

(資産運用会社)

ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社

# JEI



Japan Excellent, Inc.

## ジャパンエクセレント投資法人

第20期(2016年6月期)決算説明会資料

2016年8月19日



MANSARD  
DAIKANYAMA

(証券コード: 8987)

## I. 決算と業績予想

1. 第20期(2016年6月期)決算ハイライト	5
2. 1口当たり分配金の実績・見通し	6
3. 第20期(2016年6月期)決算状況	
(1) 前期比較	7
(2) 予想比較	8
4. 業績予想	
(1) 第21期(2016年12月期)	9
(2) 第22期(2017年6月期)	10

## II. 運用状況と方針

1. 公募増資ハイライト	12
2. 外部成長	
(1) 外部成長の軌跡と今後の戦略	13
(2) 第21期取得物件(マンサード代官山)	14
(3) 多様な物件取得チャンネルとスポンサーサポート	15
3. 内部成長	
(1) 稼働の状況	16
(2) 賃料の状況	17
(3) 賃料ギャップの状況と今後の見通し	18
(4) バリューアップ工事	19
4. 財務戦略	
(1) 財務運営の状況	20
(2) ファイナンス実績	21

## III. ジャパンエクセレント投資法人の特色

1. スポンサー	24
2. 投資法人の仕組み/資産運用会社の概要	25
3. 資産運用会社の運用体制	26
4. ポートフォリオ(1)(2)	27・28
5. トラックレコード	29
6. サステナビリティへの取組	30

## 参考資料

環境認識	32
物件別収支	33
工事实績	34
期末鑑定評価の概要	35
期末鑑定評価額	36
損益計算書	37
貸借対照表	38
キャッシュ・フロー計算書/金銭の分配に係る計算書	39
主な財務指標	40
有利子負債の状況	41
投資主の状況	42
ポートフォリオマップ	43
保有物件の概要(1)(2)	44・45

- 本資料は、情報提供を目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料の内容には、将来の予想に関する記述が含まれていますが、かかる記述はジャパンエクセレント投資法人の将来の業績、財務内容、経営結果等を保証するものではありません。
- 本資料において提供している情報については、ジャパンエクセレント投資法人及びジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社はその正確性及び完全性を保証するものではなく、本資料に記載される情報を更新する責任を負うものではありません。また、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なく、本資料の内容の全部若しくは一部を引用、複製又は転用することを禁止します。

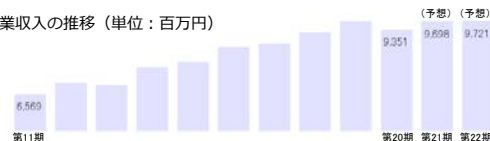
## 内部成長

■ スポンサーの協力により、高稼働を維持

・過去5年間の平均稼働率 **96.9%**

■ 賃貸事業収入は安定的に成長

賃貸事業収入の推移（単位：百万円）



## 外部成長

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

・ポートフォリオに占めるスポンサーからの取得割合 **78.7%** (※1)

・過去5年間の物件取得 **18件 約1,100億円** (※1)

## 財務戦略

■ メガバンクのスポンサーをバックに強固な  
財務基盤を構築

・LTV **46.5%**

・固定金利比率 **89.4%**

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

スポンサー

**第一ビルディング 相互住宅**

PM業界の大手

コアスポンサー

**新日鉄興和不動産**

みずほフィナンシャルグループと  
親密な大手不動産デベロッパー

コアスポンサー

**第一生命保険**

国内最大級の  
オフィスビルオーナー

スポンサー

**みずほ銀行 みずほ信託銀行**

メガバンクの一角

高い成長性・安定性を有する良質なポートフォリオを構築

オフィスビル・都心エリア中心 (※1)

物件数

**31 物件**

資産規模

**2,869億円**

オフィスビル比率

**93.4%**

大型物件比率

**77.7%**

東京圏比率

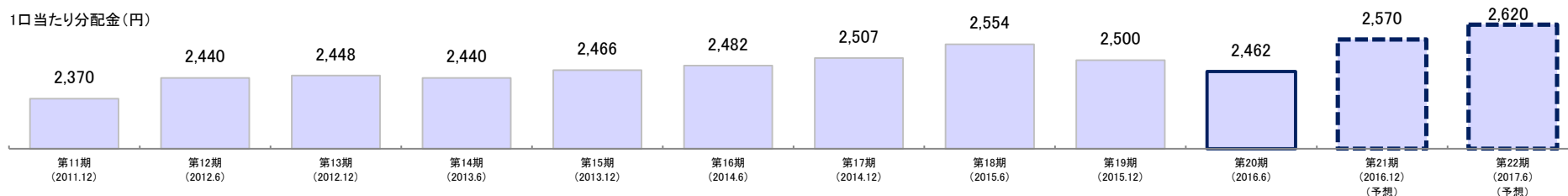
**88.3%**

都心6区比率

**50.1%**

## 安定した分配実績

1口当たり分配金(円)



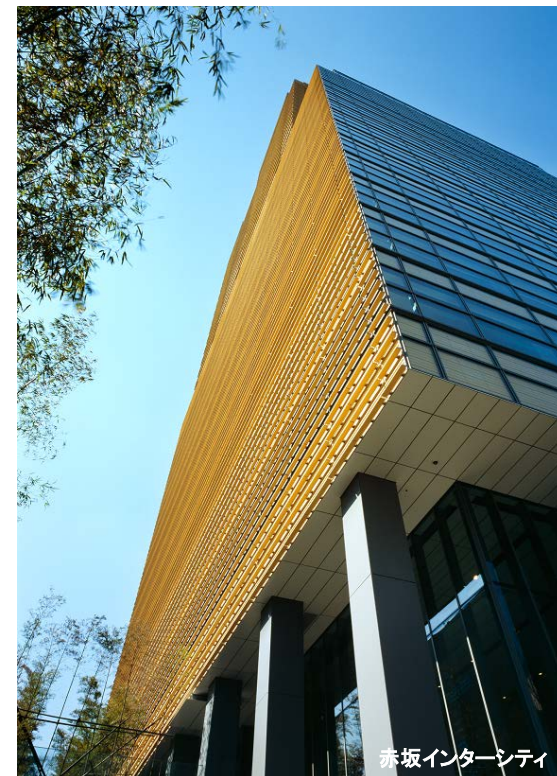
(※1) マンサード代官山取得後の数値です。

(※2) 上記の各数値に係る定義等についてはP27の注記をご参照ください。

## 第 I 部

# 決算と業績予想

---



# 1. 第20期(2016年6月期)決算ハイライト

## 外部成長

- ◆ 継続的な物件取得(スポンサーとの戦略的入替の一環)  
マンサード代官山 (2016.7.1取得)

■ 物件数 **31物件** (※1)  
(期末時点30物件 前期末比±0)

■ 資産規模 **2,869億円** (※1)  
(期末時点2,755億円 前期末比±0)

## 内部成長

- ◆ 賃料増額件数は大幅に増加
- ◆ 業界トップ水準の高い稼働率と低い退去率

■ 賃料増額改定件数 **66件** (前期比3倍増)  
(改定対象167件のうち約4割で増額達成)

■ 賃料増額改定率 **7.3%**  
テナント入替と賃料改定により月額賃料は+15百万円

■ 期末稼働率 **99.1%**

■ 退去率 **0.8%**

## 財務戦略

- ◆ 4年連続公募増資の実施 (2016.7.11払込)  
約55億円のエクイティ調達
- ◆ 金融コストの低減

■ LTV **46.7%** (前期末比 +0.3pt) (※1)  
(期末時点46.5% 前期比+0.1pt)

■ 有利子負債平均 **3.69年** (前期末比▲0.16年)  
残存期間

■ 平均有利子負債金利 **0.96%** (前期末比▲0.1pt)

## 投資主価値

◆ 1口当たり分配金  
**2,462円**  
前期比 ▲38円

期初予想比 +2円

◆ 1口当たりNAV  
**116,755円** (※2)  
前期末比 +3.8%

(うち 含み益増要因 +3.3%)  
うち PO要因 +0.5%)

期末  
116,041円

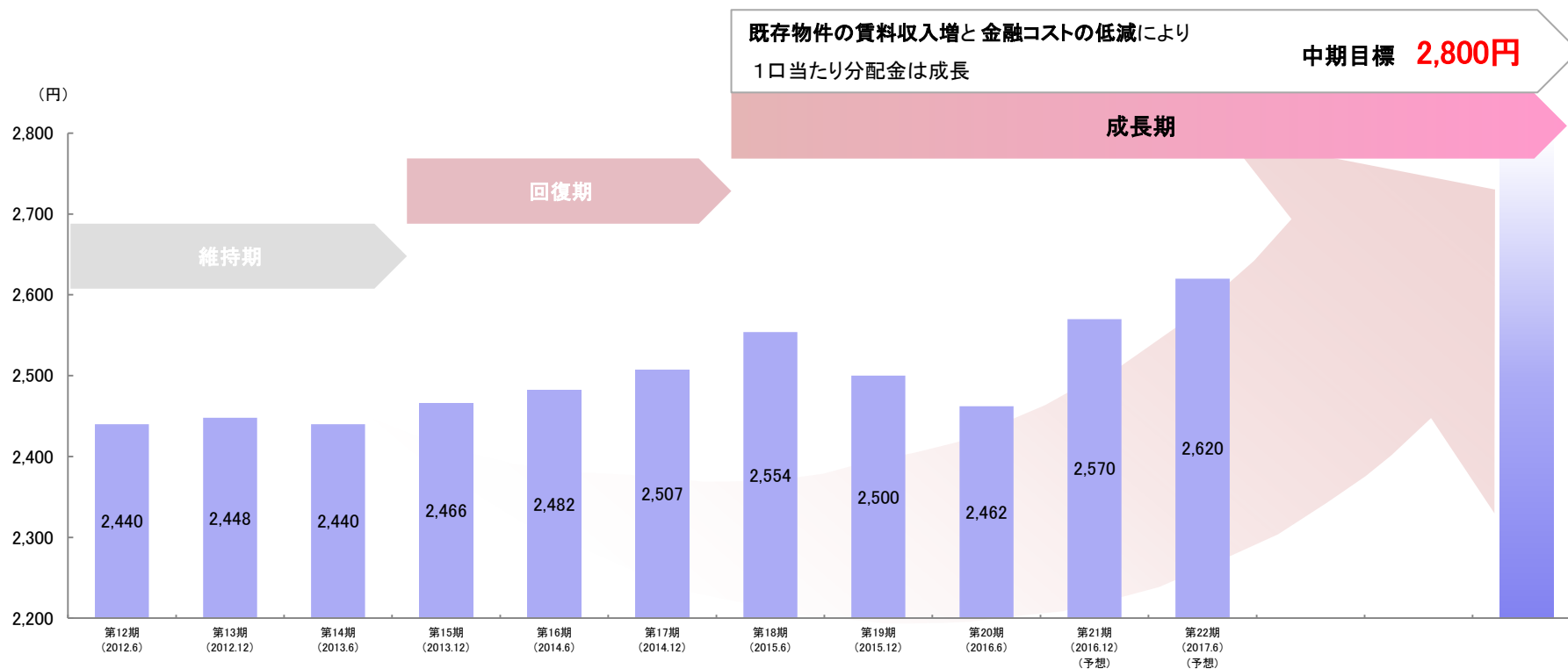
前期末  
112,471円

(※1)マンサード代官山取得後・グリーンシュアオプション(GSO)行使後の数値です。

(※2)1口当たりNAVは(2016年6月末のNAV+公募増資(GSO含む)による調達金額+マンサード代官山の含み益)÷公募増資後発行済投資口数(GSO含む)にて計算しています。

## 2. 1口当たり分配金の実績・見通し

◆ 1口当たり分配金は、中期目標 **2,800円** に向けて着実に成長



これまでの取組み	
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・優良物件の取得による良質な外部成長の実現</li> <li>・物件入替によるポートフォリオの質の向上</li> </ul>
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・着実な賃料増額の実現</li> <li>・PM会社との綿密な連携による高稼働率の維持</li> </ul>
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有利子負債平均残存期間の長期化・金利の固定化を行いつつ、金融コストを低減</li> </ul>

今後の成長戦略
<ul style="list-style-type: none"> <li>・スポンサーパイプラインによる継続的な物件取得</li> <li>・物件入替・アセットリサイクルによるポートフォリオの質の改善</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・増額改定及び入居・退去による賃料増額を更に推進</li> <li>・テナント満足度の更なる向上に努め高稼働率を維持</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・金融コストの低減を図りつつ、1口当たりNAV・分配金の成長ペースを意識してLTVをコントロール</li> </ul>

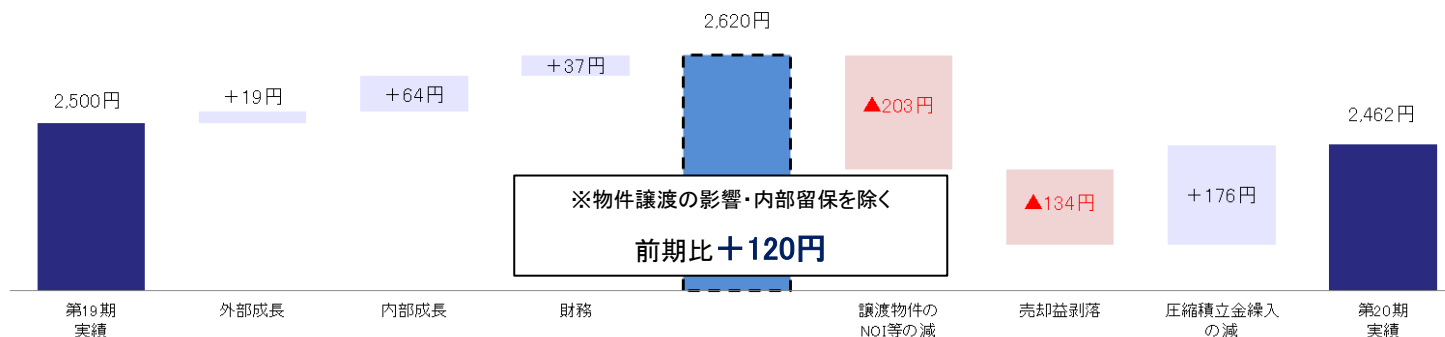
# 3. 第20期(2016年6月期)決算状況

## (1) 前期比較

	第19期 (2015.12) 実績	第20期 (2016.6) 実績	増減
営業収益	10,839	10,223	▲616
賃貸事業収入	9,697	9,351	▲345
水道光熱費収入	881	766	▲115
その他賃貸事業収入	89	105	15
売却益	170	-	▲170
営業費用	6,537	6,240	▲297
賃貸事業費用	5,916	5,655	▲260
維持管理費	1,440	1,423	▲17
水道光熱費	1,192	1,044	▲148
公租公課	838	835	▲2
修繕工事費	269	195	▲73
その他賃貸事業費用	266	256	▲10
(NOI)	6,662	6,467	▲194
減価償却費	1,908	1,899	▲8
販管費等	621	585	▲36
営業利益	4,301	3,982	▲319
営業外費用	921	871	▲50
経常利益	3,385	3,113	▲271
当期純利益	3,384	3,112	▲271
圧縮金積立金繰入額・取崩額	223	-	▲223
分配金総額	3,161	3,113	▲48
1口当たり分配金	2,500	2,462	▲38

