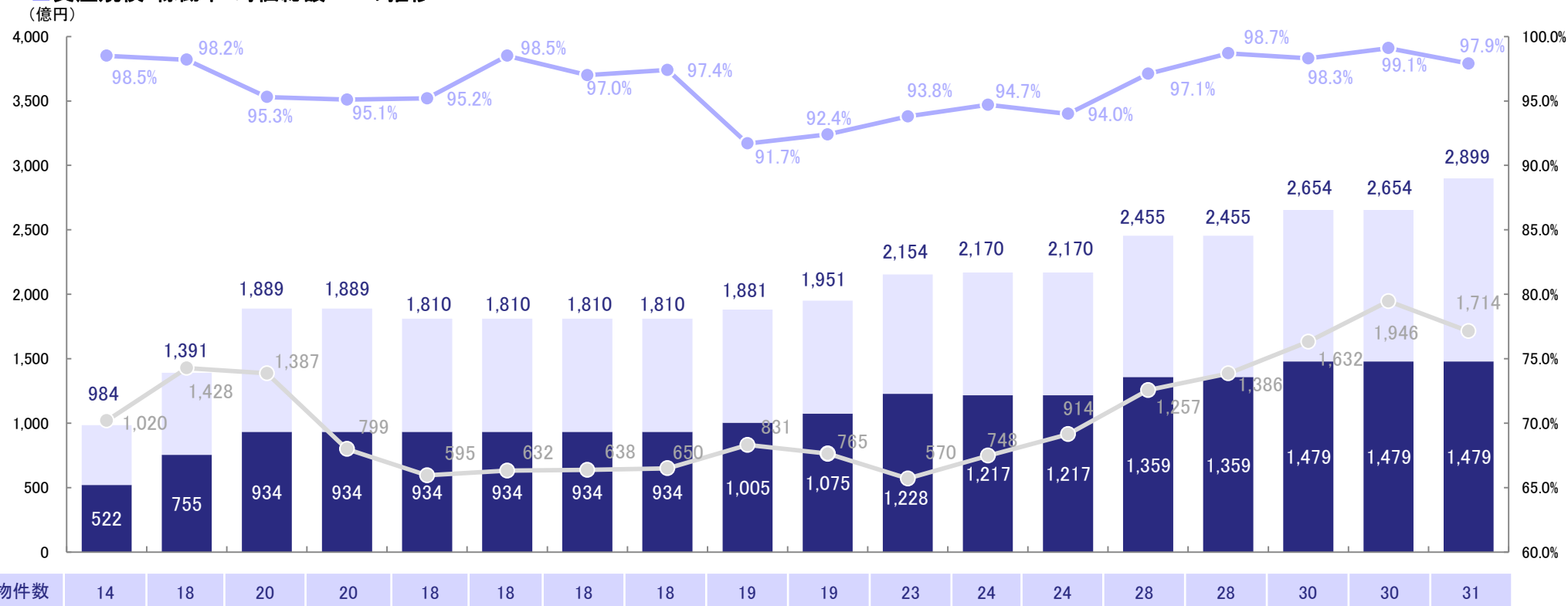


### 3. トラックレコード

■ 1口当たり分配金の推移(※1)



■ 資産規模・稼働率・時価総額(※2)の推移



(※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も、5分の1の数値を記載しております。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



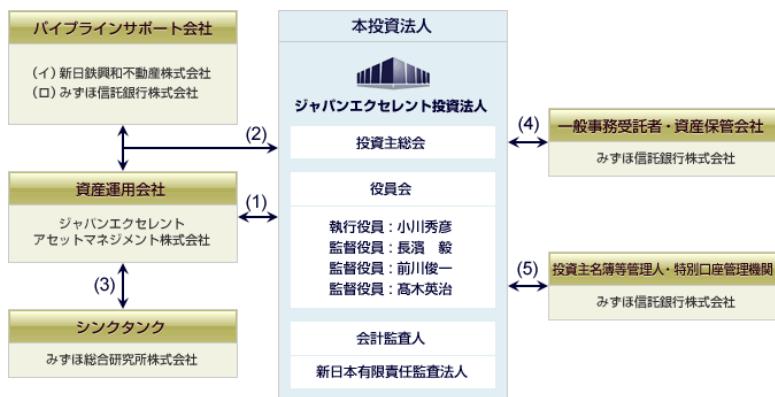
(※)2013年12月25日以前の投資口価格は、5で除した数値を記載しています。

## ■ 資産運用会社の概要

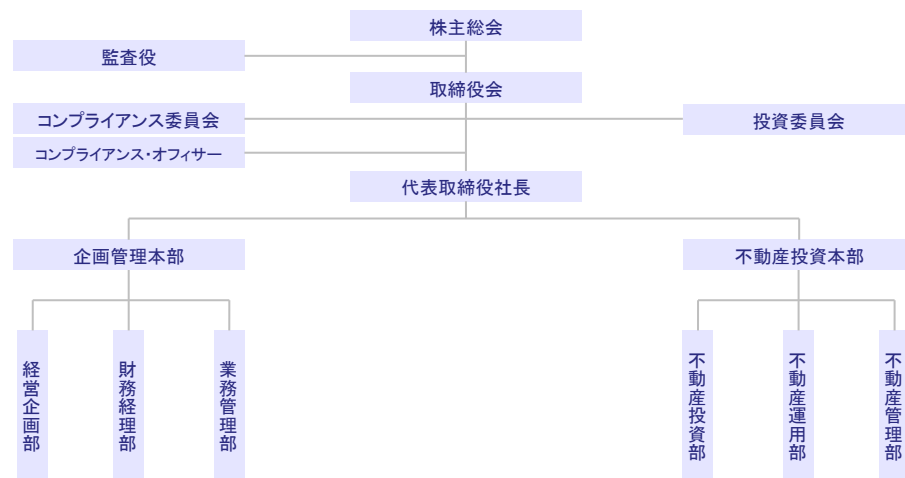
本店	東京都港区南青山一丁目15番9号	
設立時期	2005年4月14日	
資本金	4億5千万円	
株主	新日鉄興和不動産株式会社	54.0%
	第一生命保険株式会社	26.0%
	株式会社第一ビルディング	5.0%
	相互住宅株式会社	5.0%
	株式会社みずほ銀行	5.0%
業務内容	みずほ信託銀行株式会社 5.0%	
	金融商品取引業者：登録番号 関東財務局長(金商)第331号 (投資運用業)	
	宅地建物取引業：免許証番号 東京都知事(3)第84511号 取引一任代理等：認可番号 国土交通大臣認可第44号	

