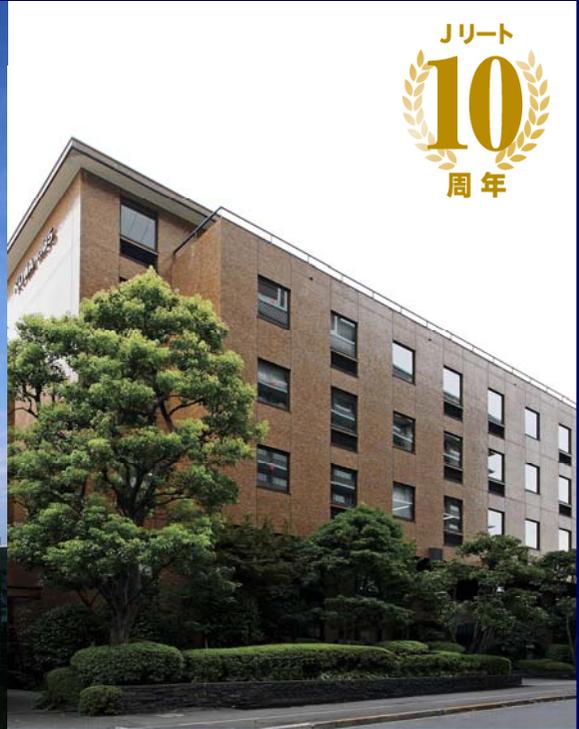


リート
10
周年



ジャパンエクセレント投資法人

第10期 (2011年6月期) 決算説明会資料

2011年8月15日

目次

I. ハイライト

- 1. トピックス p. 3
- 2. 決算状況 p. 4

II. 実績と今後の方針

- 1. 経営環境認識 p. 6
- 2. 外部成長
 - (1) 予約対象資産の概要 - 第35興和ビル p. 7
 - (2) 新規取得資産の概要 - MID京橋ビル p. 8
 - (3) 物件取得によるポートフォリオの成長・強化 p. 9
 - (4) 今後の物件取得方針 p. 10
- 3. 内部成長
 - (1) 稼働率の維持・向上 p. 11
 - (2) 賃料単価・賃料収入の推移 p. 12
 - (3) 東日本大震災の影響/夏季節電への取組 p. 13
- 4. 財務戦略
 - (1) 実績 p. 14
 - (2) 財務方針 p. 15
- 5. 業績予想 p. 16

参考資料

- 当期の物件別収支及びNOI利回り一覧 p. 18
- 保有不動産の期末算定価格一覧 p. 19
- 損益計算書 p. 20
- 貸借対照表 p. 21
- 金融機関別有利子負債残高一覧 p. 22
- キャッシュフロー計算書／金銭の分配に係る計算書 p. 23
- 主な財務指標 p. 24
- 投資主の状況 p. 25
- 保有物件の概要 p. 26
- 本投資法人の特色 p. 29
- 投資口価格の推移／資産運用会社の概要 p. 30

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

第 I 部

ハイライト

1. トピックス

1. 本年1月の公募増資以降も継続的な物件取得により、外部成長戦略が軌道に

- 台場ガーデンシティビル(11,000百万円)・興和白金台ビル(4,705百万円)の取得に続き、MID京橋ビル(3,308百万円)の取得を決定、第35興和ビル(8,280百万円)の売買予約を締結、資産規模を2,000億円台に
- リーマンショック後の資産増加額は256億円、増加率は14%と、外部成長路線が軌道に
カッコ内の金額は取得価格又は予約価格を示しています。

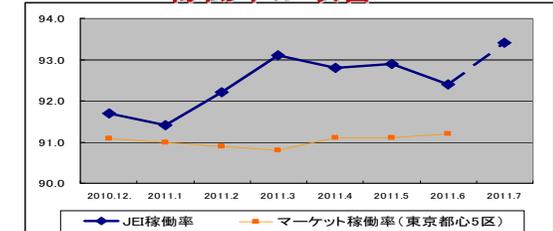
資産規模が着実に拡大

	取得価格合計額	増加率
第8期末	181,023百万円	-
第9期末	188,118百万円	3.9%
第10期末	195,118百万円	3.7%
本件取得(※1)後	206,706百万円	5.9%

2. 稼働率は第9期(2010年12月期)を底に改善傾向へ

- 稼働率は、マーケット平均稼働率(※2)の動き以上に既存物件の入居が進んだこと、100%稼働の物件を取得したことで、第9期末の91.7%から第11期末予想の94%台へ向け、着実に改善
- 相場賃料とJEIの賃料との乖離幅が縮小、以後の賃料単価低下は限定的となる見込み

稼働率が改善



3. 総額275億円の借換を実施、更なる財務安定化を実現

- 借入期間の長期化・固定金利比率の増加・返済期限の分散化を実現
- ムーディーズによる発行体格付け見通しが、A3ネガティブから安定的に変更

財務指標が向上

	第9期末	第10期末	変化
平均有利子負債 残存期間	2.23年	3.16年	0.93年
固定金利比率	48.1%	57.6%	9.5%



震災の影響は限定的で、第10期(2011年6月期)分配金は、期初予想通り、12,000円

(※1) 第35興和ビルに係る売買予約完結による取得、MID京橋ビルの取得を総称して「本件取得」といい、また、「本件取得後」とは、これらの物件の取得が全て完了した時点を指します。

(※2) 三鬼商事調べ。

2. 決算状況

(単位:百万円)

	第9期	第10期	増減
営業収益	7,094	7,337	243
賃料収入	6,380	6,432	52
水道光熱費収入	555	438	▲ 116
その他賃貸事業収入	158	163	4
不動産等売却益	-	302	302
営業費用	4,040	4,117	76
維持管理費	1,005	1,033	27
水道光熱費	649	552	▲ 96
公租公課	550	561	11
修繕工事費	108	92	▲ 15
その他賃貸事業費用	187	234	47
(NOI)	4,593	4,559	▲ 33
減価償却費	993	1,080	87
(不動産賃貸事業損益)	3,599	3,478	▲ 120
販売管理費	546	561	15
営業利益	3,053	3,220	166
営業外収益	3	6	3
営業外費用	838	864	26
経常利益	2,219	2,362	143
特別損失	-	47	47
当期純利益	2,218	2,313	95
圧縮積立金繰入額	-	50	50
分配金総額	2,218	2,263	45
1口当たり分配金	14,353円	12,000円	▲ 2,353円

(※)記載未満の数値は切り捨てています。

対前期比較のポイント

- ①既存物件でのテナント退去等の影響を、興和白金台ビルの通期寄与・台場ガーデンシティビル取得による増収でカバー
- ②物件入替及び売却益の発生
第36興和ビルの売却、興和白金台ビルの取得(2010年12月に実施)
- ③新規取得物件による増益があるも、第36興和ビル売却による利益喪失・既存物件の収益悪化により減益
- ④震災にかかる修繕費用の発生(特別損失)
- ⑤当期純利益95百万円の増益
- ⑥「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用し圧縮記帳を実施することで、一部を内部留保

対予想比較のポイント

(単位:百万円)

	期初予想	実績	差異
営業収益	7,356	7,337	▲ 19
うち賃料収入	6,418	6,432	14
NOI	4,513	4,559	46
不動産賃貸事業損益	3,441	3,478	37
経常利益	2,264	2,362	98
特別損失	-	47	47
当期純利益	2,263	2,313	50
圧縮積立金繰入額	-	50	50
分配金総額	2,263	2,263	-
1口当たり分配金	12,000円	12,000円	-円

