

参考資料



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 | Ⅳ-2 | Ⅳ-3 | Ⅳ-4 | | | |
| | 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 | 台場ガーデンビル | 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 | 京橋 | 広島八丁堀 | SE山京 | | | |
| 賃貸事業収入 | 944 | 372 | 253 | 249 | 364 | 563 | 163 | 338 | - | 280 | 71 | - | 301 | 218 | 67 | 787 | - | - | 165 | 90 | 100 | 339 | 937 | 59 | 228 | 180 | 143 | 243 | 8,409 | | |
| 建物賃料 | 890 | 371 | 239 | 230 | 343 | 488 | 150 | 337 | - | 257 | 66 | - | - | 199 | 67 | 690 | - | - | 164 | 80 | 90 | 286 | 851 | 53 | 224 | 165 | 130 | 187 | 7,716 | | |
| その他収入 | 53 | 0 | 13 | 19 | 20 | 75 | 12 | 1 | - | 22 | 5 | - | - | 18 | - | 97 | - | - | 1 | 9 | 10 | 53 | 85 | 6 | 4 | 14 | 12 | 55 | 692 | | |
| 賃貸事業費用 | 507 | 126 | 104 | 92 | 157 | 229 | 95 | 124 | - | 155 | 30 | - | 182 | 132 | 0 | 376 | - | - | 103 | 36 | 56 | 339 | 601 | 37 | 98 | 100 | 64 | 134 | 4,350 | | |
| 維持管理費 | 126 | 47 | 18 | 36 | 45 | 26 | 21 | 1 | - | 50 | 7 | - | 51 | 25 | - | 113 | - | - | 47 | 12 | 19 | 116 | 163 | 7 | 20 | 16 | 17 | 26 | 1,136 | | |
| 水道光熱費 | 132 | 0 | 14 | 18 | 19 | 50 | 13 | - | - | 25 | 5 | - | 27 | 23 | - | 84 | - | - | - | 8 | 10 | 71 | 93 | 6 | 32 | 15 | 13 | 44 | 804 | | |
| 公租公課 | 78 | 31 | 18 | 21 | 32 | 18 | 14 | 35 | - | 20 | 2 | - | 20 | 26 | 0 | 59 | - | - | 15 | 4 | 7 | 42 | 76 | 6 | 0 | 12 | 8 | 0 | 629 | | |
| 損害保険料 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | 1 | 0 | - | 0 | 0 | - | 2 | - | - | 0 | 0 | 0 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 23 | | |
| 修繕工事費 | 9 | 4 | 5 | 1 | 0 | 1 | 23 | 1 | - | 0 | 1 | - | 3 | 3 | - | 12 | - | - | - | 0 | 0 | 16 | 9 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 109 | | |
| その他費用 | 31 | 2 | 15 | 2 | 2 | 57 | 1 | 1 | - | 2 | 0 | - | 27 | 1 | 0 | 9 | - | - | 1 | 1 | 1 | 15 | 12 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 211 | | |
| 減価償却費 | 126 | 40 | 32 | 10 | 55 | 73 | 19 | 84 | 18 | 54 | 13 | 11 | 52 | 50 | - | 94 | 90 | 28 | 38 | 7 | 16 | 74 | 244 | 14 | 42 | 54 | 22 | 59 | 1,433 | | |
| 賃貸事業利益 | 436 | 245 | 148 | 157 | 207 | 333 | 67 | 214 | 162 | 125 | 41 | 46 | 118 | 86 | 67 | 410 | 186 | 87 | 61 | 53 | 44 | 0 | 336 | 21 | 130 | 79 | 78 | 109 | 4,059 | | |
| NOI | 563 | 285 | 181 | 167 | 263 | 407 | 87 | 298 | 181 | 179 | 54 | 57 | 171 | 136 | 67 | 505 | 277 | 116 | 100 | 61 | 61 | 74 | 580 | 36 | 172 | 134 | 100 | 169 | 5,493 | | |
| 日数 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 95 | 181 | 181 | 146 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 146 | 181 | 181 | 122 | | | |
| 取得価格 | 22,552 | 9,450 | 8,350 | 7,430 | 23,300 | 28,146 | 4,705 | 11,000 | 8,280 | 7,080 | 1,750 | 3,931 | 4,300 | 6,674 | 1,770 | 13,890 | 10,976 | 5,400 | 4,725 | 1,150 | 2,550 | 6,470 | 32,000 | 1,620 | 6,500 | 3,308 | 2,760 | 5,500 | 245,567 | | |

| 対前期比較 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|-----------------|------|-------|-------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|------|------|------|-------|------|------|------|-------|-------|-------|------|-------|------|------|-------|------|------|------|
| | 第14期NOI利回り(年換算) | 5.0% | 6.1% | 4.4% | 4.6% | 2.3% | 3.1% | 3.7% | 5.5% | 4.4% | 5.1% | 6.3% | 5.6% | 8.0% | 4.1% | 9.5% | 7.3% | 5.1% | 4.3% | 4.6% | 10.8% | 4.8% | 2.3% | 3.7% | 4.5% | 6.6% | 8.2% | 7.3% | 9.2% | 4.7% |
| | 第13期NOI利回り(年換算) | 5.2% | 6.1% | 4.5% | 5.2% | 2.5% | 2.3% | 5.3% | 5.4% | 4.8% | 5.1% | 6.7% | - | 7.8% | 3.7% | - | 7.6% | 4.8% | 4.0% | 0.9% | 10.9% | 5.0% | 2.8% | 3.4% | 7.2% | - | 8.2% | 8.2% | - | 4.5% |
| 差異 | -0.2% | 0.0% | -0.1% | -0.6% | -0.2% | 0.8% | -1.6% | 0.1% | -0.4% | 0.0% | -0.4% | - | 0.2% | 0.4% | - | -0.3% | 0.3% | 0.3% | 3.7% | -0.1% | -0.2% | -0.5% | 0.3% | -2.7% | - | 0.0% | -0.9% | - | 0.2% | |