(※)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



## ■ 資産運用会社の組織図



# 5. 資産運用会社の運用体制

## ■ スポンサー構成における利益相反防止体制



一生涯のパートナー

**第一生命**

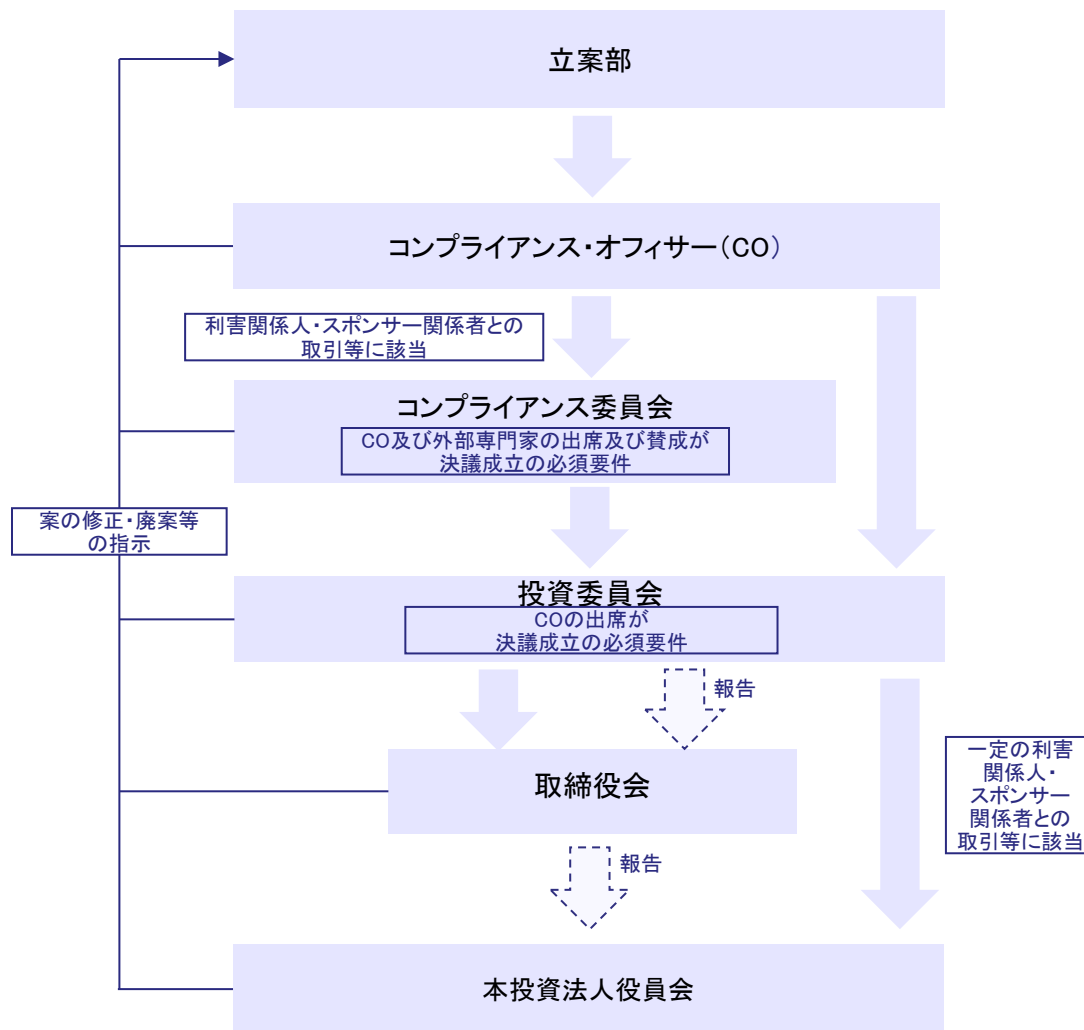
- ◆ 2社のコアスポンサーを有し、スポンサー間の相互牽制により、特定のスポンサーの意向に左右されない運用体制
- ◆ コアスポンサー2社で本投資法人の投資口を7.6%保有(2015年6月末現在)投資主の利益とスポンサーの利益が一致

## ■ 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 I	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)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>運用資産額</th> <th>料率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000億円まで</td> <td>0.25%</td> </tr> <tr> <td>1,000億円超-2,000億円まで</td> <td>0.15%</td> </tr> <tr> <td>2,000億円超</td> <td>0.05%</td> </tr> </tbody> </table>	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%
	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 II	(資産運用報酬 II 控除前経常利益+減価償却費) × 4.0%								

## ■ 意思決定フロー



## 6. サステナビリティへの取組

### サステナビリティ推進体制の整備

#### ◆ 「サステナビリティ方針」の制定

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は、環境、社会、ガバナンス(ESG)配慮の重要性を認識するとともに環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携・協働に努めることを基本方針として制定

#### ◆ 資産運用会社におけるサステナビリティ体制

サステナビリティへの取組を組織的に推進するため、社長・本部長をはじめとする主要メンバーで構成するサステナビリティ会議を設置。目標の設定や取組状況のモニタリングを定期的に行う社内体制を整備

### GRESBへの継続的参加



G R E S B<sup>®</sup>  
Participant 2014

◆ 不動産ポートフォリオにおけるサステナビリティ・パフォーマンスの厳密かつ独立した評価を行うことを目的とした、グローバルの代表的な不動産投資家が主導するベンチマーク

◆ 本資産運用会社は2011年度より継続的にベンチマーク調査に参加。体制整備と省エネ等の取組を推進し、評価の更なる向上を企図

### 環境性能の認定取得

#### 優良特定地球温暖化対策事業所



トップレベル  
事業所

◆ CO2削減推進体制整備、建物・設備の性能等の複数の項目について、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

