

(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16期(2014年6月期)決算説明会資料

2014年8月19日

(証券コード: 8987)



## I. 決算と業績予想

1. 第16期(2014年6月期)決算ハイライト	3
2. 第16期(2014年6月期)決算状況	4
3. 業績予想	5

## II. 運用状況と方針

1. 外部成長	
(1)外部成長の軌跡	7
(2)新規取得物件	8
(3)スポンサーサポートの活用	9
(4)第三者物件・共有物件の状況	10
2. 内部成長	
(1)稼働率の推移	11
(2)賃料改定と賃料単価の推移	12
(3)賃料収入総額の推移と賃料ギャップの状況	13
3. 財務戦略	
(1)財務運営の状況	14
(2)ファイナンス実績	15
(3)有利子負債の状況	16
4. 1口当たり分配金の実績・見通し	17

## III. ジャパンエクセレント投資法人の特色

1. スポンサー	19
2. ポートフォリオ	20
3. トラックレコード	21
4. 投資法人の仕組み/資産運用会社の概要	22
5. 資産運用会社の運用体制	23
6. 環境への取り組み	24

## 参考資料

環境認識	26
期末鑑定評価の概要	27
期末鑑定評価額	28
物件別収支	29
損益計算書	30
貸借対照表	31
キャッシュ・フロー計算書/金銭の分配に係る計算書	32
主な財務指標	33
投資主の状況	34
ポートフォリオマップ	35
保有物件の概要	36



## 第 I 部

# 決算と業績予想

---

# 1. 第16期(2014年6月期)決算ハイライト

	第15期 (2013.12)	第16期 (2014.6)	増減	(%)
営業収益	8,850百万円	9,558百万円	708百万円	8.0%
当期純利益	2,774百万円	3,010百万円	235百万円	8.5%
1口当たり分配金 <sup>(※)</sup>	2,466円	2,482円	16円	0.6%
発行済み投資口数 <sup>(※)</sup>	1,124,750口	1,212,750口	88,000口	7.8%
資産規模	2,455億円	2,654億円	198億円	8.1%
物件数	28物件	30物件	2物件	-
NOI (NOI利回り)	5,747百万円 (4.64%)	6,160百万円 (4.75%)	413百万円 (0.11pt)	7.2%
稼働率	98.7%	98.3%	▲0.4pt	-
賃料収入 (既存物件)	7,753百万円	7,747百万円	▲6百万円	▲0.1%
総資産LTV	48.6%	48.2%	▲0.4pt	-
平均調達金利	1.26%	1.17%	▲0.09pt	-
有利子負債 平均残存期間	2.85年	3.24年	0.39年	-
固定金利比率	90.8%	91.4%	0.6pt	-
1口当たりNAV	96,955円	100,835円	3,880円	4.0%

- ◆ 第16期取得物件の収益寄与、既存物件の収益安定により、営業収益・当期純利益・NOIは**増収増益**
- ◆ 1口当たり分配金は**前期実績・期初予想を上回り増配**

## 外部成長

- ◆ 公募増資を実施し、総額185億円の物件を取得
  - ◆ NHK名古屋放送センタービルの持分を追加取得
- 継続的な公募増資を伴う外部成長により、ポートフォリオの利回りを改善**

## 内部成長

- ◆ 期中の稼働率は98%台の高い水準で推移
  - ◆ 賃料収入は底打ち傾向が明確に
- 既存ポートフォリオの収益は安定化、収益全体への影響はニュートラル**

## 財務戦略

- ◆ 公募増資の実行により総資産LTVは低下
  - ◆ 期間10年を含む投資法人債130億円を発行、新規借入と合わせ低利で調達
- 金利コストの低下と同時に、残存期間の長期化・金利固定化を実現**

(※)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。当該分割を考慮し、第15期の1口当たり分配金は5分の1の数値を、**3**発行済み投資口数は5倍した数値をそれぞれ記載しています。また、1口当たり分配金的小数点以下は切り捨てています。

## 2. 第16期(2014年6月期)決算状況

(単位:百万円)

	第15期 (2013.12)	第16期 (2014.6)	増減	期初予想	増減
不動産賃貸事業収入	8,848	9,558	710	9,384	174
賃料収入	7,753	8,374	① 621	8,324	⑧ 49
水道光熱費収入	793	760	▲ 33	738	22
その他賃貸事業収入	301	423	② 122	321	⑨ 102
不動産賃貸事業費用	4,605	5,022	417	4,885	137
維持管理費	1,110	1,272	③ 162	1,271	0
水道光熱費	1,005	1,013	7	937	75
公租公課	632	699	④ 67	699	0
修繕工事費	121	189	⑤ 67	119	⑩ 69
その他賃貸事業費用	231	223	▲ 7	240	▲ 17
減価償却費	1,504	1,624	⑥ 120	1,616	8
不動産賃貸事業利益	4,243	4,535	292	4,498	37
販管費等	533	569	36	550	18
営業利益	3,709	3,966	256	3,947	18
営業外収益	5	3	▲ 1	2	1
営業外費用	939	958	⑦ 19	977	▲ 18
経常利益	2,775	3,011	235	2,972	38
当期純利益	2,774	3,010	235	2,971	38
分配金総額	2,774	3,010	235	2,971	38
1口当たり分配金	2,466円	2,482円	16円	2,450円	32円

前期比の主な差異要因	
(収益要因)	
① 既存物件	▲ 6
第16期取得物件	627
② 解約違約金等の発生	80
(コスト要因)	
③ 既存物件	49
第16期取得物件	113
④ 第14期取得物件の固都税費用化	60
⑤ 修繕工事の追加実施	67
⑥ 第16期取得物件に係る減価償却費の増	126
⑦ 増資関連費用	35
支払利息・投資法人債利息 等	▲ 16

期初予想比の主な差異要因	
(収益要因)	
⑧ NHK名古屋放送センタービルの追加取得による増	46
⑨ 解約違約金等の発生	80
(コスト要因)	
⑩ 修繕工事の追加実施	67

(※)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、分割前の第15期についても、5分の1の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。

### 3. 業績予想

(単位:百万円)

	第16期 (2014.6)	第17期 (2014.12)		第18期 (2015.6)	
	実績	予想	前期比	予想	前期比
不動産賃貸事業収入	9,558	9,667	108	9,595	▲ 71
賃料収入	8,374	8,507	① 133	8,508	0
水道光熱費収入	760	885	125	792	▲ 93
その他賃貸事業収入	423	274	②▲ 149	295	21
不動産賃貸事業費用	5,022	5,187	165	5,181	▲ 6
維持管理費	1,272	1,265	▲ 6	1,337	⑥ 71
水道光熱費	1,013	1,112	98	1,035	▲ 76
公租公課	699	760	③ 61	793	⑦ 33
修繕工事費	189	142	④▲ 46	135	▲ 7
その他賃貸事業費用	223	253	30	244	▲ 9
(NOI)	6,160	6,132	▲ 28	6,048	▲ 84
減価償却費	1,624	1,653	28	1,634	▲ 18
不動産賃貸事業利益	4,535	4,479	▲ 56	4,414	▲ 65
販管費等	569	557	▲ 11	554	▲ 3
営業利益	3,966	3,921	▲ 44	3,859	▲ 62
営業外費用	958	933	⑤▲ 24	889	⑧▲ 44
経常利益	3,011	2,990	▲ 20	2,972	▲ 17
当期純利益	3,010	2,989	▲ 20	2,971	▲ 17
分配金総額	3,010	2,989	▲ 20	2,971	▲ 17
1口当たり分配金	2,482円	2,465円	▲ 17円	2,450円	▲ 15円

#### 第17期の前期比増減要因

(収益要因)

①	第16期取得物件の通期寄与等 既存物件	163 ▲ 30
②	前期発生解約違約金等の剥落	▲ 80

(コスト要因)

③	第14期取得物件の固都税費用化	60
④	前期実施修繕工事費の剥落	▲ 46
⑤	前期増資関連費用の剥落 融資関連費用	▲ 35 32
	支払利息・投資法人債利息	▲ 13

#### 第18期の前期比増減要因

(コスト要因)

⑥	リーシングマネジメントフィーの増加 等	71
⑦	第16期取得物件の固都税費用化	33
⑧	前期融資関連費用の剥落等	▲ 46



## 第Ⅱ部

## 運用状況と方針

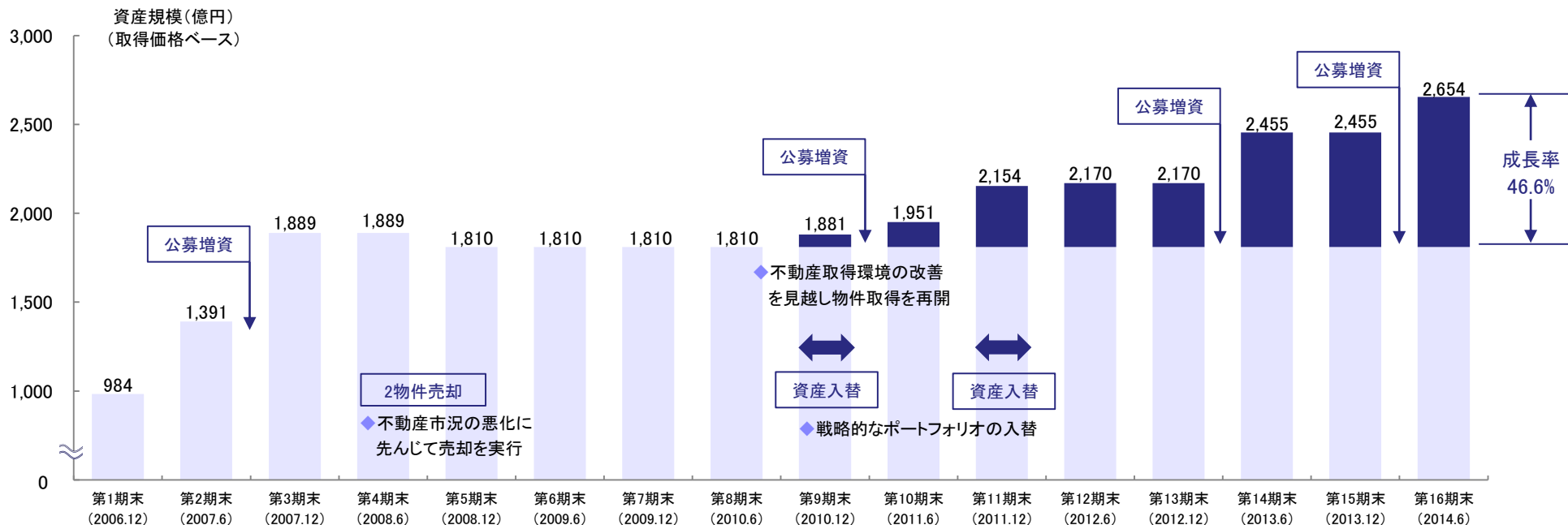
---

# 1. 外部成長

## (1) 外部成長の軌跡

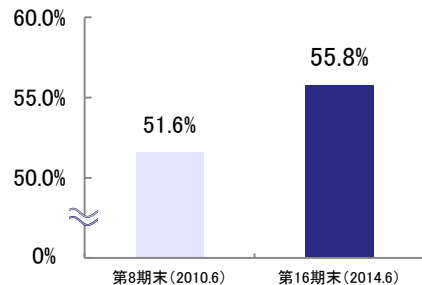
- ◆ 着実な外部成長により**資産規模拡大を継続**し、戦略的なポートフォリオの入替等も実施
- ◆ 都心への重点投資、テナント・物件の分散を推進し、高い**成長性・安定性**を有するポートフォリオを構築

### ■ 外部成長の軌跡

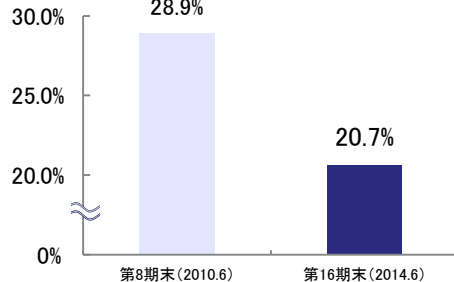


物件数	14	18	20	20	18	18	18	18	19	19	23	24	24	28	28	30
-----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

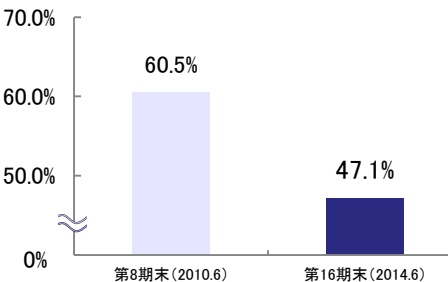
### ■ 都心6区の投資比率



### ■ 上位5テナント比率



### ■ 上位5物件比率

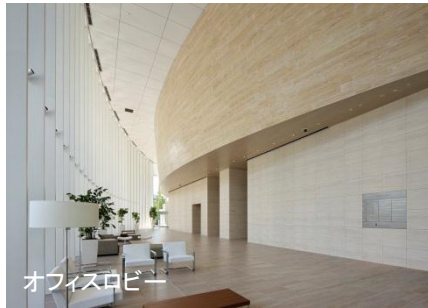




# 1. 外部成長

## (2) 新規取得物件

### スポンサーより都心の大型・ハイスペック物件を取得



#### 浜離宮インターシティ (持分追加取得) (※1)

取得日	2014年2月4日		
取得先	新日鉄興和不動産株式会社		
取得価格	12,000百万円		
NOI利回り(※2)	4.9%	償却後利回り(※2)	3.4%
延床面積	35,555.87㎡		
所在地	東京都港区海岸1-9-1及び15		

