



Japan Excellent, Inc.

ジャパン エクセレント 投資法人 (証券コード: 8987)

第8期(2010年6月期)決算説明会資料

2010年8月16日

目次

I. 当期のハイライト

- 1. トピックス p. 3
- 2. 決算状況 p. 4

II. 当期の実績と今後の方針

- 1. 上場以来の運用戦略 p. 6
- 2. 経営環境認識 p. 7
- 3. 保有不動産の運用(内部成長)
 - (1)稼働率の維持・向上 p. 8
 - (2)海老名プライムタワー p. 9
 - (3)第36興和ビル p. 10
 - (4)川崎エリアのポートフォリオ p. 11
 - (5)賃料単価、賃料収入の推移 p. 12
 - (6)競争力強化に向けた取組み p. 13
- 4. 新規不動産の取得(外部成長)
 - (1)第32興和ビルの追加取得について(第9期) p. 14
 - (2)今後の方針 p. 15
- 5. 財務戦略
 - (1)当期の実績 p. 16
 - (2)財務方針 p. 17
- 6. 業績予想 p. 18

参考資料

- 当期の物件別収支及びNOI利回り一覧 p. 20
- 保有不動産の期末算定価格一覧 p. 21
- 損益計算書 p. 22
- 貸借対照表 p. 23
- 金融機関別有利子負債残高一覧 p. 24
- キャッシュフロー計算書／金銭の分配に係る計算書 p. 25
- 主な財務指標 p. 26
- 保有物件の概要 p. 27
- 投資主の状況 p. 30
- 本投資法人の特色 p. 31
- 投資口価格の推移／資産運用会社の概要 p. 32

I. 当期のハイライト



1. トピックス

(内部成長) 高稼働率を維持

第8期は、期中平均97.5%の稼働率を維持。
マーケット稼働率が悪化する中、
安定的な運用を実現。



(外部成長) 物件取得を決定

第32興和ビルの追加取得を
決定(8月6日発表)。
外部成長による今後の収益向上に貢献。

項目	影響
取得価格(今回取得分)	2,390百万円
鑑定評価額(今回取得分)	2,544百万円
年間NOI	399百万円
NOI利回り	5.4%

年間NOI及びNOI利回りは、追加取得年度(第10・11期)における第32興和ビル1棟全体の想定値です。

(財務戦略) 投資法人債を発行

投資法人債市場回復期を捉え、
3月と6月の2回、計170億円の
投資法人債を発行。
財務基盤の強化に寄与。

項目	前期末	当期末
長期借入比率	87.4%	100.0%
固定金利比率	37.4%	44.2%
平均残存期間	1.97年	2.46年

投資法人債発行(計170億円)を含む、第8期中のリファイナンスによる数値の変化を表しています。

第8期分配金は、期初予想を315円上回り**15,315円**に

2. 決算状況

(単位:百万円)

	第7期	第8期	差異
1. 営業収益	7,494	7,302	▲ 192
賃料収入	6,755	6,616	▲ 138
水道光熱費収入	575	510	▲ 65
その他賃貸事業収入	164	175	11
2. 営業費用	4,145	4,050	▲ 95
維持管理費	1,066	1,082	16
水道光熱費	648	582	▲ 66
公租公課	542	540	▲ 1
修繕工事費	142	130	▲ 11
その他賃貸事業費用	186	186	0
(NOI)	4,907	4,778	▲ 129
減価償却費	990	992	1
(不動産賃貸事業損益)	3,917	3,786	▲ 131
販売管理費	568	533	▲ 34
営業利益	3,349	3,252	▲ 97
3. 営業外収益	3	24	21
4. 営業外費用	865	909	43
経常利益	2,486	2,367	▲ 119
当期純利益	2,485	2,366	▲ 119
1口当たり分配金	16,085円	15,315円	▲ 770円

①

- 対前期比較でのポイント**
- ① 賃料収入は約2%減収と概ね見込み通りの水準。
 - ② 営業費用の削減により減収の影響を縮小。
 - ③ 営業外費用は、投資法人債発行に伴う会計処理等で、今期一時的に増加。



その結果、分配金は15,315円を計上。

②

- 対予想比較でのポイント**
- ① 賃料収入は概ね予想の水準に着地。
 - ② 一方、賃貸事業費用は、期初予想値を下回ったため、分配金は予想を315円上回り、15,315円。

(単位:百万円)

	期初予想	実績	差異
営業収益	7,305	7,302	▲ 3
うち賃料収入	6,639	6,616	▲ 22
賃貸事業費用	3,597	3,516	▲ 80
NOI	4,704	4,778	74
当期純利益	2,318	2,366	48
1口当たり分配金	15,000円	15,315円	315円