◆ 本投資法人の保有物件では、赤坂インターシティ、赤坂ガーデンシティが「トップレベル事業所」(対策の推進の程度が極めて優れている事業所)として認定

◆ 「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

赤坂インターシティ



トップレベル  
事業所

赤坂ガーデンシティ

#### DBJ Green Building認証



浜離宮インターシティ



非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

◆ ビルの環境性能に加え、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

#### 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

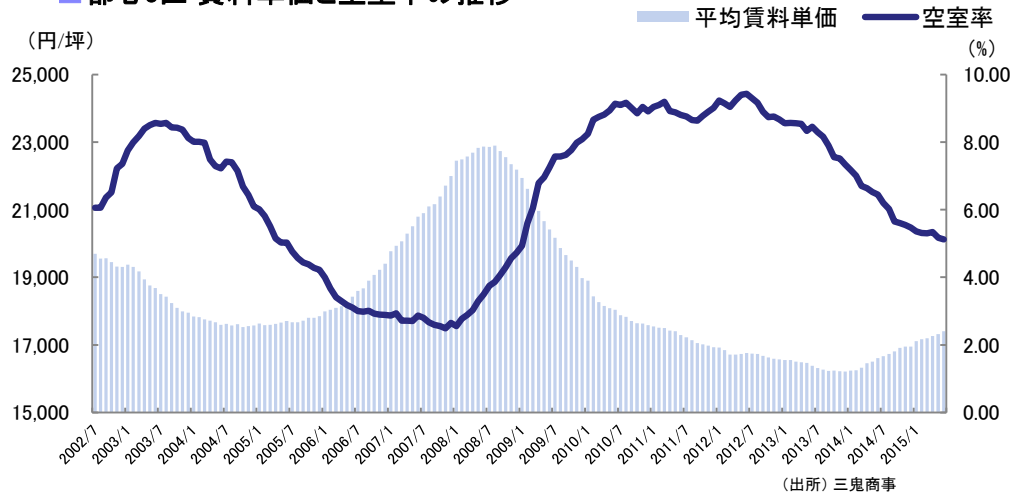
## 参考資料

---

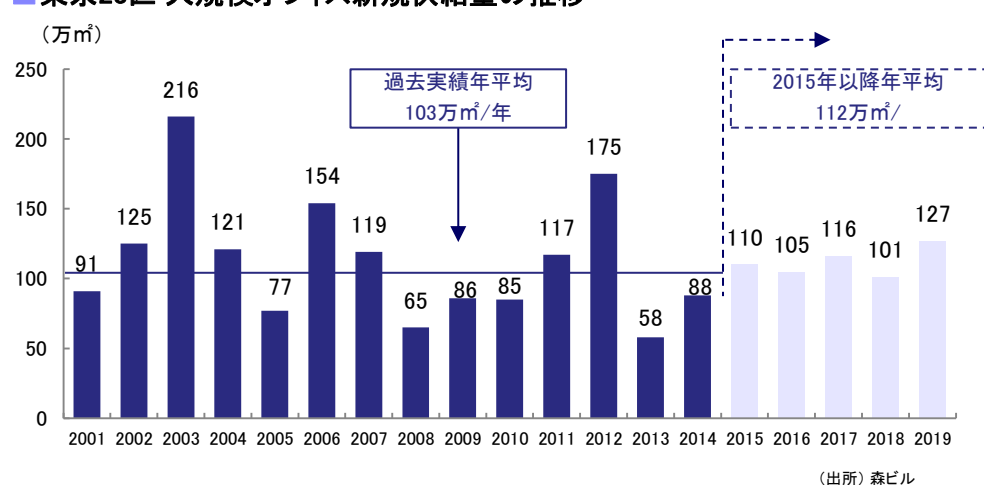


- ◆ 空室率は改善基調が継続し、賃料水準は引き続き上昇基調
- ◆ 不動産取引価格は上昇しており、主要都市部では投資家の期待利回りも一層低下

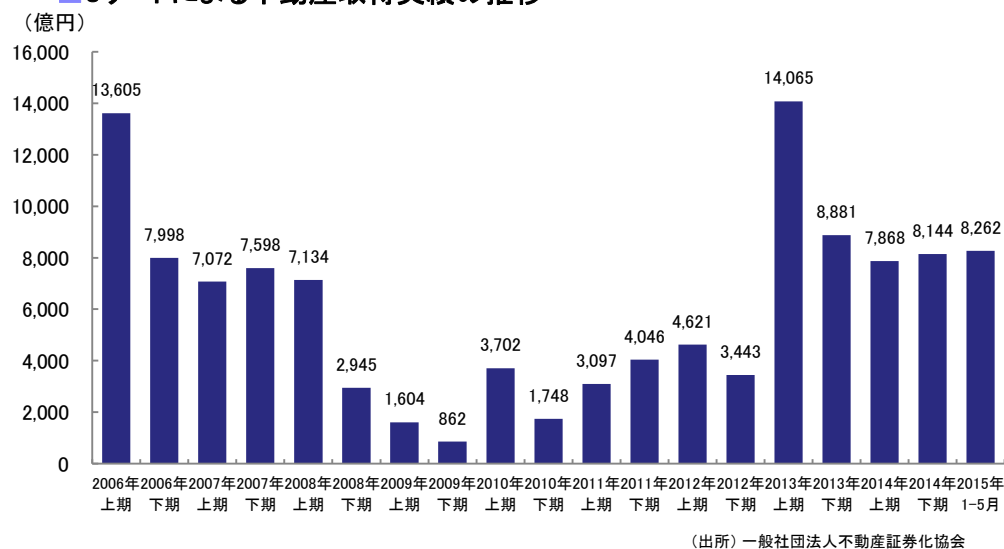
## ■ 都心5区 賃料単価と空室率の推移



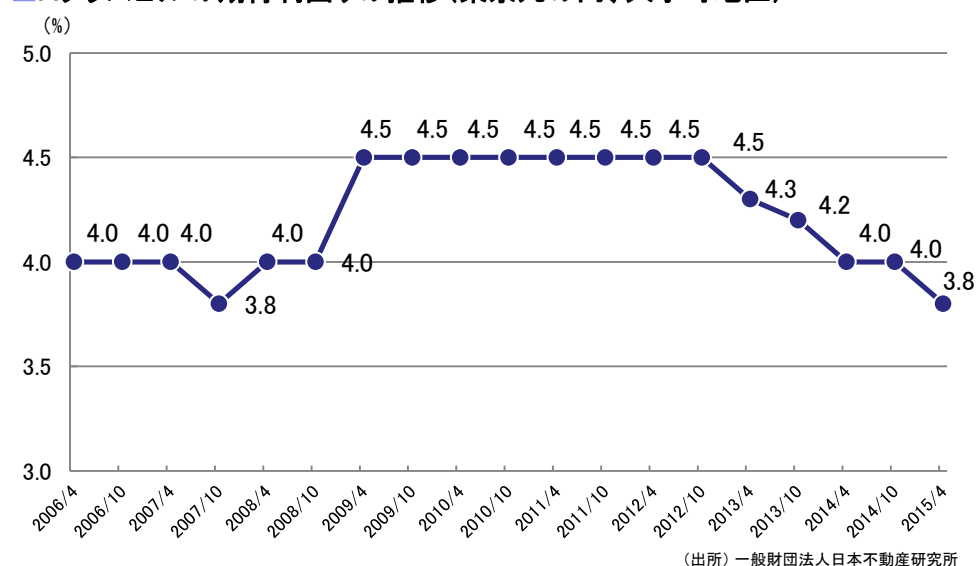
## ■ 東京23区 大規模オフィス新規供給量の推移



## ■ 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Ⅰ												エリアⅡ			エリアⅢ												エリアⅣ						合計
	I-1	I-2	I-3	I-4	I-7	I-8	I-9	I-10	I-11	I-12	I-13	I-14	Ⅱ-1	Ⅱ-2	Ⅱ-3	Ⅲ-1	Ⅲ-2	Ⅲ-3	Ⅲ-5	Ⅲ-6	Ⅲ-7	Ⅲ-8	Ⅲ-9	Ⅲ-10	Ⅲ-11	Ⅲ-12	Ⅳ-2	Ⅳ-3	Ⅳ-4	Ⅳ-5	Ⅳ-6			
	大森	芝二丁目	浜松町	32興和	赤坂ガーデンシティ	赤坂インターシティ	興和白金台	台場ガーデンシティ	35興和	浜離宮インターシティ	新富町	興和西新橋	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	青葉通ブラザ	大和南森町			
賃貸事業収益	932	372	203	252	370	554	168	335	-	727	72	-	366	208	83	786	-	-	190	87	99	426	943	63	298	537	184	142	359	172	196	10,121		
賃貸事業収入	867	372	191	235	344	498	147	335	-	673	65	-	-	184	83	688	-	-	187	75	87	361	851	44	292	492	167	129	275	151	174	9,215		
その他収入	64	0	12	17	26	56	20	-	-	54	6	-	-	24	-	98	-	-	2	12	11	65	91	18	6	45	16	13	83	21	21	905		
賃貸事業費用	482	123	108	102	168	284	78	124	-	379	36	-	249	138	44	396	-	-	115	43	60	366	614	33	146	318	101	74	228	89	88	5,533		
維持管理費	127	47	21	39	52	29	21	1	-	121	5	-	66	24	-	109	-	-	52	13	18	122	165	5	29	78	15	17	34	35	22	1,406		
水道光熱費	145	0	15	23	23	66	15	-	-	67	6	-	39	28	-	98	-	-	-	10	13	89	109	6	43	93	17	14	75	20	16	1,153		
公租公課	77	31	18	21	32	35	14	35	-	34	4	-	23	26	43	59	-	-	17	4	7	40	76	6	21	-	12	17	22	8	6	791		
損害保険料	2	1	0	0	0	0	0	0	-	2	0	-	0	0	-	2	-	-	0	0	0	2	2	0	1	2	0	0	0	0	0	29		