- ◆ JR「浜松町」駅より徒歩5分、3駅6路線が利用可能な、2011年3月竣工の築浅・ハイスペックビルであり、高い成長性を有するビル
- ◆ オフィス・レジデンスから成る複合開発物件で、高稼働のトラックレコードを有しており、現在はオフィス100%稼働、レジデンスもほぼ満室状態で推移

(※1) 本投資法人は、信託受託者を通じて、敷地全体及び建物全体について所有権の共有持分(持分の割合は60/100)を取得しました。本投資法人は、既に敷地全体及び建物全体について40/100の割合の所有権の共有持分を保有していたため、今回の取得で本物件について単独で保有することになります。

(※2) 利回りは取得年度の特異要因を排除した年間の想定収支により計算しています。

### 第三者より競争力のある高収益物件を取得



#### 青葉通プラザ

取得日	2014年2月4日		
取得先	合同会社ボワヴェール		
取得価格	2,120百万円		
NOI利回り(※2)	6.6%	償却後利回り(※2)	4.9%
延床面積	22,737.38㎡		
所在地	宮城県仙台市青葉区中央3-2-1		

- ◆ メインストリートの青葉通に面した、仙台駅地下通路の出入りに隣接のハイスペックビル



#### 大和南森町ビル

取得日	2014年2月4日		
取得先	合同会社ボワヴェール		
取得価格	4,410百万円		
NOI利回り(※2)	6.1%	償却後利回り(※2)	4.4%
延床面積	12,759.65㎡		
所在地	大阪府大阪市北区天神橋二丁目北2-6		

- ◆ 「南森町」駅直結の、梅田エリアまで1駅2分、3路線利用可能な高い交通利便性を有するビル



#### NHK名古屋放送センタービル (持分追加取得)

取得日	2014年3月24日		
取得先	売主の意向により非開示		
取得価格	1,310百万円		
NOI利回り(※2)	7.6%	償却後利回り(※2)	5.2%
延床面積	80,809.95㎡		
所在地	愛知県名古屋市東区東桜1-13-3		

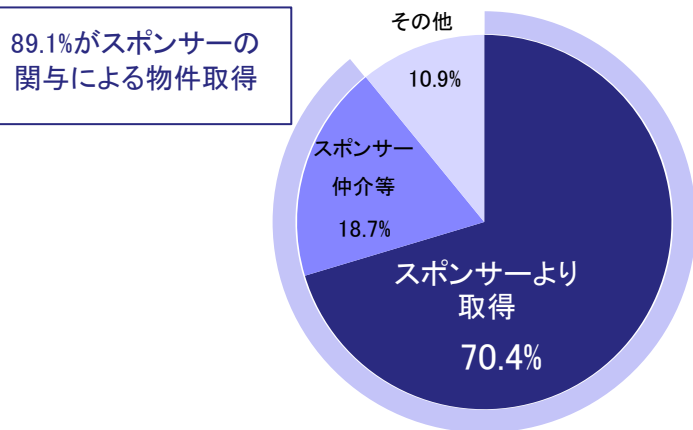
- ◆ 名古屋圏最大の商業地区である栄地区のランドマーク的存在であり、大規模オフィスニーズにも対応可能な高い競争力を有するビル

# 1. 外部成長

## (3) スポンサーサポートの活用

- ◆ スポンサーパイプラインを積極的に活用し、継続的に物件を取得
- ◆ 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

### ■ 第9期以降の物件取得の内訳



### (参考) コアスポンサーの主な保有・開発物件

**新日鉄 興和不動産**

赤坂一丁目地区 第一種市街地再開発事業  
(竣工予定 2017年4月)

**品川インターシティ** **赤坂インターシティ** **名古屋インターシティ**

**北品川五丁目第1地区 第一種市街地再開発事業** **マンサード代官山** **芝浦ルネサイトタワー**  
(竣工予定 2015年5月)

---

**第一生命 一生涯のパートナー**

**東京スクエアガーデン** **青山タワープレイス** **目黒駅前地区 第一種市街地再開発事業**  
(竣工予定 2017年12月)

(※) 本書の日付現在、上記の物件を取得する予定はありません。

### ■ 都心のハイスペック物件取得による成長力の増強

**第14期取得物件** **第16期取得物件**

既保有 持分49% **赤坂インターシティ**

既保有 持分27% **興和西新橋ビル**

**浜離宮インターシティ**

### ■ 物件入替による収益力の向上

**競争力強化を企図した入替**

- ◆ 成長余力が限定的な物件を競争力のある新築物件と入替

取得 **浜離宮インターシティ** ↔ 譲渡 **第28興和ビル**

**収益の増大・安定化を企図した入替**

- ◆ 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

取得 **興和白金台ビル** ↔ 譲渡 **第36興和ビル**

(※) 「スポンサー」には、物件取得当時スポンサーであった取得先についても、数値に算入しています。

# 1. 外部成長

## (4) 第三者物件・共有物件の状況

- ◆ 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**(※1)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	第16期実績 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)
2014.2	仙台	青葉通プラザ	22,737.38	2,120	6.6%	8.7% <sup>(※4)</sup>	83.3%	2,750	562
2014.2	大阪	大和南森町ビル	12,759.65	4,410	6.1%	6.7% <sup>(※4)</sup>	97.7%	4,740	334
2013.3	札幌	SE札幌ビル <sup>(※3)</sup>	23,644.22	5,500	7.2%	8.0% <sup>(※4)</sup>	99.0%	6,020	580
2013.2	東京	コアシティ立川	19,099.27	6,500	5.7%	8.3% <sup>(※4)</sup>	96.3%	6,900	512
2012.3	東京	新富町ビル	3,169.78	1,750	5.4%	6.0%	100.0%	1,790	0
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%	93.4%	1,510	-143
2011.9	大阪	JEI京橋ビル	10,021.32	3,308	7.9%	7.8%	98.1%	3,950	749
合計				25,208	6.5%	7.6%	-	27,660	2,594

### ■ 共有物件の状況

- ◆ これまでに5物件・総額269億円の共有持分を追加取得
- ◆ 保有する30物件中、共有物件は9物件・976億円。このうち多くの物件において優先交渉権等を保有

(※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。

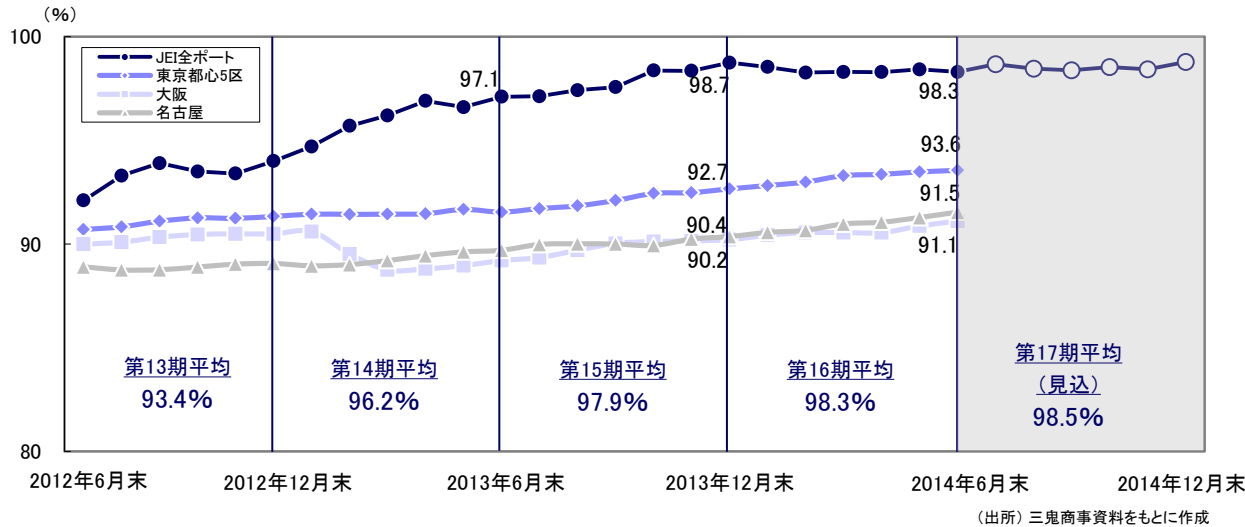
(※2)第9期以降に取得した第三者物件(共有持分追加取得を除く)について記載しています。

(※3)2014年7月1日付にて「SE山京ビル」から「SE札幌ビル」に名称変更しています。

(※4)第14期・第16期中に取得した物件については、想定される固都税の費用を加味した数値を記載しています。

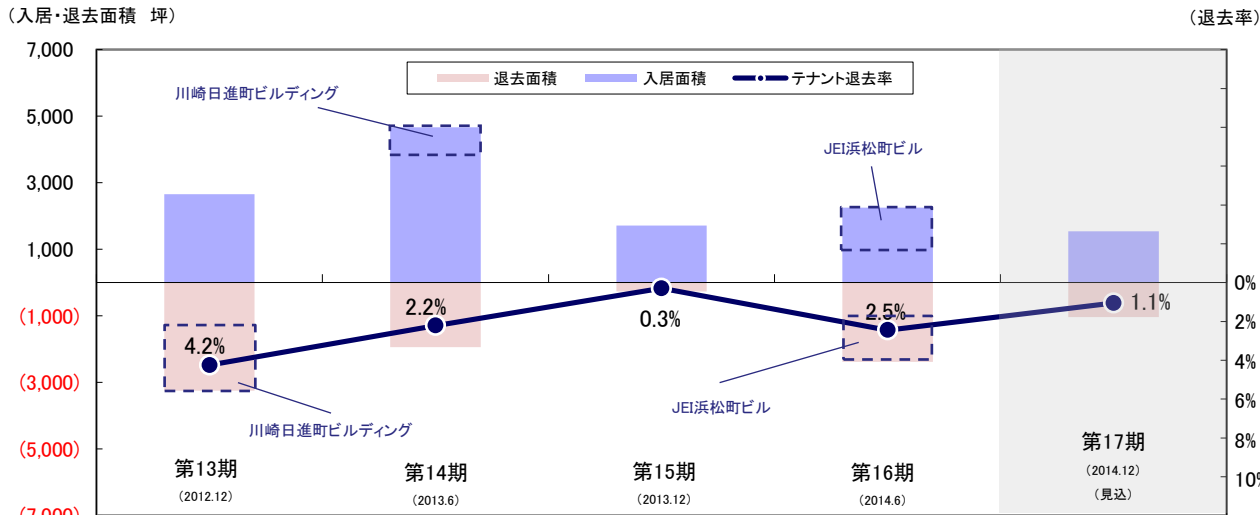
## 2. 内部成長 (1) 稼働率の推移

### ■マーケット稼働率とJEIポートフォリオ稼働率の推移



- ◆ 第16期の稼働率は98%を上回る高水準で推移  
引き続き第17期も高稼働率を維持する見込み
- ◆ 赤坂インターシティ、海老名プライムタワーで  
埋め戻しが進捗
  - ・赤坂インターシティ(第15期末:91.9%→第16期末:100%)
  - ・海老名プライムタワー(第15期末:94.8%→第16期末:97.2%)

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

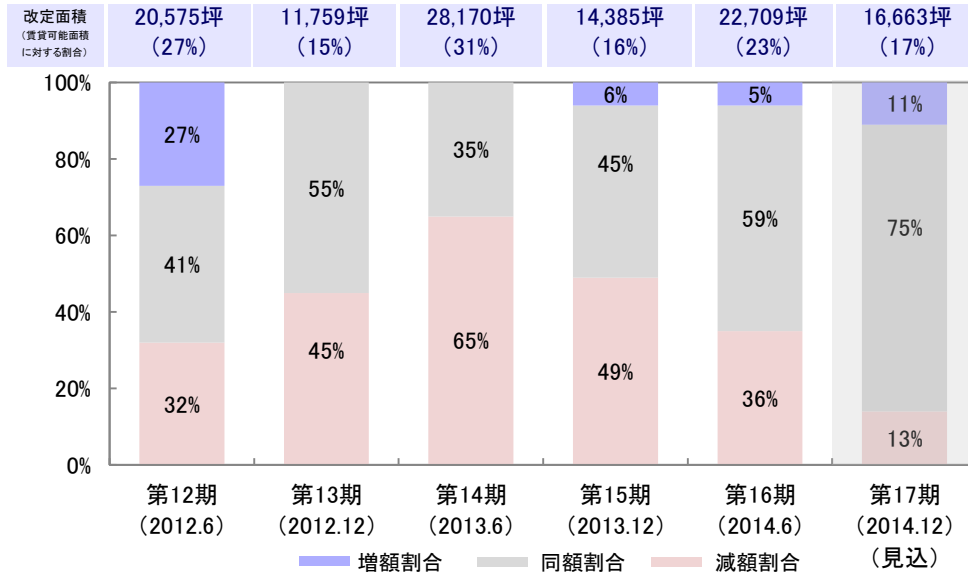


- ◆ JEI浜松町ビルで大ロテナントの退去あるも  
大半をダウンタイムなしで埋戻し
- ◆ 第16期の退去率は2.5%、第17期も1.1%と  
引き続き低水準を維持する見込み