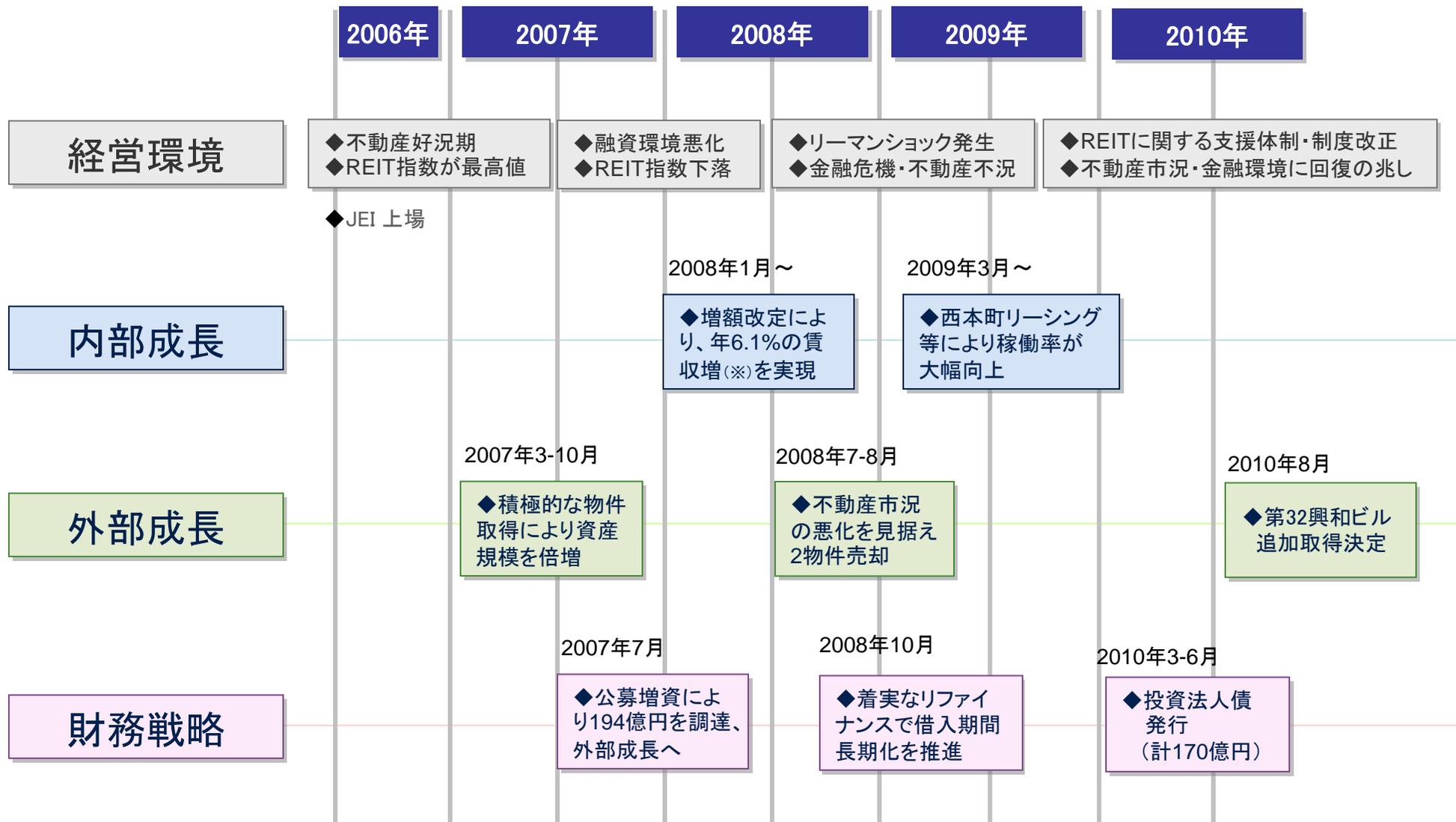
③

(注)記載未満の数値は切り捨てています。

Ⅱ. 当期の実績と今後の方針



1. 上場以来の運用戦略



※第4期における賃料総額の増加額(物件取得によるものを除く)を年換算した数値です。

2. 経営環境認識

経済概況・オフィスビル賃貸市場・不動産投資市場・金融市場

経済概況

- 当期**
- ◆ 欧州発の世界的な景気減速懸念やデフレの影響は心配されたものの、日本経済は、政府の経済対策の効果や中国をはじめとするアジア新興国の好調な経済に支えられ、企業収益は改善し、個人消費も回復基調を示すなど緩やかな回復基調に。
- 今後**
- ◆ 引続き欧米を中心とした海外景気の減速懸念や雇用情勢の悪化懸念があるものの、企業業績・個人消費の改善が進む中、景気の回復過程は継続。
 - ◆ 但し、円高進行による輸出産業への今後の影響や欧米先進国、新興国経済の動向によっては成長率の減速リスクが存在。

オフィスビル賃貸市場

- 当期**
- ◆ 企業のコスト削減とオフィス集約・統合の動きにより、各エリアで空室率が上昇。
 - ◆ 東京圏においても全般的に空室率が上昇。但し、都心の大規模優良ビルの空室率が低下するなど一部で賃貸市場改善傾向が顕在化。
 - ◆ 大阪・名古屋の地方大都市圏及び地方都市では、引続き空室率が上昇、賃料相場は引続き下落。
- 今後**
- ◆ 東京圏は、都心の大規模優良ビルを中心に立地改善等のテナントニーズが顕在化、優良物件より徐々に稼働率が底打ちへ。
 - ◆ 大阪・名古屋については、オフィス需要が低迷、ビル供給量も依然大きく、稼働率・賃料相場の下落傾向が継続。

不動産投資市場

- 当期**
- ◆ 不動産関連企業のデット、エクイティによる調達環境が改善、投資家の投資意欲も上昇し、不動産取引件数は増加傾向へ。
 - ◆ 投資家の期待利回りは、ほとんどのエリアで横ばいに。
- 今後**
- ◆ 東京都心部を中心に、賃料市況の下げ止まりにより、不動産価格の調整は最終局面に向う見通し。

金融市場

- 当期**
- ◆ 日銀の資金供給拡大が、短期金利の低位安定に寄与。長期金利も欧米金利の急低下に伴い低下。
- 今後**
- ◆ 欧米の経済情勢については先行き不透明感もあり、デフレ状態である日本では日銀による金融緩和政策が当面続くと予想。また、今後の欧米の景気見通し次第では今後も国内中長期金利が低下することも予想され、イールドカーブが更にフラット化する可能性も。

3. 保有不動産の運用(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

➤ 第8期は高稼働率を維持。

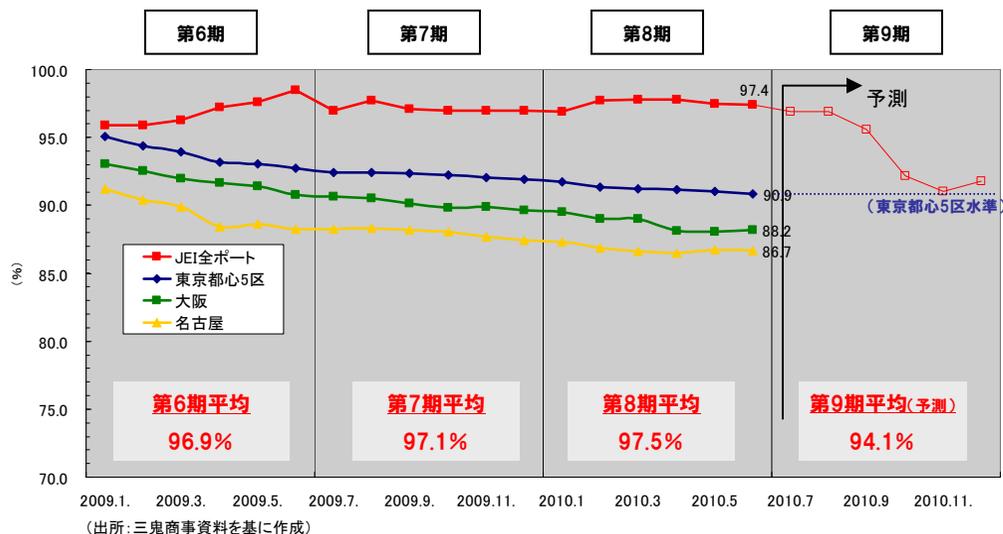
■ テナント退去率が引き続き低水準(第8期: 1.8%)にあったため、マーケット稼働率が低下する環境下で高稼働率を維持。

期中平均稼働率 : 第7期 97.1% → 第8期 97.5%(+0.4%)

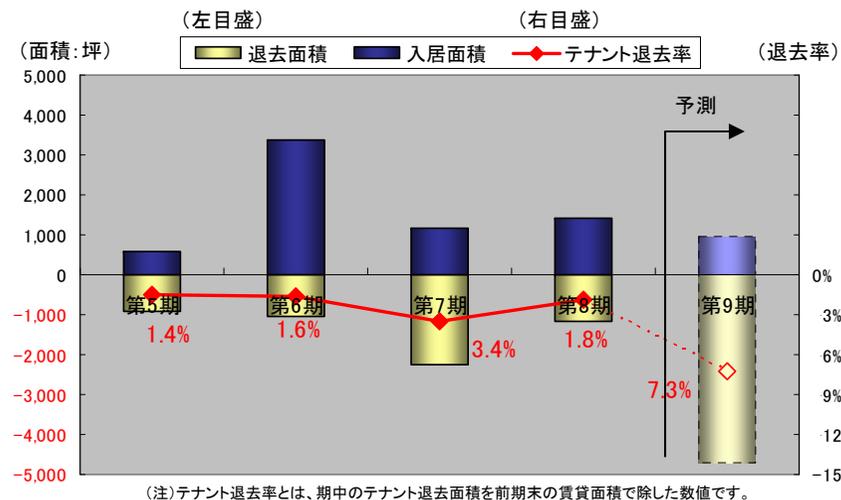
➤ 第9期、第10期は空室物件の早期リースアップに注力し、稼働率の向上を図る。

■ 第9期は海老名の富士セロックグループ(※対ポート賃貸面積3.4%)退去等により期中平均稼働率は94.1%に下落、第10期は埋戻しによりポートフォリオ稼働率の回復を見込む。