- ①早期埋め戻し等
- ②販管費の減少等
- ③震災にかかる修繕費用

第Ⅱ部

実績と今後の方針

1. 経営環境認識

オフィスビル賃貸市場・不動産投資市場・金融市場

オフィスビル賃貸市場

- 震災直後、一時的に入居交渉延期等の影響が見られたが、その後、オフィスビル賃貸市場には大きな混乱は見られず
- 空室率については、震災が直接原因と見られる影響は殆どなく、東京圏を中心に緩やかに持ち直す傾向に
- 賃料水準は、通常でも空室率より遅れて回復する傾向にあるが、震災後の景況は不透明であり、若干回復が遅れる可能性あり

不動産投資市場

- 震災後、一時的な取引の停滞が見られたが、資金調達環境は改善基調にあり、投資ニーズは持続
- REITの投資基準に合致する優良なオフィスビルの供給は依然少なく、当面この傾向が続く見通し
- 震災後も、投資家の期待利回りは多くのエリアで横ばいが持続

金融市場

- 国内のデフレ脱却には時間を要し、日銀の政策誘導金利は今後も低位安定が継続
- 中長期金利の本格的な上昇は当面先と認識

2. 外部成長

(1) 予約対象資産の概要 – 第35興和ビル



屋上庭園

取得価格	8,280百万円
鑑定評価額	8,960百万円
NOI利回り	5.0% (※1)
所在地	東京都港区赤坂1-14-14
延床面積	13,328.53㎡
構造・階数	RC 地下1階地上6階建
建築時期	1980年1月16日
取得予定日	2011年10月3日 (※2)
取得先	興和不動産株式会社



本物件の特徴

- 【立地】都心の利便性と閑静な雰囲気が両立する、希少性の高い好立地
 - ・銀座線ほか地下鉄4駅が利用可能、官庁街にも近接
 - ・高級ホテルや大使館に囲まれた、古くから評価の高いエリア
- 【建物】豊かな植栽と適切な維持管理で、周囲の高層オフィスと差別化
 - ・広い屋上庭園と建物外周の豊かな植栽
 - ・2007年には耐震補強および大規模リニューアル工事を実施
- 【テナント】オフィス環境を重視する外資系・メディア系企業が長期間入居
 - ・これまで米国を代表する化学・電気メーカーや国内放送会社等が入居
 - ・竣工以来、テナントの入替えが少なく、安定的な稼働を維持

(※1) 本物件に係る取得年度の特種要因を排除した想定収支をもとに算出しています。

(※2) 売買予約上の予約完結権が行使された場合に限りです。

**オフィス環境を重視するテナントに支持され
これまで安定稼働を維持**

**今後も安定収益が見込め、土地の価値も高いことから
取得を決定(※3)**

(※3) 売主は、現物の不動産の形態において第35興和ビルを所有しています。本投資法人は、売主との間で、平成23年8月12日付にて第35興和ビルに係る信託受益権売買予約契約(以下「売買予約」といいます。)を締結しました。かかる売買予約において、本投資法人はその完全な裁量により予約完結権を行使して第35興和ビルを取得するかどうかを決定することができます。但し、売主と信託銀行(本投資法人が別途合理的に承認する信託銀行とし、本日現在、三菱UFJ信託銀行株式会社を予定しており、以下「本信託受託者」といいます。)との間で第35興和ビルに係る管理処分信託契約の締結(以下「信託受益権化」といいます。)につき協議がなされ、本信託受託者との間にかかる信託受益権化の合意が成立した場合には、本投資法人は、第35興和ビルに係る売買予約上の予約完結権を行使することが要請されます。売買予約上の予約完結権が行使された場合、本投資法人は第35興和ビルに係る信託受益権を取得します。かかる信託受益権化のプロセスを通じ、本投資法人は中立の第三者であり、不動産の信託における専門家である本信託受託者の検証を経ることで、第35興和ビルにつき、物件の適法性等の確認を二重に検証することとしています。なお、売買予約上の予約完結権の行使期限は平成23年10月3日とされ、かかる期限経過時までには信託受益権化がなされない場合、本投資法人は、第35興和ビルの取得に関し、売主との間で誠実に協議をする旨意しています。

2. 外部成長

(2) 新規取得資産の概要 - MID京橋ビル



JR・京阪京橋駅から敷地内まで

屋根付き歩道橋が直結



取得価格	3,308百万円
鑑定評価額	3,530百万円
NOI利回り	7.9% (※1)
所在地	大阪市都島区片町2-2-48
延床面積	10,021.32㎡
構造・階数	SRC 地上12階建
建築時期	1987年4月27日
取得予定日	2011年9月1日
取得先	リパポールアセット特定目的会社
仲介会社	みずほ信託銀行株式会社

(※1) 本物件に係る取得年度の特異要因を排除した想定収支をもとに算出しています。

本物件の特徴

【立地】4路線が集まる大阪・東のターミナルである京橋駅から屋根付き歩道橋で徒歩3分の利便性

- ・京橋駅からはJR大阪環状線で大阪駅に直通7分、京阪線で淀屋橋駅に直通6分
- ・ビルの前に寝屋川が流れ、高い視認性とオフィスからの眺望性を確保

【建物】116台収容の駐車場と、30坪から分割可能な整形無柱空間を有し、大小様々な需要に対応可能

- ・大阪市内でも希少な、116台収容の大規模駐車場
- ・京橋駅徒歩5分圏内唯一の3,000坪超の延床面積(※)

【テナント】交通利便性の良さが要求される支店・営業所や来店型事務所のニーズに適合

- ・フットワークの良さが評価され、地域の営業拠点として入居するテナントが多数存在
- ・市税事務所等、多くの来訪者を抱える事務所としても安定した需要あり

(※)CBRE調査による

交通拠点に位置し、大規模駐車場が利用できるため、大阪東部の営業拠点として高いニーズが存在

駅徒歩5分圏内に同一グレードの競合物件が少なく、高い収益性を期待できることから取得を決定

2. 外部成長

(3) 物件取得によるポートフォリオの成長・強化

- 第35興和ビル(8,280百万円)、MID京橋ビル(3,308百万円)取得により、ポートフォリオの資産規模は206,706百万円に増加
- 物件数が21棟に増加し、ポートフォリオの安定性向上に寄与

今回の物件取得後のポートフォリオ		
項目	取得後ポートフォリオ	投資方針／目標
資産規模 (取得価格総額)	206,706百万円	資産規模の中期目標(※1) 3,000億円
物件数	21棟	
投資エリア(※2)	<p> エリアⅠ 56.0% エリアⅡ 5.3% エリアⅢ 37.1% エリアⅣ 1.6% </p>	<p> コアエリア 80%以上 (エリアⅠ、Ⅱ、Ⅲ) エリアⅠを コアエリアの 50%以上とする エリアⅣ 20%以下 </p>
用途	オフィス 100%	
平均築年数(※3)	17.5年	