(※)テナント退去率は、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。

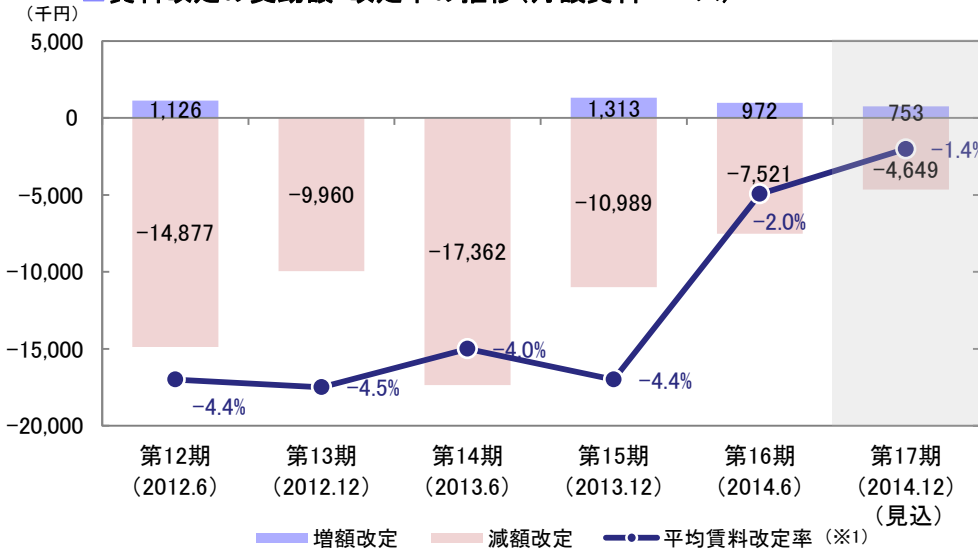
## 2. 内部成長 (2) 賃料改定と賃料単価の推移

### ■ 賃料改定の推移(賃貸面積ベース)

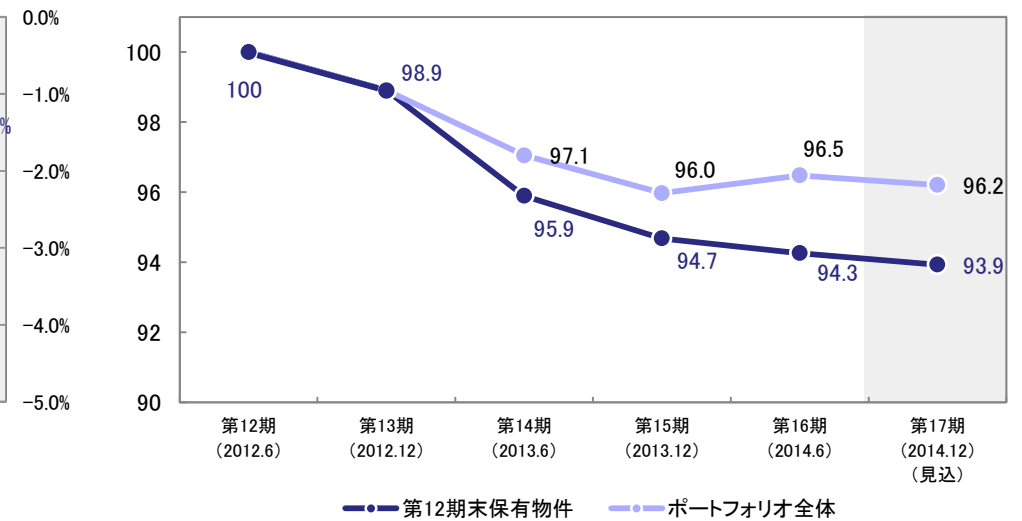


- ◆ 減額改定の減少・同額改定の増加が継続
- ◆ 第16期の平均賃料改定率は▲2.0%、第17期も▲1.4%に改善の見込み  
減額改定による賃料変動幅は縮小傾向が継続
- ◆ 平均賃料単価は概ね横ばいで推移

### ■ 賃料改定の変動額・改定率の推移(月額賃料ベース)



### ■ 賃料単価(※2)の推移



(※1) 同額改定も含めた賃料の改定率

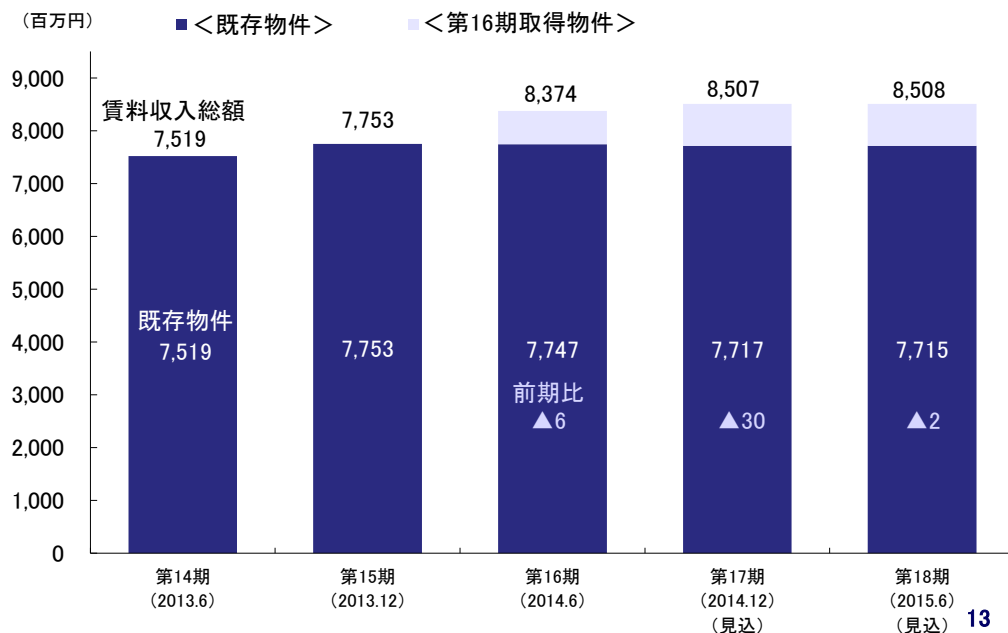
(※2) 第12期末時点の平均賃料単価を100とし指数化。賃料は契約面積ベース。但し、オフィスを対象としています。

## 2. 内部成長

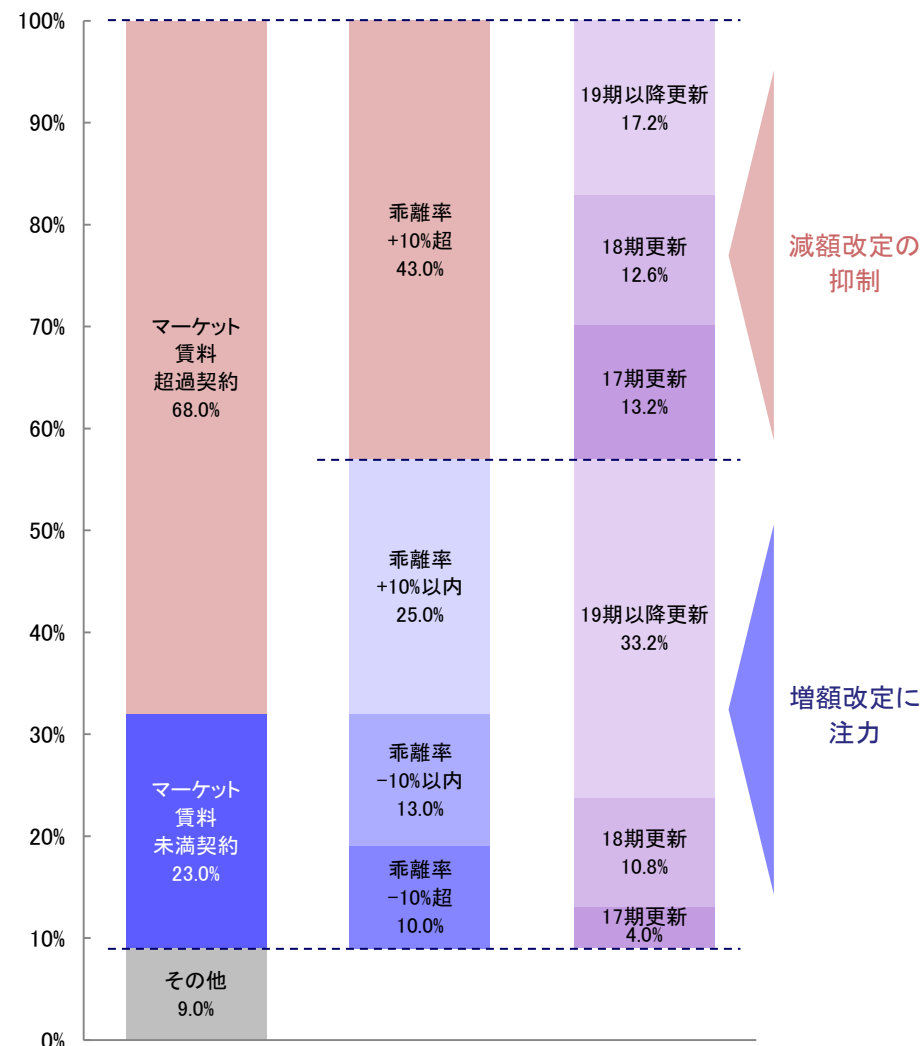
### (3) 賃料収入総額の推移と賃料ギャップの状況

- ◆ 第16期の既存物件の賃料収入は前期と同水準  
賃料ギャップの残存するテナントは依然存在するが、  
第17期、第18期の既存物件の賃料収入は横ばいを見込む
- ◆ 減額改定の抑制及び増額改定による賃料収入の増加に注力

#### ■ 賃料収入総額の推移



#### ■ 賃料ギャップの状況(※) (第16期)



(※) 割合は賃料収入総額ベース。乖離率は期末時点。「その他」は底地、住宅等に係る契約。

# 3. 財務戦略

## (1) 財務運営の状況

- ◆ 総資産LTVは原則45%～50%を目途に運用
- ◆ 安定的な財務運営を継続し、高格付を維持

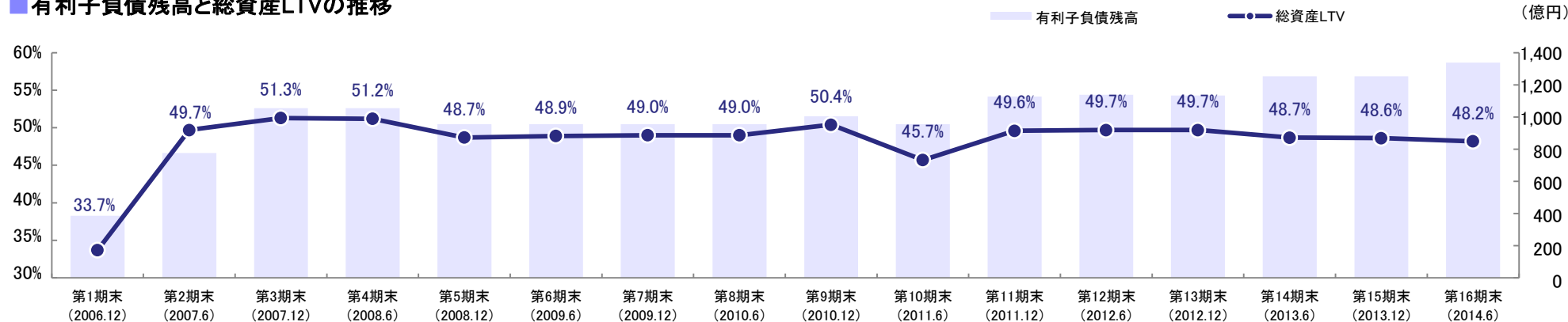
### ■ 財務データサマリー

	第15期 (2013.12)	第16期 (2014.6)	増減
総資産LTV	48.6%	48.2%	-0.4pt
平均調達金利	1.26%	1.17%	-0.09pt
有利子負債平均残存期間	2.85年	3.24年	+0.39年
固定金利比率	90.8%	91.4%	+0.6pt