【マーケット稼働率とJEIポートフォリオ稼働率の実績、及び予測】



【テナント退去率及び入居・退去面積の実績、及び予測】



3. 保有不動産の運用(内部成長)

(2) 海老名プライムタワー

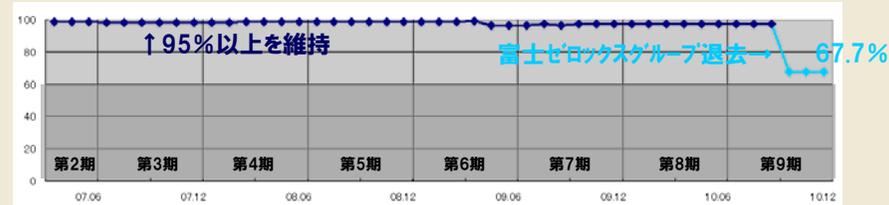


物件概要

- 取得時期: 2007年3月
- 取得価格: 6,470百万円
- テナント構成(第8期末現在)
 - ・海老名第一ビルディング: 約39%
 - ・富士ゼロックスグループ: 約30%※
(9月末退去予定)
 - ・ジャックス: 約22%
 - ・その他: 約6%
 - ・空室: 約3% ※対ポート賃貸面積3.4%

取得以降の推移および現状

- ・取得以降95%以上の稼働率を維持。(第8期末現在: 97.2%)



- ・富士ゼロックスグループより9月末退去の解約通知を受領。
(JEI持分: 2,262坪、対ポート賃貸面積3.4%)
- ・この結果、本物件の稼働率は約68%に低下。

早期埋め戻しに向けたリーシング強化

- ・現行PMに加えスポンサーネットワーク(第一生命・第一ビル・興和不動産・みずほグループ)をフル活用しリーシング活動を強化。
- ・共同事業者である海老名市と連携したテナントニーズの取り込み。

<本物件の特徴>

- ・第一生命、海老名市との共同事業
- ・オフィス棟に加えてホテル・スポーツクラブ・市民ギャラリーを併設した複合開発

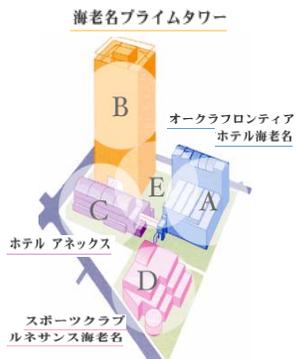


<本物件立地の特徴>

- ・神奈川県中央エリアの交通の要衝・・・鉄道3線乗り入れ、圏央道海老名ICの開通(2010年2月)
- ・大手企業の工場・研究所をはじめ、製造業を中心とした数多くの拠点が存在

<誘致業種・部門のターゲット>

- ・業種・・・自動車・自動車部品、電気機器、食品、医療関連、流通運輸、大学・専門学校 など
- ・部門・・・R&Dセンター、バックオフィス、コールセンター、データセンター、研修センター など



コスト圧縮に向けた取組み

- ・収支改善に向け、維持管理コストの削減取組みを強化。
(設備・警備・清掃など業務委託費、設備保守費の見直し など)

3. 保有不動産の運用(内部成長)

(3) 第36興和ビル



物件概要

- 取得時期: 2006年6月
- 取得価格: 4,000百万円
- テナント構成(第8期末現在):
シングルテナントへの一括リース

取得以降の推移および現状

- ・取得以降、シングルテナントに対し一括リース。(稼働率100%)
- ・千代田区という都心立地において、取得以降平均6.2%のNOI利回りを確保。
- ・7月15日、当該テナントから1月中旬退去の解約通知を受領。
(1,730坪、対ポート賃貸面積2.6%)

<本物件の概要>

- ・所在地: 東京都千代田区三番町
- ・延床面積: 8,266.55㎡
- ・規模: 地下1階地上7階建
- ・最寄り駅: 東京メトロ「半蔵門」駅(6分)



高い立地ポテンシャル

<番町エリアの特性>

- ・歴史的に「山の手」最高級の住宅地として発展。近年、高級マンション、オフィス・商業店舗等の開発が進んだエリア。
 - ・オフィス立地としては、永田町、霞ヶ関、平河町に近接し、政府関連、外資系企業、法律事務所等が集積。
 - ・皇居に隣接、各国大使館、有名私学等の存在により、重厚な高級住宅地としての性格も併せ持つエリア。
- ↓
- ・今般のテナント退去プレスリリース以降、建物一括リース等に関する問い合わせが多数なされている状況。

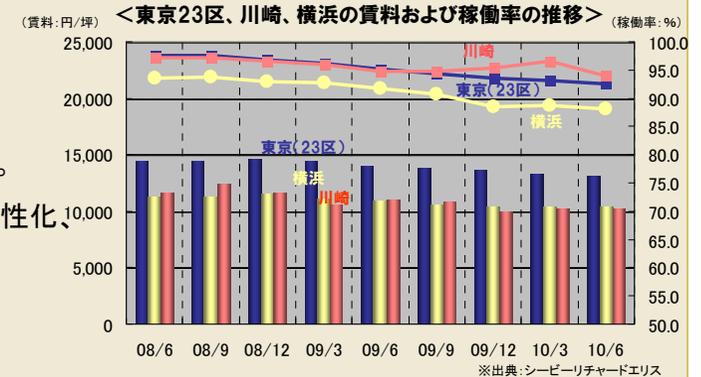
3. 保有不動産の運用(内部成長)

(4) 川崎エリアのポートフォリオ

川崎エリアの動向

<川崎エリアの特性>

- ・電機・ITをはじめとする先端技術系の企業や研究機関が集積。
- ・JR東海道線で東京駅へ18分、品川駅へ10分と都心部に近接。
- ・主要駅(川崎・武蔵小杉・新百合ヶ丘など)では、商業・住宅を中心とした複合再開発が進展。
- ・羽田空港の拡張・国際化(2010.10 新設D滑走路完成、国際定期便就航予定)による経済活性化、都市機能の向上が見込まれる。(新国際線ターミナルまで川崎駅から京急線で12分。)
- ・オフィス賃料水準は東京(23区)・横浜よりも安価、これらのエリアを上回る稼働率を維持。



JEIポートフォリオの市内4物件の状況

- ・川崎市に所在する、以下のJEI 4物件の川崎エリアのポートフォリオの稼働率は97.9%、NOI利回りは5.7%(第8期末)。
- ・これらの物件には、東芝、富士通など日本を代表する電機・IT系メーカーおよびその関連会社が主要テナントとして入居。
- ・4物件の期末鑑定価額は、対前期比でほぼ横ばい。武蔵小杉タワープレイスは +1.9%上昇。

エリア	<川崎駅前エリア>			<武蔵小杉エリア>	<エリア合計>
物件名	1.興和川崎東口ビル	2.興和川崎西口ビル	3.川崎日進町ビル	4.武蔵小杉タワープレイス	4物件合計
外観				 <良好な都心アクセス> ・東急目黒線(直通運転)で永田町へ32分。 ・2010年3月～ JR横須賀線の新駅開業により、東京へ18分、成田空港へ80分。	
第8期末稼働率	100%	95%	100%	100%	97.9%
第8期NOI利回り	5.8%	4.4%	8.3%	7.7%	5.7%
主要テナント ※()内は物件入居割合	東芝グループ(100%)	JAグループ(55%)	富士通グループ(81%)	富士通グループ(59%)	左記3社グループ (合計68%)

3. 保有不動産の運用(内部成長)