修繕工事費	3	0	1	3	0	3	4	1	-	6	5	-	15	2	-	20	-	-	2	7	1	24	11	2	8	1	1	1	5	1	1	171		
その他費用	3	2	14	2	2	65	1	1	-	3	0	-	34	2	0	6	-	-	1	1	1	9	9	1	1	2	1	1	2	2	1	195		
減価償却費	122	41	37	10	55	82	20	84	18	143	12	17	69	54	-	99	90	30	41	5	17	77	238	10	40	140	53	22	88	20	40	1,786		
賃貸事業利益	449	248	95	150	202	270	89	210	163	347	36	67	117	69	39	389	134	82	74	44	38	59	328	30	152	219	82	68	130	83	107	4,588		
NOI	572	290	132	161	258	353	110	294	182	491	48	84	186	124	39	489	225	112	116	50	55	137	567	40	193	359	135	90	218	104	148	6,374		
日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	91	181	181	181	181	181	181	181		
取得価格	22,552	9,450	8,350	7,430	23,300	28,146	4,705	11,000	8,280	19,080	1,750	3,931	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	289,907		

対前期比較																															4.63%		
	第18期NOI利回り(年換算)	5.1%	6.2%	3.2%	4.4%	2.2%	2.5%	4.7%	5.4%	4.4%	5.2%	5.6%	4.3%	6.7%	3.8%	4.5%	7.1%	4.1%	4.2%	5.0%	8.8%	4.4%	4.3%	3.6%	5.1%	6.0%	5.9%	8.3%	6.6%	8.0%		9.9%	6.8%
	第17期NOI利回り(年換算)	5.0%	6.1%	3.0%	4.6%	2.3%	2.7%	5.0%	5.3%	4.6%	5.3%	5.8%	4.4%	8.2%	3.8%	4.5%	7.3%	3.9%	4.3%	5.0%	11.3%	4.7%	3.4%	3.7%	2.8%	5.6%	-	8.1%	6.6%	7.9%		10.1%	6.7%
差異(pt)	0.1	0.1	0.2	▲0.2	▲0.1	▲0.2	▲0.3	0.1	▲0.2	▲0.1	▲0.2	▲0.1	▲1.5	0.0	0.0	▲0.2	0.2	▲0.1	0.0	▲2.5	▲0.3	0.9	▲0.1	2.3	0.4	-	0.2	0.0	0.1	▲0.2	0.1	0.02	

(※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)35興和、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賃貸事業収入の明細を開示していません。

## ■ エリア別内訳

(単位:百万円)

	エリアⅠ 合計	エリアⅡ 合計	エリアⅢ 合計	エリアⅣ 合計
NOI	2,979	350	2,347	696
取得価格	147,974	14,053	109,781	18,098
第18期NOI利回り(年換算)	4.1%	5.0%	4.9%	7.8%
第17期NOI利回り(年換算)	4.1%	5.6%	4.7%	7.7%
差異(pt)	0.0	▲0.6	0.2	0.1

## ■ 期末鑑定評価サマリー

	第17期 (2014.12)	第18期 (2015.6)	増減
物件数	30物件	31物件	1物件
期末鑑定評価額	251,560百万円	280,110百万円	28,550百万円
帳簿価額	255,892百万円	279,602百万円	23,709百万円
含み損益	-4,332百万円	507百万円	4,840百万円
含み損益率(※1)	-1.7%	0.2%	1.9pt

(※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17期 (2014.12)	第18期 (2015.6)
増加	23物件	24物件
維持	4物件	1物件
減少	3物件	6物件