要因	収支	DPU換算(円)	(単位:百万円)
■外部成長	24	19	
前期取得物件のNOIの増(通期寄与)	39		JEI那覇ビルの通期寄与
減価償却費の増(通期寄与)	▲14		
■内部成長(既存物件)	82	64	
NOIの増	51		
賃貸事業収入の増	58		・入退去 +24
水光熱費収支の増	34		・増額改定 +29
その他賃貸事業収入の増	17		
維持管理費の増	▲30		
公租公課の増	▲69		日石横浜ビルの固都税費用化等
修繕工事費の減	33		
その他賃貸事業費用の減	6		
減価償却費の増	▲5		
販管費の減	36		
■財務	48	37	
支払利息の減	43		売却代金による借入金返済 借換による金利低下
融資関連手数料等の減	4		
■物件譲渡	▲426	▲337	
前期譲渡物件のNOIの減	▲286	▲203	} 売却益の内部留保
うち公租公課の減	74		
うち修繕費の減	41		
減価償却費の減	29		
前期譲渡物件の売却益の剥落	▲170	▲134	
■圧縮積立金繰入	223	176	
計	▲48	▲38	

### ◆ 分配金の変動要因





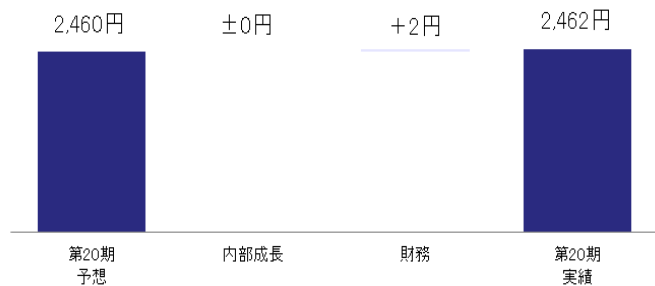
### 3. 第20期(2016年6月期)決算状況 (2) 予想比較

	第20期 (2016.6) 予想	第20期 (2016.6) 実績	増減
営業収益	10,243	10,223	▲20
賃貸事業収入	9,329	9,351	22
水道光熱費収入	817	766	▲51
その他賃貸事業収入	96	105	8
営業費用	6,261	6,240	▲20
賃貸事業費用	5,681	5,655	▲25
維持管理費	1,410	1,423	12
水道光熱費	1,117	1,044	▲72
公租公課	835	835	0
修繕工事費	183	195	11
その他賃貸事業費用	238	256	17
(NOI)	6,457	6,467	10
減価償却費	1,895	1,899	4
販管費等	579	585	5
営業利益	3,982	3,982	0
営業外費用	873	871	▲2
経常利益	3,111	3,113	2
当期純利益	3,110	3,112	2
分配金総額	3,110	3,113	2
1口当たり分配金	2,460	2,462	2

要因	収支	DPU換算(円)
■内部成長(既存物件)	0	0
NOIの増	10	
賃貸事業収入の増	22	
水道光熱費収支の増	20	
その他賃貸事業収入の増	8	
維持管理費の増	▲12	
修繕工事費の増	▲11	
その他賃貸事業費用の増	▲17	
減価償却費の増	▲4	
販管費の増	▲5	
■財務	2	2
融資関連手数料の減	19	
その他営業外費用の増	▲17	
計	2	2

(単位:百万円)

#### ◆ 分配金の変動要因



# 4. 業績予想

## (1) 第21期(2016年12月期)

	第20期 (2016.6) 実績	第21期 (2016.12) 予想	増減
営業収益	10,223	10,651	428
賃貸事業収入	9,351	9,698	346
水道光熱費収入	766	856	90
その他賃貸事業収入	105	96	▲9
営業費用	6,240	6,503	262
賃貸事業費用	5,655	5,917	261
維持管理費	1,423	1,412	▲11
水道光熱費	1,044	1,157	112
公租公課	835	894	58
修繕工事費	195	249	54
その他賃貸事業費用 (NOI)	256	236	▲19
減価償却費	1,899	1,966	66
販管費等	585	585	0
営業利益	3,982	4,148	165
営業外費用	871	793	▲77
経常利益	3,113	3,356	242
当期純利益	3,112	3,355	242
分配金総額	3,113	3,355	242
1口当たり分配金	2,462	2,570	108

要因	収支	DPU換算(円)
■増資による希薄化		▲77
■外部成長	208	160
当期取得物件のNOIの増	250	
うちその他賃貸事業収入	24	
うち維持管理費	▲28	
減価償却費の増	▲41	
■内部成長(既存物件)	▲43	▲33
NOIの減	▲17	
賃貸事業収入の増	81	
水光熱費収支の減	▲16	
その他賃貸事業収入の減	▲33	
維持管理費の減	39	
公租公課の増	▲58	
修繕工事費の増	▲52	
その他賃貸事業費用の減	22	
減価償却費の増	▲25	
■財務	77	59
支払利息の減	53	
融資関連手数料の減	18	
その他営業外費用の減	5	
計	242	108

(単位:百万円)

マンサード代官山取得

・入退去 +9  
・増額改定 +72

日石横浜ビル等の固都税費用化  
・日石横浜ビル ▲63  
・JEI那覇 ▲2

JEI京橋ビルの外壁補修費等

借換による金利低下

### ◆ 分配金の変動要因



# 4. 業績予想

## (2) 第22期(2017年6月期)

	第21期 (2016.12) 予想	第22期 (2017.6) 予想	増減
営業収益	10,651	10,633	▲17
賃貸事業収入	9,698	9,721	22
水道光熱費収入	856	801	▲54
その他賃貸事業収入	96	110	14
営業費用	6,503	6,482	▲20
賃貸事業費用	5,917	5,887	▲29
維持管理費	1,412	1,441	29
水道光熱費	1,157	1,062	▲94
公租公課	894	915	20
修繕工事費	249	248	▲1
その他賃貸事業費用	236	240	3
(NOI)	6,700	6,724	24
減価償却費	1,966	1,979	12
販管費等	585	594	9
営業利益	4,148	4,150	2
営業外費用	793	730	▲62
経常利益	3,356	3,422	65
当期純利益	3,355	3,421	65
分配金総額	3,355	3,420	65
1口当たり分配金	2,570	2,620	50

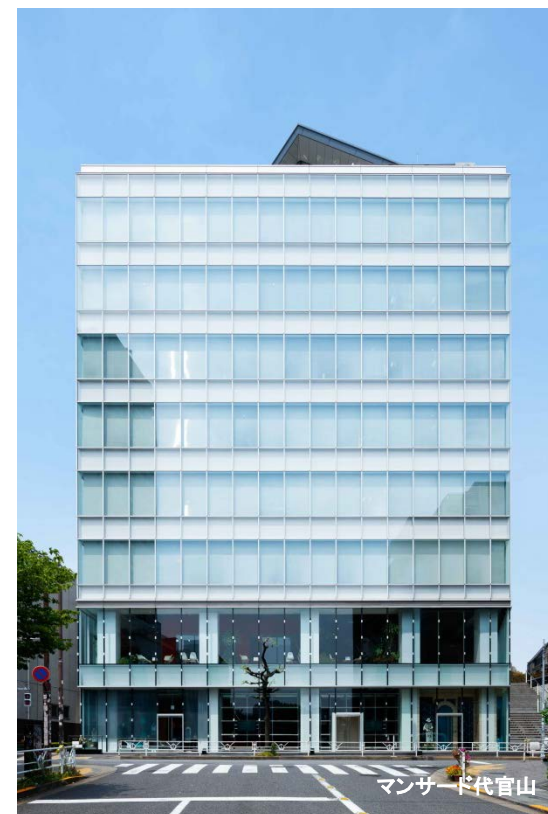
要因	収支	DPU換算(円)	(単位:百万円)
■内部成長(既存物件)	2	2	
NOIの増	24		
賃貸事業収入の増	22		・入退去 ▲8 ・増額改定 +38等
水道光熱費収支の増	40		
その他賃貸事業収入の増	14		
維持管理費の増	▲29		JEI浜松町ビルのLMフィー等
公租公課の増	▲20		
修繕工事費の減	1		
その他賃貸事業費用の増	▲3		マンサード代官山の 固都税費用化 ▲13
減価償却費の増	▲12		
販管費の増	▲9		
■財務	62	48	
支払利息の減	76		借換による金利低下
融資関連手数料の増	▲29		
その他営業外費用の減	15		
計	65	50	

### ◆ 分配金の変動要因



## 第Ⅱ部

# 運用状況と方針



# 1. 公募増資ハイライト

## ◆ 継続的な公募増資（4年連続）の実施

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

### ■ 公募増資の概要

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

### ■ オファリングハイライト

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

### ■ 1口当たり分配金

第20期	第21期 従来予想 (2016.2公表)	第21期 今次修正 (2016.6公表)	第22期 予想
2,462円	2,570円 (2,484円) 除く内部留保取崩	2,570円 (内部留保取崩なし)	2,620円
	第20期比4.4%↑UP		第21期比1.9%↑UP 第20期比6.4%↑UP

(※) 第21期の分配金について、本年2月公表の予想においては、圧縮積立金の一部取崩を前提としていましたが、今次修正では、マンサード代官山の取得に伴い、内部留保の取崩を前提としていません。

## 2. 外部成長

### (1) 外部成長の軌跡と今後の戦略

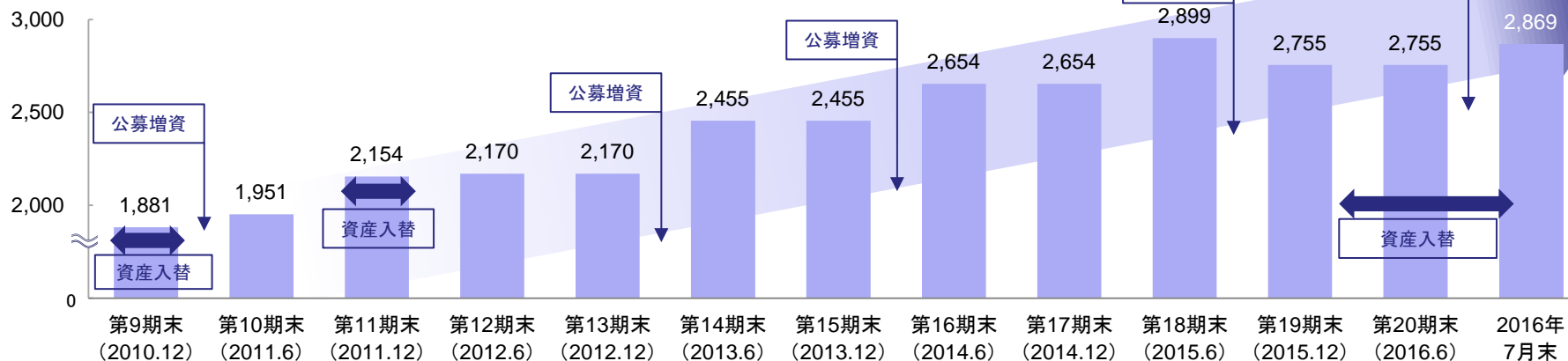
#### ■ 外部成長の基本方針

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

ポートフォリオの成長性、収益性に留意した「**良質な成長**」を目指す

#### ■ 外部成長の軌跡

資産規模(億円)  
(取得価格ベース)



良質な成長の継続



(※) 将来の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。

## 2. 外部成長

### (2) 第21期取得物件(マンサード代官山)

◆ スポンサーから利便性・視認性・競争優位性に優れた都心の築浅物件を取得(ポートフォリオ入替戦略の一環)

#### ■ 概要



所在地	東京都渋谷区猿楽町10番1号	
延床面積	8,402.51㎡	
建築時期	2009年12月16日	
取得価格	11,420百万円	
鑑定評価額	11,600百万円	
取得日	2016年7月1日	
取得先	有限会社代官山チャレンジャーズ	
NOI利回り	取得時想定	実績ベース
	4.00%	3.80%
償却後利回り	取得時想定	実績ベース
	3.30%	3.10%
鑑定NOI利回り	3.70%	
稼働率	100.0%(2016年6月末時点)	

- (※1) 「取得時想定」のNOI利回り及び償却後利回りは、取得初年度の特殊要因を排除した当初5年間の想定数値の年平均です。
- (※2) 「実績ベース」のNOI利回り及び償却後利回りは、売主より提供された1年間の実績を基にした収支により算出しています。
- (※3) 減価償却費は、エンジニアリングレポート等の各種情報を考慮した上で本投資法人の既保有物件と同じく耐用年数に応じた定額法により算出しています。

#### ◆ 本物件の特長

- 渋谷ビジネス圏に位置し、街のイメージや流行感度等を重視する企業に対し強い訴求力
- 築古の中小ビルが多い代官山における競争優位性
  - 東急東横線「代官山」駅から徒歩約4分、JR「渋谷」駅及びJR「恵比寿」駅から徒歩約9分の高い利便性
  - 代官山のメインストリートに面し、スタイリッシュで開放的なガラス張りのファサードによる高い視認性
  - 築6年半、地上10階建、延床面積約2,542坪、基準階面積約180坪と代官山では高い希少性
- 個別空調・天井高2,800mm・OAフロア100mm・コンセント容量最大72VA/㎡まで増設可

#### ポートフォリオ入替戦略

都心・築浅物件との入替によりポートフォリオの質を改善



入替の効果

	譲渡前	取得後	効果
平均築年数	20.6年	19.1年	1.5年短縮
上位10テナント比率	27.4%	26.8%	0.6pt改善
PML	2.28%	2.21%	0.07pt改善