(5) 賃料単価、賃料収入の推移

平均賃料単価と相場(目標)賃料単価の推移・見込み

▶ 第8期末の平均賃料単価は前期比-2.1%。

第8期はリース更新に伴う改定面積が増加、全改定面積に対する減額改定の割合が64%を占めたことから平均賃料単価は前期比2.1%下落。

▶ 第9期はリース更新面積が減少、単価低下は微減に止まると予測。

相場賃料の下落傾向は継続するが、第9期は減額改定の割合および減額幅(平均賃料改定率)は前期より改善、また改定面積が大幅に減少することから、平均賃料単価の下落は前期比0.7%に止まる見込み。

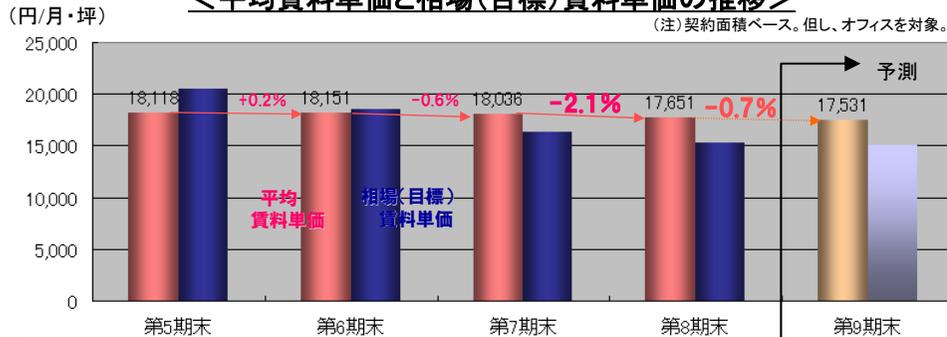
<賃料改定の実績、および予測>

(注) 平均賃料改定率: 同額改定も含めた賃料の平均改定率

	リース改定面積 ※()内は賃貸可能 面積に対する比率	うち増額割合 ※()内は 賃料改定率	うち同額 割合	うち減額割合 ※()内は 賃料改定率	平均賃料 改定率
第7期	13,324坪 (20%)	8% [+4.3%]	76%	16% [-6.7%]	[-0.8%]
第8期	21,609坪 (32%)	2% [+6.2%]	34%	64% [-8.0%]	[-5.1%]
第9期(予測)	8,352坪 (13%)	4% [+1.8%]	43%	53% [-7.8%]	[-4.4%]

<平均賃料単価と相場(目標)賃料単価の推移>

(注) 契約面積ベース。但し、オフィスを対象。



賃料収入総額の推移・見込み

▶ 第8期末の賃料収入は前期比-2.1%。

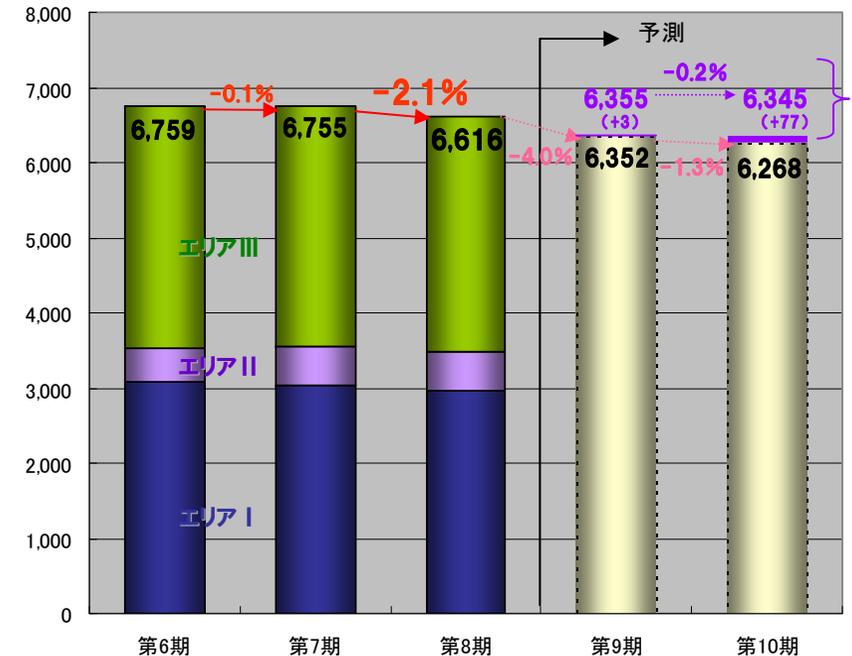
第8期は高稼働率を維持した一方、減額改定による賃料単価下落の影響により賃料収入は減少。(前期比:-2.1%)

▶ 第9期・第10期 賃料収入見込み。

第9期は主に大口テナント退去に伴う稼働率低下により4%の賃料収入減少を見込む。第10期は単価下落(減額改定およびテナント入替え)を想定する一方、稼働率の回復を見込むことから賃料収入の減少は1.3%に止まると想定。

<賃料収入総額と対前期増減率の推移、および予測>

(賃料収入総額: 百万円)



追加取得による影響

3. 保有不動産の運用(内部成長)

(6) 競争力強化に向けた取り組み

今後の計画投資について

物件競争力、テナント満足度向上のための追加投資を計画、順次実施。

築20年以上の物件は以下7物件存在するものの、各物件とも主要工事項目について、改修・リニューアル実施済(または計画済)であり、競争力向上に向けた取組みを実施中。今後、特に省エネ・環境対応の取組みを実施していく予定。(空調設備の更新時など)

(凡例) ◎:実施済、○:一部実施済又は1年以内の工事計画あり、□:5年以内に工事計画予定

物件名	築年数	外壁改修	空調改修	共用部改修	備考
興和川崎東ロビル	22.2	◎	□	○	シングルテナント
興和川崎西ロビル	22.3	□	□	○	
JEI西本町ビル	22.4	○	○	◎	
第44興和ビル	25.9	○	◎	◎	
第36興和ビル	27.8	○	○	◎	シングルテナント
第32興和ビル	31.3	◎	◎	◎	2003年 全面リニューアル工事完了済
第28興和ビル	35.4	◎	◎	◎	2001年 全面リニューアル工事完了済
(参考)築20年未満 11物件	12.0	-	-	-	
(参考)全ポートフォリオ 18物件	16.2	-	-	-	

※全ポートフォリオ等 複数物件の築年数は、取得価格ベースの加重平均にて算出。

地球温暖化対策(温室効果ガス削減)への取組み

東京都・環境確保条例

「CO2排出総量削減義務と排出量取引制度」

- ・毎年エネルギー使用量6～8%削減の義務(第一計画期間:2010～2014年)
- ・ビル単位で原油換算1500KL/年以上が対象(大規模事業所)

- 削減義務の課される大規模事業所は以下の3物件が該当。
赤坂インターシティ、赤坂ガーデンシティ、大森ベルポート
- 「トップレベル/準トップレベル事業所※」認定を目指し、都の採点基準に基づく自己評価を実施、3物件とも「準トップレベル」認定水準をクリア。
- 今後、第三者による検証、費用対効果に基づく「トップレベル」認定の是非など各物件の方針について、共同事業者と協議の上、決定する予定。