(※1)本書の日付現在の目標であり、将来における事象により又は市場環境により達成できない可能性があります。

(※2)エリアの定義は、P29をご覧ください。

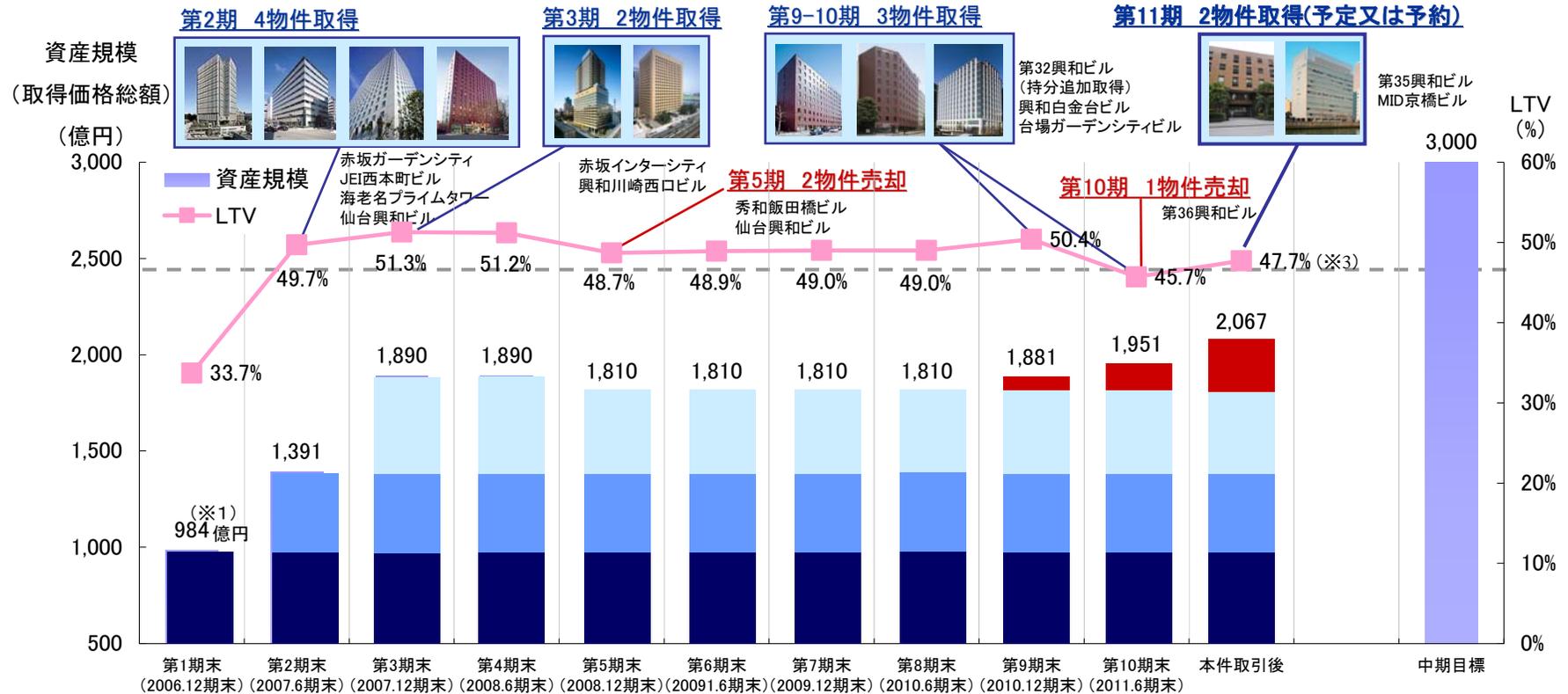
(※3)平均築年数は、第10期末に保有する19物件に本件取得(第35興和ビルとMID京橋ビル)の影響を加えた場合の2011年6月30日時点の理論値です。

2. 外部成長

(4) 今後の物件取得方針

今後の投資戦略

- ▶ 今後もスポンサーパイプラインの活用・第三者からの取得両面から、継続的に物件取得を実施する方針
- ▶ 東京圏のオフィスビルを中心としつつも、他地域・用途についても、収益力維持・向上に資する物件は随時検討
- ▶ 成長性が期待できる都心部の築浅物件と、収益性が確保できる中堅物件を組み合わせ、強固なポートフォリオを組成



(※1) 取得価格ベースで表示しています。

(※2) 上記の他、第1期及び第5期において、川崎日進町ビルディングの持分追加取得を行っております。

(※3) 本件取引後のLTV47.7%は、総資産217,442百万円(第10期末資産総額209,142百万円+借入による資金調達8,300百万円)、有利子負債残高103,800百万円(第10期末有利子負債総額95,500百万円+借入金8,300百万円)にて計算しています。

3. 内部成長

(1) 稼働率の維持・向上

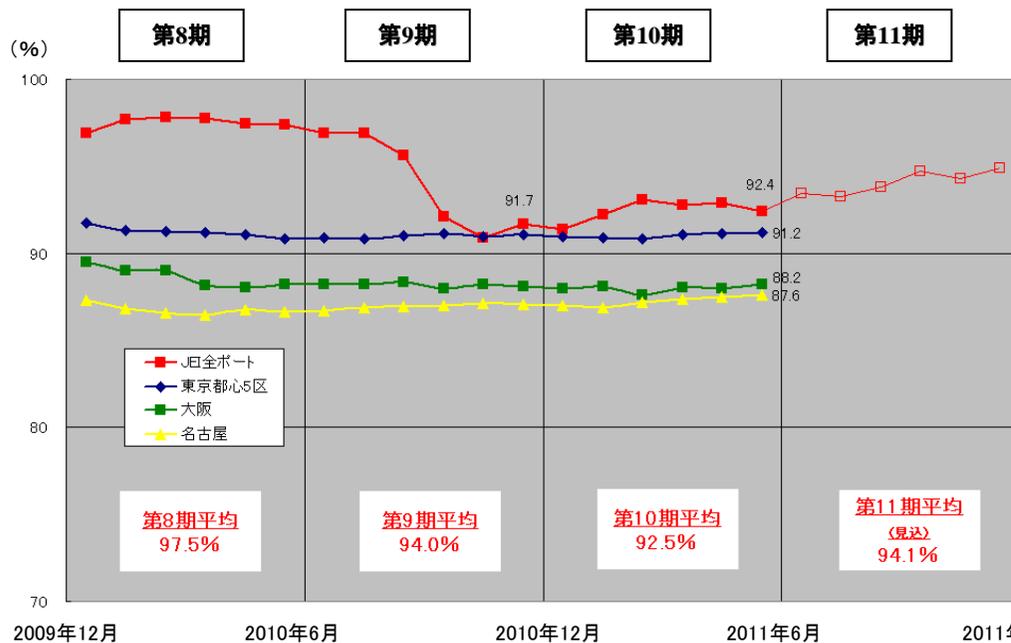
稼働率の推移・今後の見通し

ポートフォリオ稼働率は底打ち、今後は上昇基調へ

➤ 第10期は、テナント退去率が2.7%と低水準に落ち着いた一方、稼働率重視のリーシング活動を実施
入居面積は大幅に増加、期末稼働率は第9期 91.7%→第10期 92.4%(+0.7%)へ上昇

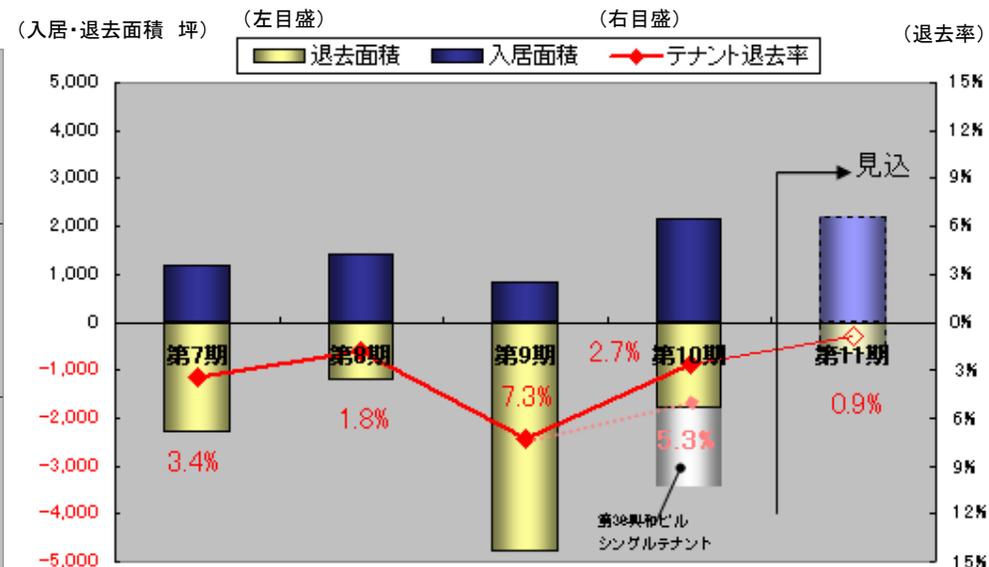
➤ 第11期も、リーシング活動の継続と併せて退去防衛に努め、テナント退去率は0.9%とさらに低水準に抑えることができる見通し
稼働率は上昇基調で推移する見込み