(※) 譲渡前、取得後の平均築年数は2016年7月1日時点で算出しています。

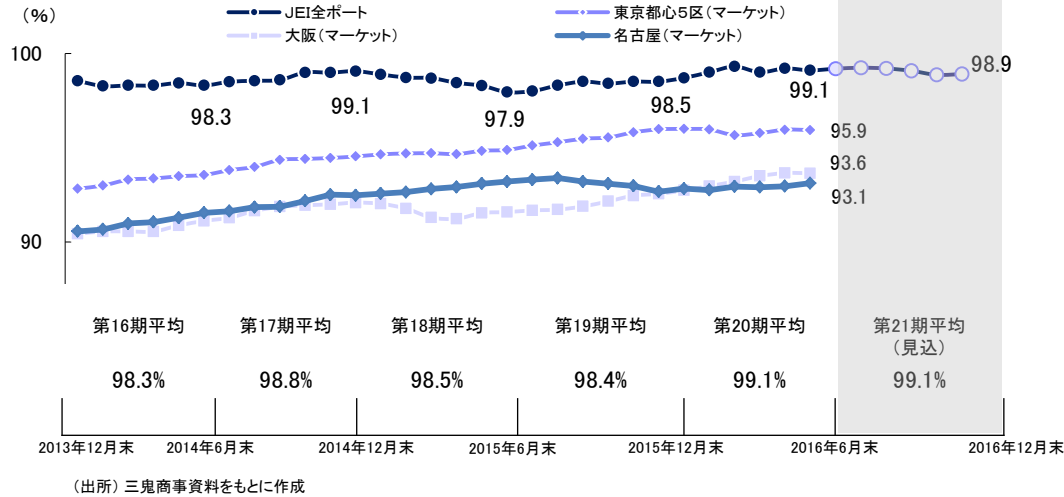






# 3. 内部成長 (1) 稼働の状況

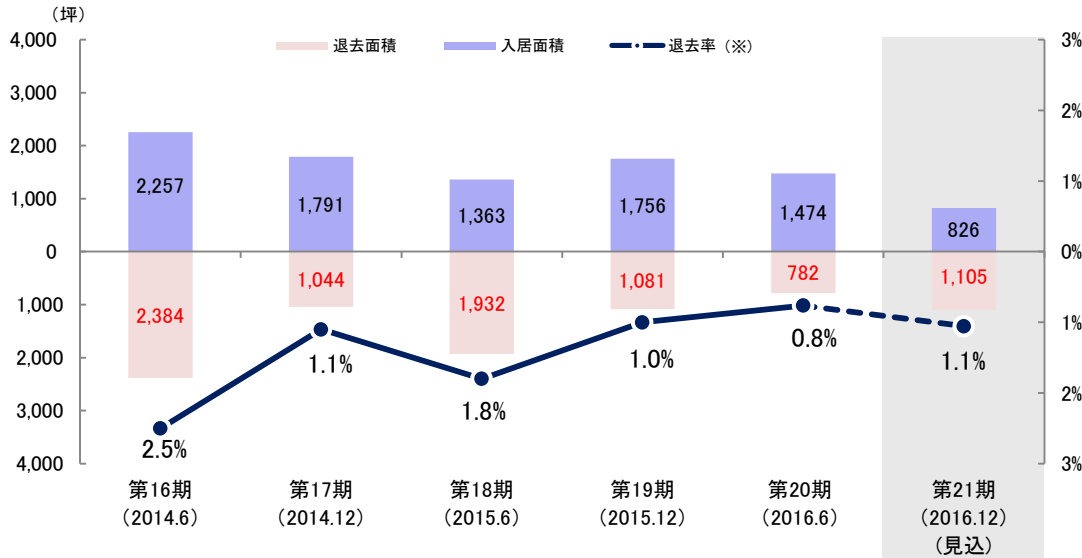
## ■ マーケット稼働率とJEIポートフォリオ稼働率の推移



- ◆ 第20期の平均稼働率は、前期比+0.7ptの99.1%  
第21期も引き続き高稼働率を維持する見込み
- ◆ 第20期の稼働率上昇は下記物件が主な要因

種別	物件名	第19期末	第20期末	増減
上昇	興和白金台ビル	89.3%	100.0%	10.7pt
	JEI京橋ビル	84.9%	94.3%	9.4pt
	青葉通プラザ	93.8%	99.4%	5.6pt
低下	パシフィックスクエア千石	100.0%	95.5%	-4.5pt

## ■ テナント退去率及び入居・退去面積の推移



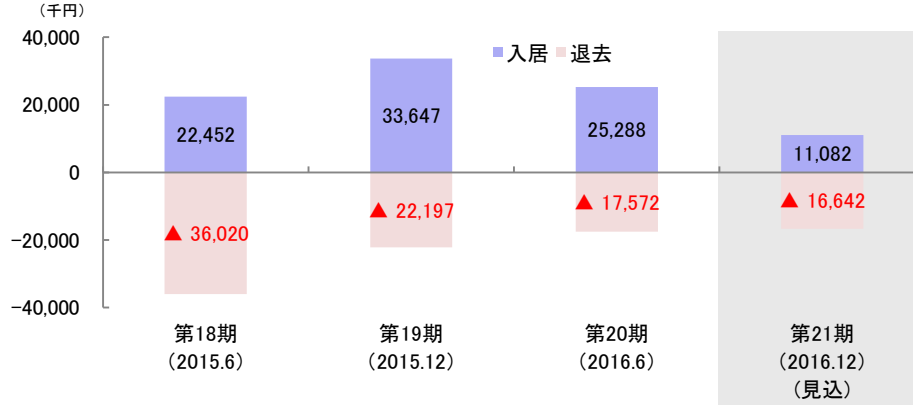
- ◆ PM会社との連携・バリューアップ工事等により、テナント満足度を維持し、退去リスクを未然に防止
- ◆ 第21期も退去面積は賃貸面積比1%程度で推移する見通し

(※) 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。

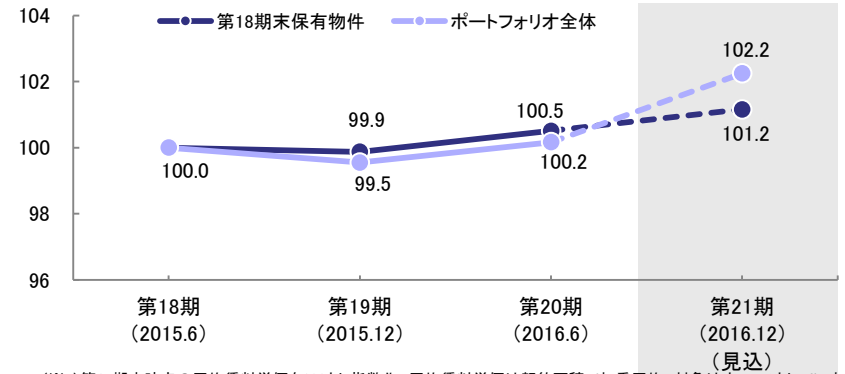
# 3. 内部成長

## (2) 賃料の状況

### ■ 入居・退去による賃料の増減(月額賃料ベース)

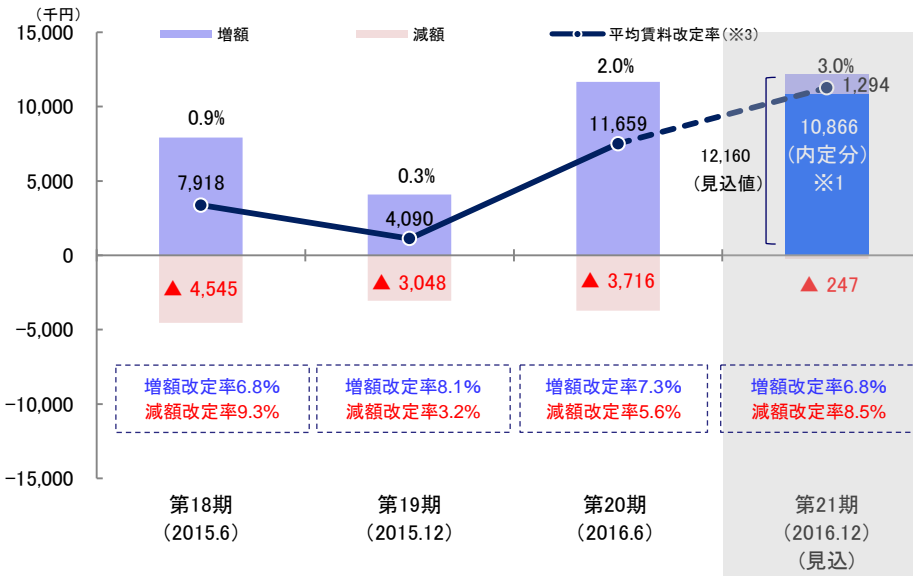


### ■ 賃料単価(※4)の推移

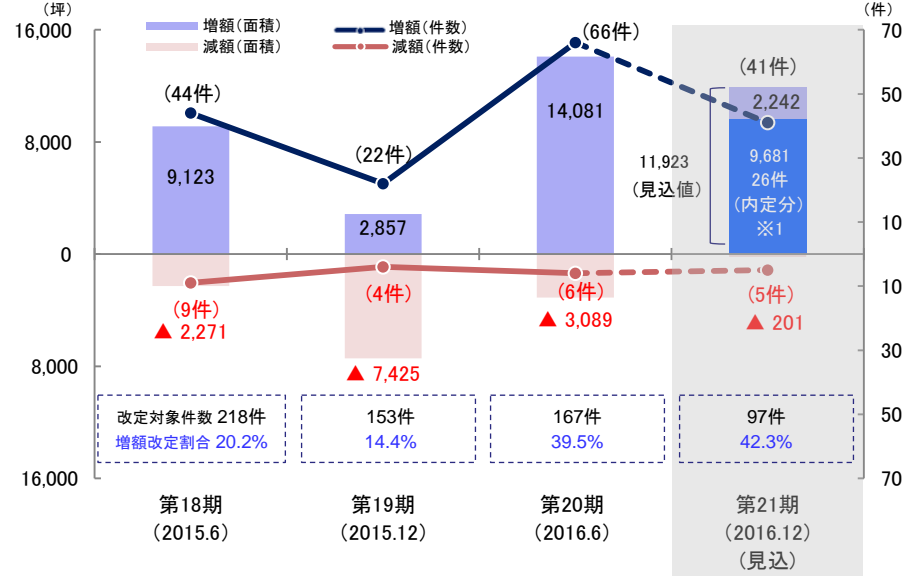


(※4) 第18期末時点の平均賃料単価を100とし指数化。平均賃料単価は契約面積で加重平均。対象はオフィスとしています。

### ■ 賃料改定による賃料の増減(月額賃料ベース)(※2)



### ■ 賃料改定件数・改定面積の推移(※2)



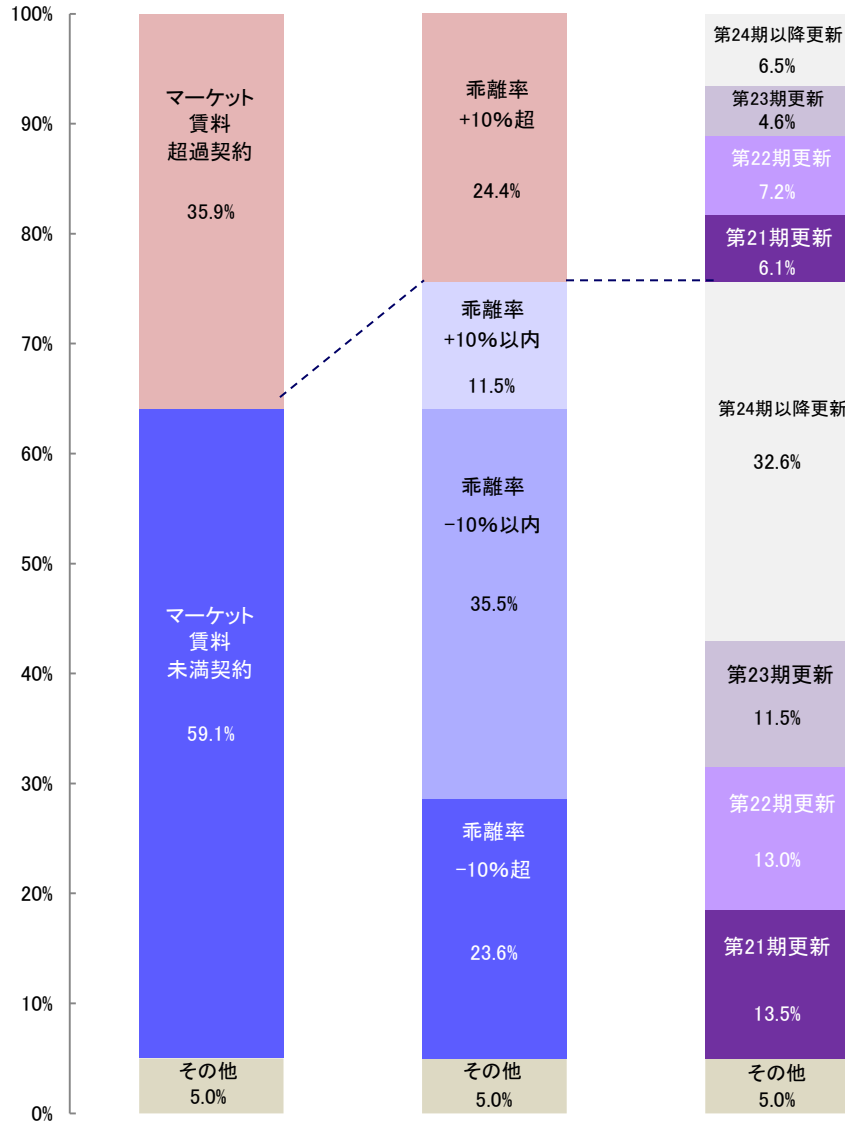
- ◆ 第20期の入居・退去による月額賃料はネットでプラス。賃料単価はリーマンショック後、初めてプラスに転換
- ◆ 第21期も賃料増額改定は着実に進捗。賃料増額トレンドは継続する見込み

(※1) 2016年7月31日時点における内定分です。(※2) 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。(※3) 同額改定も含めた賃料の平均改定率です。