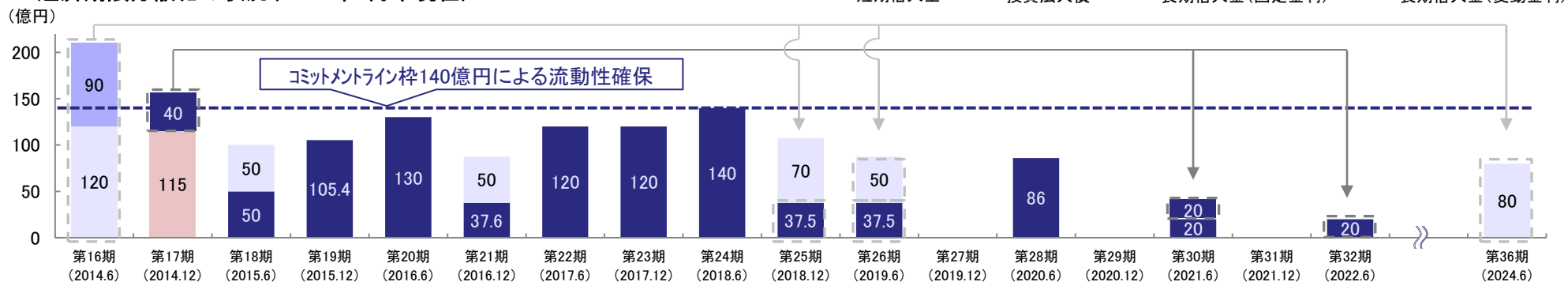
### ■ 格付の状況

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



### ■ 返済期限分散化の状況(2014年7月末現在)

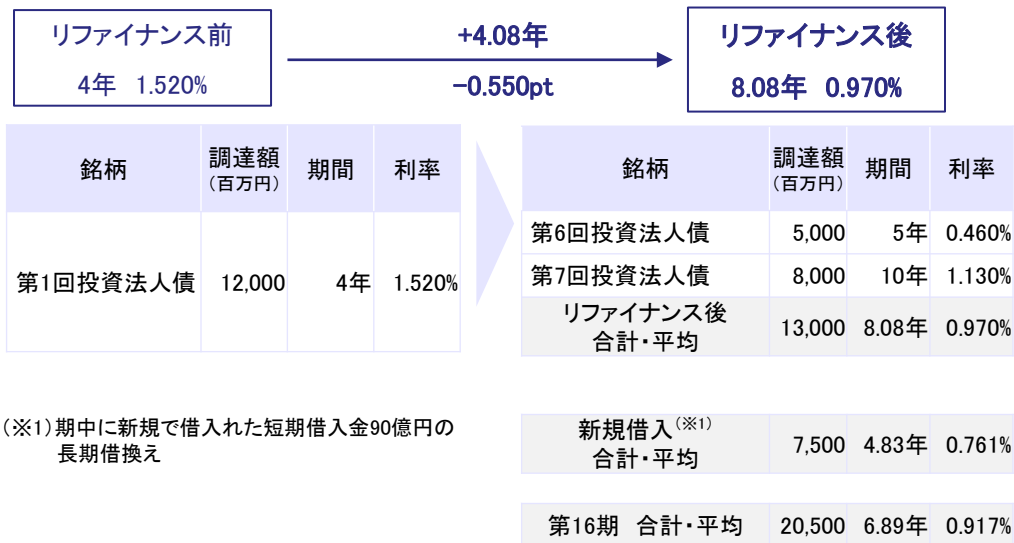


# 3. 財務戦略

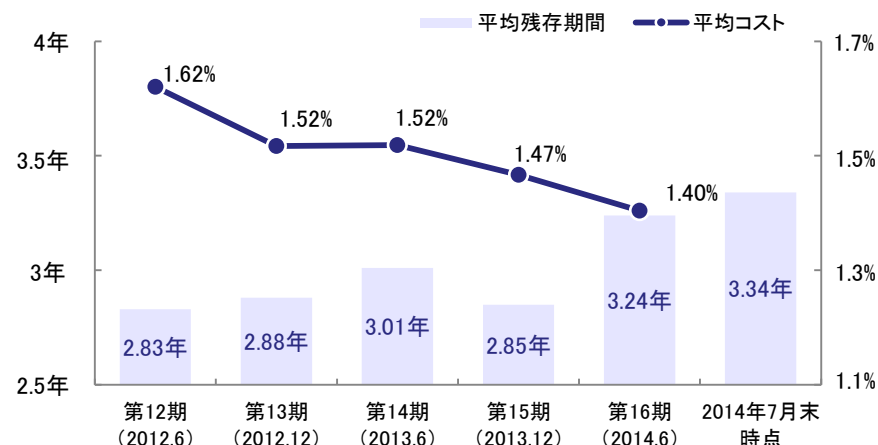
## (2) ファイナンス実績

◆ 投資法人債・長期借入金のリファイナンス等により、有利子負債の金利・コストの低下と残存期間の長期化を実現

### ■ 第16期ファイナンス実績

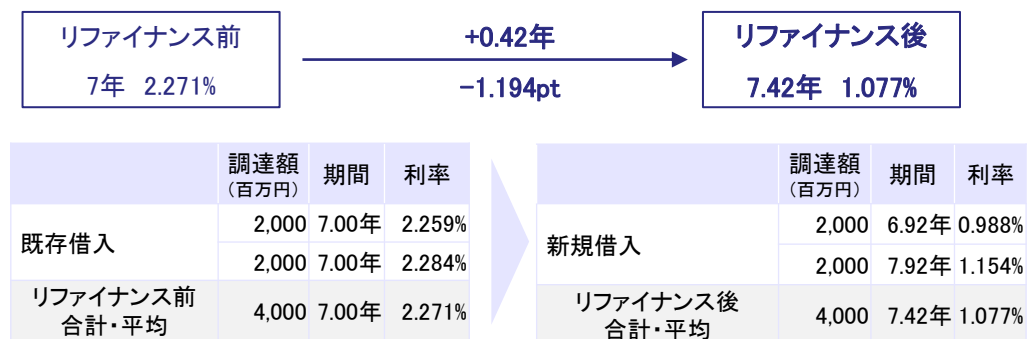


### ■ 有利子負債の平均残存期間と平均コスト(※2)の推移

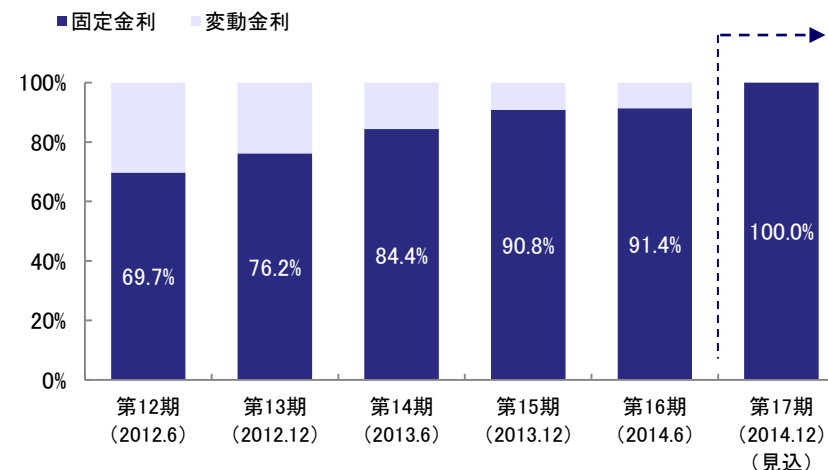


(※2) 「有利子負債平均コスト」=(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行関連費用)÷期中有利子負債平残

### ■ 2014年7月ファイナンス実績



### ■ 固定金利比率の推移・見込





### 3. 財務戦略 (3) 有利子負債の状況

#### ◆ 14金融機関と良好なレンダーフォーメーションを構築

##### ■ 有利子負債残高一覧(第16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	23,065	22.2%
三菱UFJ信託銀行	18,315	17.6%
日本政策投資銀行	14,000	13.5%
三井住友銀行	11,160	10.7%
第一生命保険	9,000	8.7%
みずほ信託銀行	7,807	7.5%
農林中央金庫	7,062	6.8%
あおぞら銀行	2,970	2.9%
りそな銀行	2,900	2.8%
損害保険ジャパン	2,500	2.4%
三井住友信託銀行	1,620	1.6%
東京海上日動火災保険	1,500	1.4%
福岡銀行	1,000	1.0%
信金中央金庫	1,000	1.0%
<b>借入金 計</b>	<b>103,900</b>	

##### ■ 投資法人債の状況(第16期末現在)

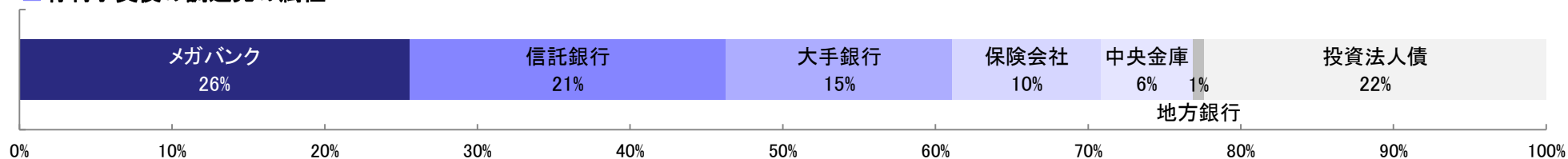
発行名	残高 (百万円)	期間
第2回無担保投資法人債	5,000	5年
第3回無担保投資法人債	5,000	5年
第4回無担保投資法人債	2,000	7年
第5回無担保投資法人債	5,000	5年
第6回無担保投資法人債	5,000	5年
第7回無担保投資法人債	8,000	10年
<b>投資法人債 計</b>	<b>30,000</b>	

##### ■ コミットメントラインの状況(第16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	2014年1月31日から 2015年1月29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