【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 | 2,725 | 375 | 1,986 | 404 |
| 取得価格 | 135,975 | 12,744 | 85,281 | 11,568 |
| 第14期NOI利回り(年換算) | 4.2% | 6.1% | 4.8% | 8.3% |
| 第13期NOI利回り(年換算) | 4.3% | 5.3% | 4.4% | 8.2% |
| 差異 | -0.1% | 0.8% | 0.4% | 0.1% |

(※)金額については、百万円未満を切り捨てています。但し、取得価格については百万円未満を四捨五入しています。

(※)比率については、小数点第2位を四捨五入しています。

(※)各物件のNOI利回りは、年換算値で表示しています(NOI利回り=年換算NOI÷取得価格)。

(※)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。

(※)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。

期末算定価格

(単位:百万円)

| 物件番号 | エリア | 名称 | 評価時点 | 取得価格 | 期末算定価格 | | 差異(②-①) | | 第14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13期末① | 第14期末② | | % | | | % | 第13期末④ | 第14期末⑤ | | | % |
| I-1 | I | 大森ベルポートD館 | | 22,553 | 23,130 | 23,150 | 20 | 0.1% | 21,671 | 1,478 | 6.8% | 5.1% | 4.8% | -0.3% | 中央不動産鑑定所 | |
| I-2 | | 芝二丁目ビルディング | | 9,450 | 10,900 | 11,000 | 100 | 0.9% | 9,132 | 1,867 | 20.4% | 事務所 4.9% | 事務所 4.8% | 事務所 -0.1% | 日本不動産研究所 | |
| I-3 | | JEI浜松町ビル | | 8,350 | 7,470 | 7,470 | 0 | 0.0% | 8,340 | ▲ 870 | -10.4% | 住宅 5.6% | 住宅 5.5% | 住宅 -0.1% | 日本不動産研究所 | |
| I-4 | | 第32興和ビル | | 7,430 | 6,838 | 6,679 | ▲ 159 | -2.3% | 7,391 | ▲ 712 | -9.6% | 4.6% | 4.5% | -0.1% | 中央不動産鑑定所 | |
| I-7 | | 赤坂ガーデンシティ | | 23,300 | 17,700 | 17,700 | 0 | 0.0% | 22,712 | ▲ 5,012 | -22.1% | 5.7% | 5.4% | -0.3% | 日本不動産研究所 | |
| I-8 | | 赤坂インターシティ | | 28,146 | 24,500 | 24,500 | 0 | 0.0% | 27,654 | ▲ 3,154 | -11.4% | 4.1% | 4.1% | 0.0% | 日本不動産研究所 | |
| I-9 | | 興和白金台ビル | | 4,705 | 4,960 | 4,970 | 10 | 0.2% | 4,883 | 86 | 1.8% | 3.9% | 3.9% | 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 | 11,740 | 12,080 | 340 | 2.9% | 10,713 | 1,366 | 12.7% | 5.1% | 4.9% | -0.2% | 日本不動産研究所 | |
| I-11 | | 第35興和ビル | | 8,280 | 9,050 | 9,150 | 100 | 1.1% | 8,263 | 886 | 10.7% | 5.2% | 5.0% | -0.2% | 中央不動産鑑定所 | |
| I-12 | | 浜離宮インターシティ | | 7,080 | 7,560 | 7,830 | 270 | 3.6% | 6,936 | 893 | 12.9% | 4.2% | 4.2% | 0.0% | 日本不動産研究所 | |
| I-13 | | 新富町ビル | | 1,750 | 1,804 | 1,820 | 16 | 0.9% | 1,799 | 20 | 1.1% | 4.6% | 4.5% | -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 | | 4,300 | 4,250 | 4,190 | ▲ 60 | -1.4% | 4,514 | ▲ 324 | -7.2% | 5.2% | 5.0% | -0.2% | 中央不動産鑑定所 |
| II-2 | | | JEI西本町ビル | | 6,674 | 4,220 | 4,200 | ▲ 20 | -0.5% | 7,408 | ▲ 3,208 | -43.3% | 5.8% | 5.8% | 0.0% | 日本不動産研究所 |
| III-1 | III | 武蔵小杉タワープレイス | | 13,890 | 16,400 | 16,100 | ▲ 300 | -1.8% | 12,845 | 3,254 | 25.3% | 5.4% | 5.4% | 0.0% | 日本不動産研究所 | |
| III-2 | | 興和川崎東ロビル | | 10,976 | 8,350 | 8,350 | 0 | 0.0% | 10,066 | ▲ 1,716 | -17.0% | 5.1% | 5.0% | -0.1% | 日本ヴァリュアーズ | |
| III-3 | | JEI本郷ビル | | 5,400 | 4,560 | 4,560 | 0 | 0.0% | 5,192 | ▲ 632 | -12.2% | 4.6% | 4.5% | -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 | 3,560 | 3,560 | 0 | 0.0% | 4,587 | ▲ 1,027 | -22.4% | 5.8% | 5.7% | -0.1% | 日本不動産研究所 | |
| III-6 | | 第44興和ビル | | 1,150 | 1,530 | 1,530 | 0 | 0.0% | 977 | 552 | 56.4% | 5.9% | 5.8% | -0.1% | 日本不動産研究所 | |
| III-7 | | JEI両国ビル | | 2,550 | 2,096 | 2,138 | 42 | 2.0% | 2,355 | ▲ 217 | -9.2% | 5.7% | 5.4% | -0.3% | 中央不動産鑑定所 | |
| III-8 | | 海老名プライムタワー | | 6,470 | 3,690 | 3,690 | 0 | 0.0% | 6,006 | ▲ 2,316 | -38.6% | 6.4% | 6.3% | -0.1% | 日本不動産研究所 | |
| III-9 | | 興和川崎西ロビル | | 32,000 | 24,500 | 24,500 | 0 | 0.0% | 30,012 | ▲ 5,512 | -18.4% | 5.1% | 5.0% | -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 | 1,626 | 1,589 | ▲ 37 | -2.3% | 1,666 | ▲ 77 | -4.6% | 6.4% | 6.3% | -0.1% | 日本不動産研究所 | |
| IV-2 | | IV | JEI京橋ビル | | 3,308 | 3,510 | 3,520 | 10 | 0.3% | 3,285 | 234 | 7.1% | 5.3% | 5.0% | -0.3% | 中央不動産鑑定所 |
| IV-3 | JEI広島八丁堀ビル | | | 2,760 | 2,770 | 2,720 | ▲ 50 | -1.8% | 2,768 | ▲ 48 | -1.7% | 6.0% | 6.0% | 0.0% | 日本不動産研究所 | |
| 小計 | | | | 227,866 | 206,714 | 206,996 | 282 | 0.1% | 221,188 | ▲ 14,192 | -6.4% | 4.9% | 4.8% | -0.1% | - | |
| I-14 | I | 興和西新橋ビル | | 3,931 | 4,020 | 4,050 | 30 | 0.7% | 3,866 | 183 | 4.7% | 4.3% | 4.3% | 0.0% | 日本不動産研究所 | |
| II-3 | II | 大阪興銀ビル(底地) | | 1,770 | 1,770 | 1,770 | 0 | 0.0% | 1,865 | ▲ 95 | -5.1% | 4.5% | 4.5% | 0.0% | 日本不動産研究所 | |
| III-11 | III | コアシティ立川 | | 6,500 | 6,560 | 6,870 | 310 | 4.7% | 6,449 | 420 | 6.5% | 5.6% | 5.5% | -0.1% | 日本不動産研究所 | |
| IV-4 | IV | SEI山京ビル | | 5,500 | 5,747 | 5,996 | 249 | 4.3% | 5,492 | 503 | 9.2% | 6.3% | 6.0% | -0.3% | 中央不動産鑑定所 | |
| 小計 | | | | 17,701 | 18,097 | 18,686 | 589 | 3.3% | 17,673 | 1,012 | 5.7% | 5.4% | 5.2% | -0.2% | - | |
| エリア I 合計 | | | | 135,975 | 129,672 | 130,399 | 727 | 0.6% | 133,365 | ▲ 2,966 | -2.2% | 4.6% | 4.5% | -0.1% | - | |
| エリア II 合計 | | | | 12,744 | 10,240 | 10,160 | ▲ 80 | -0.8% | 13,789 | ▲ 3,629 | -26.3% | 5.4% | 5.4% | 0.0% | - | |
| エリア III 合計 | | | | 85,281 | 72,872 | 72,887 | 15 | 0.0% | 80,160 | ▲ 7,273 | -9.1% | 5.3% | 5.2% | -0.1% | - | |
| エリア IV 合計 | | | | 11,568 | 12,027 | 12,236 | 209 | 1.7% | 11,546 | 690 | 6.0% | 6.1% | 6.0% | -0.1% | - | |
| 合計 | | | | 245,567 | 224,811 | 225,682 | 871 | 0.4% | 238,858 | ▲ 13,178 | -5.5% | 5.0% | 4.9% | -0.1% | - | |