※「地球温暖化対策推進の程度が優れた事業所」として知事が認めた事業所で、削減義務率が通常よりもトップレベルは1/2、準トップレベルは3/4に低減される。

経済産業省・改正省エネ法

「事業者単位のエネルギー管理の導入」

- ・毎年エネルギー使用量1%削減の努力義務
- ・原油換算1500KL/年以上使用する事業者が対象

- 2010年7月、事業者ベースの「エネルギー使用状況届出書」を当局に提出。
- 入居テナントからのエネルギーデータ提供要請への対応を実施。
- 各設備の更新期に併せた高効率・省エネ型の採用推進。
(主な工事実施例)
 - ・NHK名古屋(9期～)空調設備リニューアル(既存機器より24%効率アップ)
 - ・JEI本郷ビル(9期～)空調設備リニューアル(既存機器より22%効率アップ)
 - ・川崎日進町ビル(9期)熱源設備リニューアル(夜間蓄熱電力利用の促進)

4. 新規不動産の取得(外部成長)

(1) 第32興和ビルの追加取得について(第9期)



第32興和ビル(追加取得:30%)

- ▶2010年8月6日、スポンサーパイプラインを活用し、共有持分につき売買契約を締結。
- ▶追加取得により完全所有とするとともに、第9期以降のNOI向上を企図。(第10期分配金 268円寄与。)

<本物件の概要>

- ・所在地:東京都港区南麻布
- ・延床面積:10,110.96㎡
- ・規模:地下1階地上9階建
- ・最寄り駅:東京メトロ日比谷線「広尾」駅
(徒歩3分)

取引概要

- ・取得先:興和不動産株式会社
- ・取得価格:2,390百万円
- ・鑑定評価額:2,544百万円
- ・想定NOI:399百万円(注1)
- ・想定NOI利回り:5.4%(注2)
- ・取得日:2010年12月24日(予定)

(注1)追加取得分を含む本投資法人の保有する取得年度の特種要因を排除した年間の想定数値。

(注2)上記想定NOIを本物件に係る取得価格の合計で除した数値。

本物件の立地および特徴

- ・渋谷・恵比寿・六本木に近接、周辺には高級住宅、各国の在外公館、有名私学、有栖川宮記念公園等が立地、都心にありながら閑静な環境が保たれているエリア。
- ・外資系、IT・ソフトウェア、アパレル・インテリア関連企業等や、「麻布・広尾」エリアにこだわるテナント需要が存在。
- ・「広尾」駅から徒歩3分と至近、外苑西通りに面し視認性に優れており、平成15年に全面リニューアル工事が完了、高い競争力を保持。

4. 新規不動産の取得(外部成長)

(2) 今後の方針

大都市圏のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求

▶東京圏のオフィスビル中心に、第32興和ビルの追加取得に引き続きスポンサーパイプラインを活用した取得機会を追求。

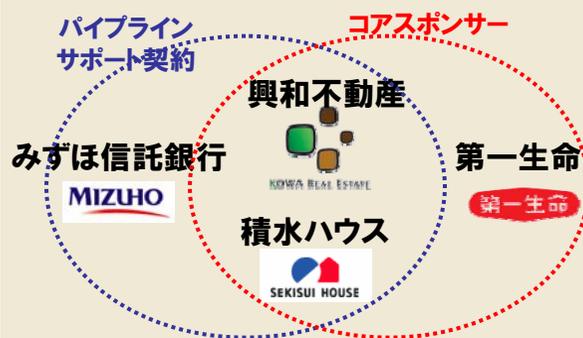
▶スポンサーネットワーク等を活用した第三者からの取得についても、更に積極化。



資産規模の拡大推進へ

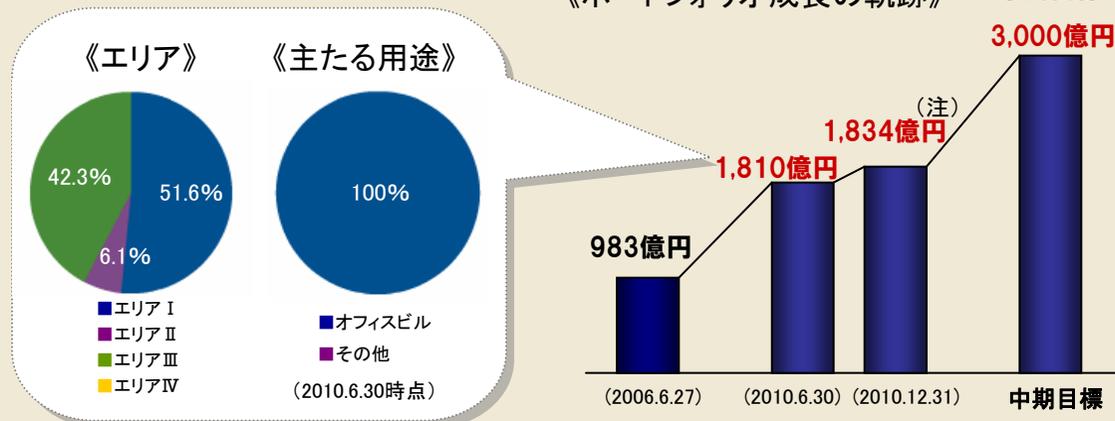
JEIの強み

物件開発力、仲介機能を持つ
スポンサー企業のサポートを活用



東京圏・オフィスビル中心の良質なポートフォリオ

《ポートフォリオ成長の軌跡》 中期目標: 3,000億円



(注)2010年6月末時点での取得価格合計額に、本書の日付現在決定している第32興和ビル追加取得額(2,390百万円)を加算した数値です。その他物件の取得・売却等は見込んでおりません。

5. 財務戦略

(1) 当期の実績

有利子負債の長期化と固定金利比率の上昇を目的としたファイナンスの実施

- ▶ 第1回無担保投資法人債の発行(発行日2010年3月11日、償還日2014年3月11日)発行額: 120億円、期間: 4年、利率: 1.52%
 - ⇒ 短期借入金120億円(弁済期日2010年9月30日)の全額期限前弁済(2010年3月31日)に充当
- ▶ 第2回無担保投資法人債の発行(発行日2010年6月28日、償還日2015年6月26日)発行額: 50億円、期間: 5年、利率: 1.29%
 - ⇒ 4年長期借入金130億円(弁済期日2010年6月29日)の内、50億円の弁済資金に充当
- ▶ 4年長期借入金130億円(弁済期日2010年6月29日)の内、80億円を期間 3.5年でリファイナンス

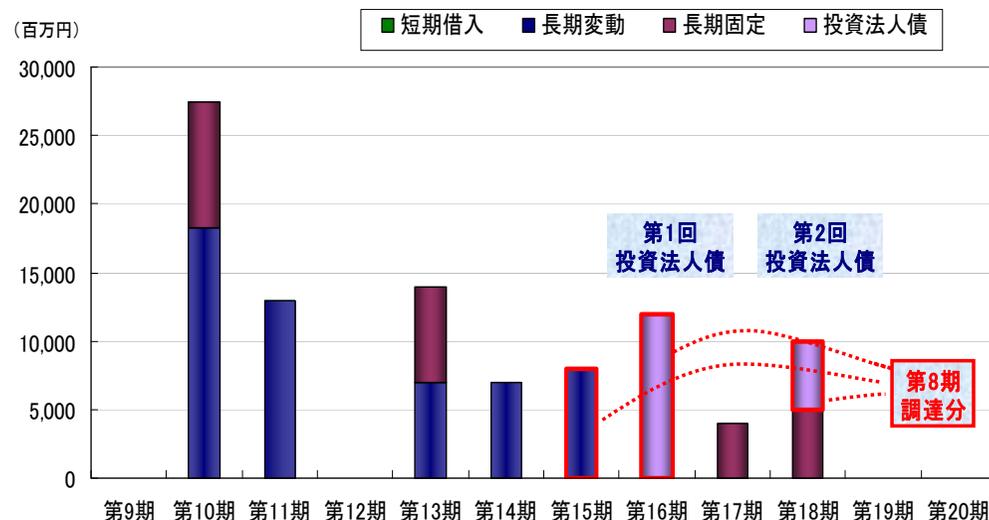
【有利子負債の状況】

(単位: 百万円)