【マーケット稼働率とJEIポートフォリオ稼働率の実績・見込】



2009年12月 2010年6月 2010年12月 2011年6月 2011年12月
(出所) 三鬼商事資料をもとに作成

【テナント退去率及び入居・退去面積の実績・見込】



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

3. 内部成長

(2) 賃料単価・賃料収入の推移

賃料改定の実績・見込および平均賃料単価と相場賃料単価の推移・見込

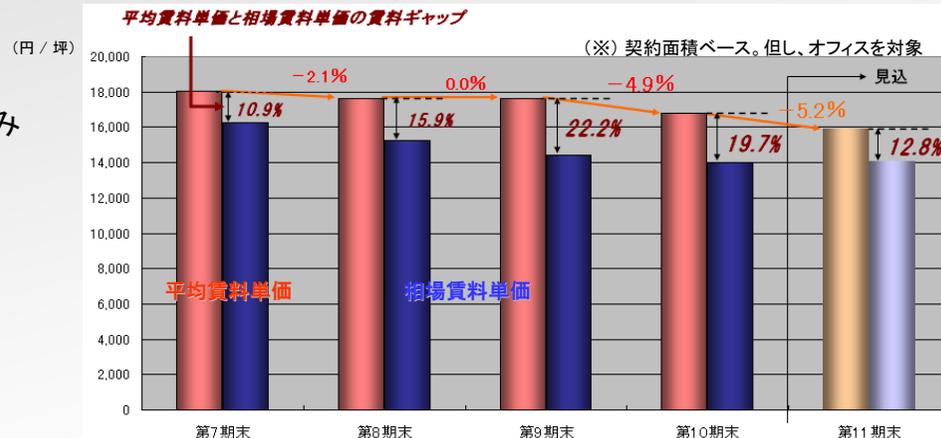
- ▶ 平均賃料単価は下落傾向であるが、相場賃料との乖離は縮小へ
柔軟な賃料設定によるリーシングと退去防衛による減額対応から、平均賃料単価は下落傾向が継続するものの、相場賃料との乖離幅については徐々に縮小となるため、今後の単価低下圧力は弱まる見込み

【参考】<賃料改定の実績・見込>

	リース改定面積 ※()内は賃貸可能 面積に対する比率	増減割合			平均賃料 改定率
		増額 割合	同額 割合	減額 割合	
第9期	8,645坪 (32%)	4%	50%	46%	-4.0%
第10期	24,224坪 (34%)	0%	60%	40%	-6.9%
第11期(予測)	21,937坪 (29%)	0%	18%	82%	-9.5%

(※) 平均賃料改定率: 同額改定も含めた賃料の平均改定率

<平均賃料単価と相場賃料単価の推移>



賃料収入総額の推移・見込

- ▶ 第10期 対前期比+0.8%
期中平均稼働率及び賃料単価が共に低下したため既存物件は減収
新規取得と物件の入替えにより、全体の賃料収入は前期より微増
- ▶ 第11期 対前期比 0.0%
賃料単価は下落するものの、稼働率の上昇と新規物件の取得により、
全体の賃料収入は前期並と想定
- ▶ 第12期 対前期比+1.3%
既存物件の減収幅が改善するとともに、前期取得物件が通期寄与する
ことで賃料収入が増加、その結果全体も増加に転じると予想

<賃料収入総額と対前期増減率の推移・見込>



3. 内部成長

(3) 東日本大震災の影響／夏期節電への取組

東日本大震災の被害状況

➤被害状況

地震発生直後よりPM各社を通じた早急な情報収集に努め、当日中に全物件の状況を把握、運用に重大な支障を及ぼす被害が無いことを確認

➤復旧状況

入居テナントとも連携して被害の早期復旧に取り組み、被害が発生した17物件のうち13物件について6月末までに完了

➤復旧費用: 約52百万円…全ポートフォリオ取得金額に対して0.03%

このうち約47百万円を当期の特別損失にて計上(分配金: ▲約250円)

JEI保有物件の耐震性能

➤JEI保有物件19物件中、16物件は「新耐震基準」に基づき設計された物件
(取得価格ベース: 92.3%)

➤更にそのうち10物件については、地震応答解析などの高度な耐震安全性の検証が行われている「構造評定」を取得(取得価格ベース: 74.3%)

➤旧耐震の3物件についても、耐震補強済、又は耐震診断の結果良好な耐震性能を有していることが認められており、今回の被害の復旧費用は3物件合計で約1百万円と、非常に軽微

夏期の電力使用制限に関する対応

➤使用制限の内容

＜対象＞

東北電力および東京電力供給区域内で契約電力500kw以上の事業所

＜内容＞

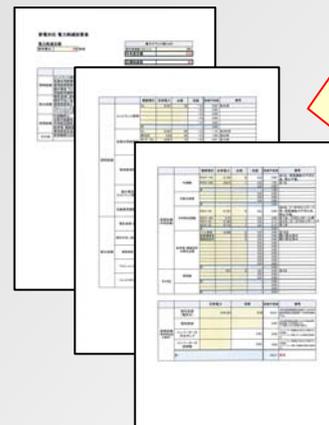
7月1日～9月22日の期間中の9～20時に使用最大電力を15%削減

JEI保有物件の対象…13物件

➤取組内容

- ・PM会社と連携し、各物件毎に昨年の使用最大電力から15%削減を実現できる節電プランを個別に作成
- ・テナント説明会や個別訪問を行い、テナント宛協力依頼

【節電プラン表】



【取組内容】

＜専有部節電協力依頼内容＞

○空調設定温度変更(原則28℃)

○照明間引き点灯

＜共用部節電対応＞

●空調停止

●エレベーター間引き運転

●各階共用部間引き点灯

●エントランス照明間引き点灯 等

8/15現在、電力削減目標15%を超える削減を実施中

4. 財務戦略

(1) 実績

財務の安定化を促進

- 6月29日に行った総額275億円のリファイナンス時に、借入期間の長期化、借入金利の固定化、返済期限の分散化を促進
- ムーディーズによる格付け見通しが、7月7日付けで A3ネガティブから、A3安定的に改善

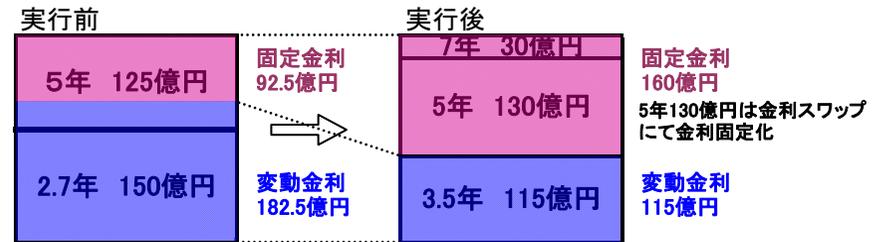
【有利子負債の状況】

(単位:百万円)