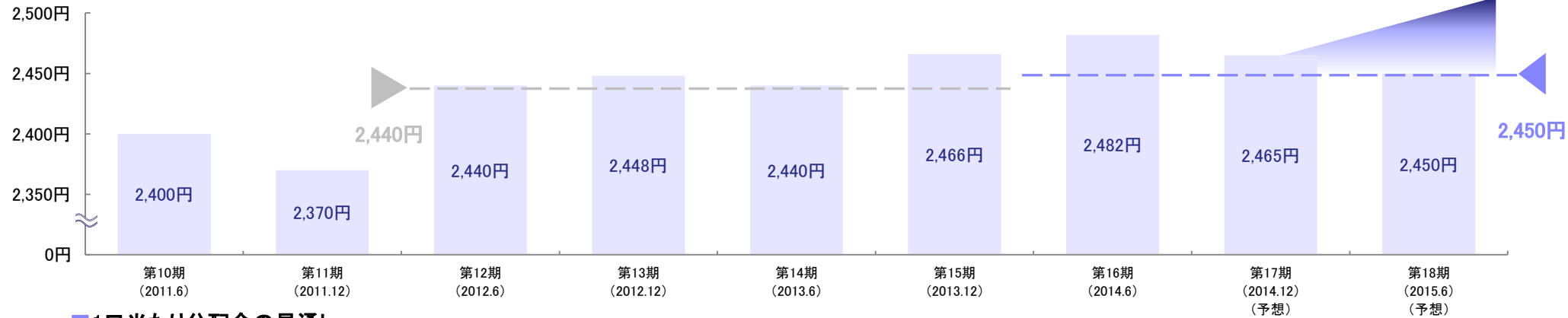
##### ■ 有利子負債の調達先の属性



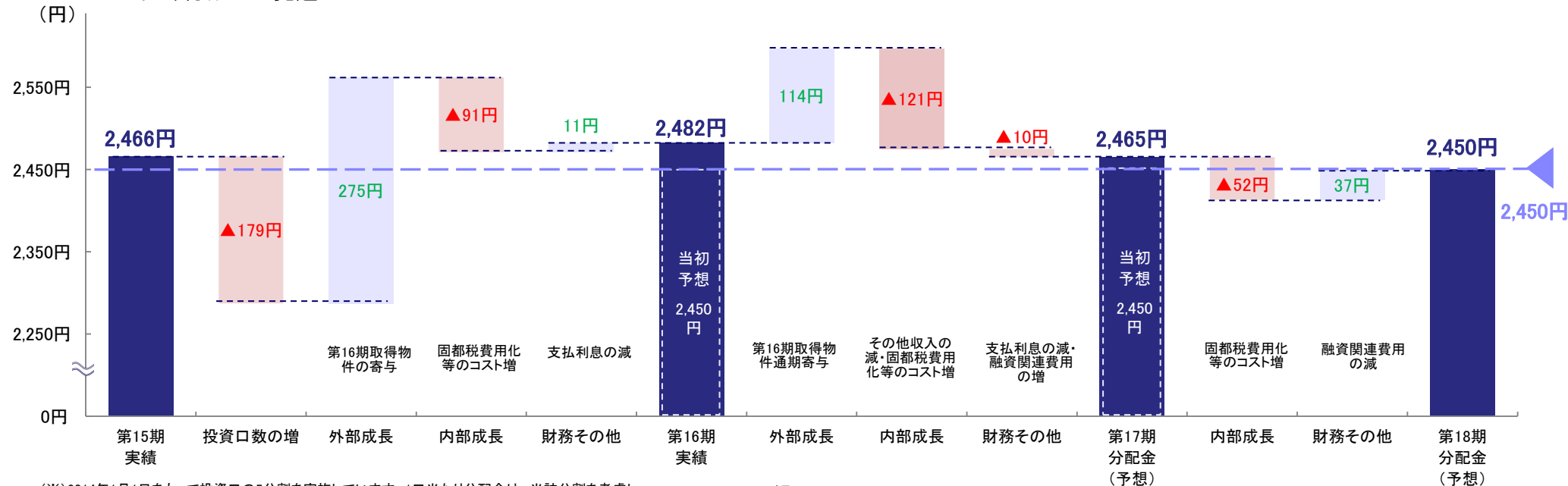
# 4. 1口当たり分配金の実績・見通し

- ◆ 1口当たり分配金の安定した実績
- ◆ 賃料増額への取組、取得余力の活用、金融コストの削減努力により、1口当たり分配金の向上を目指す

## 1口当たり分配金の推移



## 1口当たり分配金の見通し



(※)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。



大森ベルポートD館

## 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、  
2014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

**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

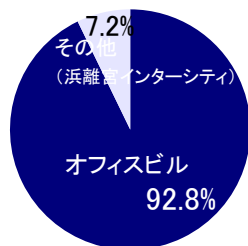
## 2. ポートフォリオ

### ■ 用途

#### (投資方針)

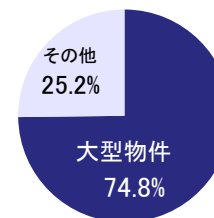
用途(※1)	ポートフォリオに占める投資比率(※2)
オフィスビル	90%以上
その他	10%以下

オフィスビルへの投資比率  
92.8%



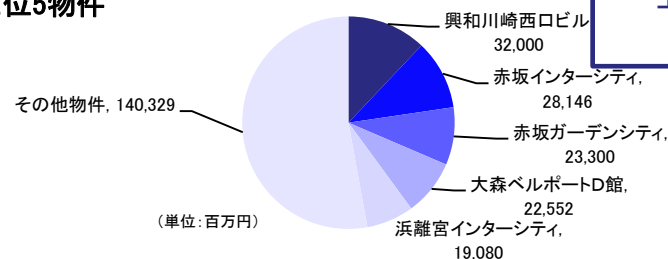
### ■ 大型物件(※4)

大型物件の比率  
74.8%



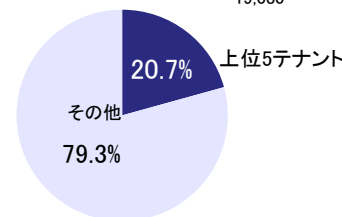
### ■ 上位5物件

上位5物件比率  
47.1%



### ■ 上位5テナント

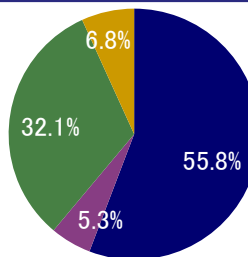
上位5テナントの比率  
20.7%



### ■ 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	85,281百万円	18,098百万円
物件数	12物件	3物件	10物件	5物件

東京圏(※3)の投資比率  
87.9%



#### (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> 東京圏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

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	20,217.26	6.2
東芝情報システム株式会社	興和川崎東口ビル	18,612.72	5.7
株式会社日立アーバンインベストメント(※5)	大森ベルポートD館 海老名プライムタワー	9,623.39	3.0
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	2.9
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	2.9
上位5テナントの合計		67,097.85	20.7
ポートフォリオ全体の合計		324,663.03	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。

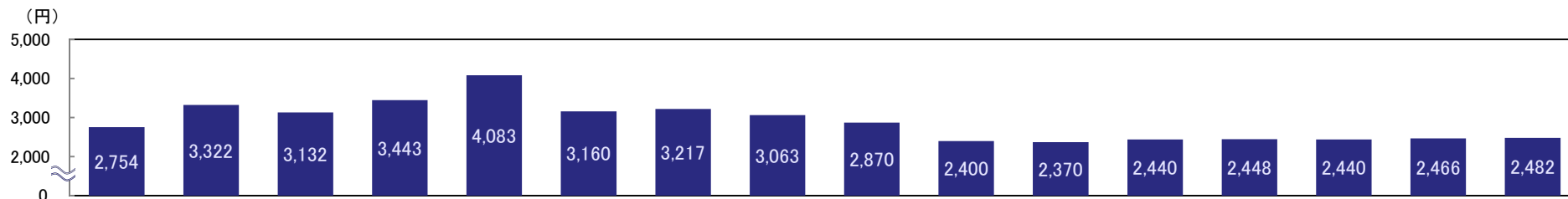
(※2)ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれの用途又は地域に属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。(※3)「東京圏」とは東京都及び東京都周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)を指します(エリア I、II)。

(※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)株式会社日立アーバンインベストメントは、第16期中に複数のエンドテナントの賃借人の地位を承継した結果、上位5テナントに該当することになったものです。

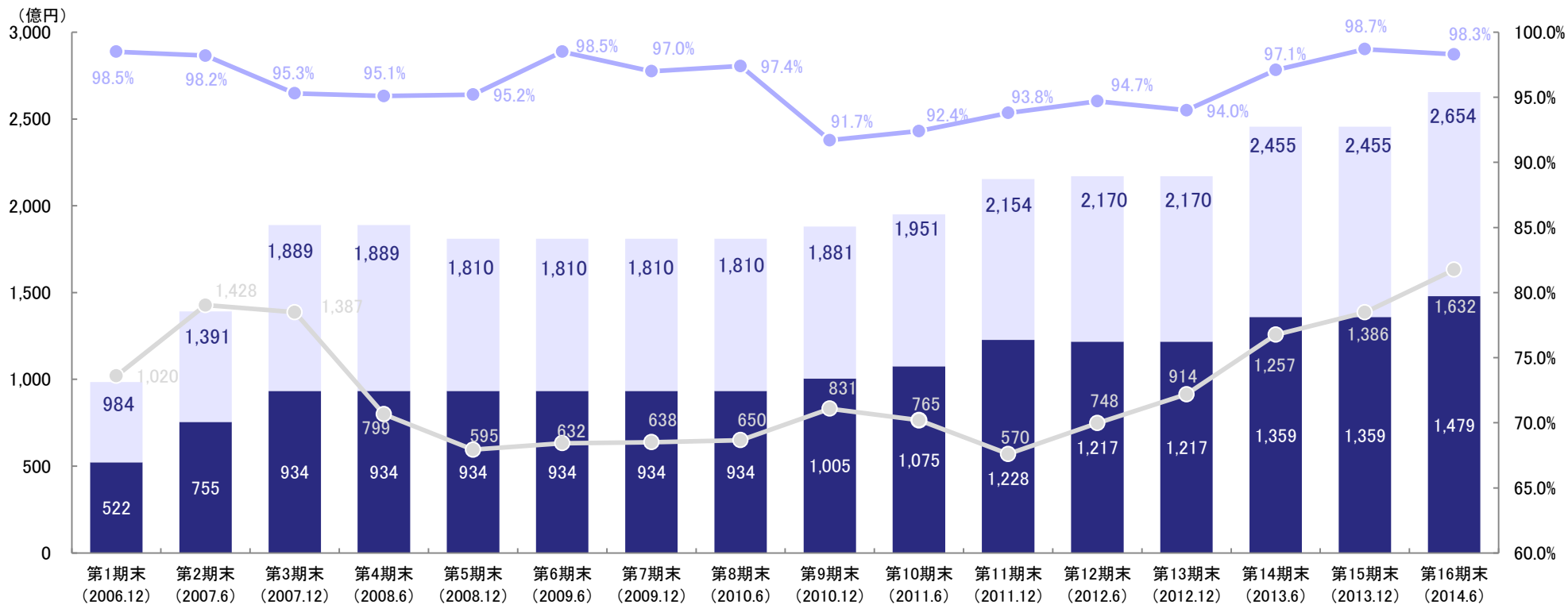
(※6)上記の各数値は第16期末の数値を記載しており、比率は小数点第2位を四捨五入しています。

### 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

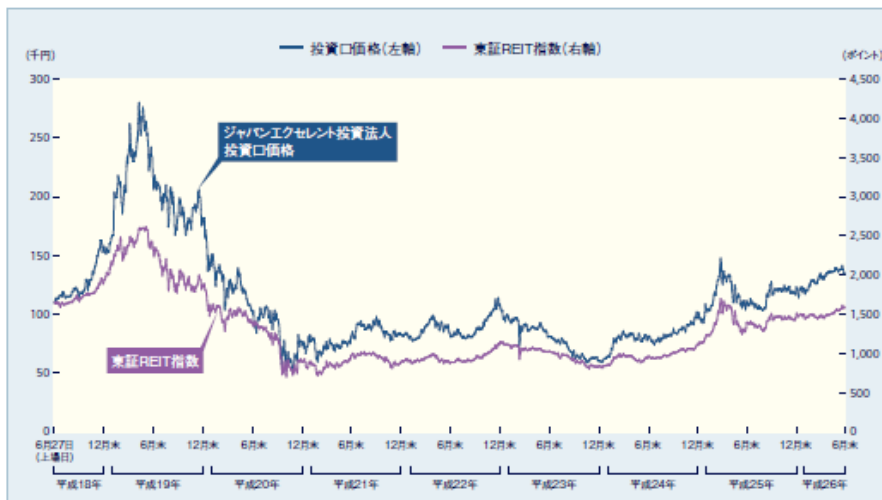


(※1) 2014年1月1日をもって投資口の5分割を実施しています。1口当たり分配金は、当該分割を考慮し、第15期以前の実績についても、5分の1の数値を記載しております。また、小数点以下は切り捨てています。

(※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



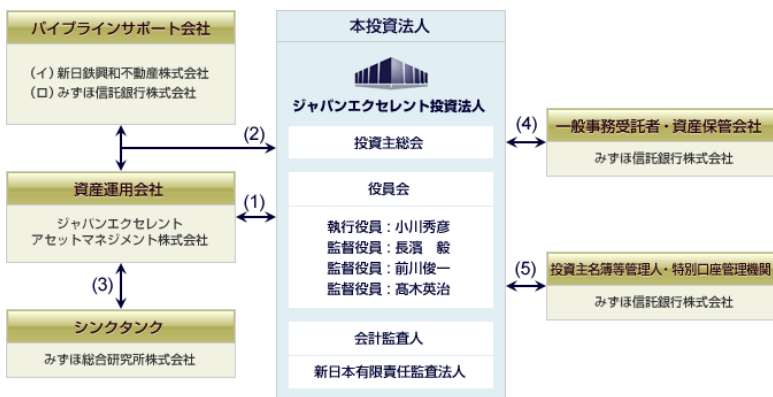
(※)2013年12月25日以前の投資口価格は、5で除した数値を記載しています。

## ■ 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(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	

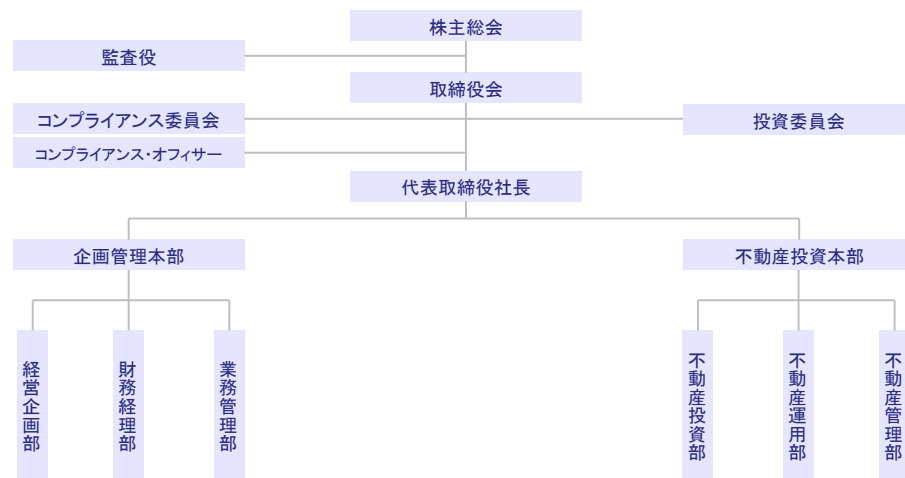
(※)上表中における比率は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