# 3. 内部成長

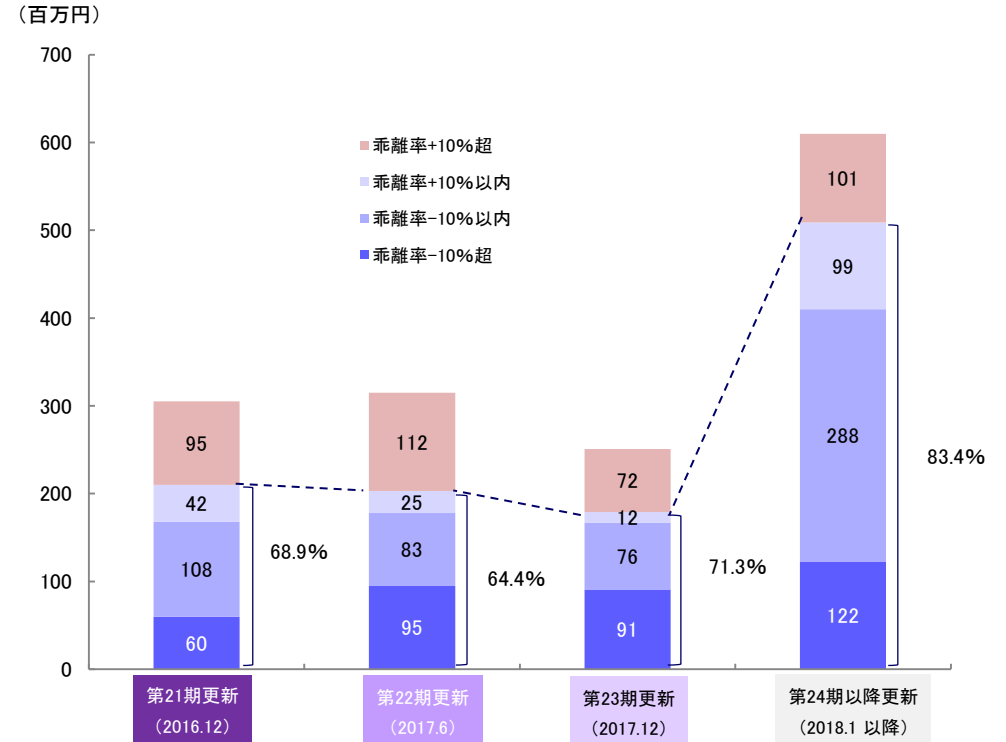
## (3) 賃料ギャップの状況と今後の見通し

■賃料ギャップの状況



(※)割合は第20期末の月額賃料(1,560百万円)ベース。「その他」は底地、住宅等に係る契約をいいます。乖離率は第20期末時点です。

■更新期別月額賃料



減額改定の抑制

増額改定に注力(増額ターゲット)

- ◆マーケット賃料上昇に伴い、賃料ギャップのマイナス幅が拡大(前期末-0.7% ⇒ 今期末-2.6%)
- ◆第21期以降每期更新を迎える契約の6~8割程度が増額ターゲット  
内部成長は継続する見込み

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

# 3. 内部成長

## (4) バリューアップ工事

◆ バリューアップ工事による賃料収入の拡大と競争力の維持

### ■ 主なバリューアップ工事の内容

物件名	概要	工期(予定)		
		第21期	第22期	第23期
JEI那覇ビル 		▶		
SE札幌ビル 	共用部のリニューアル 基準階廊下・給湯室・ELV内の床・壁・天井の美装、 照明のLED化、トイレのリニューアル		▶▶	
興和川崎西口ビル 			▶▶▶	
NHK名古屋放送センタービル 	共用部のリニューアル トイレ・給湯室のリニューアル		▶▶▶	
JEI浜松町ビル 	共用部のリニューアル トイレのリニューアル		▶	
JEI京橋ビル 	共用部のリニューアル トイレのリニューアル他		▶	

顧客満足度の更なる向上

想定する  
賃料収入

112百万円/期  
UP↗

### ◆ 今期、JEI那覇ビルで実施した共用部のリニューアル工事

#### ●エレベーターホール

壁面シート張替、照明のLED化、  
タイルカーペット交換



#### ●廊下

壁面シート張替、照明のLED化、  
タイルカーペット交換



#### ●トイレ

洗面台交換、壁面シート張替、  
Pタイル張替、照明のLED化



# 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

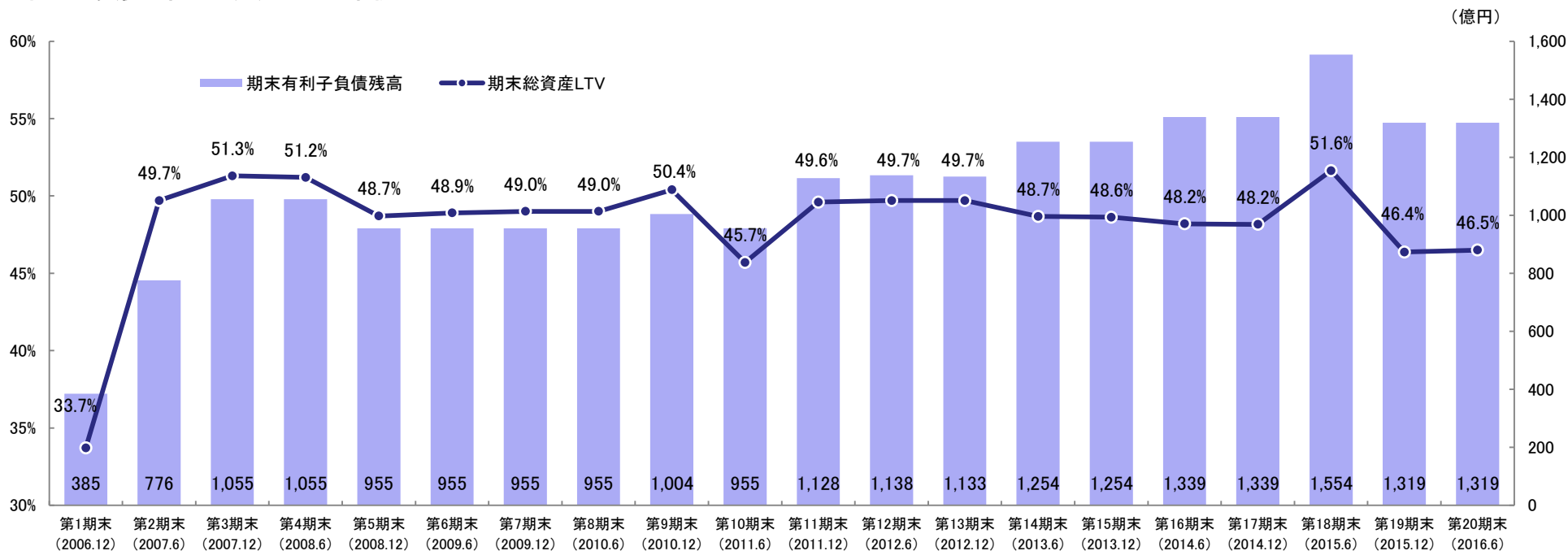
	第19期末 (2015.12末)	第20期末 (2016.6末)
総資産LTV	46.4%	46.5%
期末平均有利子負債金利	1.06%	0.96%
固定金利比率	99.2%	89.4%
有利子負債平均残存期間	3.85年	3.69年

※GSO行使後の総資産LTVは46.7%です。

### ■ 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(Moody's)	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

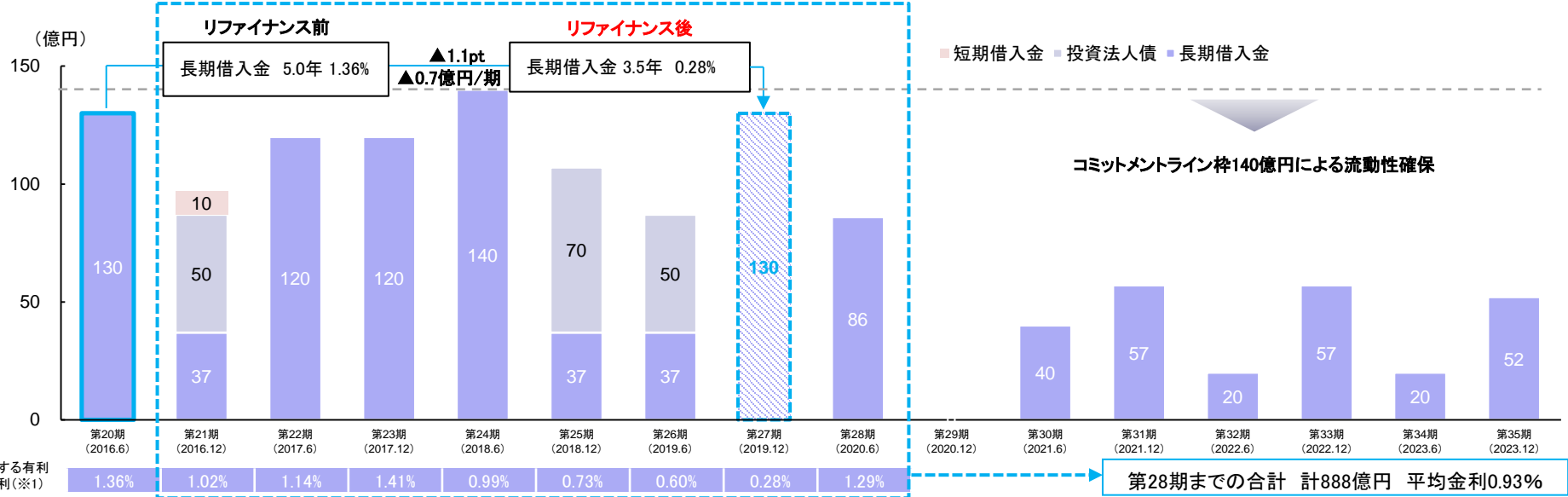


# 4. 財務戦略

## (2) ファイナンス実績

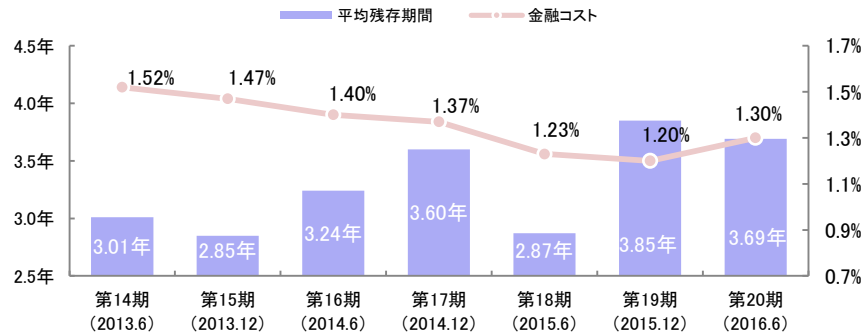
◆ 金融コストを削減しつつ、引き続き有利子負債平均残存期間の長期化、金利固定化を指向

### ■ 各期返済金額と返済期限分散化の状況



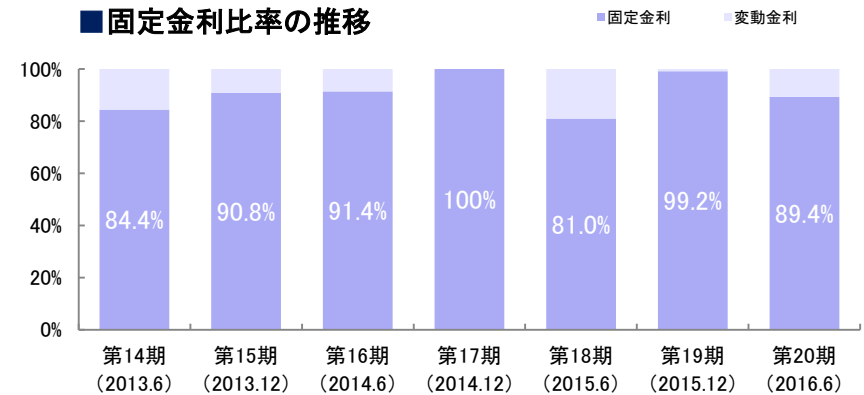
(※1) 加重平均金利は2016年6月30日時点の適用金利に基づいて計算しております。  
 (※2) 返済金額の数値は億円未満を切り捨て、金利は小数点第3位を四捨五入しています。

### ■ 有利子負債平均残存期間・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) ÷ 期中有利子負債平均残高

### ■ 固定金利比率の推移



Memo



## 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、  
2016年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に  
274棟の投資用不動産を運用

物件

融資

人材

**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. 投資法人の仕組み/資産運用会社の概要

### ■ 投資口価格と東証REIT指数の推移



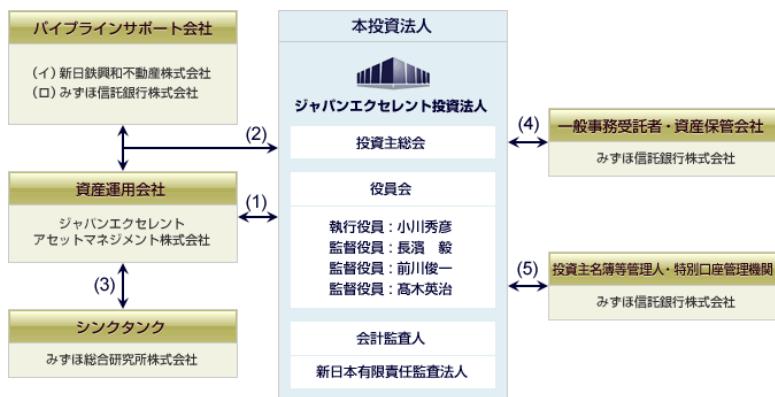
(※)2013年12月25日以前の投資口価格は、5で除した数値を記載しています。

### ■ 資産運用会社の概要

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

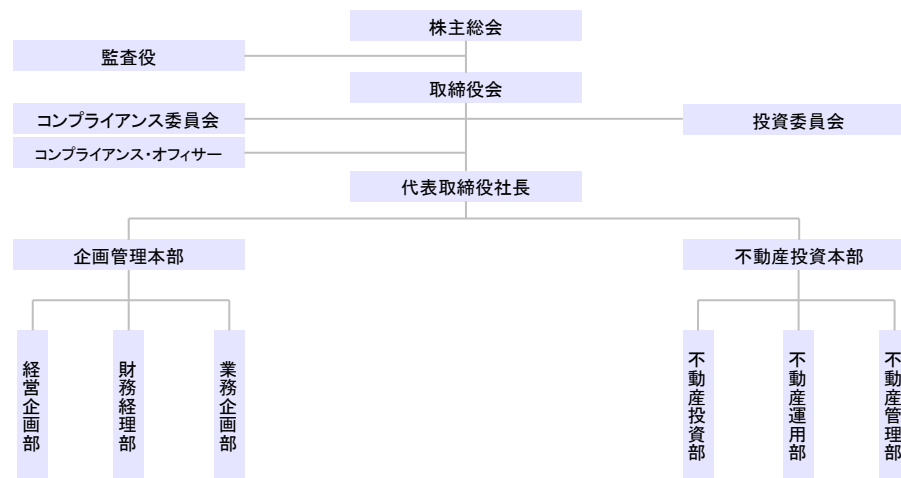
(※)上表中における比率は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