(※)エリア別還元利回り合計は、加重平均にて算出し、小数点第2位を四捨五入しています。

(※)「期末算定価格」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13・14期末を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社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。赤坂インターシティ及び川崎日進町ビルディングの数値については、14期に追加取得した持分を含め記載しています。その他の14期新規取得物件の13期末鑑定価格欄には取得時のものを記載しています。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、本投資法人自身で又は信託受託者を通じて保有する持分の割合を乗じた数値によっています。

損益計算書

(単位:百万円)

| | 第13期 (2012.12期) | 百分比 (%) | 第14期 (2013.6期) | 百分比 (%) | 差 異 | 前期比 (%) |
|--------------|--------------------|------------|-------------------|------------|-----|------------|
| 1. 営業収益 | 7,599 | 100.0 | 8,418 | 100.0 | 819 | + 10.8 |
| 賃貸事業収入 | 6,944 | | 7,716 | | 771 | |
| その他の賃貸事業収入 | 652 | | 692 | | 40 | |
| 匿名組合分配金 | 1 | | 9 | | 7 | |
| 2. 営業費用 | 4,427 | 58.3 | 4,871 | 57.9 | 444 | + 10.0 |
| 維持管理費 | 1,006 | | 1,136 | | 130 | |
| 水道光熱費 | 762 | | 804 | | 42 | |
| 公租公課 | 613 | | 629 | | 15 | |
| 損害保険料 | 22 | | 23 | | 1 | |
| 修繕工事費 | 86 | | 109 | | 23 | |
| その他費用 | 175 | | 211 | | 36 | |
| 減価償却費 | 1,284 | | 1,433 | | 149 | |
| 賃貸事業費用合計 | 3,950 | | 4,350 | | 399 | + 10.1 |
| 賃貸事業利益 | 3,647 | | 4,059 | | 411 | + 11.3 |
| 資産運用報酬 | 358 | | 370 | | 12 | |
| その他営業費用 | 118 | | 151 | | 32 | |
| 営業利益 | 3,172 | 41.7 | 3,546 | 42.1 | 374 | + 11.8 |
| 3. 営業外収益 | 7 | 0.1 | 3 | 0.0 | ▲ 4 | ▲ 57.4 |
| 受取利息 | 1 | | 1 | | 0 | |
| その他 | 5 | | 1 | | ▲ 4 | |
| 4. 営業外費用 | 869 | 11.4 | 960 | 11.4 | 91 | + 10.5 |
| 支払利息 | 595 | | 598 | | 3 | |
| 融資関連費用 | 96 | | 140 | | 44 | |
| 投資法人債利息 | 163 | | 161 | | ▲ 2 | |
| 投資法人債発行費償却 | 13 | | 13 | | - | |
| その他 | 0 | | 46 | | 45 | |
| 経常利益 | 2,310 | 30.4 | 2,589 | 30.8 | 278 | + 12.1 |
| 5. 特別利益 | - | 0.0 | 9 | 0.1 | 9 | - |
| 固定資産受贈益 | - | | 9 | | 9 | |
| 税引前当期純利益 | 2,310 | 30.4 | 2,599 | 30.9 | 288 | + 12.5 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1 | | 0 | | ▲ 0 | |
| 法人税等調整額 | ▲ 0 | | 0 | | 0 | |
| 当期純利益 | 2,309 | 30.4 | 2,598 | 30.9 | 288 | + 12.5 |
| 前期繰越利益 | 0 | | 0 | | ▲ 0 | |
| 当期末処分利益 | 2,309 | | 2,598 | | 288 | |