## ■ 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



# 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**

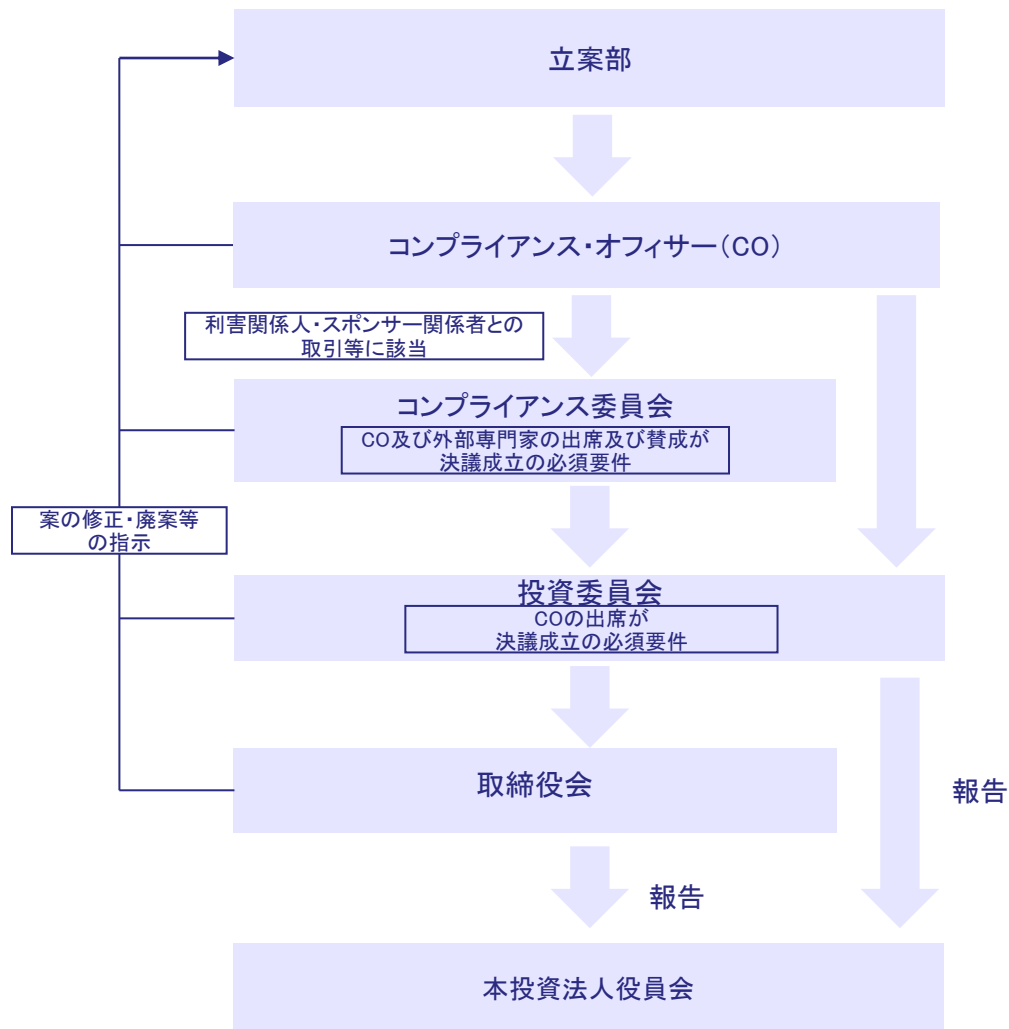
- ◆ 2社のコアスポンサーを有し、スポンサー間の相互牽制により、特定のスポンサーの意向に左右されない運用体制
- ◆ コアスポンサー2社で本投資法人の投資口を7.6%保有  
投資主の利益とスポンサーの利益が一致

## ■ 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	<p>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)</p> <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>0.3%</td> </tr> <tr> <td>1,000億円超-2,000億円まで</td> <td>0.25%</td> </tr> <tr> <td>2,000億円超</td> <td>0.125%</td> </tr> </tbody> </table>	運用資産額	料率	1,000億円まで	0.3%	1,000億円超-2,000億円まで	0.25%	2,000億円超	0.125%
運用資産額	料率								
1,000億円まで	0.3%								
1,000億円超-2,000億円まで	0.25%								
2,000億円超	0.125%								
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) × 2.0%								

## ■ 意思決定フロー





### 環境スペックの高い物件を保有



赤坂インターシティ

赤坂インターシティは公益財団法人都市緑化機構が実施する環境に関する認定も保有



赤坂インターシティの公開空地

「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



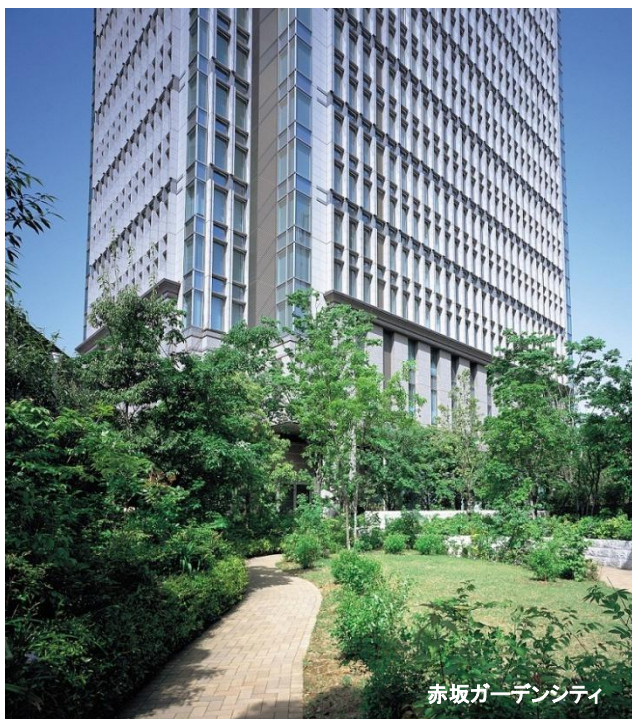
赤坂ガーデンシティ

### GRESBへの参加



G R E S B  
Participant 2013

- ◆ 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、欧州を中心とした不動産投資市場参加者が主導する組織によるベンチマーク
- ◆ 本資産運用会社は2011年度より継続的に参加。パフォーマンスを高めつつ、スコアアップを企図

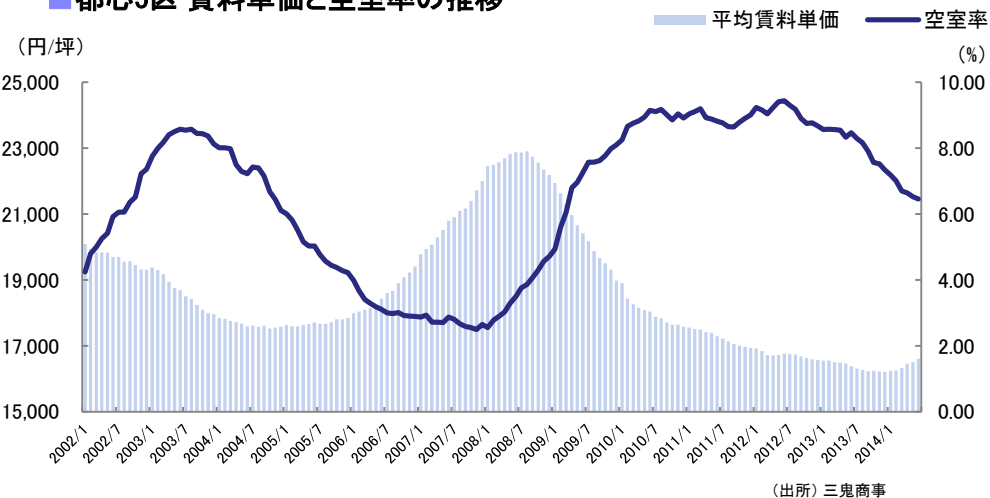


参考資料

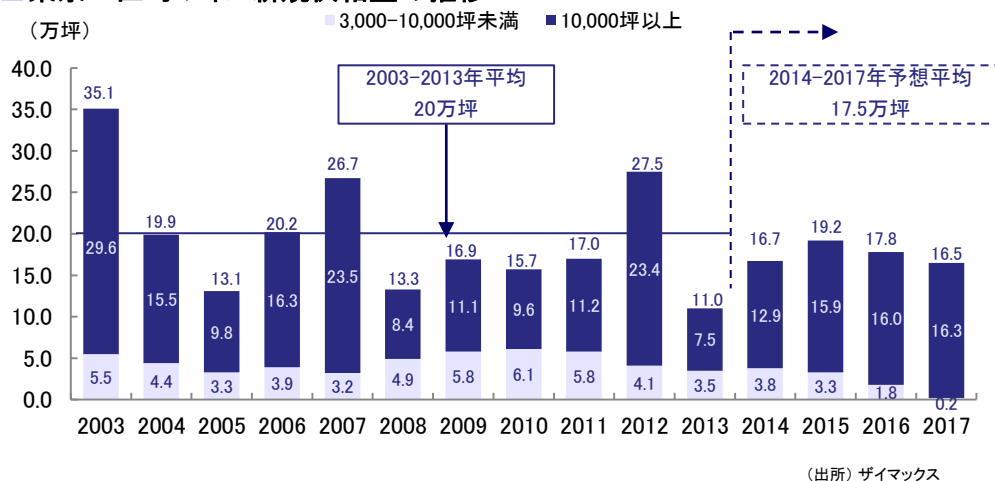
---

- ◆ 空室率の改善傾向が継続し、需給バランスの改善により賃料水準は緩やかに上昇
- ◆ 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低下傾向が継続

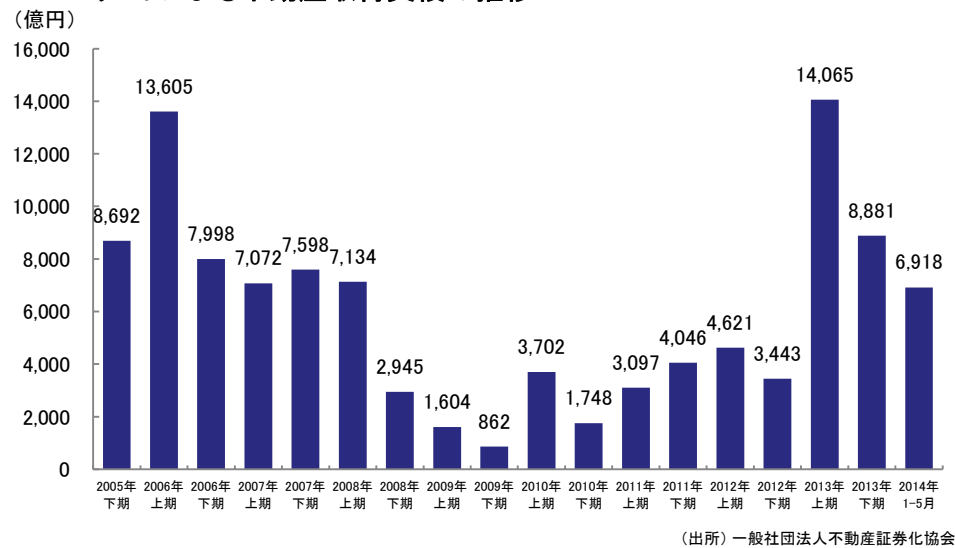
## ■ 都心5区 賃料単価と空室率の推移



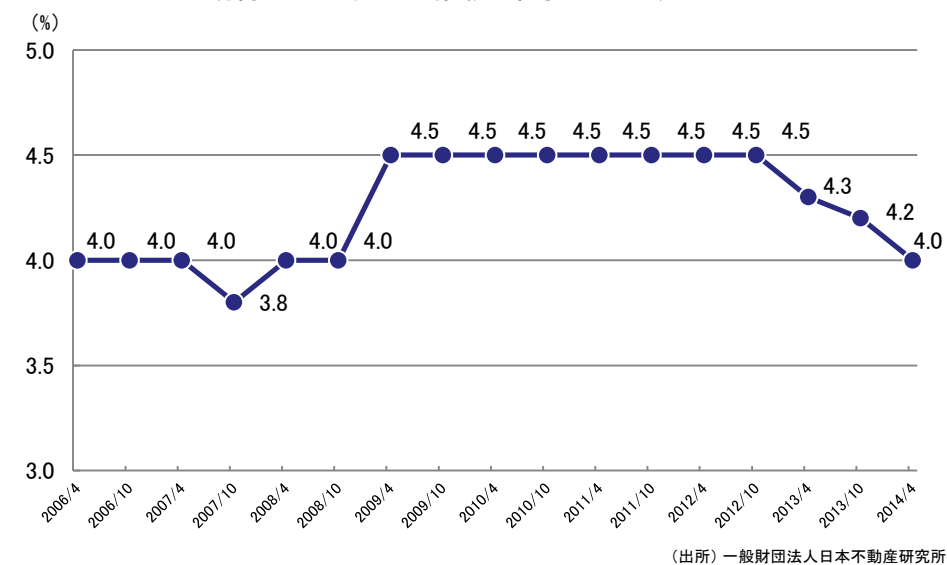
## ■ 東京23区 オフィス新規供給量の推移



## ■ Jリートによる不動産取得実績の推移



## ■ Aクラスの期待取引利回りの推移(東京丸の内、大手町地区)



## ■ 期末鑑定評価サマリー

	第15期 (2013.12)	第16期 (2014.6)	増減
物件数	28物件	30物件	2物件
期末鑑定評価額	226,440百万円	248,390百万円	21,950百万円
帳簿価額	238,103百万円	257,099百万円	18,996百万円
含み損益	-11,663百万円	-8,709百万円	2,953百万円
含み損益率(※1)	-4.9%	-3.4%	1.5pt