## ■ キャップレートの状況

	第17期 (2014.12)	第18期 (2015.6)
低下	25物件	26物件
維持	5物件	5物件
上昇	0物件	0物件

## ■ 中長期賃料の状況

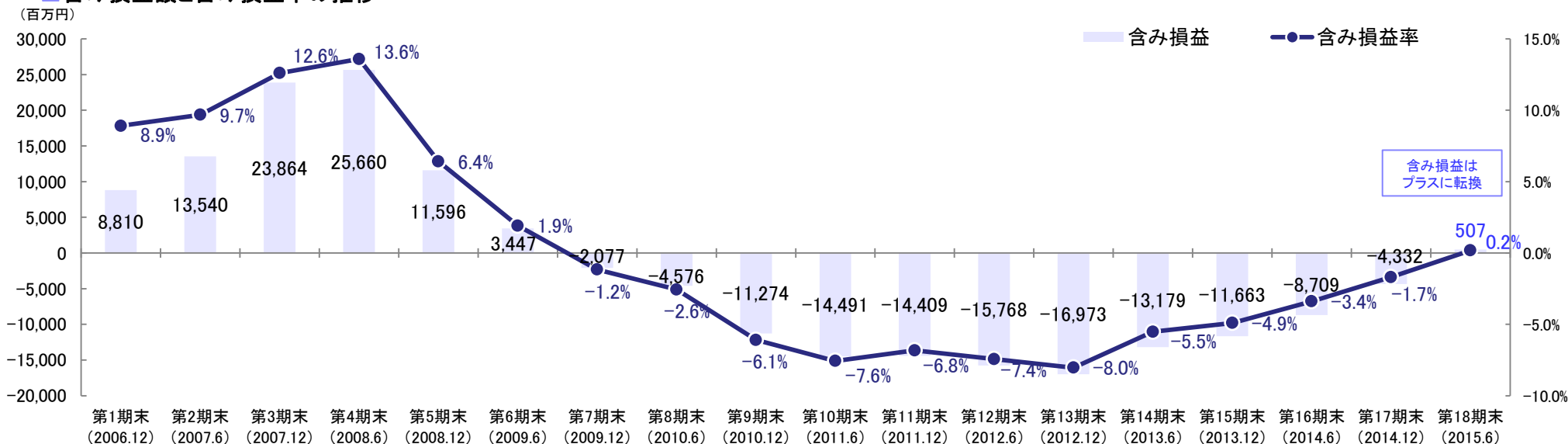
	第17期 (2014.12)	第18期 (2015.6)
上昇	2物件	7物件
維持	16物件	16物件
低下	11物件	7物件

(※2) それぞれの期において、対前期比での増減内訳を記載しています。なお、第18期取得物件(日石横浜ビル)については、取得時点の鑑定評価額、キャップレート及び中長期賃料との比較をしています。

(※3) キャップレート及び中長期賃料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。

(※4) 中長期賃料において、大阪興銀ビルは対象としていません。

## ■ 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	エロ	名称	取得価格	鑑定評価額		差異(②-①)		第18期末 帳簿価額③	差異(②-③)		直接還元法 還元利回り		差異(⑤-④) pt	鑑定評価 機関	
				第17期末①	第18期末②		%			%	第17期末④	第18期末⑤			
I-1	I	大森ベルポートD館	22,552	23,800	24,500	700	2.9%	21,272	3,227	15.2%	4.6%	4.5%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
I-2		芝二丁目ビルディング	9,450	11,800	12,000	200	1.7%	8,996	3,003	33.4%	事務所 4.5%	事務所 4.4%	事務所 ▲0.1	日本不動産研究所	
I-3		JEI浜松町ビル	8,350	6,360	6,520	160	2.5%	8,380	▲ 1,860	-22.2%	住宅 5.0%	住宅 4.9%	住宅 ▲0.1	日本不動産研究所	
I-4		第32興和ビル	7,430	6,690	6,390	▲ 300	-4.5%	7,363	▲ 973	-13.2%				中央不動産鑑定所	
I-7		赤坂ガーデンシティ	23,300	16,800	17,200	400	2.4%	22,488	▲ 5,288	-23.5%				日本不動産研究所	
I-8		赤坂インターシティ	28,146	25,200	24,400	▲ 800	-3.2%	27,422	▲ 3,022	-11.0%				日本不動産研究所	
I-9		興和白金台ビル	4,705	5,040	5,010	▲ 30	-0.6%	4,833	176	3.7%				日本不動産研究所	
I-10		台場ガーデンシティビル	11,000	12,000	12,100	100	0.8%	10,385	1,714	16.5%				中央不動産鑑定所	
I-11		第35興和ビル	8,280	9,320	9,320	0	0.0%	8,196	1,123	13.7%				日本不動産研究所	
I-12		浜離宮インターシティ	19,080	21,400	22,100	700	3.3%	18,574	3,525	19.0%				日本不動産研究所	
I-13		新富町ビル	1,750	1,810	1,870	60	3.3%	1,770	99	5.6%				中央不動産鑑定所	
I-14		興和西新橋ビル	3,931	4,130	4,190	60	1.5%	3,830	359	9.4%				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	5,550	5,590	40	0.7%	5,838	▲ 248	-4.3%				日本不動産研究所
II-2			JEI西本町ビル	6,673	4,340	4,380	40	0.9%	7,312	▲ 2,932	-40.1%				大和不動産鑑定
II-3	大坂興銀ビル(底地)		1,770	1,890	1,990	100	5.3%	1,865	124	6.7%				日本不動産研究所	
III-1	III	武蔵小杉タワープレイス	13,890	17,000	17,900	900	5.3%	12,682	5,217	41.1%				日本不動産研究所	
III-2		興和川崎東口ビル	10,976	8,460	8,780	320	3.8%	9,757	▲ 977	-10.0%				日本ヴァリュアーズ	
III-3		JEI本郷ビル	5,400	4,580	4,500	▲ 80	-1.7%	5,108	▲ 608	-11.9%				日本ヴァリュアーズ	
III-5		川崎日進町ビルディング	4,725	3,870	3,930	60	1.6%	4,454	▲ 524	-11.8%				日本ヴァリュアーズ	
III-6		第44興和ビル	1,150	1,480	1,450	▲ 30	-2.0%	1,003	446	44.5%				日本不動産研究所	
III-7		JEI両国ビル	2,550	2,160	2,200	40	1.9%	2,310	▲ 110	-4.8%				中央不動産鑑定所	
III-8		海老名プライムタワー	6,470	3,740	3,770	30	0.8%	5,834	▲ 2,064	-35.4%				日本不動産研究所	
III-9		興和川崎西口ビル	32,000	24,900	25,000	100	0.4%	29,541	▲ 4,541	-15.4%				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	1,430	1,400	▲ 30	-2.1%	1,653	▲ 253	-15.4%				中央不動産鑑定所	
III-11		コアシティ立川	6,500	7,290	7,490	200	2.7%	6,311	1,178	18.7%				日本不動産研究所	
III-12		日石横浜ビル	24,500	24,800	25,200	600	2.4%	24,565	634	2.6%				日本不動産研究所	
IV-2		IV	JEI京橋ビル	3,308	4,010	4,030	20	0.5%	3,146	883	28.1%				大和不動産鑑定
IV-3	JEI広島八丁堀ビル		2,760	2,700	2,830	130	4.8%	2,685	144	5.4%				日本不動産研究所	
IV-4	SE札幌ビル		5,500	6,120	6,200	80	1.3%	5,432	767	14.1%				中央不動産鑑定所	
IV-5	青葉通プラザ		2,120	2,890	3,030	140	4.8%	2,198	831	37.8%				日本不動産研究所	
IV-6	大和南森町ビル		4,410	4,800	4,840	40	0.8%	4,385	454	10.4%				大和不動産鑑定	
合計			289,907	276,160	280,110	3,950	1.4%	279,602	507	0.2%	4.7%	4.6%	▲ 0.1	-	
エリア I 合計			147,974	144,350	145,600	1,250	0.9%	143,514	2,085	1.5%	4.2%	4.2%	▲ 0.1	-	
エリア II 合計			14,053	11,780	11,980	180	1.5%	15,016	▲ 3,056	-20.4%	5.2%	5.0%	▲ 0.2	-	
エリア III 合計			109,781	99,510	101,620	2,110	2.1%	103,223	▲ 1,603	-1.6%	5.0%	4.9%	▲ 0.1	-	
エリア IV 合計			18,098	20,520	20,930	410	2.0%	17,847	3,082	17.3%	5.6%	5.5%	▲ 0.1	-	
合計			289,907	276,160	280,110	3,950	1.4%	279,602	507	0.2%	4.7%	4.6%	▲ 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17・18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18期中に取得した物件(日石横浜ビル)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17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。