(※)金額については、百万円未満を切り捨てています。比率については小数点第2位を四捨五入しています。

貸借対照表

(単位:百万円)

| 資産の部 | | | | | 負債純資産の部 | | | | | | |
|-------------|-------------------|-------|------------------|-------|---------|--------------|-------------------|-------|------------------|-------|----------|
| (資産の部) | 第13期 (2012.12) | | 第14期 (2013.6) | | 比較増減 | (負債の部) | 第13期 (2012.12) | | 第14期 (2013.6) | | 比較増減 |
| | | 構成比 | | 構成比 | | | | 構成比 | | 構成比 | |
| I. 流動資産 | 16,137 | 7.1 | 17,970 | 7.0 | 1,832 | I. 流動負債 | 16,804 | 7.4 | 21,423 | 8.3 | 4,619 |
| 現金及び預金 | 3,596 | | 3,600 | | 3 | 営業未払金 | 510 | | 717 | | 206 |
| 信託現金及び信託預金 | 11,728 | | 13,031 | | 1,303 | 短期・1年内返済借入金 | 15,500 | | 8,000 | | ▲ 7,500 |
| 営業未収入金 | 650 | | 728 | | 78 | 1年内償還投資法人債 | — | | 12,000 | | 12,000 |
| その他 | 161 | | 608 | | 447 | 未払金 | 329 | | 318 | | ▲ 11 |
| II. 固定資産 | 211,816 | 92.9 | 239,590 | 93.0 | 27,774 | 未払消費税等 | 136 | | — | | ▲ 136 |
| 1. 有形固定資産 | 202,612 | 88.9 | 230,296 | 89.4 | 27,684 | その他 | 328 | | 388 | | 60 |
| 不動産 | 3,289 | | 7,193 | | 3,903 | II. 固定負債 | 106,670 | 46.8 | 115,506 | 44.9 | 8,835 |
| 信託不動産 | 199,250 | | 223,024 | | 23,774 | 投資法人債 | 24,000 | | 12,000 | | ▲ 12,000 |
| 建設仮勘定 | 73 | | 79 | | 6 | 長期借入金 | 73,800 | | 93,400 | | 19,600 |
| 2. 無形固定資産 | 8,565 | 3.7 | 8,565 | 3.2 | ▲ 0 | 預り敷金保証金 | 426 | | 640 | | 213 |
| 借地権 | 1,185 | | 1,185 | | — | 信託預り敷金保証金 | 8,443 | | 9,466 | | 1,022 |
| 信託借地権 | 7,380 | | 7,380 | | — | 負債合計 | 123,474 | 54.2 | 136,930 | 53.2 | 13,455 |
| その他 | 0 | | 0 | | ▲ 0 | (純資産の部) | | | | | |
| 3. 投資その他の資産 | 638 | 0.3 | 728 | 0.3 | 90 | I. 投資主資本 | 104,545 | 45.8 | 120,683 | 46.8 | 16,137 |
| 投資有価証券 | 207 | | — | | ▲ 207 | 1. 出資総額 | 102,052 | 44.8 | 117,901 | 45.8 | 15,848 |
| 差入敷金保証金 | 15 | | 15 | | — | 2. 剰余金 | 2,492 | | 2,781 | | 288 |
| 長期前払費用 | 331 | | 417 | | 86 | 任意積立金(圧縮積立金) | 183 | 0.0 | 183 | 0.0 | — |
| その他 | 83 | | 295 | | 211 | 当期未処分利益 | 2,309 | 1.0 | 2,598 | 1.0 | 288 |
| III. 繰延資産 | 66 | 0.0 | 52 | 0.0 | ▲ 13 | 純資産合計 | 104,545 | 45.8 | 120,683 | 46.8 | 16,137 |
| 投資法人債発行費 | 66 | | 52 | | ▲ 13 | 負債純資産合計 | 228,020 | 100.0 | 257,613 | 100.0 | 29,593 |
| 資産合計 | 228,020 | 100.0 | 257,613 | 100.0 | 29,593 | | | | | | |

(※)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。

財務の状況

■ 有利子負債残高一覧(2013年7月末現在)

| 借入先 | 有利子負債残高 (百万円) | 金融機関別シェア | 調達先別 有利子負債シェア |
|------------------------|------------------|---------------|------------------|
| 株式会社みずほ銀行 | 22,490 | 22.2% | 17.9% |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 17,740 | 17.5% | 14.1% |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 14,000 | 13.8% | 11.2% |
| 株式会社三井住友銀行 | 11,160 | 11.0% | 8.9% |
| 第一生命保険株式会社 | 9,000 | 8.9% | 7.2% |
| みずほ信託銀行株式会社 | 7,420 | 7.3% | 5.9% |
| 農林中央金庫 | 6,100 | 6.0% | 4.9% |
| 株式会社あおぞら銀行 | 2,970 | 2.9% | 2.4% |
| 株式会社りそな銀行 | 2,900 | 2.8% | 2.3% |
| 株式会社損害保険ジャパン | 2,500 | 2.5% | 2.0% |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 1,620 | 1.6% | 1.3% |
| 東京海上日動火災保険株式会社 | 1,500 | 1.5% | 1.2% |
| 株式会社福岡銀行 | 1,000 | 1.0% | 0.8% |
| 信金中央金庫 (2013.6より新規借入れ) | 1,000 | 1.0% | 0.8% |
| 借入金 計 | 101,400 | 100.0% | 80.9% |
| 第1回無担保投資法人債 | 12,000 | | 9.5% |
| 第2回無担保投資法人債 | 5,000 | | 4.0% |
| 第3回無担保投資法人債 | 5,000 | | 4.0% |
| 第4回無担保投資法人債 | 2,000 | | 1.6% |
| 投資法人債 計 | 24,000 | | 19.1% |
| 有利子負債 合計 | 125,400 | | 100.0% |