### ■ 投資法人の仕組み図



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

### ■ 資産運用会社の組織図



### 3. 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**

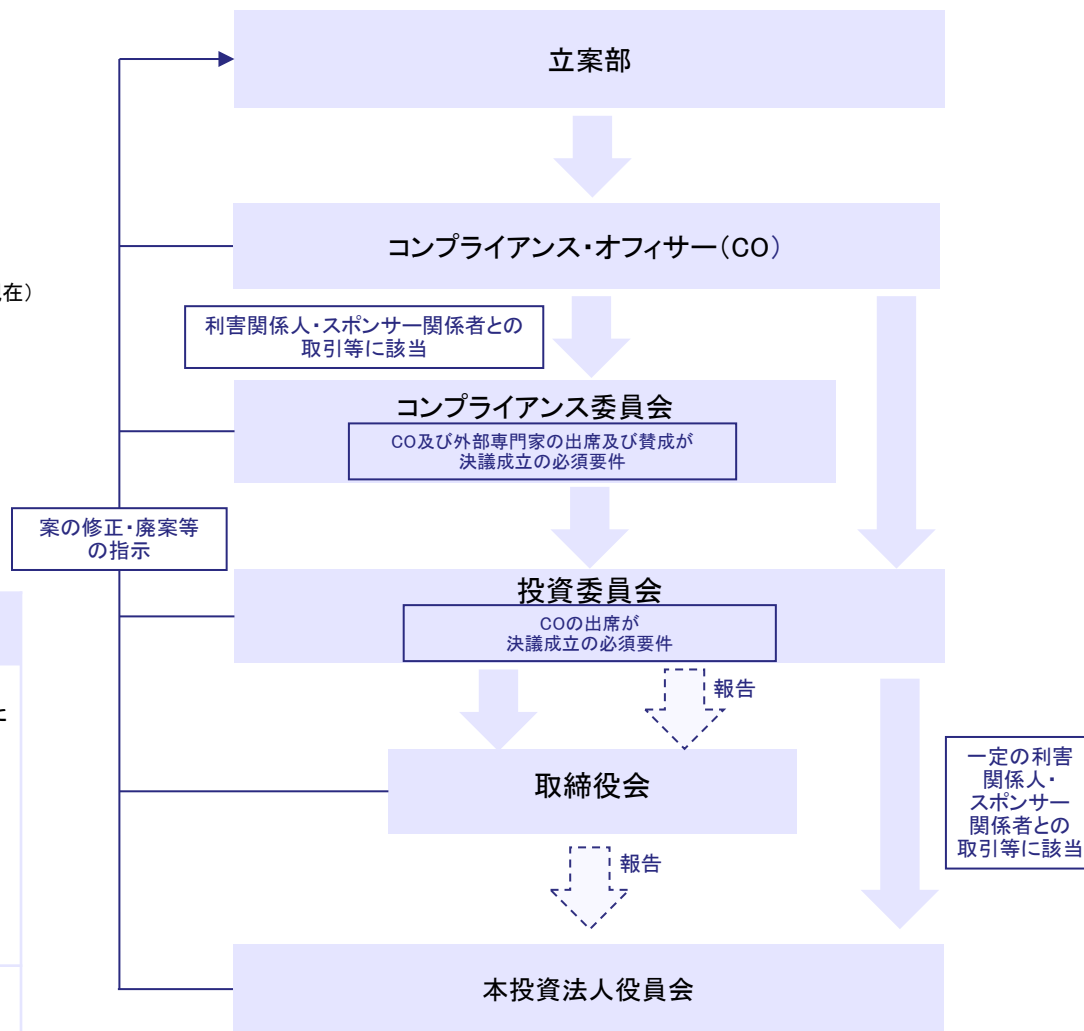
- ◆ 2社のコアスポンサーを有し、スポンサー間の相互牽制により、特定のスポンサーの意向に左右されない運用体制
- ◆ コアスポンサー2社で本投資法人の投資口を7.3%保有(2016年6月末現在)投資主の利益とスポンサーの利益が一致

#### ■ 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か月毎に、本投資法人の運用資産額に以下の料率を乗じた金額×(当該期間の実日数÷365)	
	運用資産額	料率
	1,000億円まで	0.25%
	1,000億円超 2,000億円まで	0.15%
	2,000億円超	0.05%
資産運用報酬 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

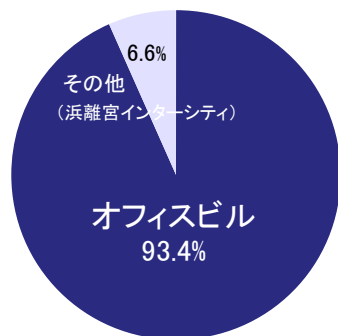


# 4. ポートフォリオ(1)

## ■ 用途

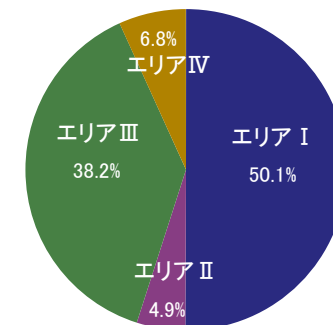
### (投資方針)

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



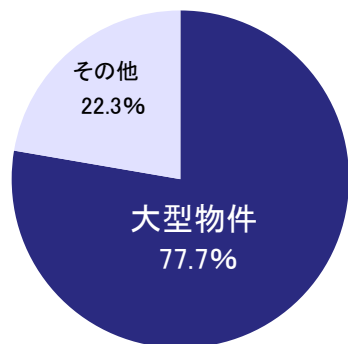
## ■ 投資エリア

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

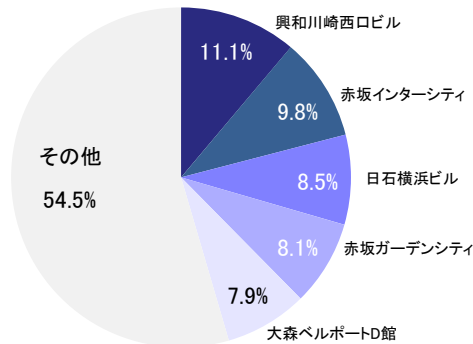


東京圏(※4)への投資比率  
88.3%

## ■ 大型物件(※3)



## ■ 上位5物件



上位5物件比率  
45.5%

## (投資方針)

投資対象地域	ポートフォリオに占める投資比率(※2)
<b>コアエリア</b>	<b>80%以上</b>
■ エリア I 東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区)	コアエリアの50%以上
■ エリア II 大阪市中心部(梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等)	コアエリアの50%以下
■ エリア III 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 IV 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)	20%以下
■ エリア V 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

(※1) 各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額をもって、決定された用途別の取得価格に算入するものとします。

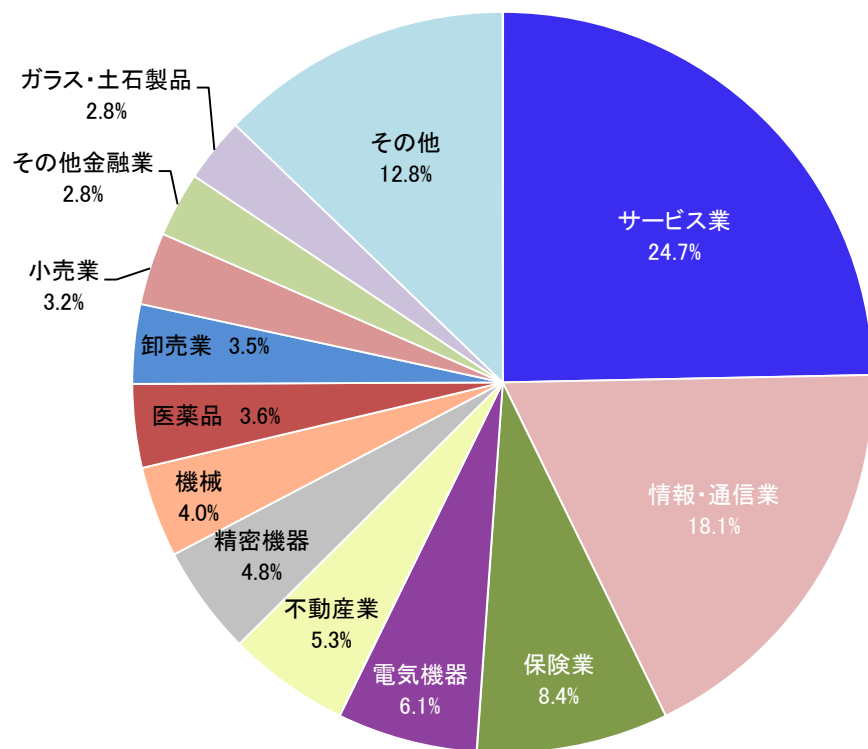
(※2) ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれの用途又は地域に属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。

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

(※4) 東京都及び東京都周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)を指します(エリア I、III)。(※5) 上記の各数値はマンサード代官山取得後の数値を記載しており、比率は取得価格ベースの比率で小数点第2位を四捨五入しています。

## 4. ポートフォリオ(2)

### ■ テナント業種分布 (※1)



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

(※2) 上記の比率は第20期末(ただし、7月1日に取得したマンサード代官山を含む)時点の賃貸面積ベースの比率で小数点第2位を四捨五入しています。

### ■ 上位10テナント

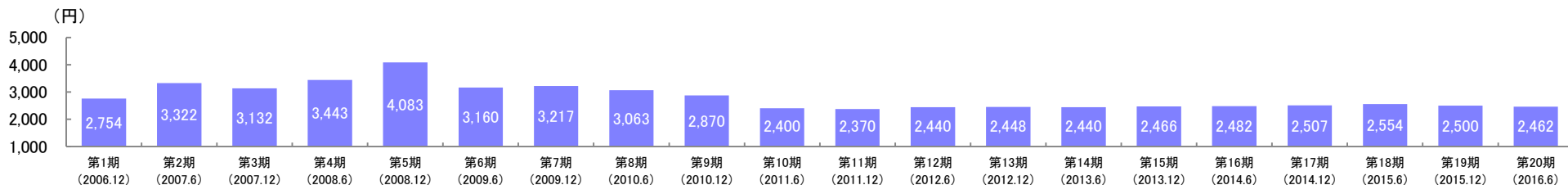
エンドテナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)
全国共済農業協同組合連合会	興和川崎西口ビル	20,549.29	5.8
東芝情報システム株式会社	興和川崎東口ビル	18,612.72	5.3
株式会社日立アーバンインベストメント	大森ベルポートD館	10,118.99	2.9
	海老名プライムタワー		
	JEI広島八丁堀ビル SE札幌ビル		
ロシュ・ダイアグノスティックス株式会社	芝二丁目ビルディング	9,284.18	2.6
(※2)	(※2)	8,131.66	2.3
(※2)	台場ガーデンシティビル	7,286.83	2.1
(※2)	(※2)	6,450.78	1.8
株式会社ジャックス	海老名プライムタワー	5,540.02	1.6
日立造船株式会社	大森ベルポートD館	5,383.97	1.5
リコージャパン株式会社	興和川崎西口ビル	4,995.87	1.4
上位10エンドテナントの合計		96,354.31	27.2
ポートフォリオ全体の合計		353,848.03	100.0

※第20期末時点の数値を記載しています。

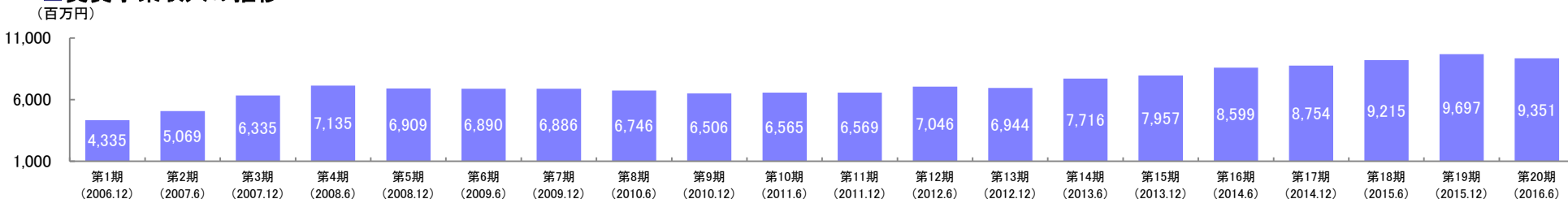
(※2) エンドテナントからエンドテナント名及び物件名称の開示の同意等が得られていないため記載していません。

# 5. トラックレコード

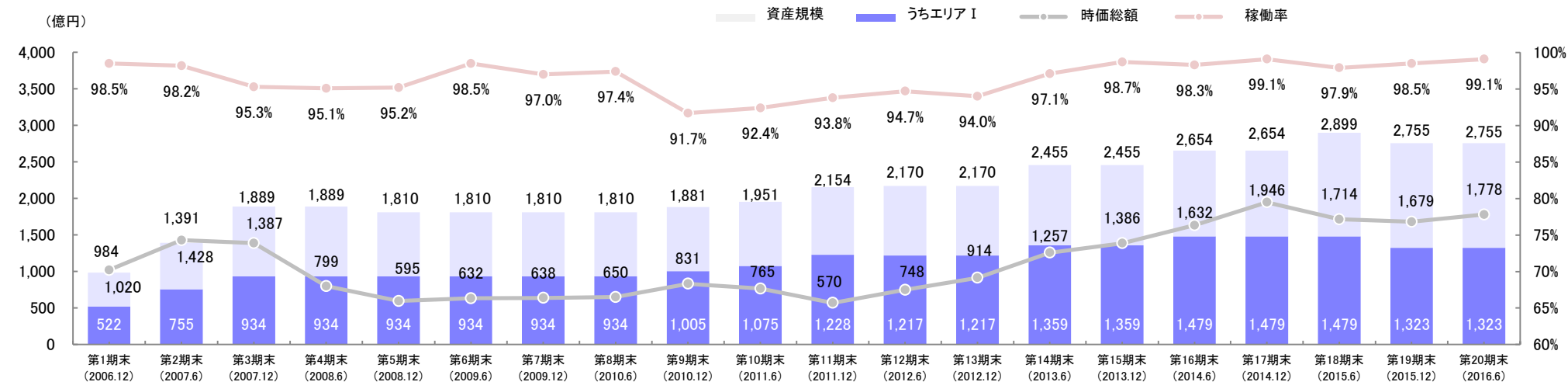
## ■ 1口当たり分配金の推移(※1)