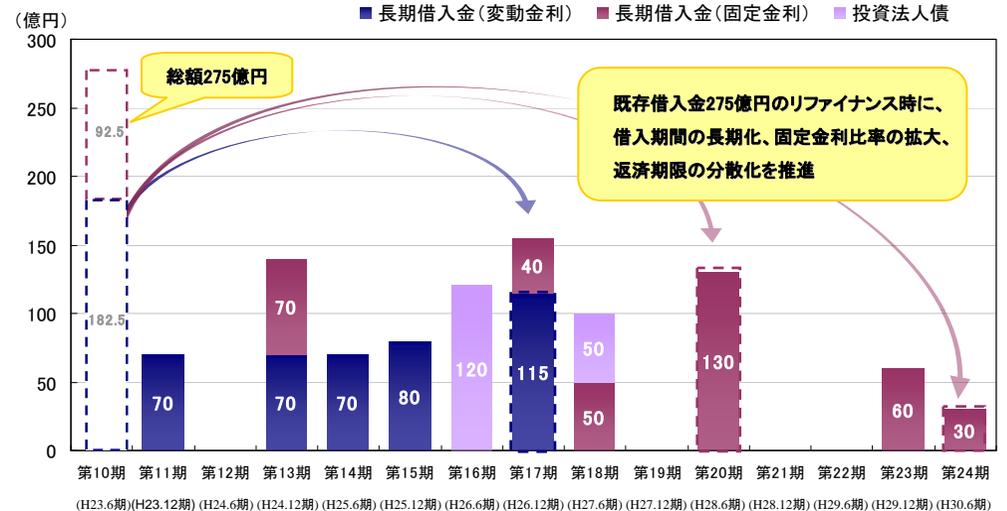
	第8期	第9期	第10期
有利子負債残高	95,500	100,400	95,500
短期借入金 (※1)	0 (0.0%)	4,900 (5.9%)	0 (0.0%)
長期借入金 (※1)	78,500 (100.0%)	78,500 (94.1%)	78,500 (100.0%)
投資法人債	17,000	17,000	17,000
期末総資産LTV	49.0%	50.4%	45.7%
固定金利比率	44.2%	48.1%	57.6%
期末平均調達金利	1.40%	1.36%	1.40%
短期借入金	-	0.78%	-
長期借入金	1.39%	1.38%	1.39%
投資法人債	1.45%	1.45%	1.45%
平均有利子負債 残存期間	2.46年	2.23年	3.16年

(※1) カッコ内は、借入金の長短比率

【2011年6月29日リファイナンスの概要】



【返済期別有利子負債残高】



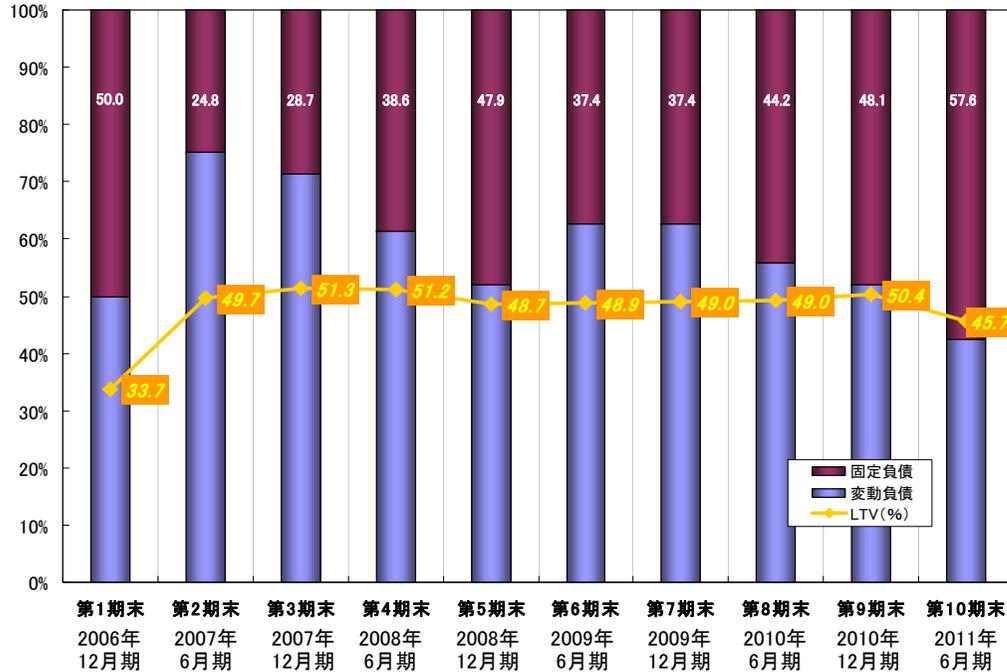
4. 財務戦略

(2) 財務方針

安定した財務運営と財務余裕度の維持・改善

- ▶ 借入金利固定化の推進(投資法人債の発行を含む)
- ▶ 負債の長期化、返済期限の分散化
- ▶ 安定的なLTV水準(基本35~50%)での運営

【固定金利比率、LTV運営】



・ムーディーズによる格付け見通しが、7月7日付でA3ネガティブから、A3安定的に改善

■2011年8月15日現在の格付取得状況

格付機関	内容(アウトLOOK)
ムーディーズ・ジャパン	発行体格付け : A3 (安定的)
格付投資情報センター(R&I)	発行体格付け : AA-(安定的) 個別債務格付け : AA-(※)

(※) 第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債に対する格付け

【上場来の金利推移】



5. 業績予想

(単位:百万円)

	第10期	第11期		第12期	
	実績	予想	前期比	予想	前期比
不動産賃貸事業収入	7,034	7,113	78	7,157	43
賃料収入	6,432	6,429	▲ 2	6,511	81
水道光熱費収入	438	516	77	472	▲ 43
その他賃貸事業収入	163	167	4	173	5
不動産賃貸事業費用	3,555	3,687	131	3,713	25
うち維持管理費	1,033	1,027	▲ 5	1,050	22
うち水道光熱費	552	627	74	583	▲ 44
うち修繕工事費	92	115	23	130	15
(NOI)	4,559	4,578	① 18	4,616	④ 38
うち減価償却費	1,080	1,152	71	1,173	20
不動産賃貸事業損益	3,478	3,425	▲ 53	3,443	17
不動産等売却益	302	-	(2-i) ▲ 302	-	-
販管費	561	467	③ ▲ 94	478	10
営業利益	3,220	2,958	▲ 261	2,965	7
営業外費用	864	812	(2-ii) ▲ 51	783	▲ 29
経常利益	2,362	2,151	▲ 211	2,189	37
特別損失	47	-	(2-iii) ▲ 47	-	-
当期純利益	2,313	2,150	▲ 163	2,188	⑤ 37
圧縮積立金繰入額	50	-	(2-iv) ▲ 50	-	-
分配金総額	2,263	2,150	▲ 113	2,188	37
1口当たり分配金	12,000円	11,400円	▲ 600円	11,600円	200円
圧縮積立金	-	50	50	50	-

(※) 第10期営業収益は不動産賃貸事業収入7,034百万円と不動産等売却益302百万円の合計7,337百万円

第11期(2011年12月期)及び第12期(2012年6月期)の業績予想のポイント

【第11期】

- ① 既存物件のNOIの減少を新規取得物件(第35興和ビル^(※2)、MID京橋ビル)でカバー
- ② 前期の特殊要因の剥落等

【前期の主な特殊要因】

- i) 第36興和ビルの売却益
- ii) PO関連費用
- iii) 震災にかかる修繕費用
- iv) 圧縮積立金繰入額

- ③ 資産運用報酬の削減等

【第12期】

- ④ 既存物件の減益幅の縮小
- ⑤ 第11期取得物件の通期寄与による増益

(※2) 売買予約上の予約完結権が行使された場合に限りです。

參考資料

当期の物件別収支及びNOI利回り一覧

(単位:百万円)