		第7期	第8期
有利子負債残高		95,500	95,500
	短期借入金	12,000 (12.6%)	0 (0.0%)
	長期借入金	83,500 (87.4%)	78,500 (100.0%)
	投資法人債	0	17,000
期末総資産LTV		49.0%	49.0%
固定金利比率		37.4%	44.2%
期末平均調達金利		1.45%	1.40%
	短期借入金	1.07%	
	長期借入金	1.50%	1.39%
	投資法人債		1.45%
平均有利子負債残存期間		1.97年	2.46年

()内は、借入金の長短比率

【弁済期別有利子負債残高】



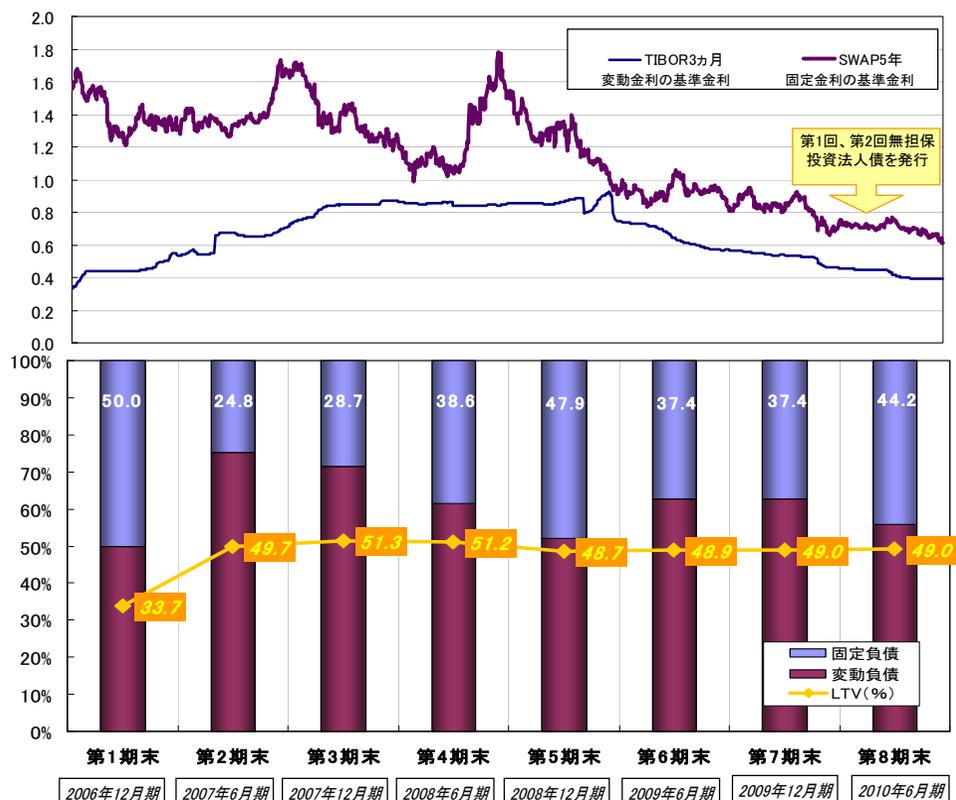
5. 財務戦略

(2) 財務方針

安定した財務運営と財務余裕度の維持・改善

- ▶ 借入金利固定化の機会捕捉(投資法人債の発行を含む)
- ▶ 負債の長期化、弁済期限の分散化の促進
- ▶ 安定的なLTV水準(基本35~50%)での運営
- ▶ 取引金融機関の多様化の促進

【上場来の金利推移(上段)と固定金利比率、LTV運営(下段)】



◆これまでの財務運営

・日銀の低金利政策が当面継続することにより、順イールドカーブのまま金利が低下していくの見通しに基づき、これまでは変動金利借入れ比率を一定程度維持。

◆今後の財務運営

・中長期金利の急速な低下によるイールドカーブのフラット化により、今後は機を見て固定金利比率を拡大していく方針。

投資法人債の発行と、金融資本市場での信頼性向上を図るため、国内外2社の格付機関から以下の格付けを取得。

■2010年6月30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・インベスターズ・サービス	発行体格付け : A3 (ネガティブ)
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-(注)

(注) 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

6. 業績予想

第9期(2010年12月期)及び第10期(2011年6月期)業績予想のポイント

【第9期】賃料収入は、海老名プライムタワーにおける退去(2010年10月)等の影響で、260百万円(3.9%)の減収。

一方、投資法人債発行による営業外費用減少等により、当期利益への影響を203百万円に圧縮見込み。

【第10期】既存物件の減収幅の縮小に加え、新規取得物件の通期寄与により、賃料収入は概ね前期並みの水準と予想。

積極的なリーシングに関する費用を見込むため、第10期は対9期予想で減益となるが、減少幅は縮小できる見込み。

(単位:百万円)

	第8期	第9期		第10期	
	実績	予想	前期比	予想	前期比
営業収益	7,302	7,063	▲ 238	6,992	▲ 70
賃料収入	6,616	6,355	▲ 260	6,345	▲ 10
水道光熱費収入	510	553	42	492	▲ 60
その他賃貸事業収入	175	154	▲ 21	155	0
不動産賃貸事業費用	3,516	3,546	29	3,625	79
うち維持管理費	1,082	1,038	▲ 43	1,124	85
うち水道光熱費	582	636	53	574	▲ 61
うち修繕工事費	130	125	▲ 5	121	▲ 4
(NOI)	4,778	4,507	▲ 271	4,370	▲ 136
うち減価償却費	992	989	▲ 3	1,002	13
不動産賃貸事業損益	3,786	3,517	▲ 268	3,367	▲ 150
営業利益	3,252	2,963	▲ 288	2,833	▲ 129
営業外費用	909	800	▲ 108	825	24
経常利益	2,367	2,164	▲ 203	2,010	▲ 154
当期純利益	2,366	2,163	▲ 203	2,009	▲ 154
1口当たり分配金	15,315円	14,000円	▲ 1,315円	13,000円	▲ 1,000円

第10期・第32興和ビル追加取得分

営業収益	84
うち賃料収入	77
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	22
NOI	61

参考資料



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	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	28興和	赤坂 ガーデン シティ	赤坂 インター シティ	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	1,081	371	295	207	-	147	555	333	319	247	802	-	173	229	93	109	513	1,083	7,302
建物賃貸料	1,019	370	282	198	-	135	528	300	-	225	699	-	161	227	83	101	461	974	6,746
その他収入	61	0	13	9	-	12	26	32	-	22	103	-	11	1	9	8	52	108	556
賃貸事業費用	489	125	105	71	-	59	162	140	180	169	367	-	66	90	65	54	359	619	3,516
維持管理費	145	49	27	26	-	23	43	17	57	41	121	-	16	36	15	17	151	155	1,082
水道光熱費	126	0	14	11	-	11	23	26	23	23	72	-	7	-	7	9	61	97	582
公租公課	77	31	18	15	-	8	34	19	21	28	61	-	10	16	4	7	46	80	540
損害保険料	2	1	0	0	-	0	0	0	0	0	3	-	0	0	0	0	2	3	21
修繕工事費	10	3	0	0	-	3	0	0	4	24	8	-	3	1	27	0	6	22	130
その他費用	5	3	14	2	-	1	4	34	33	3	6	-	2	2	1	1	12	21	165
減価償却費	122	36	27	15	11	11	55	41	38	47	93	87	26	33	8	16	78	239	992
賃貸事業利益	592	245	190	136	118	88	393	192	139	78	435	228	106	139	27	55	153	463	3,786
NOI	714	282	218	151	130	99	449	234	178	126	528	316	132	172	35	72	231	703	4,778
日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
取得価格	22,552	9,450	8,350	5,040	4,000	2,859	23,300	17,857	4,300	6,673	13,890	10,976	5,400	4,205	1,150	2,550	6,470	32,000	181,023