## ■ 賃貸事業収入の推移



## ■ 資産規模・稼働率・時価総額(※2)の推移



物件数	14	18	20	20	18	18	18	18	19	19	23	24	24	28	28	30	30	31	30	30
-----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

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

## GRESB 最高位評価 Green Star 取得

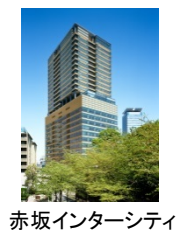


- ◆ 本投資法人は2011年より継続的にベンチマーク調査に参加。体制整備と省エネ等の取組を推進し、2015年調査において、最高位評価である Green Star を取得

※GRESBは、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

## 環境認証・評価の取得

### 優良特定地球温暖化対策事業所



赤坂インターシティ

平成23年度認定  
トップレベル  
事業所



赤坂ガーデンシティ

平成24年度認定  
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

### DBJ Green Building認証

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

極めて優れた  
「環境・社会への配慮」がなされたビル



赤坂インターシティ  
(※)



日石横浜ビル

非常に優れた  
「環境・社会への配慮」がなされたビル



浜離宮インターシティ



大森ベルポートD館

優れた  
「環境・社会への配慮」がなされたビル



興和川崎西口ビル



### 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

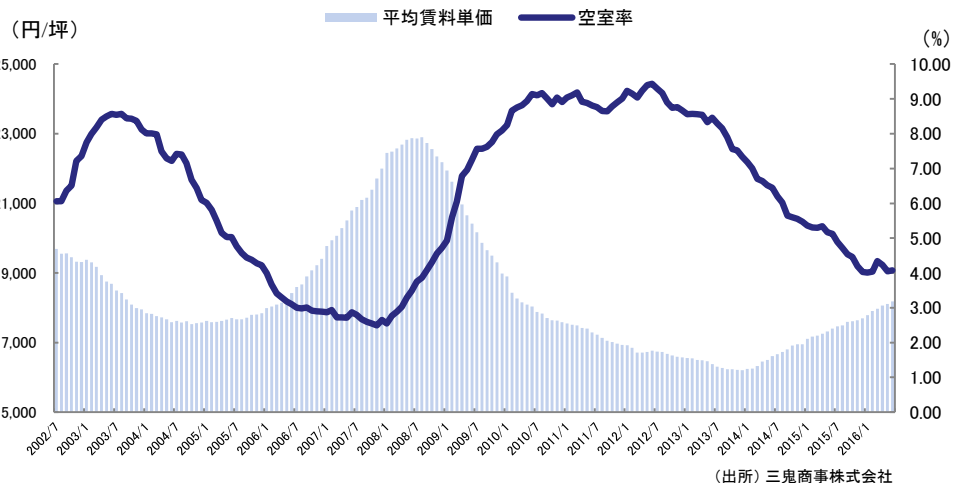
---



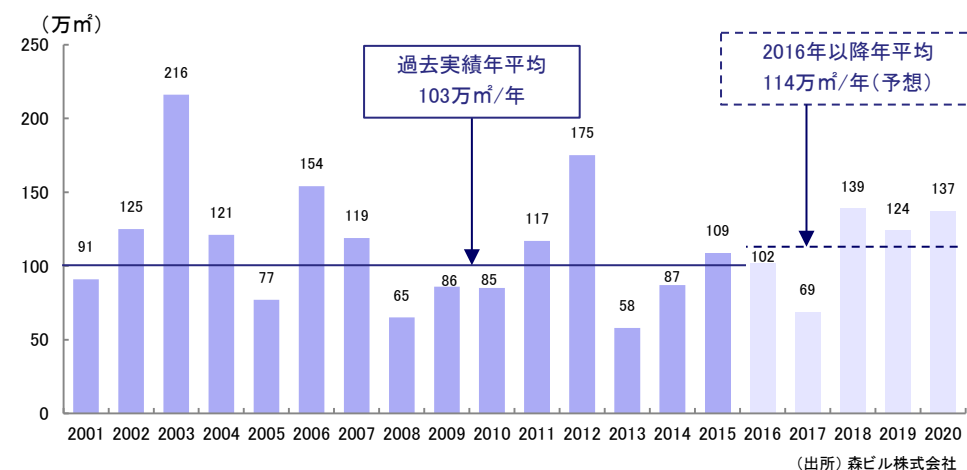


- ◆ 空室率は改善基調が継続し、賃料水準は引き続き上昇基調
- ◆ 不動産取引価格は引き続き高値圏で推移

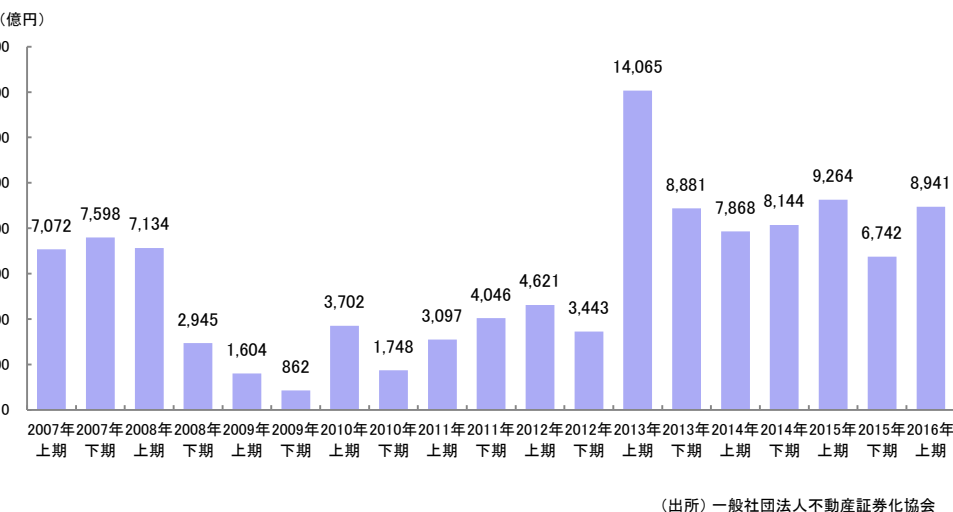
## ■都心5区 賃料単価と空室率の推移



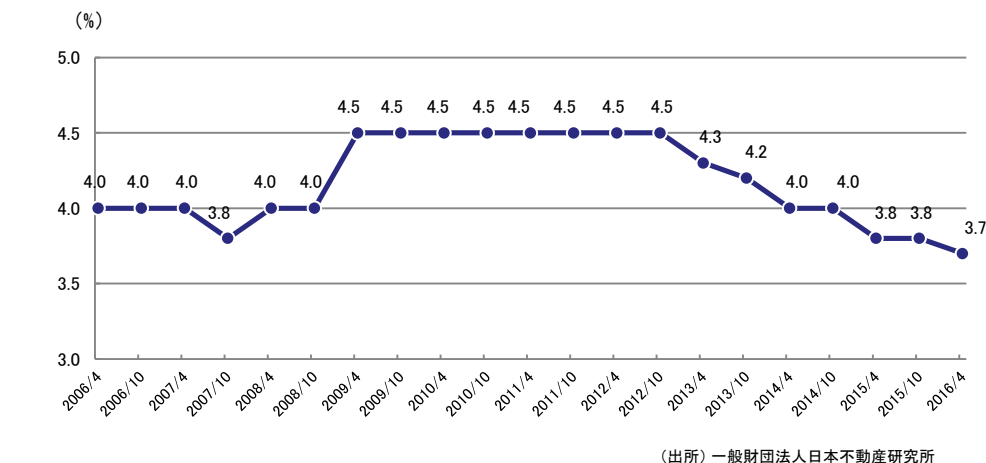
## ■東京23区 大規模オフィス新規供給量の推移



## ■Jリートによる不動産取得実績の推移



## ■Aクラスビルの期待利回りの推移(東京丸の内、大手町地区)



(単位:百万円)

	エリアI														エリアII			エリアIII										エリアIV							その他	合計
	I-1	I-2	I-3	I-7	I-8	I-9	I-10	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	IV-7						
	大森	芝二丁目	浜松町	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	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	青葉通プラザ	大和南森町	J日那覇ビル						
賃貸事業収益	929	372	208	379	549	161	334	720	68	-	370	193	83	789	-	-	190	85	103	421	924	49	324	1,129	159	144	354	183	196	73	0	10,223				
建物賃貸料	869	372	196	355	506	144	334	679	61	-	-	172	83	694	-	-	188	75	93	359	838	43	294	1,031	146	132	270	161	177	62	0	9,351				
その他収入	60	0	11	24	43	16	0	41	6	-	-	21	-	94	-	-	2	10	9	61	85	6	30	98	13	12	83	21	19	11	0	871				
賃貸事業費用	478	124	102	160	259	82	124	394	30	-	234	135	44	383	-	-	120	37	58	326	598	30	135	696	101	74	221	100	85	44	2	5,655				
維持管理費	122	48	18	45	27	23	1	118	5	-	67	23	-	109	-	-	49	12	18	121	139	5	29	153	15	18	36	35	21	9	0	1,423				
水道光熱費	134	0	11	23	45	11	-	61	5	-	31	23	-	78	-	-	-	7	9	72	91	5	39	174	13	13	78	19	13	7	0	1,044				
公租公課	77	31	18	32	35	14	35	47	4	-	26	26	43	61	-	-	17	5	7	39	77	6	20	60	12	17	23	17	12	2	0	835				
損害保険料	1	0	0	0	0	0	0	2	0	-	0	0	-	1	-	-	0	0	0	1	2	0	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	24			
修繕工事費	11	1	0	0	2	9	0	13	2	-	4	5	-	16	-	-	8	2	0	11	36	0	9	11	1	1	2	1	2	1	0	195				
その他費用	4	3	15	2	63	1	1	7	0	-	33	2	0	8	-	-	2	2	2	11	9	1	1	10	3	1	2	3	0	5	2	231				
減価償却費	125	40	37	55	83	20	84	144	11	17	70	53	-	106	84	30	42	6	18	67	241	10	34	283	55	22	77	21	33	17	0	1,899				
賃貸事業利益	451	248	106	219	290	79	210	325	37	69	136	57	39	405	97	83	69	48	44	94	325	18	189	432	58	70	133	83	111	29	▲2	4,567				
NOI	577	288	144	275	374	100	295	470	49	86	206	111	39	512	182	114	112	54	62	162	567	29	223	715	113	92	210	104	144	47	▲2	6,467				
日数(日)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	-	-			
取得価格	22,552	9,450	8,350	23,300	28,146	4,705	11,000	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	1,380	-	275,577				

前期末比較	第20期NOI利回り(年換算)	5.1%	6.1%	3.5%	2.4%	2.7%	4.3%	5.4%	4.9%	5.6%	4.4%	7.4%	3.4%	4.5%	7.4%	3.3%	4.2%	4.8%	9.5%	4.9%	5.0%	3.6%	3.7%	6.9%	5.9%	6.9%	6.7%	7.7%	9.9%	6.6%	6.9%	-	4.71%
	第19期NOI利回り(年換算)	5.1%	5.9%	3.4%	2.3%	2.4%	4.5%	5.4%	4.9%	5.9%	4.3%	6.8%	3.5%	4.5%	7.4%	4.5%	3.4%	5.0%	9.8%	4.7%	4.5%	3.2%	3.3%	6.3%	5.8%	7.6%	6.7%	7.7%	9.4%	6.4%	7.9%	-	4.57%
	差異(pt)	0.0	0.2	0.1	0.1	0.3	▲0.2	0.0	0.0	▲0.3	0.1	0.6	▲0.1	0.0	0.0	▲1.2	0.8	▲0.2	▲0.3	0.2	0.5	0.4	0.4	0.6	0.1	▲0.7	0.0	0.0	0.5	0.2	▲1.0	-	0.14
	第20期償却後利回り(年換算)	4.0%	5.3%	2.6%	1.9%	2.1%	3.4%	3.8%	3.4%	4.3%	3.5%	4.9%	1.7%	4.5%	5.9%	1.8%	3.1%	3.0%	8.4%	3.5%	2.9%	2.0%	2.3%	5.8%	3.5%	3.5%	5.1%	4.9%	7.9%	5.1%	4.3%	-	3.32%

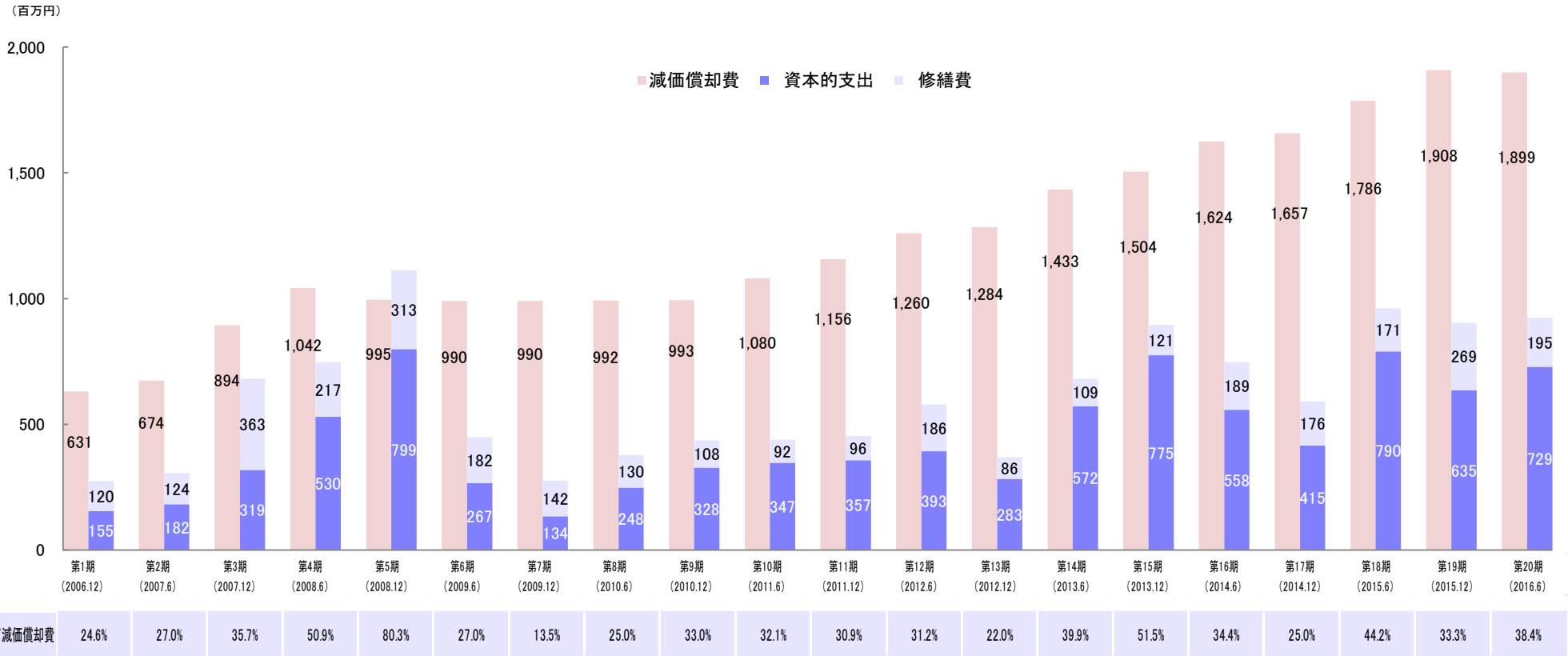
- (※1)金額については、百万円未満を切り捨てています。
- (※2)比率については、小数点第2位を四捨五入しています。但し、対前期比較の合計欄については、小数点第3位を四捨五入しています。
- (※3)各物件のNOI利回りは、年換算値で表示しています(NOI利回り=年換算NOI÷取得価格)。
- (※4)興和西新橋、川崎東口、本郷の各ビルについては、エンドテナントからの同意が得られていないため、収支の明細を開示していません。
- (※5)NHK名古屋については、共同事業者から同意が得られていないため賃貸事業収益の明細を開示していません。
- (※6)「その他」欄に記載の費用は、前期に売却を完了した物件の精算金です。