■ : 資産運用会社のスポンサー会社

■ 借入の実績(長期借入金・借入日 2013年6月28日)

(億円)

| 借入先 | 借入額 | 期間 | 利率 |
|------------|-----|------|----------------|
| 日本政策投資銀行 | 20 | 8年 | 1.608% |
| 三井住友銀行 | 10 | 6.6年 | 1.364% (※1) |
| みずほ信託銀行 | 6 | | |
| みずほ銀行(※3) | 5 | | |
| 三菱UFJ信託銀行 | 5 | | |
| 第一生命保険 | 10 | 6.6年 | 1.313% |
| みずほ銀行(※3) | 50 | 5年 | 0.812% (※2) |
| 三菱UFJ信託銀行 | 20 | | |
| 三井住友銀行 | 11 | | |
| 農林中央金庫 | 10 | | |
| りそな銀行 | 2 | | |
| 福岡銀行 | 7 | | |
| 信金中央金庫 | 10 | 4.4年 | 1.046% (※1) |
| みずほ銀行(※3) | 10 | | |
| あおぞら銀行 | 5 | | |
| りそな銀行 | 5 | | |
| 損害保険ジャパン | 5 | 4.4年 | 1.192% |
| 東京海上日動火災保険 | 5 | | |
| 合計 | 196 | | |

(※1)本利率は2013年6月26日付け金利スワップ契約により固定化された実質的な支払金利です。
(※2)本利率は2013年2月8日付け金利スワップ契約により固定化された実質的な支払金利です。
(※3)みずほコーポレート銀行は、みずほ銀行と2013年7月1日付けで合併し、商号をみずほ銀行に変更したため、変更後の商号で記載しています。

■ エクイティファイナンス(第14期)

| | |
|---------|--------------------------------|
| 発行投資口数 | 36,300口 (一般募集33,000口、OA3,300口) |
| 発行価格 | 451,425円 |
| 発行価額 | 436,609円 |
| 発行価額の総額 | 15,848百万円 |
| 発行決議日 | 2013年1月10日 |
| 条件決定日 | 2013年1月23日 |
| 払込期日 | 2013年1月30日 |

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14期 (2013.6期) | |
|-----------------------------|----------|
| 区分 | 金額 |
| I. 営業活動によるキャッシュフロー | 3,267 |
| 税引前当期純利益 | 2,599 |
| 減価償却費 | 1,433 |
| 利息の受取・支払 | ▲ 774 |
| その他 | 8 |
| II. 投資活動によるキャッシュフロー | ▲ 27,551 |
| 投資有価証券の払出による収入 | 196 |
| 固定資産の取得による支出 | ▲ 28,983 |
| 預り敷金の収入・支出 | 1,235 |
| III. 財務活動によるキャッシュフロー | 25,591 |
| 短期借入れによる収入 | 17,100 |
| 短期借入金の返済による支出 | ▲ 17,600 |
| 長期借入れによる収入 | 19,600 |
| 長期借入金の返済による支出 | ▲ 7,000 |
| 投資口の発行による収入 | 15,848 |
| 投資口交付費の支出 | ▲ 45 |
| 分配金の支払額 | ▲ 2,311 |
| IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額 | 1,307 |
| V. 現金及び現金同等物の期首残高 | 15,325 |
| VI. 現金及び現金同等物の期末残高 | 16,632 |

■ 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

| 第14期 (2013.6期) | |
|------------------|---------------|
| 区分 | 金額 |
| 当期未処分利益 | 2,598,369,234 |
| 任意積立金(圧縮積立金取崩額) | 146,020,766 |
| 分配金の額 | 2,744,390,000 |
| (投資口1口当たりの分配金の額) | 12,200 |
| 次期繰越利益 | 0 |
| 期末発行済投資口数 | 224,950口 |

(※)金額については、百万円未満を切り捨てています。

主な財務指標

| 財務指標 | 算式 | 単位 | 第13期 (2012.12) | 第14期 (2013.6) |
|---------------------------|--|-----|-------------------|------------------|
| EPS(1口当たり純利益) | 当期純利益÷期中平均投資口数 | 円 | 12,241 | 11,895 |
| EBIT(利払前・税引前当期純利益) | 税引前当期純利益+(支払利息+投資法人債利息) | 百万円 | 3,069 | 3,359 |
| 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+投資法人債利息)+減価償却費 | 百万円 | 4,354 | 4,793 |
| 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 | 4,932 | 5,493 |
| NGF(ネット・キャッシュフロー) | NOI-資本的支出 | 百万円 | 4,648 | 4,921 |
| FFO(ファンズ・フロム・オペレーション) | 当期純利益+減価償却費-不動産売却純利益 | 百万円 | 3,593 | 4,032 |
| 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 | 19,050 | 17,924 |
| NAV(ネット・アセット・バリュー) | 期末総資産額-期末総負債額-不動産期末帳簿価格+不動産期末算定価格 | 百万円 | 87,571 | 107,503 |
| 1口当たりNAV | NAV÷発行済投資口数 | 円 | 464,200 | 492,178 |
| DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)① | 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 | 倍 | 5.7 | 6.3 |
| DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)② | 金利支払前税引前当期純利益÷(支払利息+投資法人債利息) | 倍 | 4.0 | 4.4 |
| 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 | % | 1.0 | 1.1 |
| (参考)年換算値 | 同上×365日÷営業日数 | % | 2.0 | 2.2 |
| ROE(純資産当期純利益率) | 当期純利益÷((期首純資産+期末純資産)÷2)×100 | % | 2.2 | 2.3 |
| (参考)年換算値 | 同上×365日÷営業日数 | % | 4.4 | 4.7 |
| 自己資本比率 | (期末純資産額÷期末総資産額)×100 | % | 45.8 | 46.8 |
| LTV(期末総資産ベース) | (期末有利子負債額÷期末総資産額)×100 | % | 49.7 | 48.7 |
| LTV(期末評価損益ベース) | (期末有利子負債額÷(期末総資産額+不動産評価損益))×100 | % | 53.7 | 51.3 |
| BPS(1口当たり純資産) | 期末純資産額÷発行済投資口数 | 円 | 554,175 | 536,488 |
| 配当性向 | 分配総額÷当期純利益×100 | % | 100.0 | 105.6 |