- ◆ スポンサーパイプラインをメインとしつつ、運用会社の高いソーシング力により、第三者物件<sup>(※1)</sup>を相対で取得
- ◆ 共有物件の追加取得の可能性も継続的に追求

## ■ 第三者物件の取得の状況

- ◆ 高収益性、駅近、ハイスペック、大口テナントでも誘致可能な規模等を重視し、エリア内でも競争力を有する希少性のある物件に厳選投資
- ◆ 取得後も高い収益性、高い稼働率を維持し、ポートフォリオの含み損益改善にも寄与



取得時期	エリア	物件名	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	取得時想定 NOI利回り	直近期 NOI利回り	取得以来稼働率の平均	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
2015.4	横浜	日石横浜ビル	72,116.65	24,500	4.9%	4.9% <sup>(※3)</sup>	95.6%	25,200	634
2014.2	仙台	青葉通プラザ	22,737.38	2,120	6.6%	9.1% <sup>(※3)</sup>	86.9%	3,030	831
2014.2	大阪	大和南森町ビル	12,759.65	4,410	6.1%	6.5% <sup>(※3)</sup>	97.4%	4,840	454
2013.3	札幌	SE札幌ビル	23,644.22	5,500	7.2%	8.0%	99.3%	6,200	767
2013.2	東京	コアシティ立川	19,099.27	6,500	5.7%	6.0%	96.8%	7,490	1,178
2012.3	東京	新富町ビル	3,169.78	1,750	5.4%	5.6%	100.0%	1,870	99
2011.12	東京	パシフィックスクエア千石	4,017.44	1,620	6.7%	5.1%	92.6%	1,400	-253
2011.9	大阪	JEI京橋ビル	10,021.32	3,308	7.9%	8.3%	98.6%	4,030	883
合計				49,708	5.7%	6.0%	-	54,060	4,593

(※1)「第三者物件」とは、直接の売主がスポンサー(スポンサーが過半を出資するSPCを含む)以外の物件をいいます。  
 (※2)第9期以降に取得した第三者物件(共有持分追加取得を除く)について記載しています。  
 (※3)第16期取得物件及び日石横浜ビルについては、想定される固都税の費用化を加味した予想利回りを記載しています。

(単位:百万円)

	第17期 (2014.12)	百分比 (%)	第18期 (2015.6)	百分比 (%)	前期比	
					増減	(%)
1. 営業収益	9,695	100.0	10,121	100.0	425	4.4
賃貸事業収入	8,754		9,215		461	
その他の賃貸事業収入	941		905		▲ 35	
2. 営業費用	5,731	59.1	6,102	60.3	370	6.5
維持管理費	1,246		1,406		159	
水道光熱費	1,118		1,153		34	
公租公課	753		791		38	
損害保険料	27		29		2	
修繕工事費	176		171		▲ 5	
その他費用	201		195		▲ 6	
減価償却費	1,657		1,786		128	
賃貸事業費用合計	5,180	53.4	5,533	54.7	352	6.8
賃貸事業利益	4,515	46.6	4,588	45.3	73	1.6
資産運用報酬	409		415		6	
その他営業費用	141		153		11	
営業利益	3,963	40.9	4,018	39.7	54	1.4
3. 営業外収益	4	0.0	2	0.0	▲ 1	-33.3
受取利息	1		1		0	
その他	2		0		▲ 1	
4. 営業外費用	926	9.6	922	9.1	▲ 4	-0.5
支払利息	627		634		6	
融資関連費用	143		105		▲ 37	
投資口交付費	—		30		30	
投資法人債利息	140		137		▲ 2	
投資法人債発行費償却	14		14		0	
その他	0		0		0	
経常利益	3,041	31.4	3,098	30.6	57	1.9
税引前当期純利益	3,041	31.4	3,098	30.6	57	1.9
法人税等	0		1		0	
当期純利益	3,040	31.4	3,097	30.6	57	1.9
前期繰越利益	0		0		0	
当期未処分利益	3,040		3,098		57	

(※)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17期 (2014.12)		第18期 (2015.6)		増減		第17期 (2014.12)		第18期 (2015.6)		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	21,212	7.6	20,316	6.8	▲ 896	I. 流動負債	22,401	8.1	54,966	18.3	32,564
現金及び預金	5,591		2,472		▲ 3,118	営業未払金	791		1,216		424
信託現金及び信託預金	14,542		15,974		1,431	短期借入金	—		29,500		29,500
営業未収入金	891		867		▲ 24	1年内償還予定投資法人債	5,000		—		▲ 5,000
未収消費税等	—		801		801	1年内返済予定長期借入金	15,540		23,540		8,000
その他	187		200		12	未払金	344		435		91
II. 固定資産	256,713	92.3	280,563	93.2	23,850	未払消費税等	432		—		▲ 432
1. 有形固定資産	246,786	88.8	270,495	89.9	23,709	その他	292		274		▲ 18
不動産	7,908		7,947		38	II. 固定負債	124,606	44.8	114,923	38.2	▲ 9,682
信託不動産	238,867		262,539		23,671	投資法人債	25,000		25,000		—
建設仮勘定	9		9		▲ 0	長期借入金	88,360		77,360		▲ 11,000
2. 無形固定資産	9,107	3.3	9,106	3.0	▲ 0	預り敷金保証金	764		723		▲ 41
借地権	1,721		1,721		—	信託預り敷金保証金	10,481		11,840		1,358
信託借地権	7,380		7,380		—	負債合計	147,008	52.9	169,890	56.4	22,881
その他	5		5		▲ 0	(純資産の部)					
3. 投資その他の資産	820	0.3	961	0.3	141	I. 投資主資本	131,028	47.1	131,085	43.6	57
差入敷金保証金	15		15		—	1. 出資総額	127,950	46.0	127,950	42.5	—
長期前払費用	483		612		128	2. 剰余金	3,077		3,135		57
その他	321		334		12	任意積立金(圧縮積立金)	37	0.0	37	0.0	—
III. 繰延資産	110	0.0	96	0.0	▲ 14	当期未処分利益	3,040	1.1	3,098	1.0	57
投資法人債発行費	110		96		▲ 14	純資産合計	131,028	47.1	131,085	43.6	57
資産合計	278,037	100.0	300,976	100.0	22,939	負債純資産合計	278,037	100.0	300,976	100.0	22,939