## ■ 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	2,661	358	2,737	713
取得価格	132,264	14,053	109,781	19,478
第20期NOI利回り(年換算)	4.0%	5.1%	5.0%	7.3%
第19期NOI利回り(年換算)	3.9%	4.9%	4.9%	7.4%
差異(pt)	0.1	0.2	0.1	▲0.1

## ■ 工事費 及び 減価償却費の推移



## ■ 期末鑑定評価サマリー

	第19期 (2015.12)	第20期 (2016.6)	増減
物件数	30物件	30物件	±0物件
期末鑑定評価額	268,610百万円	272,170百万円	3,560 百万円
帳簿価額	264,252百万円	263,249百万円	▲1,002 百万円
含み損益	4,357百万円	8,920百万円	4,562百万円
含み損益率(※1)	1.6%	3.4%	1.8pt

(※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19期 (2015.12)	第20期 (2016.6)
増加	22物件	18物件
維持	5物件	9物件
減少	3物件	3物件

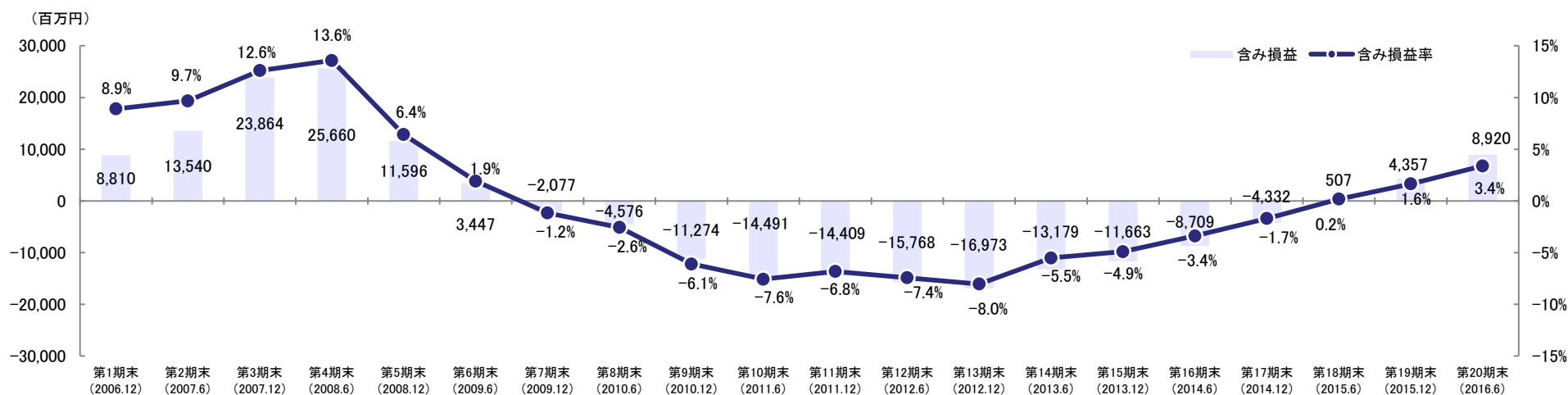
(※2)各期において、対前期比での増減内訳を記載しています。

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

## ■ キャップレートの状況

	第19期 (2015.12)	第20期 (2016.6)
低下	22物件	19物件
維持	8物件	11物件
上昇	0物件	0物件

## ■ 含み損益額と含み損益率の推移



# 期末鑑定評価額

(単位:百万円)

物件番号	エリア	名称	取得価格	鑑定評価額		差異(②-①)		第20期末 帳簿価額③	差異(②-③)		直接還元法 還元利回り			鑑定評価 機関	
				第19期末①	第20期末②		%			%	第19期末④	第20期末⑤	差異(⑤-④) pt		
I-1	I	大森ベルポートD館	22,552	25,000	25,000	0	0.0%	21,210	3,789	17.9%	4.4%	4.3%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
I-2		芝二丁目ビルディング	9,450	12,000	11,900	▲ 100	-0.8%	8,918	2,981	33.4%	事務所 4.4% 住宅 4.8%	事務所 4.4% 住宅 4.8%	事務所 0.0 住宅 0.0	日本不動産研究所	
I-3		JEI浜松町ビル	8,350	6,680	7,120	440	6.6%	8,320	▲ 1,200	-14.4%	4.0%	4.0%	0.0	日本不動産研究所	
I-7		赤坂ガーデンシティ	23,300	17,200	17,200	0	0.0%	22,376	▲ 5,176	-23.1%	3.7%	3.7%	0.0	日本不動産研究所	
I-8		赤坂インターシティ	28,146	25,100	25,100	0	0.0%	27,318	▲ 2,218	-8.1%	3.5%	3.5%	0.0	日本不動産研究所	
I-9		興和白金台ビル	4,705	5,010	5,010	0	0.0%	4,819	190	3.9%	4.6%	4.6%	0.0	日本不動産研究所	
I-10		台場ガーデンシティビル	11,000	12,200	12,200	0	0.0%	10,222	1,977	19.3%	4.6%	4.5%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
I-12		浜離宮インターシティ	19,080	21,900	22,000	100	0.5%	18,308	3,691	20.2%	3.9%	3.9%	0.0	日本不動産研究所	
I-13		新富町ビル	1,750	1,900	1,940	40	2.1%	1,774	165	9.3%	4.5%	4.4%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
I-14		興和西新橋ビル	3,931	4,200	4,200	0	0.0%	3,800	399	10.5%	3.8%	3.8%	0.0	日本不動産研究所	
II-1		II	NHK名古屋放送センタービル	5,610	5,650	5,710	60	1.1%	5,708	1	0.0%	5.1%	5.0%	▲ 0.1	日本不動産研究所
II-2			JEI西本町ビル	6,673	4,420	4,520	100	2.3%	7,267	▲ 2,747	-37.8%	5.0%	4.9%	▲ 0.1	大和不動産鑑定
II-3			大阪興銀ビル(底地)	1,770	2,030	2,030	0	0.0%	1,865	164	8.8%	3.9%	3.9%	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	18,200	19,400	1,200	6.6%	12,729	6,670	52.4%	4.7%	4.6%	▲ 0.1	日本不動産研究所
III-2	興和川崎東口ビル		10,976	8,890	9,160	270	3.0%	9,624	▲ 464	-4.8%	5.1%	5.0%	▲ 0.1	日本ヴァリュアーズ	
III-3	JEI本郷ビル		5,400	4,510	4,580	70	1.6%	5,151	▲ 571	-11.1%	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	4,000	4,080	80	2.0%	4,448	▲ 368	-8.3%	5.2%	5.1%	▲ 0.1	日本ヴァリュアーズ	
III-6	第44興和ビル		1,150	1,450	1,740	290	20.0%	994	745	74.9%	5.6%	5.6%	0.0	日本不動産研究所	
III-7	JEI両国ビル		2,550	2,250	2,150	▲ 100	-4.4%	2,279	▲ 129	-5.7%	4.9%	4.8%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
III-8	海老名プライムタワー		6,470	3,820	3,890	70	1.8%	5,745	▲ 1,855	-32.3%	5.6%	5.5%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
III-9	興和川崎西口ビル		32,000	24,600	25,000	400	1.6%	29,183	▲ 4,183	-14.3%	5.0%	4.9%	▲ 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	1,360	1,340	▲ 20	-1.5%	1,657	▲ 317	-19.1%	4.6%	4.5%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
III-11	コアシティ立川		6,500	7,670	7,910	240	3.1%	6,269	1,640	26.2%	5.0%	4.9%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
III-12	日石横浜ビル		24,500	25,700	25,700	0	0.0%	24,257	1,442	5.9%	4.5%	4.5%	0.0	日本不動産研究所	
IV-2	IV		JEI京橋ビル	3,308	4,080	4,130	50	1.2%	3,072	1,057	34.4%	5.5%	5.4%	▲ 0.1	大和不動産鑑定
IV-3		JEI広島八丁堀ビル	2,760	2,930	2,980	50	1.7%	2,648	331	12.5%	5.4%	5.3%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
IV-4		SE札幌ビル	5,500	6,390	6,530	140	2.2%	5,334	1,195	22.4%	5.5%	5.4%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
IV-5		青葉通プラザ	2,120	3,140	3,220	80	2.5%	2,200	1,019	46.3%	5.3%	5.2%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
IV-6		大和南森町ビル	4,410	4,910	5,010	100	2.0%	4,324	685	15.8%	5.0%	4.9%	▲ 0.1	大和不動産鑑定	
IV-7		JEI那覇ビル	1,380	1,420	1,420	0	0.0%	1,414	5	0.4%	5.8%	5.8%	0.0	日本不動産研究所	
			合計	275,577	268,610	272,170	3,560	1.3%	263,249	8,920	3.4%	4.5%	4.4%	▲ 0.1	-
		エリアI 合計	132,264	131,190	131,670	480	0.4%	127,070	4,599	3.6%	4.0%	4.0%	0.0	-	
		エリアII 合計	14,053	12,100	12,260	160	1.3%	14,840	▲ 2,580	-17.4%	4.9%	4.8%	▲ 0.1	-	
		エリアIII 合計	109,781	102,450	104,950	2,500	2.4%	102,342	2,607	2.5%	4.8%	4.8%	0.0	-	
		エリアIV 合計	19,478	22,870	23,290	420	1.8%	18,995	4,294	22.6%	5.4%	5.3%	▲ 0.1	-	
		合計	275,577	268,610	272,170	3,560	1.3%	263,249	8,920	3.4%	4.5%	4.4%	▲ 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19・20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)還元利回りの各合計値は、加重平均にて算出し、小数点第2位を四捨五入しています。

(単位:百万円)

	第19期 (2015.12)	百分比 (%)	第20期 (2016.6)	百分比 (%)	前期比	
					増減	(%)
1. 営業収益	10,839	100.0	10,223	100.0	▲ 616	▲ 5.7
賃貸事業収入	9,697		9,351		▲ 345	
その他賃貸事業収入	971		871		▲ 100	
不動産等売却益	170		—		▲ 170	
2. 営業費用	6,537	60.3	6,240	61.0	▲ 297	▲ 4.5
維持管理費	1,440		1,423		▲ 17	
水道光熱費	1,192		1,044		▲ 148	
公租公課	838		835		▲ 2	
損害保険料	27		24		▲ 2	
修繕工事費	269		195		▲ 73	
その他費用	239		231		▲ 8	
減価償却費	1,908		1,899		▲ 8	
賃貸事業費用合計	5,916	54.6	5,655	55.3	▲ 260	▲ 4.4
賃貸事業利益	4,753	43.9	4,567	44.7	▲ 185	▲ 3.9
資産運用報酬	442		424		▲ 17	
その他営業費用	179		161		▲ 18	
営業利益	4,301	39.7	3,982	39.0	▲ 319	▲ 7.4
3. 営業外収益	4	0.0	2	0.0	▲ 2	▲ 43.8
受取利息	2		1		▲ 0	
その他	2		0		▲ 1	
4. 営業外費用	921	8.5	871	8.5	▲ 50	▲ 5.4
支払利息	616		565		▲ 51	
融資関連費用	145		142		▲ 3	
投資口交付費	15		17		1	
投資法人債利息	123		132		8	
投資法人債発行費償却	12		13		0	
その他	6		0		▲ 5	
経常利益	3,385	31.2	3,113	30.5	▲ 271	▲ 8.0
税引前当期純利益	3,385	31.2	3,113	30.5	▲ 271	▲ 8.0
法人税等	0		0		▲ 0	
当期純利益	3,384	31.2	3,112	30.4	▲ 271	▲ 8.0
前期繰越利益	0		0		0	
当期未処分利益	3,385		3,113		▲ 271	