(※)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位以下を切捨てています。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。

投資主の状況

| 所有区分 | 投資口 | | | | | 投資主 | | | | |
|------------------|--------------------|-------------|-------------------|-------------|------------|--------------------|-------------|-------------------|-------------|------------|
| | 第13期末 (2012.12) | | 第14期末 (2013.6) | | 構成比率 増減 | 第13期末 (2012.12) | | 第14期末 (2013.6) | | 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) | 119,565 | 63.4 | 143,179 | 63.6 | 0.2 | 101 | 1.5 | 110 | 1.5 | 0.0 |
| その他国内法人 | 25,283 | 13.4 | 25,108 | 11.2 | -2.2 | 167 | 2.5 | 181 | 2.5 | 0.0 |
| 外国法人等 | 23,313 | 12.4 | 35,164 | 15.6 | 3.2 | 122 | 1.8 | 141 | 1.9 | 0.1 |
| 個人 | 20,489 | 10.9 | 21,499 | 9.6 | -1.3 | 6,370 | 94.2 | 6,929 | 94.1 | -0.1 |
| 合計 | 188,650 | 100.0 | 224,950 | 100.0 | - | 6,760 | 100.0 | 7,361 | 100.0 | - |

コアスポンサー3社が所有する投資口の比率：9.1%

| 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) | 57,163 | 25.4 |
| 2 | 日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 17,773 | 7.9 |
| 3 | 新日鉄興和不動産株式会社 | 14,312 | 6.4 |
| 4 | 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 13,196 | 5.9 |
| 5 | 野村信託銀行株式会社(投信口) | 12,689 | 5.6 |
| 6 | NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A. | 7,613 | 3.4 |
| 7 | 株式会社北洋銀行 | 4,197 | 1.9 |
| 8 | 第一生命保険株式会社 | 4,132 | 1.8 |
| 9 | 株式会社中国銀行 | 2,881 | 1.3 |
| 10 | STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223 | 2,743 | 1.2 |
| | 合計 | 136,699 | 60.8 |

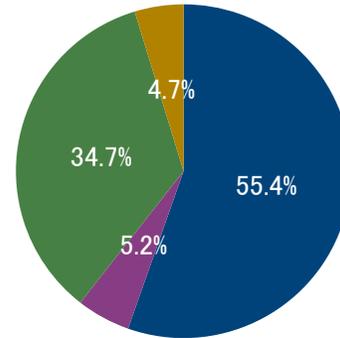
□ : 資産運用会社のスポンサー会社

(※) 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。

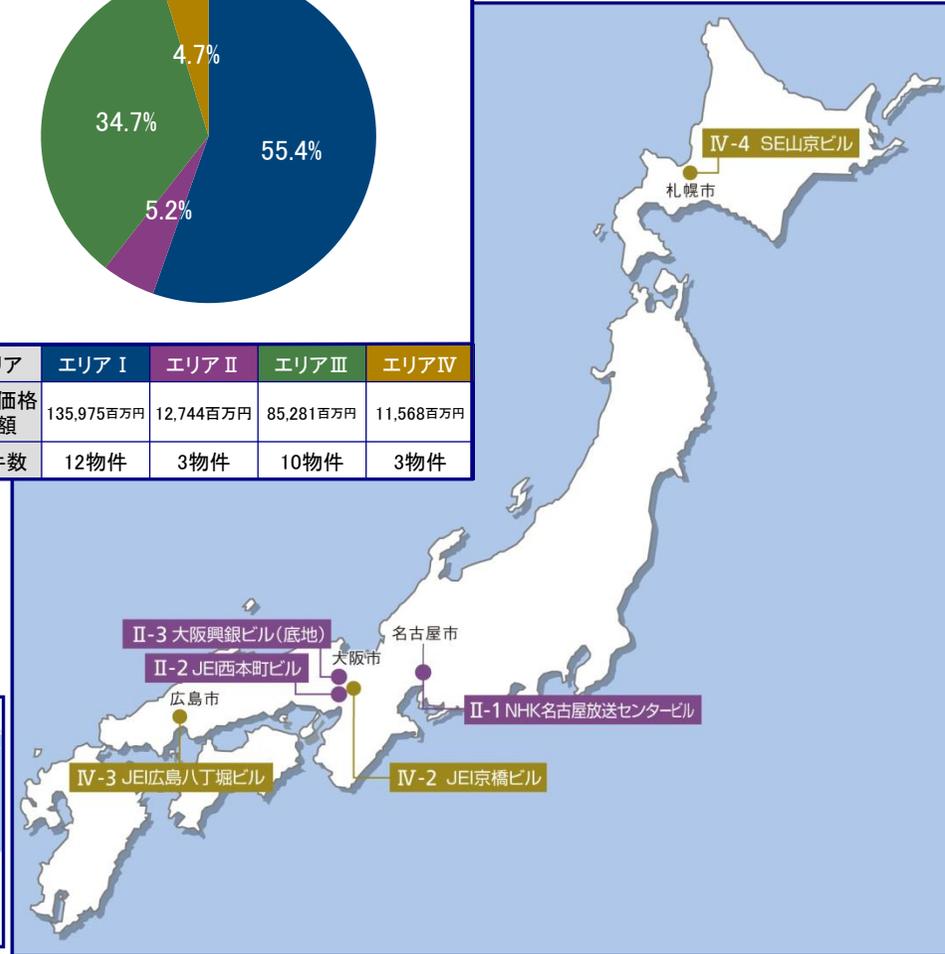
ポートフォリオマップ



■ エリア毎の投資比率
(※1)(※2)



| 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 | 135,975百万円 | 12,744百万円 | 85,281百万円 | 11,568百万円 |
| 物件数 | 12物件 | 3物件 | 10物件 | 3物件 |