対前期比較	第8期NOI利回り(年換算)	6.4%	6.0%	5.3%	6.1%	6.6%	7.0%	3.9%	2.6%	8.4%	3.8%	7.7%	5.8%	5.0%	8.3%	6.3%	5.7%	7.2%	4.4%	5.3%
	第7期NOI利回り(年換算)	6.0%	5.9%	5.8%	6.6%	6.0%	7.4%	3.9%	3.0%	8.8%	4.4%	7.5%	6.2%	4.8%	8.3%	9.8%	5.2%	7.4%	4.3%	5.4%
	差異	0.4%	0.1%	-0.5%	-0.5%	0.6%	-0.4%	0.0%	-0.4%	-0.4%	-0.6%	0.2%	-0.4%	0.2%	0.0%	-3.5%	0.5%	-0.2%	0.1%	-0.1%

(注1)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。

(注2)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)。

(注3)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。

(注4)NHK名古屋については、共同事業者から同意が得られていないため賃貸事業収入の明細を開示していません。

【エリア別内訳】

	エリアⅠ 合計	エリアⅡ 合計	エリアⅢ 合計
NOI	2,280	304	2,194
取得価格	93,408	10,973	76,641
第8期NOI利回り(年換算)	4.9%	5.6%	5.8%
第7期NOI利回り(年換算)	5.0%	6.1%	5.8%
差異	-0.1%	-0.5%	0.0%

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8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7期末①	第8期末②		%			%	第7期末④	第8期末⑤		
I-1	I	大森ベルポートD館	22,553	24,830	24,780	▲ 50	-0.2%	22,266	2,514	11.3%	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	11,600	11,500	▲ 100	-0.9%	9,279	2,221	23.9%	事務所 5.1% 住宅 5.8%	事務所 5.1% 住宅 5.8%	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	8,940	8,900	▲ 40	-0.4%	8,260	640	7.7%	4.6%	4.6%	0.0%	日本不動産研究所
I-4		第32興和ビル	5,040	5,478	5,356	▲ 122	-2.2%	4,987	369	7.4%	5.9%	5.9%	0.0%	中央不動産鑑定所
I-5		第36興和ビル	4,000	4,242	4,030	▲ 212	-5.0%	4,011	19	0.5%	5.3%	5.2%	-0.1%	中央不動産鑑定所
I-6		第28興和ビル	2,859	3,560	3,390	▲ 170	-4.8%	2,829	561	19.8%	5.8%	5.8%	0.0%	日本不動産研究所
I-7		赤坂ガーデンシティ	23,300	21,900	21,300	▲ 600	-2.7%	23,044	▲ 1,744	-7.6%	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	13,800	13,300	▲ 500	-3.6%	17,656	▲ 4,356	-24.7%	4.0%	4.0%	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	4,300	4,960	4,800	▲ 160	-3.2%	4,222	578	13.7%	5.7%	5.7%	0.0%	日本不動産研究所
II-2		JEI西本町ビル	6,674	4,780	4,650	▲ 130	-2.7%	7,592	▲ 2,942	-38.8%	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	15,900	16,200	300	1.9%	13,370	2,830	21.2%	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	10,300	9,940	▲ 360	-3.5%	10,500	▲ 560	-5.3%	5.1%	5.1%	0.0%	ヒロ&リーエスネットワーク
III-3		JEI本郷ビル	5,400	5,160	5,160	0	0.0%	5,266	▲ 106	-2.0%	4.7%	4.7%	0.0%	ヒロ&リーエスネットワーク
III-5		川崎日進町ビルディング	4,205	5,320	5,230	▲ 90	-1.7%	4,108	1,122	27.3%	5.7%	5.7%	0.0%	日本不動産研究所
III-6		第44興和ビル	1,150	1,480	1,480	0	0.0%	1,021	459	45.0%	6.3%	6.3%	0.0%	日本不動産研究所
III-7		JEI両国ビル	2,550	2,198	2,182	▲ 16	-0.7%	2,444	▲ 262	-10.7%	5.6%	5.6%	0.0%	中央不動産鑑定所
III-8		海老名プライムタワー	6,470	5,140	4,360	▲ 780	-15.2%	6,380	▲ 2,020	-31.7%	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	27,500	27,300	▲ 200	-0.7%	31,191	▲ 3,891	-12.5%	5.1%	5.1%	0.0%	ヒロ&リーエスネットワーク
エリア I 合計			93,409	94,350	92,556	▲ 1,794	-1.9%	92,355	201	0.2%	4.7%	4.7%	0.0%	-
エリア II 合計			10,974	9,740	9,450	▲ 290	-3.0%	11,814	▲ 2,364	-20.0%	5.6%	5.6%	0.0%	-
エリア III 合計			76,641	72,998	71,852	▲ 1,146	-1.6%	74,283	▲ 2,431	-3.3%	5.3%	5.3%	0.0%	-
合計			181,023	177,088	173,858	▲ 3,230	-1.8%	178,434	▲ 4,576	-2.6%	5.0%	5.0%	0.0%	-

(注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。

(注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7・8期末を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社ヒロ&リーエスネットワーク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7期	百分比 (%)	第8期	百分比 (%)	差異	前期比 (%)
1. 営業収益	7,494	100.0	7,302	100.0	▲ 192	▲ 2.6
賃貸事業収入	6,886		6,746		▲ 140	
その他の賃貸事業収入	608		556		▲ 51	
2. 営業費用	4,145	55.3	4,050	55.5	▲ 95	▲ 2.3
維持管理費	1,066		1,082		16	
水道光熱費	648		582		▲ 66	
公租公課	542		540		▲ 1	
損害保険料	21		21		0	
修繕工事費	142		130		▲ 11	
その他費用	165		165		0	
減価償却費	990		992		1	
賃貸事業費用合計	3,577		3,516		▲ 61	▲ 1.7
賃貸事業利益	3,917		3,786		▲ 131	▲ 3.4
資産運用報酬	423		414		▲ 9	
その他営業費用	144		119		▲ 25	
営業利益	3,349	44.7	3,252	44.5	▲ 97	▲ 2.9
3. 営業外収益	3	0.0	24	0.3	21	+ 646.1
受取利息	2		3		0	
その他	0		21		20	
4. 営業外費用	865	11.5	909	12.4	43	+ 5.0
支払利息	701		635		▲ 66	
融資関連費用	163		196		32	
投資法人債利息	—		55		55	
投資法人債発行費償却	—		5		5	
その他	0		16		16	
経常利益	2,486	33.2	2,367	32.4	▲ 119	▲ 4.8
税引前当期純利益	2,486	33.2	2,367	32.4	▲ 119	▲ 4.8
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	2,485	33.2	2,366	32.4	▲ 119	▲ 4.8
前期繰越利益	0		0		0	
当期未処分利益	2,486		2,366		▲ 119	