(※)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

(単位:百万円)

第18期 (2015.6)	
区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	3,751
税引前当期純利益	3,098
減価償却費	1,786
未収消費税等・未払消費税等の増減	▲ 1,234
その他	100
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 23,890
固定資産の取得による支出	▲ 25,221
預り敷金の収入・支出	1,330
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	18,452
短期借入れによる収入	54,000
短期借入金の返済による支出	▲ 24,500
長期借入れによる収入	2,000
長期借入金の返済による支出	▲ 5,000
投資法人債の償還による支出	▲ 5,000
投資口交付費の支出	▲ 6
分配金の支払額	▲ 3,041
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	▲ 1,686
V. 現金及び現金同等物の期首残高	20,133
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	18,447

(※)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18期 (2015.6)	
区分	金額
当期未処分利益	3,098,080,863
分配金の額	3,097,363,500
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,554)
次期繰越利益	717,363
期末発行済投資口の総口数	1,212,750口

# 主な財務指標

財務指標	単位	第14期 (2013.6)	第15期 (2013.12)	第16期 (2014.6)	第17期 (2014.12)	第18期 (2015.6)	算式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	4,793	5,090	5,420	5,467	5,657	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	5,493	5,747	6,160	6,172	6,374	賃貸事業収入-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	4,032	4,279	4,635	4,697	4,884	当期純利益+減価償却費-不動産売却純利益
1口当たりFFO <sup>(※1)</sup>	円	3,584	3,804	3,822	3,873	4,027	(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(アジャステッド・ファンズ・フロム・オペレーション)	百万円	3,460	3,504	4,076	4,282	4,093	FFO-資本的支出
AFFO配当性向	%	79.3	79.2	73.8	71.0	75.7	(分配総額÷AFFO)×100
NAV(ネット・アセット・バリュー)	百万円	107,503	109,050	122,288	126,695	131,593	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 <sup>(※1)</sup>	円	95,579	96,955	100,835	104,469	108,508	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	6.3	6.3	6.9	7.1	7.3	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	1.1	1.1	1.1	(経常利益÷((期首総資産+期末総資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(2.2)	(2.1)	(2.3)	(2.2)	(2.2)	同上×(365日÷営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	2.3	2.3	2.4	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	%	(4.7)	(4.6)	(4.8)	(4.6)	(4.8)	同上×(365日÷営業日数)
自己資本比率	%	46.8	46.8	47.1	47.1	43.6	(期末純資産額÷期末総資産額)×100
LTV(期末総資産ベース)	%	48.7	48.6	48.2	48.2	51.6	(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)	%	51.3	50.9	49.8	48.9	51.5	(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) <sup>(※1)</sup>	円	107,297	107,324	108,017	108,042	108,089	期末純資産額÷期末発行済投資口の総口数

(※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。第15期以前の1口当たりの各指標については、当該分割を考慮した数値を記載しています。

(※2)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18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	52,565	40.3%
三菱UFJ信託銀行	18,315	14.0%
日本政策投資銀行	14,000	10.7%
三井住友銀行	11,160	8.6%
みずほ信託銀行	7,807	6.0%
農林中央金庫	7,062	5.4%
第一生命保険	6,000	4.6%
あおぞら銀行	2,970	2.3%
りそな銀行	2,900	2.2%
損害保険ジャパン日本興亜	2,500	1.9%
三井住友信託銀行	1,620	1.2%
東京海上日動火災保険	1,500	1.2%
福岡銀行	1,000	0.8%
信金中央金庫	1,000	0.8%
<b>借入金 計</b>	<b>130,400</b>	

## ■投資法人債の状況(第18期末現在)

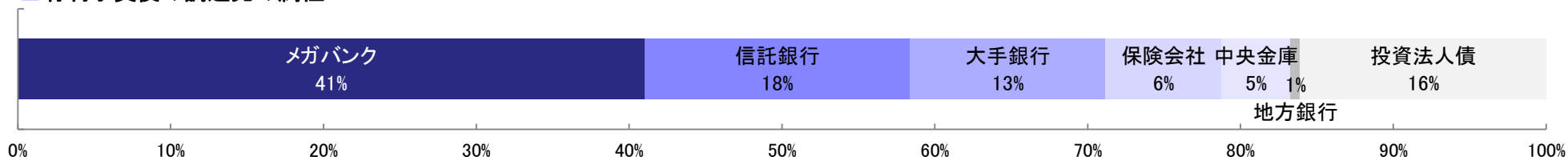
発行名	残高 (百万円)	期間
第3回無担保投資法人債	5,000	5年
第4回無担保投資法人債	2,000	7年
第5回無担保投資法人債	5,000	5年
第6回無担保投資法人債	5,000	5年
第7回無担保投資法人債	8,000	10年
<b>投資法人債 計</b>	<b>25,000</b>	

## ■コミットメントラインの状況(第18期末現在)

設定先	設定額 (百万円)	借入可能期間
みずほ銀行	6,000	2015年1月30日から 2016年1月28日まで
三菱UFJ信託銀行	5,000	
三井住友銀行	3,000	
<b>コミットメントライン 計</b>	<b>14,000</b>	

(※)網掛けはスポンサー会社

## ■有利子負債の調達先の属性



所有者区分	投資口					投資主				
	第17期末 (2014.12)		第18期末 (2015.6)		構成比率 増減	第17期末 (2014.12)		第18期末 (2015.6)		構成比率 増減
	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)	799,048	65.9	840,898	69.3	3.4pt	137	1.7	135	1.7	0pt
その他国内法人	125,700	10.4	115,816	9.5	▲0.9pt	174	2.2	166	2.1	▲0.1pt
外国法人等	203,507	16.8	172,588	14.2	▲2.6pt	181	2.3	184	2.3	0pt
個人	84,495	7.0	83,448	6.9	▲0.1Pt	7,425	93.8	7,363	93.8	0pt
合計	1,212,750	100.0	1,212,750	100.0	-	7,917	100.0	7,848	100.0	-