(※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

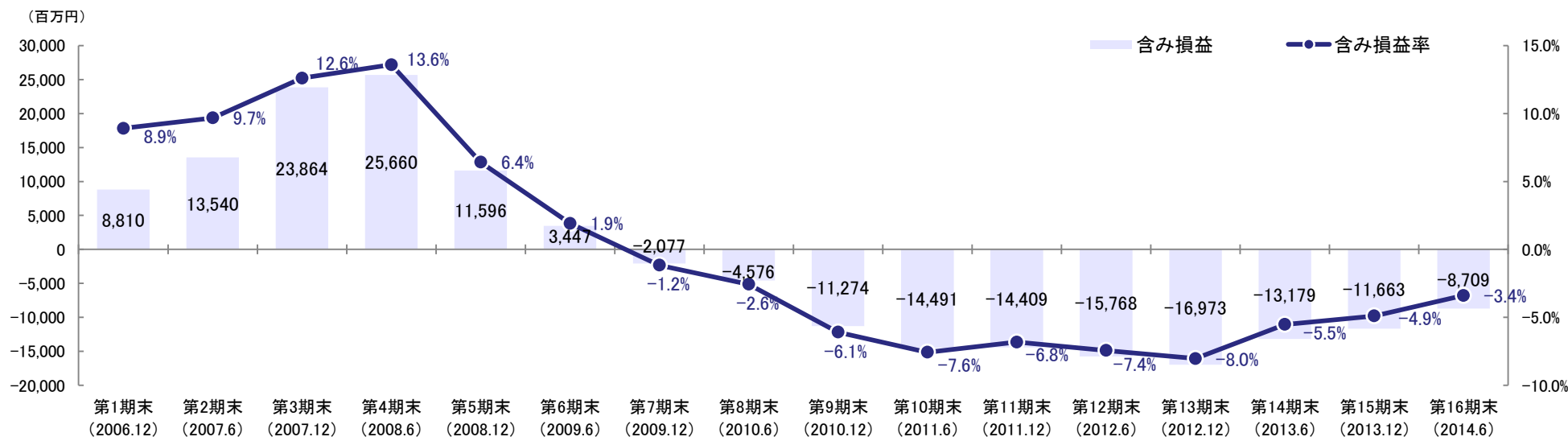
	第15期 (2013.12)	第16期 (2014.6)
増加	16物件	22物件
維持	6物件	2物件
減少	6物件	6物件

## ■ キャップレートの増減件数

	第15期 (2013.12)	第16期 (2014.6)
低下	15物件	19物件
維持	10物件	11物件
上昇	3物件	0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16期中取得物件については、取得時点の鑑定評価額及びキャップレートとの比較をしています。  
また、芝二丁目ビルディングについては、事務所部分のみの比較です。

## ■ 含み損益額と含み損益率(※2)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(※1)		差異(②-①)		第16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)		鑑定評価 機関
				第15期末①	第16期末②		%		%	%	第15期末④	第16期末⑤	pt		
I-1	I	大森ベルポートD館	22,552	23,300	23,300	0	0.0%	21,453	1,847	8.6%	4.8%	4.8%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-2		芝二丁目ビルディング	9,450	11,200	11,400	200	1.8%	9,063	2,337	25.8%	事務所 4.7% 住 宅 5.3%	事務所 4.6% 住 宅 5.2%	事務所 ▲0.1 住 宅 ▲0.1	日本不動産研究所	
I-3		JEI浜松町ビル	8,350	7,210	6,170	▲ 1,040	-14.4%	8,432	▲ 2,262	-26.8%	4.4%	4.3%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-4		第32興和ビル	7,430	6,680	6,690	10	0.1%	7,378	▲ 688	-9.3%	5.3%	5.3%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-7		赤坂ガーデンシティ	23,300	16,600	16,700	100	0.6%	22,600	▲ 5,900	-26.1%	4.0%	3.9%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-8		赤坂インターシティ	28,146	25,000	25,100	100	0.4%	27,560	▲ 2,460	-8.9%	3.8%	3.7%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-9		興和白金台ビル	4,705	5,010	5,030	20	0.4%	4,853	177	3.6%	4.8%	4.7%	▲ 0.1	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	11,800	▲ 200	-1.7%	10,546	1,254	11.9%	5.0%	5.0%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-11		第35興和ビル	8,280	9,160	9,210	50	0.5%	8,230	980	11.9%	4.2%	4.2%	0.0	日本不動産研究所	
I-12		浜離宮インターシティ(※2)	19,080	19,890	20,800	910	4.6%	18,853	1,947	10.3%	4.4%	4.2%	▲ 0.2	日本不動産研究所	
I-13		新富町ビル	1,750	1,820	1,790	▲ 30	-1.6%	1,790	0	0.0%	5.0%	5.0%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-14		興和西新橋ビル	3,931	4,150	4,230	80	1.9%	3,844	386	10.0%	4.2%	4.1%	▲ 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(※2)	5,610	5,500	5,530	30	0.5%	5,826	▲ 296	-5.1%	5.7%	5.6%	▲ 0.1	日本不動産研究所
II-2			JEI西本町ビル	6,673	4,220	4,290	70	1.7%	7,364	▲ 3,074	-41.7%	5.4%	5.3%	▲ 0.1	大和不動産鑑定
II-3	大阪興銀ビル(底地)		1,770	1,770	1,850	80	4.5%	1,865	▲ 15	-0.8%	4.5%	4.3%	▲ 0.2	日本不動産研究所	
III-1	III	武蔵小杉タワープレイス	13,890	16,500	16,800	300	1.8%	12,659	4,141	32.7%	5.2%	5.1%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
III-2		興和川崎東口ビル	10,976	8,350	8,450	100	1.2%	9,905	▲ 1,455	-14.7%	5.4%	5.3%	▲ 0.1	日本ヴァリュアーズ	
III-3		JEI本郷ビル	5,400	4,560	4,580	20	0.4%	5,161	▲ 581	-11.3%	4.7%	4.7%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-5		川崎日進町ビルディング	4,725	3,780	3,870	90	2.4%	4,523	▲ 653	-14.4%	5.5%	5.4%	▲ 0.1	日本ヴァリュアーズ	
III-6		第44興和ビル	1,150	1,540	1,520	▲ 20	-1.3%	965	555	57.5%	5.7%	5.7%	0.0	日本不動産研究所	
III-7		JEI両国ビル	2,550	2,130	2,130	0	0.0%	2,323	▲ 193	-8.3%	5.4%	5.4%	0.0	中央不動産鑑定所	
III-8		海老名プライムタワー	6,470	3,690	3,700	10	0.3%	5,930	▲ 2,230	-37.6%	6.2%	6.1%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
III-9		興和川崎西口ビル	32,000	24,600	24,900	300	1.2%	29,964	▲ 5,064	-16.9%	5.2%	5.1%	▲ 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	1,560	1,510	▲ 50	-3.2%	1,653	▲ 143	-8.7%	5.0%	5.0%	0.0	中央不動産鑑定所	
III-11		コアシティ立川	6,500	6,980	6,900	▲ 80	-1.1%	6,387	513	8.0%	5.4%	5.4%	0.0	日本不動産研究所	
IV-2		IV	JEI京橋ビル	3,308	3,880	3,950	70	1.8%	3,200	750	23.4%	5.9%	5.8%	▲ 0.1	大和不動産鑑定
IV-3	JEI広島八丁堀ビル		2,760	2,660	2,680	20	0.8%	2,726	▲ 46	-1.7%	5.8%	5.7%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
IV-4	SE札幌ビル		5,500	6,010	6,020	10	0.2%	5,439	581	10.7%	6.0%	6.0%	0.0	中央不動産鑑定所	
IV-5	青葉通プラザ(※2)		2,120	2,560	2,750	190	7.4%	2,187	563	25.7%	6.1%	6.0%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
IV-6	大和南森町ビル(※2)		4,410	4,520	4,740	220	4.9%	4,405	335	7.6%	5.4%	5.3%	▲ 0.1	大和不動産鑑定	
	合計		265,407	246,830	248,390	1,560	0.6%	257,099	▲ 8,709	-3.4%	4.8%	4.8%	▲ 0.1	-	
	エリア I 合計	147,974	142,020	142,220	200	0.1%	144,608	▲ 2,388	-1.7%	4.4%	4.4%	▲ 0.1	-		
	エリア II 合計	14,053	11,490	11,670	180	1.6%	15,055	▲ 3,385	-22.5%	5.4%	5.3%	▲ 0.1	-		
	エリア III 合計	85,281	73,690	74,360	670	0.9%	79,475	▲ 5,115	-6.4%	5.3%	5.2%	▲ 0.1	-		
	エリア IV 合計	18,098	19,630	20,140	510	2.6%	17,960	2,180	12.1%	5.8%	5.8%	▲ 0.1	-		
	合計	265,407	246,830	248,390	1,560	0.6%	257,099	▲ 8,709	-3.4%	4.8%	4.8%	▲ 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15・16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16期に取得した各物件については、それぞれ取得時点の鑑定評価額を第15期末の鑑定評価額とみなし、記載しています(持分追加取得物件については第15期末の鑑定評価額に追加取得部分の取得時鑑定評価額を加算した金額)。

# 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	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札幌	青葉通プラザ	大和南森町			
賃貸事業収入	923	370	237	249	366	516	175	336	-	637	71	-	349	208	83	787	-	-	193	91	102	477	945	67	363	182	142	363	137	162	9,558		
建物賃貸料	864	370	226	233	341	463	159	335	-	600	65	-	-	182	83	685	-	-	190	80	91	349	847	57	278	167	128	276	120	144	8,599		
その他収入	58	0	10	16	24	52	15	1	-	37	5	-	-	25	-	102	-	-	2	10	11	127	98	10	85	14	13	87	16	18	959		
賃貸事業費用	481	125	114	97	164	267	71	124	-	321	33	-	216	138	22	391	-	-	112	38	61	367	594	36	138	105	76	228	65	65	5,022		
維持管理費	120	46	30	35	50	35	17	1	-	101	6	-	59	24	-	113	-	-	47	11	16	120	134	6	27	16	17	36	29	18	1,272		
水道光熱費	143	0	13	21	22	61	15	-	-	57	6	-	34	26	-	99	-	-	-	10	12	88	104	7	41	16	14	75	16	13	1,013		
公租公課	78	31	18	21	32	27	14	34	-	20	4	-	20	26	21	59	-	-	16	4	7	41	76	6	10	12	17	11	0	0	699		
損害保険料	2	1	0	0	0	0	0	0	-	2	0	-	0	0	-	2	-	-	0	0	0	2	3	0	1	0	0	0	0	0	27		
修繕工事費	5	2	0	4	0	2	1	2	-	7	1	-	9	5	-	15	-	-	5	2	4	18	22	4	3	7	2	8	0	0	189		
その他費用	3	2	15	3	2	59	1	1	-	3	0	-	29	2	0	6	-	-	1	1	2	20	11	0	1	1	1	3	2	0	195		
減価償却費	128	40	35	10	55	81	19	84	18	128	13	16	62	52	-	94	89	29	41	7	17	75	242	10	51	51	22	93	15	32	1,624		
賃貸事業利益	441	245	122	152	201	248	103	212	165	316	38	88	132	69	61	396	116	83	81	52	41	110	351	30	225	76	65	135	72	96	4,535		
NOI	569	286	158	162	257	329	123	296	183	445	52	105	194	122	61	491	206	112	122	60	58	186	593	40	276	128	88	228	87	128	6,160		
日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181	159	181	181	161	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	147	147			
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	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	265,407		

対前期比較																															4.75%	
	第16期NOI利回り(年換算)	5.1%	6.1%	3.8%	4.4%	2.2%	2.4%	5.3%	5.4%	4.5%	5.3%	6.0%	5.4%	7.8%	3.7%	7.0%	7.1%	3.8%	4.2%	5.2%	10.6%	4.7%	5.8%	3.7%	5.1%	8.6%	7.8%	6.4%	8.4%	10.3%		7.2%
	第15期NOI利回り(年換算)	5.0%	6.0%	4.3%	4.6%	1.9%	2.9%	5.2%	5.3%	4.6%	5.1%	5.8%	5.5%	7.6%	3.9%	9.4%	7.3%	4.8%	4.3%	5.2%	10.5%	5.1%	3.2%	3.6%	5.5%	6.7%	8.2%	6.5%	9.2%	-		-
差異(pt)	0.1	0.1	▲0.5	▲0.2	0.3	▲0.5	0.1	0.1	▲0.1	0.2	0.2	▲0.1	0.2	▲0.2	▲2.4	▲0.2	▲1.0	▲0.1	0.0	0.1	▲0.4	2.6	0.1	▲0.4	1.9	▲0.4	▲0.1	▲0.8	-	-	0.11	