(※)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19期 (2015.12)		第20期 (2016.6)		増減		第19期 (2015.12)		第20期 (2016.6)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)				構成比 (%)		構成比 (%)	
(資産の部)						(負債の部)					
I. 流動資産	18,929	6.7	19,176	6.8	246	I. 流動負債	25,370	8.9	23,555	8.3	▲ 1,814
現金及び預金	2,207		2,962		754	営業未払金	1,363		986		▲ 376
信託現金及び信託預金	15,762		15,411		▲ 350	短期借入金	1,000		1,000		—
営業未収入金	795		653		▲ 142	1年内償還予定投資法人債	5,000		5,000		—
その他	164		149		▲ 14	1年内返済予定長期借入金	16,760		15,760		▲ 1,000
						未払金	435		439		3
II. 固定資産	265,395	93.3	264,372	93.2	▲ 1,023	未払消費税等	530		98		▲ 432
1. 有形固定資産	255,145	89.7	254,141	89.6	▲ 1,004	その他	280		270		▲ 10
不動産	7,867		7,786		▲ 80	II. 固定負債	121,216	42.6	122,289	43.1	1,072
信託不動産	247,240		246,150		▲ 1,089	投資法人債	25,000		25,000		—
建設仮勘定	37		203		166	長期借入金	84,140		85,140		1,000
2. 無形固定資産	9,106	3.2	9,108	3.2	1	預り敷金保証金	734		740		5
借地権	1,721		1,721		—	信託預り敷金保証金	11,341		11,408		67
信託借地権	7,380		7,382		2	負債合計	146,586	51.5	145,844	51.4	▲ 741
その他	5		4		▲ 0	(純資産の部)					
3. 投資その他の資産	1,142	0.4	1,122	0.4	▲ 20	I. 投資主資本	137,857	48.5	137,808	48.6	▲ 48
差入敷金保証金	15		15		—	1. 出資総額	134,434	47.3	134,434	47.4	—
長期前払費用	775		739		▲ 35	2. 剰余金	3,422		3,374		▲ 48
その他	351		367		15	任意積立金(圧縮積立金)	37	0.0	260	0.1	223
III. 繰延資産	118	0.0	105	0.0	▲ 13	当期未処分利益	3,385	1.2	3,113	1.1	▲ 271
投資法人債発行費	118		105		▲ 13	純資産合計	137,857	48.5	137,808	48.6	▲ 48
資産合計	284,443	100.0	283,653	100.0	▲ 790	負債純資産合計	284,443	100.0	283,653	100.0	▲ 790

(※)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20期 (2016.6)	
区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	4,648
税引前当期純利益	3,113
減価償却費	1,900
未払消費税等の増減	▲ 432
その他	66
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 1,084
固定資産の取得による支出	▲ 1,157
預り敷金の収入・支出	72
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 3,160
長期借入れによる収入	13,000
長期借入金の返済による支出	▲ 13,000
分配金の支払額	▲ 3,160
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	403
V. 現金及び現金同等物の期首残高	17,970
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	18,373

(※)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20期 (2016.6)	
区分	金額
当期末処分利益	3,113,717,142
分配金の額	3,113,075,900
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,462)
次期繰越利益	641,242
期末発行済投資口の総口数	1,264,450口



# 主な財務指標

財務指標	単位	第16期 (2014.6)	第17期 (2014.12)	第18期 (2015.6)	第19期 (2015.12)	第20期 (2016.6)	算式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	5,420	5,467	5,657	6,035	5,711	税引前当期純利益+(支払利息+投資法人債利息)+減価償却費
NOI(ネット・オペレーティング・インカム)	百万円	6,160	6,172	6,374	6,662	6,467	賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費
FFO(ファンズ・フロム・オペレーション)	百万円	4,635	4,697	4,884	5,123	5,012	当期純利益+減価償却費-不動産売却純利益
1口当たりFFO	円	3,822	3,873	4,027	4,051	3,964	(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	4,076	4,282	4,093	4,487	4,283	FFO-資本的支出
AFFO配当性向	%	73.8	71.0	75.7	70.4	72.7	(分配総額÷AFFO)×100
NAV(ネット・アセット・バリュウ)	百万円	122,288	126,695	131,593	142,214	146,729	期末総資産額-期末総負債額+不動産評価損益
1口当たりNAV	円	100,835	104,469	108,508	112,471	116,041	NAV÷期末発行済投資口の総口数
DSCR(ネット・サービス・カバレッジ・レシオ)	倍	6.9	7.1	7.3	8.1	8.2	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	1.2	1.1	(経常利益÷((期首総資産+期末総資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(2.3)	(2.2)	(2.2)	(2.3)	(2.2)	同上×(365日÷営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	2.4	2.3	2.4	2.5	2.3	(当期純利益÷((期首純資産+期末純資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(4.8)	(4.6)	(4.8)	(5.0)	(4.5)	同上×(365日÷営業日数)
自己資本比率	%	47.1	47.1	43.6	48.5	48.6	(期末純資産額÷期末総資産額)×100
LTV(期末総資産ベース)	%	48.2	48.2	51.6	46.4	46.5	(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)	%	49.8	48.9	51.5	45.7	45.1	(期末有利子負債額÷(期末総資産額+不動産評価損益))×100
BPS(1口当たり純資産)	円	108,017	108,042	108,089	109,025	108,987	期末純資産額÷期末発行済投資口の総口数

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

## ■金融機関別借入金残高一覧(第20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	23,485	23.0%
三菱UFJ信託銀行	18,655	18.3%
日本政策投資銀行	14,000	13.7%
三井住友銀行	11,370	11.2%
みずほ信託銀行	7,807	7.7%
農林中央金庫	6,562	6.4%
第一生命保険	6,000	5.9%
りそな銀行	3,400	3.3%
損害保険ジャパン日本興亜	2,500	2.5%
あおぞら銀行	2,000	2.0%
三井住友信託銀行	1,620	1.6%
東京海上日動火災保険	1,500	1.5%
福岡銀行	1,000	1.0%
信金中央金庫	1,000	1.0%
日本生命保険	1,000	1.0%
<b>借入金 計</b>	<b>101,900</b>	<b>100.0%</b>

(※)網掛けはスポンサー会社

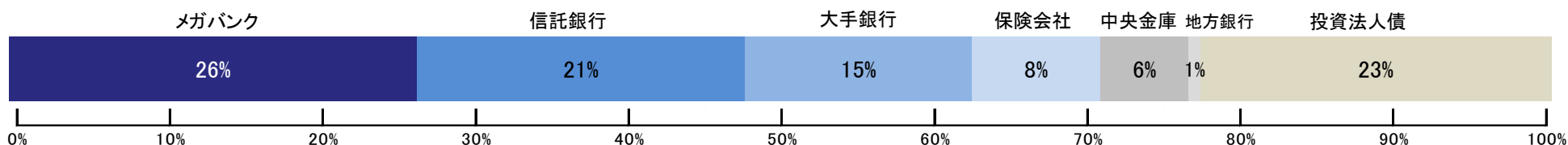
## ■投資法人債の状況(第20期末現在)

発行名	償還期限	残高 (百万円)	利率	期間
第3回無担保投資法人債	2016年11月4日	5,000	1.01%	5年
第4回無担保投資法人債	2018年11月2日	2,000	1.40%	7年
第5回無担保投資法人債	2018年11月2日	5,000	0.46%	5年
第6回無担保投資法人債	2019年3月11日	5,000	0.46%	5年
第7回無担保投資法人債	2024年3月11日	8,000	1.13%	10年
第8回無担保投資法人債	2025年9月9日	5,000	1.03%	10年
<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20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	2016年1月29日から 2017年1月27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>	

## ■有利子負債の調達先の属性



# 投資主の状況

所有者区分	投資口				
	第19期末 (2015.12)		第20期末 (2016.6)		構成比率 増減
	口数 (口)	構成比率 (%)	口数 (口)	構成比率 (%)	
金融機関 (証券会社含む)	901,171	71.3	901,876	71.3	0pt
その他国内法人	116,944	9.2	116,366	9.2	0pt
外国法人等	160,367	12.7	170,600	13.5	0.8pt
個人等	85,968	6.8	75,608	6.0	▲0.8pt
合計	1,264,450	100.0	1,264,450	100.0	-

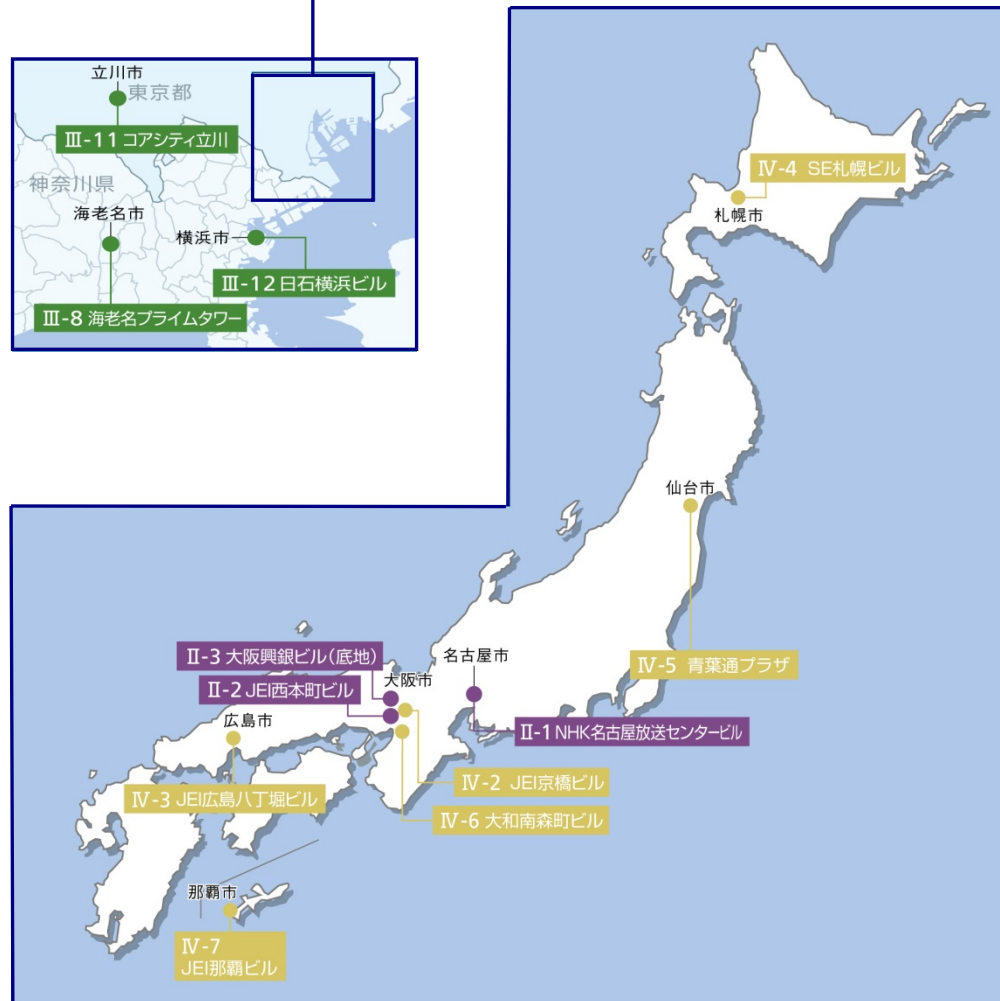
投資主				
第19期末 (2015.12)		第20期末 (2016.6)		構成比率 増減
人数 (人)	構成比率 (%)	人数 (人)	構成比率 (%)	
145	1.7	150	2.0	0.3pt
185	2.2	171	2.2	0pt
186	2.2	175	2.3	0.1pt
7,949	93.9	7,190	93.5	▲0.4pt
8,465	100.0	7,686	100.0	-

コアスポンサー2社が所有する投資口の比率：7.3%

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)	358,453	28.3%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	112,203	8.9%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	100,601	8.0%
4	新日鉄興和不動産株式会社	71,560	5.7%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	53,809	4.3%
6	第一生命保険株式会社	20,660	1.6%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	20,082	1.6%
8	STATE STREET BANK - WESTPENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	13,836	1.1%
9	富士火災海上保険株式会社	13,065	1.0%
10	RBC ISB S/A DUB NON RESIDENT/TREATY RATE UCITS-C LIENTS ACCOUNT	13,000	1.0%
	合計	777,269	61.5%

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

(※2)構成比率については、小数点第2位を四捨五入しています。



# 保有物件の概要(1)

物件番号	I-1	I-2	I-3	I-7	I-8	I-9	I-10	I-12	I-13	I-14	I-15	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	その他	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	大森 ベルポート D館	芝二丁目 ビルディング	JEI浜松町 ビル	赤坂 ガーデン シティ	赤坂 インター シティ	興和 白金台ビル	台場 ガーデン シティビル	浜離宮 インター シティ	新富町ビル	興和 西新橋ビル	マンサード 代官山	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 港区赤坂	東京都 港区赤坂	東京都 港区 白金台	東京都 港区台場	東京都 港区海岸	東京都 中央区 入船	東京都 港区 西新橋	東京都 渋谷区 猿楽町	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	46,776.76	73,061.33	7,374.74	33,283.49	35,555.87	3,169.78	19,418.17	8,402.51	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	2006年 1月	2005年 1月	1978年 3月	2007年12月	2011年 3月	1990年11月	1996年7月	2009年12月	1991年 7月	1988年 2月	-
取得時期	2006年 6月	2006年 6月	2006年 6月	2007年 3月	①2007年10月 ②2013年 2月	2010年12月	2011年 2月	①2011年12月 ②2014年 2月	2012年 3月	2013年 3月	2016年7月	①2006年 6月 ②2014年 3月	2007年 3月	2013年 2月
取得価格 (百万円)	22,552	9,450	8,350	23,300	28,146	4,705	11,000	19,080	1,750	3,931	11,420	5,610	6,673	1,770
投資比率 (%)	7.9	3.3	2.9	8.1	9.8	1.6	3.8	6.6	0.6	1.4	4.0	2.0	2.3	0.6
期末 稼働率 (%)	99.6	99.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.5	95.4	100.0	100.0	95.1	100.0	100.0
PML (%)	3.61	6.61	4.18	1.59	2.97	6.95	6.56	2.60	4.13	3.30	5.74	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。)に記載しており、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。

(※4)マンサード代官山の稼働率については、7月1日時点の稼働率を記載しています。



# 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	IV-7
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	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	JEI 那覇ビル
																	
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	沖縄県 那覇市 久茂地
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	4,371.94
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	1990年 6月
取得時期	2006年 6月	2006年6月	2006年 6月	①2006年 6月 ②2006年11月 ③2008年10月 ④2013年 4月	2006年 6月	2006年 6月	2007年 3月	2007年10月	2011年12月	2013年 2月	2015年 4月	2011年 9月	2012年 5月	2013年 3月	2014年 2月	2014年2月	2015年12月
取得価格 (百万円)	13,890	10,976	5,400	4,725	1,150	2,550	6,470	32,000	1,620	6,500	24,500	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380
投資比率 (%)	4.8	3.8	1.9	1.6	0.4	0.9	2.3	11.1	0.6	2.3	8.5	1.2	1.0	1.9	0.7	1.5	0.5
期末 稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.8	98.6	98.7	95.5	98.5	99.7	94.3	98.9	100.0	99.4	100.0	99.1
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	3.47

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

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

但し、大阪興銀ビル(底地)については、停止条件付信託受益権売買契約に記載された本土地の売買代金より、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。