コアスポンサー2社が所有する投資口の比率：7.6%

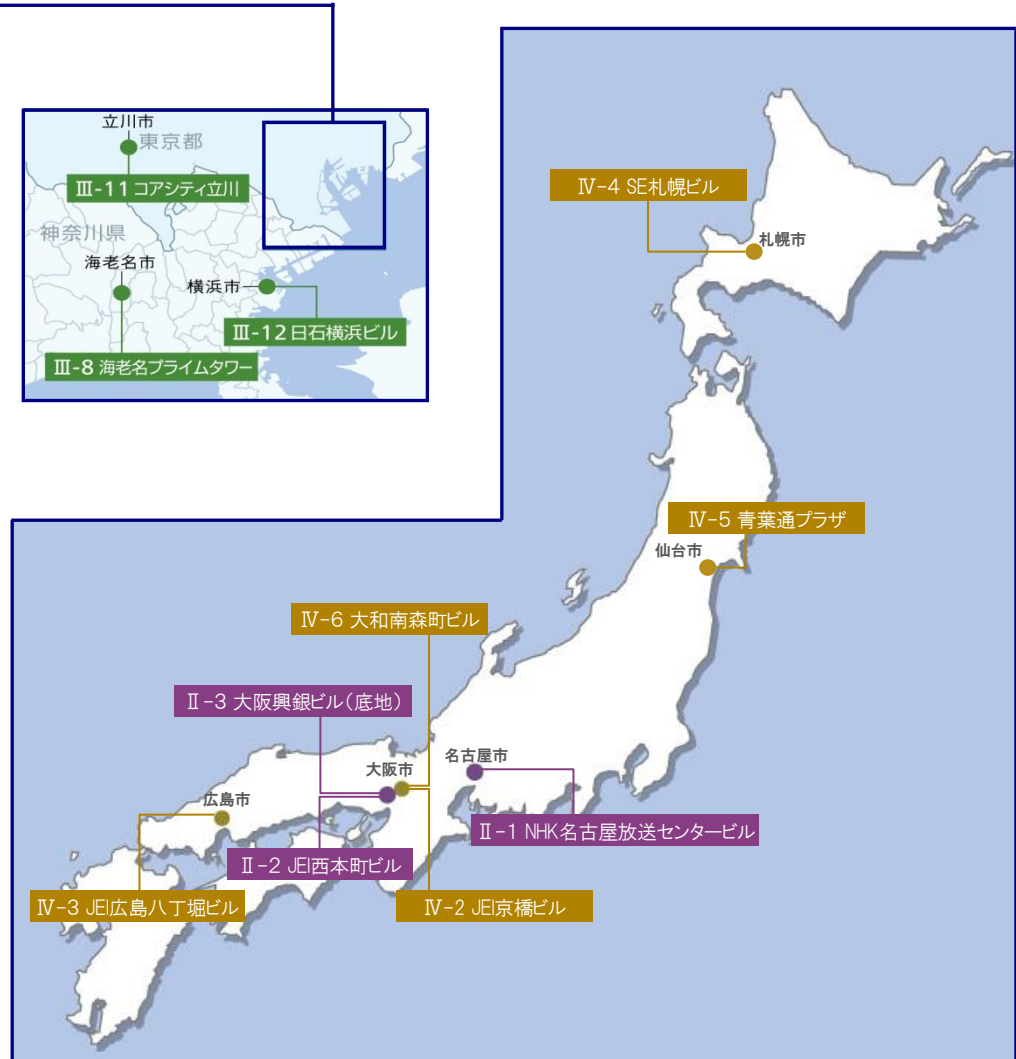
順位	名称	所有投資口数(口)	構成比率(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	354,755	29.3
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	87,948	7.3
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	79,848	6.6
4	新日鉄興和不動産株式会社	71,560	5.9
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	40,535	3.3
6	第一生命保険株式会社	20,660	1.7
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	17,564	1.4
8	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	12,538	1.0
9	RBC ISB A/C DUB NON RESIDENT - TREATY RATE	12,500	1.0
10	富士火災海上保険株式会社	12,400	1.0
合計		710,308	58.6

(※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。



# ポートフォリオマップ



# 保有物件の概要(1)

物件番号	I-1	I-2	I-3	I-4	I-7	I-8	I-9	I-10	I-11	I-12	I-13	I-14	II-1	II-2	II-3
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	その他	オフィス	オフィス	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	第32興和 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	第35興和 ビル	浜離宮 インター シティ	新富町ビル	興和 西新橋ビル	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)
															
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 南麻布	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 港区赤坂	東京都 港区 海岸	東京都 中央区 入船	東京都 港区 西新橋	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
延床面積 (㎡)	155,778.75	19,518.15	8,327.53	10,110.96	46,776.76	73,061.33	7,374.74	33,283.49	13,328.53	35,555.87	3,169.78	19,418.17	80,809.95	15,800.31	3,158.45 (地積)
建築時期	1996年 9月	1994年 3月	1991年12月	1979年 3月	2006年 1月	2005年 1月	1978年 3月	2007年12月	1980年 1月	2011年 3月	1990年11月	1996年7月	1991年 7月	1988年 2月	-
取得価格 (百万円)	22,552	9,450	8,350	7,430	23,300	28,146	4,705	11,000	8,280	19,080	1,750	3,931	5,610	6,673	1,770
投資比率 (%)	7.8	3.3	2.9	2.6	8.0	9.7	1.6	3.8	2.9	6.6	0.6	1.4	1.9	2.3	0.6
期末 稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.7	100.0	100.0	95.2	100.0	100.0	90.4	100.0	100.0
PML (%)	3.61	6.61	4.18	7.62	1.59	2.97	6.95	6.56	8.12	2.60	4.13	3.30	1.44	11.27	-

(※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、借地人から收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	III-1	III-2	III-3	III-5	III-6	III-7	III-8	III-9	III-10	III-11	III-12	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6
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	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	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	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
																
所在地	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	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
延床面積 (㎡)	53,711.13	31,009.62	5,877.11	22,141.60	3,359.55	5,820.56	55,806.20	61,856.92	4,017.44	19,099.27	72,116.65	10,021.32	9,919.93	23,644.22	22,737.38	12,759.65
建築時期	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	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
取得価格 (百万円)	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
投資比率 (%)	4.8	3.8	1.9	1.6	0.4	0.9	2.2	11.0	0.6	2.2	8.5	1.1	1.0	1.9	0.7	1.5
期末 稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.9	98.2	95.6	86.9	100.0	95.9	100.0	98.9	98.5	90.0	100.0
PML (%)	3.19	3.25	6.16	5.86	5.27	5.57	6.53	3.74	4.65	1.92	3.19	7.28	6.66	0.41	1.24	7.83

(※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、借地人から收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。