## 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	2,970	379	2,149	661
取得価格	147,974	14,053	85,281	18,098
第16期NOI利回り(年換算)	4.1%	5.7%	5.1%	7.9%
第15期NOI利回り(年換算)	4.1%	5.9%	4.9%	8.3%
差異(pt)	0.0	▲0.2	0.2	▲0.4

(※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。

(単位: 百万円)

	第15期 (2013.12)	百分比 (%)	第16期 (2014.6)	百分比 (%)	増減	(%)
1. 営業収益	8,850	100.0	9,558	100.0	708	8.0
賃貸事業収入	7,957		8,599		641	
その他の賃貸事業収入	890		959		68	
匿名組合分配金	2		—		▲ 2	
2. 営業費用	5,140	58.1	5,592	58.5	451	8.8
維持管理費	1,110		1,272		162	
水道光熱費	1,005		1,013		7	
公租公課	632		699		67	
損害保険料	24		27		2	
修繕工事費	121		189		67	
その他費用	206		195		▲ 10	
減価償却費	1,504		1,624		120	
賃貸事業費用合計	4,605	52.0	5,022	52.5	417	9.1
賃貸事業利益	4,243	47.9	4,535	47.5	292	6.9
資産運用報酬	389		397		7	
その他営業費用	146		172		26	
営業利益	3,709	41.9	3,966	41.5	256	6.9
3. 営業外収益	5	0.1	3	0.0	▲ 1	▲ 32.4
受取利息	1		1		▲ 0	
その他	3		1		▲ 1	
4. 営業外費用	939	10.6	958	10.0	19	2.0
支払利息	644		632		▲ 12	
融資関連費用	108		115		6	
投資口交付費	—		35		35	
投資法人債利息	166		151		▲ 14	
投資法人債発行費償却	14		16		1	
その他	5		7		1	
経常利益	2,775	31.4	3,011	31.5	235	8.5
税引前当期純利益	2,775	31.4	3,011	31.5	235	8.5
法人税等	1		1		0	
当期純利益	2,774	31.4	3,010	31.5	235	8.5
前期繰越利益	—		0		0	
当期未処分利益	2,774		3,010		235	

(※)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15期 (2013.12)	第16期 (2014.6)	増減			第15期 (2013.12)	第16期 (2014.6)	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		18,905	19,916	1,010	I. 流動負債		29,236	27,068	▲ 2,168		
現金及び預金	7.3	4,707	3,967	▲ 740	営業未払金	11.3	762	900	137		
信託現金及び信託預金		13,206	14,463	1,256	1年内返済借入金		15,500	20,500	5,000		
営業未収入金		833	857	23	1年内償還投資法人債		12,000	5,000	▲ 7,000		
未収消費税等		—	374	374	未払金		337	332	▲ 4		
その他		157	253	96	未払消費税等		243	—	▲ 243		
II. 固定資産		238,929	257,801	18,871	その他		392	335	▲ 56		
1. 有形固定資産	92.6	229,538	247,998	18,460	II. 固定負債	41.9	107,951	119,775	11,824		
不動産	89.0	7,175	7,938	762	投資法人債		17,000	25,000	8,000		
信託不動産		222,342	240,039	17,697	長期借入金		80,900	83,400	2,500		
建設仮勘定		20	20	0	預り敷金保証金		638	775	136		
2. 無形固定資産	3.3	8,565	9,101	536	信託預り敷金保証金		9,412	10,600	1,187		
借地権		1,185	1,721	536	負債合計	53.2	137,188	146,844	9,656		
信託借地権		7,380	7,380	—							
その他		0	0	▲ 0							
3. 投資その他の資産	0.3	826	701	▲ 125	(純資産の部)						
投資有価証券		114	—	▲ 114	I. 投資主資本	46.8	120,713	130,998	10,285		
差入敷金保証金		15	15	—	1. 出資総額	45.7	117,901	127,950	10,049		
長期前払費用		393	370	▲ 22	2. 剰余金		2,812	3,047	235		
その他		303	315	12	任意積立金(圧縮積立金)	0.0	37	37	—		
III. 繰延資産	0.0	65	125	59	当期未処分利益	1.1	2,774	3,010	235		
投資法人債発行費		65	125	59	純資産合計	46.8	120,713	130,998	10,285		
資産合計	100.0	257,901	277,842	19,941	負債純資産合計	100.0	257,901	277,842	19,941		

(※)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16期 (2014.6)	
区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	4,052
税引前当期純利益	3,011
減価償却費	1,624
利息の受取・支払	▲ 800
その他	216
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 19,198
出資金の返還	97
固定資産の取得による支出	▲ 20,620
預り敷金の収入・支出	1,324
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	15,662
短期借入れによる収入	9,000
短期借入金の返済による支出	▲ 9,000
長期借入れによる収入	7,500
投資法人債の発行による収入	13,000
投資法人債の償還による支出	▲ 12,000
投資法人債発行費の支出	▲ 76
投資口の発行による収入	10,049
投資口交付費の支出	▲ 35
分配金の支払額	▲ 2,774
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	516
V. 現金及び現金同等物の期首残高	17,914
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	18,431

(※)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16期 (2014.6)	
区分	金額
当期未処分利益	3,010,447,552
分配金の額	3,010,045,500
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,482)
次期繰越利益	402,052
期末発行済投資口数	1,212,750口

# 主な財務指標

財務指標	単位	第12期 (2012.6)	第13期 (2012.12)	第14期 (2013.6)	第15期 (2013.12)	第16期 (2014.6)	算式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	4,458	4,354	4,793	5,090	5,420	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	4,946	4,932	5,493	5,747	6,160	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	3,542	3,593	4,032	4,279	4,635	当期純利益+減価償却費-不動産売却純利益
1口当たりFFO(※1)	円	3,755	3,810	3,584	3,804	3,822	(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	3,149	3,224	3,460	3,504	4,076	FFO-資本の支出
AFFO配当性向	%	73.1	71.6	79.3	79.2	73.8	(分配総額÷AFFO)×100
NAV(ネット・アセット・バリュー)	百万円	88,768	87,571	107,503	109,050	122,288	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(※1)	円	94,109	92,840	95,579	96,955	100,835	NAV÷期末発行済投資口数
DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)	倍	5.9	5.7	6.3	6.3	6.9	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	1.0	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	%	(2.1)	(2.0)	(2.2)	(2.1)	(2.3)	同上×(365日÷営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	2.3	2.2	2.3	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)	(4.4)	(4.7)	(4.6)	(4.8)	同上×(365日÷営業日数)
自己資本比率	%	45.7	45.8	46.8	46.8	47.1	(期末純資産額÷期末総資産額)×100
LTV(期末総資産ベース)	%	49.7	49.7	48.7	48.6	48.2	(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)	%	53.4	53.7	51.3	50.9	49.8	(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)(※1)	円	110,826	110,835	107,297	107,324	108,017	期末純資産額÷期末発行済投資口数

(※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。

所有者区分	投資口					投資主				
	第15期末 (2013.12)		第16期末 (2014.6)		構成比率 増減	第15期末 (2013.12)		第16期末 (2014.6)		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)	144,962	64.4	796,421	65.7	1.3pt	109	1.6	133	1.6	0.0pt
その他国内法人	24,997	11.1	125,904	10.4	▲0.7pt	169	2.5	189	2.2	▲0.3pt
外国法人等	36,115	16.1	194,127	16.0	▲0.1pt	150	2.2	170	2.0	▲0.2pt
個人	18,876	8.4	96,298	7.9	▲0.5pt	6,418	93.7	7,959	94.2	0.5pt
合計	224,950	100.0	1,212,750	100.0	-	6,846	100.0	8,451	100.0	-

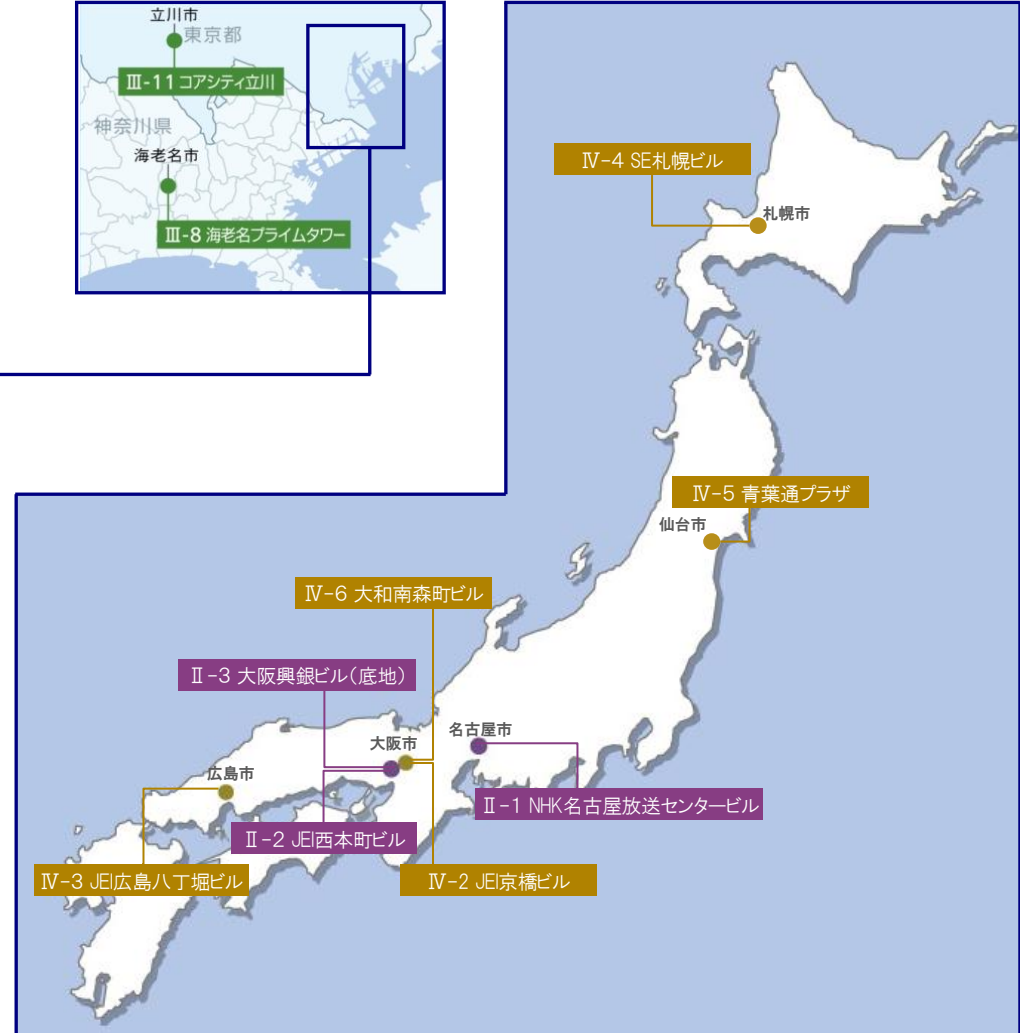
コアスポンサー2社が所有する投資口の比率：7.6%

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)	327,097	27.0
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	77,860	6.4
3	新日鉄興和不動産株式会社	71,560	5.9
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	69,090	5.7
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	55,548	4.6
6	第一生命保険株式会社	20,660	1.7
7	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	20,563	1.7
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	19,303	1.6
9	株式会社京都銀行	13,574	1.1
10	富士火災海上保険株式会社	12,400	1.0
合計		687,655	56.7

(※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 (%)	8.5	3.6	3.1	2.8	8.8	10.6	1.8	4.1	3.1	7.2	0.7	1.5	2.1	2.5	0.7
期末 稼働率 (%)	100.0	100.0	87.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.4	100.0	100.0	97.0	100.0	100.0
PML (%)	2.18	4.48	6.26	8.26	3.65	2.71	10.06	7.36	9.68	2.26	7.29	2.76	5.51	13.30	-

(※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	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
名称	武蔵小杉 タワー プレイス	興和川崎 東ロビル	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 西ロビル	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	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	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	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	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410
投資比率 (%)	5.2	4.1	2.0	1.8	0.4	1.0	2.4	12.1	0.6	2.4	1.2	1.0	2.1	0.8	1.7
期末 稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.0	97.2	99.6	69.1	87.7	100.0	98.5	99.2	84.7	97.7
PML (%)	2.82	4.52	7.50	5.99	2.26	5.05	11.47	4.72	6.91	3.60	9.72	9.79	0.63	0.89	12.67

(※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。

- 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。