(※1) エリアの定義は、P30をご覧ください。

(※2) 「取得価格総額」欄に記載の数値は、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。

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 | 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 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) | 22,553 | 9,450 | 8,350 | 7,430 | 23,300 | 28,146 | 4,705 | 11,000 | 8,280 | 7,080 | 1,750 | 3,931 | 4,300 | 6,674 | 1,770 |
| 投資比率 (%) | 9.2 | 3.8 | 3.4 | 3.0 | 9.5 | 11.5 | 1.9 | 4.5 | 3.4 | 2.9 | 0.7 | 1.6 | 1.8 | 2.7 | 0.7 |
| PML (%) | 8.0 | 8.2 | 8.2 | 13.2 | 8.6 | 9.2 | 14.6 | 7.8 | 12.9 | 8.3 | 13.6 | 12.0 | 11.9 | 11.5 | - |

(※1)「建築時期」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」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、百万円未満を四捨五入しています。

(※3)「投資比率」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 | IV-2 | IV-3 | IV-4 |
|---------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 | JEI京橋ビル | JEI広島八丁堀 ビル | SE山京ビル |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 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 | 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 |
| 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 | 10,021.32 | 9,919.93 | 23,644.22 |
| 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 | 1987年4月 | 1999年2月 | 1989年3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 | 3,308 | 2,760 | 5,500 |
| 投資比率 (%) | 5.7 | 4.5 | 2.2 | 1.9 | 0.5 | 1.0 | 2.6 | 13.0 | 0.7 | 2.6 | 1.3 | 1.1 | 2.2 |
| PML (%) | 11.5 | 6.7 | 14.2 | 14.7 | 13.4 | 14.3 | 12.2 | 7.9 | 13.3 | 6.7 | 8.9 | 5.1 | 4.4 |

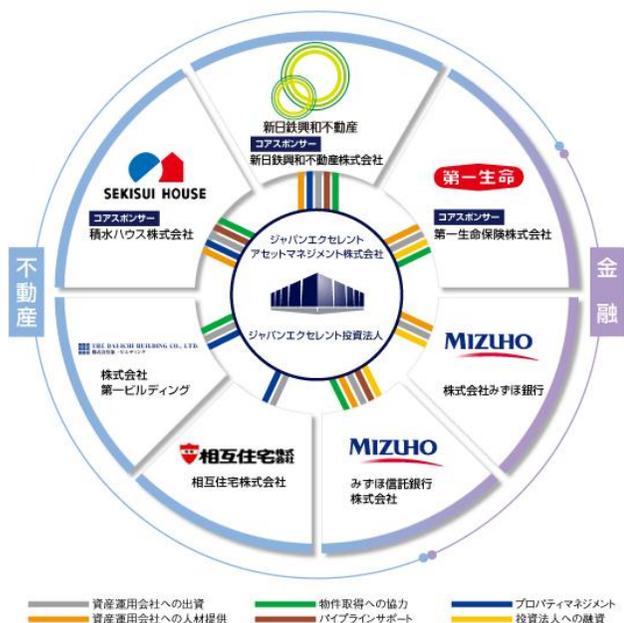
(※1)「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。

(※2)「取得価格」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、百万円未満を四捨五入しています。

(※3)「投資比率」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。

本投資法人の特色

- 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。



新日鉄興和不動産株式会社

株式会社みずほ銀行、新日鐵住金株式会社の親密な不動産会社であり、東京都心部を中心にオフィスビル、高級賃貸住宅を開発・運用



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、2013年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に273棟の投資用不動産を運用



積水ハウス株式会社

わが国トップクラスのハウスメーカーであり、大規模な都市開発事業にも実績
赤坂ガーデンシティや本町ガーデンシティは同社の手掛けた代表的な開発事業



- 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

| 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(商業施設・住宅等) | 10%以下 |

(※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。

| 投資対象地域 | | ポートフォリオに占める投資比率 |
|--------------|--|-----------------|
| コアエリア | | 80%以上 |
| ■ エリアⅠ | 東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区) | コアエリアの50%以上 |
| ■ エリアⅡ | 大阪市中心部(梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等) 名古屋市中心部(名駅、伏見、栄地区等) 福岡市中心部(天神、博多駅前地区等) | コアエリアの50%以下 |
| ■ エリアⅢ | エリアⅠを除く東京都及び東京周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県) | コアエリアの50%以下 |
| ■ エリアⅣ | エリアⅡを除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等 | 20%以下 |