	エリア I										エリア II		エリア III								合計
	I-1	I-2	I-3	I-4	I-5	I-6	I-7	I-8	I-9	I-10	II-1	II-2	III-1	III-2	III-3	III-5	III-6	III-7	III-8	III-9	
	大森	芝二丁目	浜松町	32興和	36興和 東口	28興和	赤坂 ガーデン シティ	赤坂 インター シティ	興和 白金台	台場 ガーデン シティビル	NHK 名古屋	西本町	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	
賃貸事業収入	1,020	373	295	277	-	138	516	306	197	276	297	227	799	-	172	225	90	106	295	912	7,034
建物賃貸料	974	372	282	263	-	129	494	280	184	276	-	208	702	-	163	224	82	98	256	823	6,565
その他収入	46	1	12	13	-	9	22	26	12	-	-	18	97	-	9	1	8	7	39	88	469
賃貸事業費用	487	130	101	94	-	58	164	136	67	73	191	155	378	-	64	90	37	56	318	594	3,555
維持管理費	145	45	24	38	-	24	47	12	21	0	56	48	122	-	14	35	13	18	126	158	1,033
水道光熱費	119	0	13	16	-	10	21	26	12	-	25	21	70	-	7	-	6	9	51	83	552
公租公課	84	33	19	19	-	8	34	19	7	0	21	29	62	-	10	16	5	8	46	81	561
損害保険料	2	1	0	0	-	0	0	0	0	1	0	0	2	-	0	0	0	0	2	3	21
修繕工事費	6	10	0	7	-	1	-	0	4	0	17	4	13	-	2	0	1	1	7	7	92
その他費用	4	2	14	3	-	1	4	35	1	0	29	2	13	-	1	1	1	1	10	16	212
減価償却費	123	37	27	9	3	11	55	41	19	70	41	47	94	91	27	35	7	16	73	242	1,080
賃貸事業利益	532	243	193	182	-62	79	352	170	130	203	105	71	420	213	108	135	53	49	-22	317	3,478
NOI	656	281	221	192	-58	91	407	211	149	273	146	119	514	304	135	171	61	66	50	560	4,618
日数	181	181	181	181	34	181	181	181	181	147	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
取得価格	22,553	9,450	8,350	7,430	-	2,859	23,300	17,857	4,705	11,000	4,300	6,674	13,890	10,976	5,400	4,205	1,150	2,550	6,470	32,000	195,118

対前期比較	第10期NOI利回り(年換算)	5.9%	6.0%	5.3%	5.2%	-	6.5%	3.5%	2.4%	6.4%	6.2%	6.9%	3.6%	7.5%	5.6%	5.1%	8.2%	10.7%	5.3%	1.6%	3.5%	4.8%
	第9期NOI利回り(年換算)	5.7%	5.8%	5.3%	5.7%	6.5%	7.2%	3.9%	2.5%	-	-	7.5%	4.1%	7.7%	5.7%	5.1%	7.7%	10.3%	5.5%	3.9%	4.0%	5.0%
	差異	0.2%	0.2%	0.0%	-0.5%	-	-0.7%	-0.4%	-0.1%	-	-	-0.6%	-0.5%	-0.2%	-0.1%	0.0%	0.5%	0.4%	-0.2%	-2.3%	-0.5%	-0.2%

(※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。

(※2)比率については、小数点第2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)36興和、川崎東口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。

(※6)第10期NOI利回りの総合計は、2011年2月4日に売却した第36興和ビルを除いた、当期末保有19物件ベースで表示しています。

【エリア別内訳】

	エリア I 合計	エリア II 合計	エリア III 合計
NOI	2,484	266	1,866
取得価格	107,504	10,974	76,641
第10期NOI利回り(年換算)	4.8%	4.9%	4.9%
第9期NOI利回り(年換算)	4.7%	5.4%	5.3%
差異	0.1%	-0.5%	-0.4%

保有不動産の期末算定価格一覧

(単位: 百万円)

物件番号	エリア	評価時点 名称	取得価格	期末算定価格		差異(②-①)		第10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9期末①	第10期末②		%			%	第9期末④	第10期末⑤		
I-1	I	大森ベルポートD館	22,553	24,790	24,480	▲ 310	-1.3%	22,060	2,420	11.0%	5.0%	5.0%	0.0%	中央不動産鑑定所
I-2		芝二丁目ビルディング	9,450	11,400	10,600	▲ 800	-7.0%	9,223	1,377	14.9%	事務所 5.1%	事務所 5.0%	事務所 -0.1%	日本不動産研究所
I-3		JEI浜松町ビル	8,350	8,370	8,370	0	0.0%	8,205	165	2.0%	住宅 5.7%	住宅 5.6%	住宅 -0.1%	日本不動産研究所
I-4		第32興和ビル	7,430	7,445	6,934	▲ 511	-6.9%	7,408	▲ 474	-6.4%	4.6%	4.6%	0.0%	中央不動産鑑定所
I-6		第28興和ビル	2,859	2,880	2,750	▲ 130	-4.5%	2,813	▲ 63	-2.2%	5.7%	5.7%	0.0%	日本不動産研究所
I-7		赤坂ガーデンシティ	23,300	18,600	18,000	▲ 600	-3.2%	22,932	▲ 4,932	-21.5%	4.2%	4.2%	0.0%	日本不動産研究所
I-8		赤坂インターシティ	17,857	13,100	12,900	▲ 200	-1.5%	17,577	▲ 4,677	-26.6%	4.0%	4.0%	0.0%	日本不動産研究所
I-9		興和白金台ビル	4,705	4,950	5,090	140	2.8%	4,850	240	4.9%	5.3%	5.2%	-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	4,640	4,410	▲ 230	-5.0%	4,309	101	2.3%	5.7%	5.7%	0.0%
II-2	JEI西本町ビル		6,674	4,540	4,390	▲ 150	-3.3%	7,508	▲ 3,118	-41.5%	5.4%	5.4%	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	16,200	16,300	100	0.6%	13,191	3,109	23.6%	5.4%	5.4%	0.0%	日本不動産研究所
III-2		興和川崎東口ビル	10,976	9,250	8,330	▲ 920	-9.9%	10,396	▲ 2,066	-19.9%	5.1%	5.1%	0.0%	日本ヴァリュアーズ
III-3		JEI本郷ビル	5,400	4,990	4,990	0	0.0%	5,265	▲ 275	-5.2%	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	4,205	5,230	4,930	▲ 300	-5.7%	4,113	817	19.9%	5.7%	5.6%	-0.1%	日本不動産研究所
III-6		第44興和ビル	1,150	1,520	1,520	0	0.0%	1,007	513	50.9%	6.1%	6.0%	-0.1%	日本不動産研究所
III-7		JEI両国ビル	2,550	2,132	2,140	8	0.4%	2,412	▲ 272	-11.3%	5.7%	5.7%	0.0%	中央不動産鑑定所
III-8		海老名プライムタワー	6,470	4,090	3,960	▲ 130	-3.2%	6,258	▲ 2,298	-36.7%	6.4%	6.4%	0.0%	日本不動産研究所
III-9		興和川崎西口ビル	32,000	25,700	25,400	▲ 300	-1.2%	30,875	▲ 5,475	-17.7%	5.1%	5.1%	0.0%	日本ヴァリュアーズ
小計			184,118	169,827	165,494	▲ 4,333	-2.6%	180,409	▲ 14,915	-8.3%	-	-	-	-
I-10	I	台場ガーデンシティビル	11,000	-	11,470	-	-	11,045	425	3.8%	-	5.2%	-	中央不動産鑑定所
合計			195,118	169,827	176,964	-	-	191,455	▲ 14,491	-7.6%	5.0%	5.0%	0.0%	-
エリア I 合計			107,504	91,535	100,594	9,059	9.9%	106,116	▲ 5,522	-5.2%	4.8%	4.8%	0.0%	-
エリア II 合計			10,974	9,180	8,800	▲ 380	-4.1%	11,817	▲ 3,017	-25.5%	5.6%	5.6%	0.0%	-
エリア III 合計			76,641	69,112	67,570	▲ 1,542	-2.2%	73,521	▲ 5,951	-8.1%	5.3%	5.3%	0.0%	-

(※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。

(※2) 「期末算定価格」欄には、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第9・10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。なお、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。

損益計算書

(単位:百万円)

	第9期	百分比 (%)	第10期	百分比 (%)	差 異	前期比 (%)
1. 営業収益	7,094	100.0	7,337	100.0	243	+ 3.4
賃貸事業収入	6,506		6,565		58	
その他の賃貸事業収入	587		469		▲ 117	
不動産等売却益	—		302		302	
2. 営業費用	4,040	57.0	4,117	56.1	76	+ 1.9
維持管理費	1,005		1,033		27	
水道光熱費	649		552		▲ 96	
公租公課	550		561		11	
損害保険料	20		21		1	
修繕工事費	108		92		▲ 15	
その他費用	166		212		46	
減価償却費	993		1,080		87	
賃貸事業費用合計	3,494		3,555		61	+ 1.8
賃貸事業利益	3,599		3,478		▲ 120	▲ 3.4
資産運用報酬	416		428		11	
その他営業費用	129		133		3	
営業利益	3,053	43.0	3,220	43.9	166	+ 5.5
3. 営業外収益	3	0.1	6	0.1	3	+ 78.2
受取利息	2		1		▲ 1	
その他	1		5		4	
4. 営業外費用	838	11.8	864	11.8	26	+ 3.1
支払利息	546		541		▲ 4	
融資関連費用	157		146		▲ 10	
投資法人債利息	124		122		▲ 2	
投資法人債発行費償却	9		9		—	
その他	0		44		43	
経常利益	2,219	31.3	2,362	32.2	143	+ 6.5
5. 特別損失	—	—	47	0.7	47	—
税引前当期純利益	2,219	31.3	2,314	31.5	95	+ 4.3
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	2,218	31.3	2,313	31.5	95	+ 4.3
前期繰越利益	0		0		0	
当期未処分利益	2,218		2,314		95	

(※)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9期		第10期		比較増減	(負債の部)	第9期		第10期		比較増減
		構成比		構成比				構成比		構成比	
I. 流動資産	13,720	6.9	17,179	8.2	3,459	I. 流動負債	40,626	20.4	8,200	3.9	▲ 32,426
現金及び預金	2,290		5,560		3,269	営業未払金	584		583		▲ 1
信託現金及び信託預金	10,861		10,936		75	短期・1年以内返済借入金	39,400		7,000		▲ 32,400
営業未収入金	432		375		▲ 57	未払金	356		342		▲ 13
その他	135		307		171	未払消費税等	4		—		▲ 4
						不動産災害損失引当金	—		16		16
						その他	281		257		▲ 23
II. 固定資産	185,395	93.1	191,901	91.8	6,506	II. 固定負債	69,287	34.8	96,575	46.2	27,287
1. 有形固定資産	176,489	88.6	182,889	87.5	6,400	投資法人債	17,000		17,000		—
不動産	3,023		3,109		86	長期借入金	44,000		71,500		27,500
信託不動産	173,453		179,765		6,312	預り敷金保証金	428		421		▲ 6
建設仮勘定	13		14		1	信託預り敷金保証金	7,859		7,653		▲ 205
2. 無形固定資産	8,565	4.3	8,565	4.1	▲ 0	負債合計	109,914	55.2	104,775	50.1	▲ 5,138
借地権	1,185		1,185		—	(純資産の部)					
信託借地権	7,380		7,380		—	I. 投資主資本	89,301	44.8	104,366	49.9	15,065
その他	0		0		▲ 0	1. 出資総額	87,083	43.7	102,052	48.8	14,969
3. 投資その他の資産	339	0.2	445	0.2	105	2. 剰余金	2,218		2,314		95
差入敷金保証金	15		15		—	当期未処分利益	2,218	1.1	2,314	1.1	95
長期前払費用	262		362		100	II. 評価・換算差額等	▲ 28	▲ 0.0	—	—	28
その他	62		67		5	繰延ヘッジ損益	▲ 28		—		28
III. 繰延資産	70	0.0	61	0.0	▲ 9	純資産合計	89,272	44.8	104,366	49.9	15,093
投資法人債発行費	70		61		▲ 9	負債純資産合計	199,186	100.0	209,142	100.0	9,955
資産合計	199,186	100.0	209,142	100.0	9,955						

(※)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。

金融機関別有利子負債残高一覧

(単位:百万円)

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
株式会社みずほコーポレート銀行	19,138	24.4%	20.0%
三菱UFJ信託銀行株式会社	14,238	18.1%	14.9%
株式会社日本政策投資銀行	10,000	12.7%	10.5%
第一生命保険株式会社	8,000	10.2%	8.4%
株式会社三井住友銀行	7,276	9.3%	7.6%
みずほ信託銀行株式会社	6,815	8.7%	7.1%
農林中央金庫	5,100	6.5%	5.3%
株式会社損害保険ジャパン	2,000	2.5%	2.1%
株式会社りそな銀行	1,700	2.2%	1.8%
株式会社あおぞら銀行	1,615	2.1%	1.7%
中央三井信託銀行株式会社	1,615	2.1%	1.7%
東京海上日動火災保険株式会社	1,000	1.3%	1.0%
借入金 計	78,500	100.0%	(82.2%)
第1回無担保投資法人債	12,000	/	12.6%
第2回無担保投資法人債	5,000		5.2%
投資法人債 計	17,000		(17.8%)
有利子負債 合計	95,500		100.0%

■ : 資産運用会社のスポンサー

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)

区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュフロー	7,272
税引前当期純利益	2,314
固定資産の売却による収入	3,995
減価償却費	1,080
利息の受取・支払	▲ 689
その他	571
II. 投資活動によるキャッシュフロー	▲ 11,736
固定資産の取得による支出	▲ 11,524
預り敷金の収入・支出	▲ 212
III. 財務活動によるキャッシュフロー	7,808
短期借入金の返済による支出	▲ 4,900
長期借入金の借入による収入	27,500
長期借入金の返済による支出	▲ 27,500
投資口の発行による収入	14,969
投資口交付費の支出	▲ 43
分配金の支払額	▲ 2,216
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	3,344
V. 現金及び現金同等物の期首残高	13,151
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	16,496

(※)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)

区分	金額
当期未処分利益	2,314,032,725
分配金の額	2,263,800,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	12,000
任意積立金(圧縮積立金繰入額)	50,180,900
次期繰越利益	51,825
期末発行済投資口数	188,650口

主な財務指標

財務指標	算式	単位	第9期	第10期
EPS(1口当たり純利益)	当期純利益÷期中平均投資口数	円	14,353	12,677
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	2,890	2,978
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	3,883	4,059
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	4,593	4,559
NCF(ネット・キャッシュフロー)	NOI－資本的支出	百万円	4,264	4,212
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	3,211	3,092
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	20,780	16,391
DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)	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	4.3	4.5
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	%	1.1	1.2
(参考)年換算値	同上×365日÷営業日数	%	2.2	2.3
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	%	2.5	2.4
(参考)年換算値	同上×365日÷営業日数	%	4.9	4.8
自己資本比率	(期末純資産額÷期末総資産額)×100	%	44.8	49.9
LTV(総資産有利子負債比率)	(期末有利子負債額÷期末総資産額)×100	%	50.4	45.7
BPS(1口当たり純資産)	期末純資産額÷発行済投資口数	円	577,629	553,227
配当性向	分配総額÷当期純利益×100	%	99.9	97.8

(※)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9期末		第10期末		増減	第9期末		第10期末		増減
	口数 (口)	構成比率 (%)	口数 (口)	構成比率 (%)	構成比率 (%)	人数 (人)	構成比率 (%)	人数 (人)	構成比率 (%)	構成比率 (%)
金融機関 (証券会社含む)	97,355	63.0	119,309	63.2	0.2	85	1.5	119	1.6	0.1
その他国内法人	23,016	14.9	25,598	13.6	-1.3	124	2.3	177	2.4	0.1
外国法人等	19,803	12.8	22,292	11.8	-1.0	116	2.1	108	1.5	-0.7
個人	14,376	9.3	21,451	11.4	2.1	5,170	94.1	7,007	94.5	0.5
合計	154,550	100.0	188,650	100.0	-	5,495	100.0	7,411	100.0	-