スポンサー企業の総合力を活用した成長戦略

スポンサーパイプラインを活用した物件取得

物件取得を再開した第9期以降に取得した物件のうち、スポンサー企業のサポートを活用して取得した物件は88%（取得価格ベース）

スポンサー企業のパイプラインを積極的に活用し、過度な物件取得競争を回避、不動産売買市場では取得が困難な優良資産を取得

第10期取得



台場ガーデンシティビル



第11期取得



浜離宮インターシティ



第12期取得



JEI広島八丁堀ビル



第14期取得物件



新日鉄興和不動産



赤坂インターシティ
（持分追加取得）



大阪興銀ビル
（底地）



興和西新橋ビル

スポンサー企業との物件入替によるポートフォリオ強化

競争力強化を企図した入替

- 成長余力が限定的な物件を成長性がある新築物件と入替
- 物件の大型化・築年数改善を図り、将来にわたる競争力を確保

収益性の向上・安定化を狙った資産入替

- シングルテナント退去予定ビルとマルチテナントビルを入替
- ポートフォリオの収益力の向上と安定化を実現

浜離宮インターシティ

第28興和ビル

興和白金台ビル

第36興和ビル



賃料固定型マスターリースの導入による収益安定化

台場ガーデンシティビル



取得にあわせて積水ハウス株式会社による10年間の賃料固定型マスターリース契約を締結



新富町ビル



取得にあわせ空室部分について、新日鉄興和不動産株式会社による一部賃料固定型マスターリース契約を締結



課題物件への対応

海老名プライムタワーの状況



～第13期

大口テナント退去により収支が悪化したため維持管理コストを大幅に削減し、物件収支を改善

第14期

既存テナントの増床に加え、7件の新規テナントの誘致に成功し、第14期末に稼働率は82.5%に改善

第15期

金融機関のBCP拠点の誘致により8月1日時点で稼働率は86.7%まで上昇。更に既存テナントの増床等により第15期末には90%超への回復を見込む

これまでの大口テナント退去ビルにおける課題解決

1.川崎日進町ビルディング

第12期

わずか半年での埋戻しに成功

- ・大口テナントの退去後、PM報酬にインセンティブを導入する等、スポンサー企業でもあるPM(第一ビルディング)と緊密に連携したリーシング活動により、早期の埋戻しに成功

| 2012.6末 | 2013.1.1 |
|--------------|----------|
| 稼働率 退去後17.7% | → 95.7% |



2.第36興和ビル

第10期

物件の入替により対応

- ・シングルテナントの退去により、全館空室となる見込みとなった第36興和ビルをスポンサー企業の1社である興和不動産(現 新日鉄興和不動産)へ売却
- ・同社から、満室稼働かつマルチテナントの興和白金台ビルを取得し、収益確保とテナントの分散化を実現



課題への着実な取組みと解決

物件の状況に応じた的確な対応

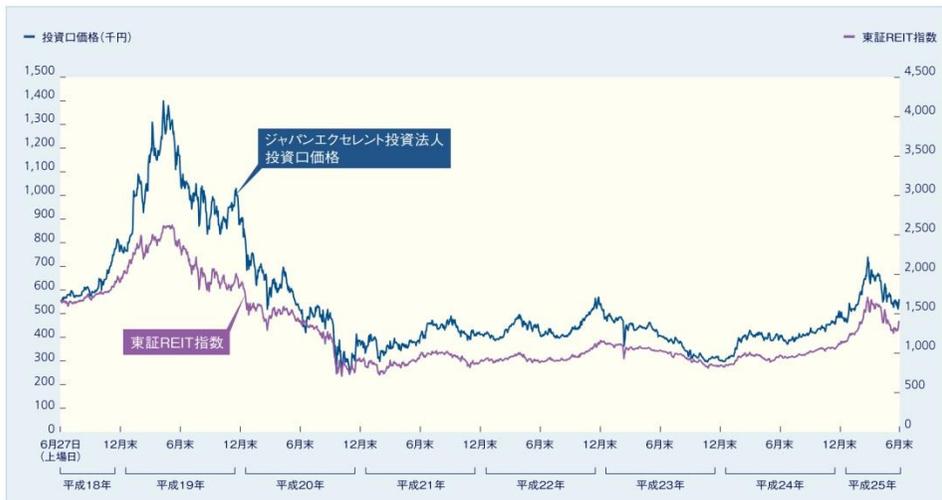
- ・効果的なリーシング活動
- ・共用部リニューアル等のバリューアップ
- ・コスト見直しを含む物件の管理運営
- ・ポートフォリオ政策

リソースの活用

- ・スポンサーの強力なサポート
- ・PM会社との密接な連携

投資口価格の推移／資産運用会社の概要

■ 投資口価格と東証REIT指数の推移



(※) 2006年6月27日(上場日)から2013年6月末までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格の終値と東証REIT指数の終値を示したものです。

■ 投資法人の仕組み図

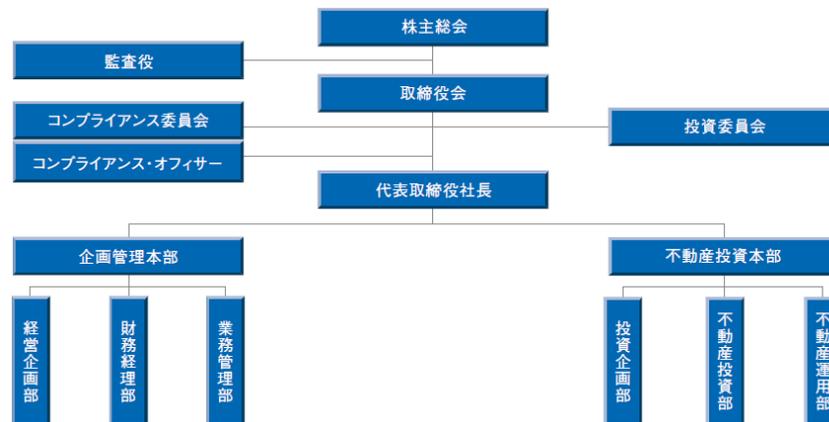


- (1) 資産運用委託契約
- (2) (イ)新日鉄興和不動産サポート契約, (ロ)積水ハウスサポート契約, (ハ)みずほ信託サポート契約
- (3) みずほ総研市場情報等提供契約
- (4) 一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
- (5) 投資口事務委託契約及び特別口座管理契約

■ ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社の概要

| | | |
|------|---|--|
| 商号 | ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 Japan Excellent Asset Management Co., Ltd. | |
| 本店 | 東京都港区南青山一丁目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 45.0% 第一生命保険株式会社 20.0% 積水ハウス株式会社 15.0% 株式会社第一ビルディング 5.0% 相互住宅株式会社 5.0% 株式会社みずほ銀行 5.0% みずほ信託銀行株式会社 5.0% | |
| 業務内容 | 金融商品取引業者：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(2)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 | |

■ 資産運用会社の組織図



- 本資料は、情報提供を目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料の内容には、将来の予想に関する記述が含まれていますが、かかる記述はジャパンエクセレント投資法人の将来の業績、財務内容、経営結果等を保証するものではありません。
- 本資料において提供している情報については、ジャパンエクセレント投資法人及びジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社はその正確性及び完全性を保証するものではなく、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。