コアスポンサー3社が所有する投資口の比率：10.9%

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)	35,345	18.7
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	15,722	8.3
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	14,863	7.9
4	興和不動産株式会社	14,312	7.6
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,435	4.5
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	4,872	2.6
7	株式会社北洋銀行	4,590	2.4
8	第一生命保険株式会社	4,132	2.2
9	株式会社中国銀行	3,641	1.9
10	積水ハウス株式会社	2,091	1.1
	AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーエクイティピーアイエムジェイ	2,091	1.1
合計		110,094	58.4

(※)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。

□ : 資産運用会社のスポンサー会社

保有物件の概要 (第35興和ビル・MID京橋ビル含む)

物件番号	用途	名称	所在地	延床面積 (㎡)	建築時期(※1)	取得価格(※2) (百万円)	投資比率(※3) (%)	PML(※4) (%)	備考
I-1	オフィス	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井	155,778.75	1996年 9月	22,553	10.9	8.0	
I-2	オフィス	芝二丁目ビルディング	東京都港区芝	19,518.15	1994年 3月	9,450	4.6	8.2	
I-3	オフィス	JEI浜松町ビル	東京都港区浜松町	8,327.53	1991年12月	8,350	4.0	8.2	
I-4	オフィス	第32興和ビル	東京都港区南麻布	10,110.96	1979年 3月	7,430	3.6	13.2	
I-6	オフィス	第28興和ビル	東京都品川区西五反田	6,282.23	1975年 2月	2,859	1.4	13.5	
I-7	オフィス	赤坂ガーデンシティ	東京都港区赤坂	46,776.76	2006年 1月	23,300	11.3	8.6	
I-8	オフィス	赤坂インターシティ	東京都港区赤坂	73,061.33	2005年 1月	17,857	8.6	9.2	
I-9	オフィス	興和白金台ビル	東京都港区白金台	7,374.74	1978年 3月	4,705	2.3	14.6	
I-10	オフィス	台場ガーデンシティビル	東京都港区台場	33,283.49	2007年12月	11,000	5.3	7.8	
I-11	オフィス	第35興和ビル(※5)	東京都港区赤坂	13,328.53	1980年 1月	8,280	4.0	12.9	2011年10月3日取得予定
小計				373,842.47	-	115,784	56.0	-	
II-1	オフィス	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市東区	80,809.95	1991年 7月	4,300	2.1	11.9	
II-2	オフィス	JEI西本町ビル	大阪府大阪市西区	15,800.31	1988年 2月	6,674	3.2	11.5	
小計				96,610.26	-	10,974	5.3	-	
III-1	オフィス	武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市中原区	53,711.13	1995年7月	13,890	6.7	11.5	
III-2	オフィス	興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	31,009.62	1988年 4月	10,976	5.3	6.7	
III-3	オフィス	JEI本郷ビル	東京都文京区本郷	5,877.11	1991年 2月	5,400	2.6	14.2	
III-5	オフィス	川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区	22,141.60	1992年 4月	4,205	2.0	14.7	
III-6	オフィス	第44興和ビル	東京都目黒区東山	3,359.55	1984年 7月	1,150	0.6	13.4	
III-7	オフィス	JEI両国ビル	東京都墨田区両国	5,820.56	1996年 8月	2,550	1.2	14.3	
III-8	オフィス	海老名プライムタワー	神奈川県海老名市中央	55,806.20	1995年 5月	6,470	3.1	12.2	
III-9	オフィス	興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区	61,856.92	1988年 2月	32,000	15.5	7.9	
小計				239,582.69	-	76,641	37.1	-	
IV-2	オフィス	MID京橋ビル	大阪府大阪市都島区	10,021.32	1987年 4月	3,308	1.6	8.9	2011年9月1日取得予定
小計				10,021.32	-	3,308	1.6	-	
合計				720,056.74	-	206,706	100.0	6.1	

(※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、小数点第二位を四捨五入しています。

(※4)「PML」の合計欄には、第35興和ビル・MID京橋ビルを含めた、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。

(※5) 売買予約上の予約完結権が行使された場合に限りです。

保有物件の概要

エリア I

				
<p>I-7 赤坂ガーデンシティ Akasaka Garden City</p>	<p>I-1 大森ベルポートD館 Omori Bellport D</p>	<p>I-8 赤坂インターシティ AKASAKA INTERCITY</p>	<p>I-10 台場ガーデンシティビル Diba Garden City Building</p>	<p>I-2 芝二丁目ビルディング Shiba 2-Chome Building</p>
				
<p>I-3 JEI浜松町ビル JEI Hamamatsucho Building</p>	<p>I-11 第35興和ビル(※2) No. 35 Kowa Building</p>	<p>I-4 第32興和ビル No. 32 Kowa Building</p>	<p>I-9 興和白金台ビル Kowa Shirokanedai Building</p>	<p>I-6 第28興和ビル No. 28 Kowa Building</p>

(※1) エリア順・取得価格順に表示しています。

(※2) 売買予約上の予約完結権が行使された場合にのみ表示されます。

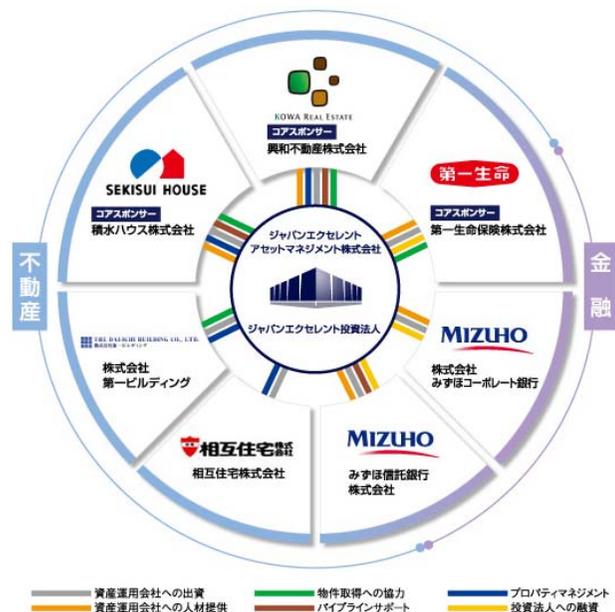
保有物件の概要

エリアⅡ			エリアⅢ		
					
Ⅱ-2 JEI西本町ビル JEI Nishi-Honmachi Building	Ⅱ-1 NHK名古屋放送センタービル NHK Nagoya Housou-center Building	Ⅲ-9 興和川崎西口ビル Kowa Kawasaki Nishiguchi Building	Ⅲ-1 武蔵小杉タワープレイス Musashikosugi Tower Place	Ⅲ-2 興和川崎東口ビル Kowa Kawasaki Higashiguchi Building	
エリアⅢ					エリアⅣ
					
Ⅲ-8 海老名プライムタワー Ebina Prime Tower	Ⅲ-3 JEI本郷ビル JEI Hongo Building	Ⅲ-5 川崎日進町ビルディング Kawasaki Nisshincho Building	Ⅲ-7 JEI両国ビル JEI Ryogoku Building	Ⅲ-6 第44興和ビル No. 44 Kowa Building	Ⅳ-2 MID京橋ビル MID Kyobashi Building

(※)エリア順・取得価格順に表示しています。

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。



興和不動産株式会社

株式会社みずほコーポレート銀行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、2011年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に287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(注1)	ポートフォリオに占める投資比率(注2)
オフィスビル	90%以上
その他(商業施設・住宅等)	10%以下

(注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。

(注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(注2)
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