(注)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7期		第8期		比較増減	(負債の部)	第7期		第8期		比較増減
		構成比		構成比					構成比		
I. 流動資産	15,326	7.9	15,717	8.1	391	I. 流動負債	26,179	13.4	28,666	14.7	2,486
現金及び預金	3,027		3,742		715	営業未払金	472		467		▲ 5
信託現金及び信託預金	11,663		11,407		▲ 256	短期・1年以内返済借入金	25,000		27,500		2,500
営業未収入金	467		464		▲ 2	未払金	351		333		▲ 18
その他	168		103		▲ 64	未払消費税等	94		61		▲ 32
						その他	260		304		43
II. 固定資産	179,713	92.1	178,912	91.9	▲ 801	II. 固定負債	79,410	40.7	76,654	39.4	▲ 2,755
1. 有形固定資産	170,600	87.4	169,869	87.3	▲ 731	投資法人債	—		17,000		17,000
不動産	3,000		3,023		22	長期借入金	70,500		51,000		▲ 19,500
信託不動産	167,590		166,832		▲ 758	預り敷金保証金	448		442		▲ 6
建設仮・信託建設仮勘定	8		13		4	信託預り敷金保証金	8,382		8,212		▲ 170
2. 無形固定資産	8,565	4.4	8,565	4.4	▲ 0	その他	78		—		▲ 78
借地権	1,185		1,185		—	負債合計	105,589	54.1	105,321	54.1	▲ 268
信託借地権	7,380		7,380		—	(純資産の部)					
その他	0		0		▲ 0	I. 投資主資本	89,569	45.9	89,449	45.9	▲ 119
3. 投資その他の資産	547	0.3	477	0.2	▲ 69	1. 出資総額	87,083	44.7	87,083	44.7	—
投資有価証券	10		—		▲ 10	2. 剰余金	2,486		2,366		▲ 119
差入敷金保証金	15		15		—	当期未処分利益	2,486	1.3	2,366	1.2	▲ 119
長期前払費用	468		404		▲ 64	II. 評価・換算差額等	▲ 118	▲ 0.1	▲ 60	▲ 0.0	58
その他	52		57		5	繰延ヘッジ損益	▲ 118		▲ 60		58
III. 繰延資産	—	0.0	80	0.0	80	純資産合計	89,450	45.9	89,389	45.9	▲ 60
投資法人債発行費	—		80		80	負債純資産合計	195,040	100.0	194,710	100.0	▲ 329
資産合計	195,040	100.0	194,710	100.0	▲ 329						

(注)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	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	22,300	28.4%	23.4%
三菱UFJ信託銀行株式会社	13,600	17.3%	14.2%
第一生命保険株式会社	8,000	10.2%	8.4%
みずほ信託銀行株式会社	7,800	9.9%	8.2%
株式会社三井住友銀行	7,200	9.2%	7.5%
農林中央金庫	5,100	6.5%	5.3%
株式会社日本政策投資銀行	4,000	5.1%	4.2%
株式会社あおぞら銀行	3,000	3.8%	3.1%
中央三井信託銀行株式会社	3,000	3.8%	3.1%
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	1,500	1.9%	1.6%
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	3,458
税引前当期純利益	2,367
減価償却費	992
未払消費税等の増減	▲ 32
利息の受取・支払	▲ 643
その他	774
II. 投資活動によるキャッシュフロー	▲ 426
固定資産の取得による支出	▲ 269
預り敷金の収入・支出	▲ 167
その他	10
III. 財務活動によるキャッシュフロー	▲ 2,573
短期借入金の返済による支出	▲ 12,000
長期借入金の借入による収入	8,000
長期借入金の返済による支出	▲ 13,000
投資法人債の発行による収入	17,000
投資法人債発行費の支出	▲ 85
分配金の支払額	▲ 2,487
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	458
V. 現金及び現金同等物の期首残高	14,691
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	15,149

(注)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	2,366,962,804
分配金の額	2,366,933,250
(投資口1口当たりの分配金の額)	15,315
次期繰越利益	29,554
期末発行済投資口数	154,550口

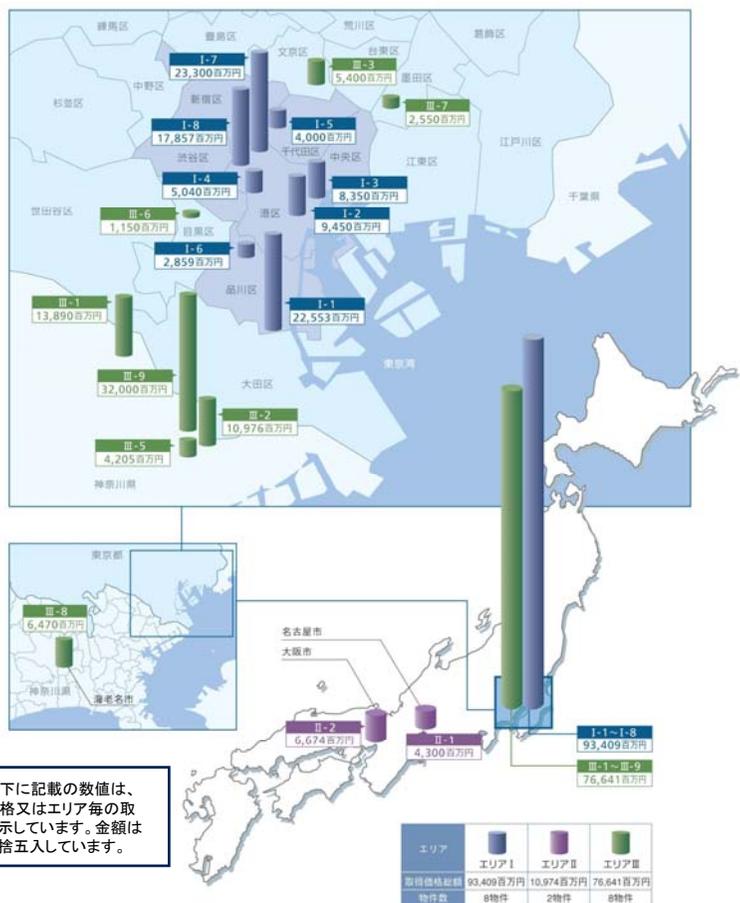
主な財務指標

財務指標	算式	単位	第7期	第8期
EPS(1口当たり純利益)	当期純利益 ÷ 期中平均投資口数	円	16,084	15,314
EBIT(利払前・税引前当期純利益)	税引前当期純利益 + (支払利息 + 投資法人債利息)	百万円	3,188	3,058
EBITDA(利払前・税引前・償却前当期純利益)	税引前当期純利益 + (支払利息 + 投資法人債利息) + 減価償却費	百万円	4,179	4,050
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	4,907	4,778
NCF(ネット・キャッシュフロー)	NOI - 資本的支出	百万円	4,773	4,530
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	22,494	21,737
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	4.5	4.4
ROA(総資産経常利益率)	経常利益 ÷ ((期首総資産 + 期末総資産) ÷ 2) × 100	%	1.3	1.2
(参考)年換算値	同上 × 365日 ÷ 営業日数	%	2.5	2.5
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	%	2.8	2.6
(参考)年換算値	同上 × 365日 ÷ 営業日数	%	5.5	5.3
自己資本比率	(期末純資産額 ÷ 期末総資産額) × 100	%	45.9	45.9
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	%	49.0	49.0
BPS(1口当たり純資産)	期末純資産額 ÷ 発行済投資口数	円	578,780	578,387
配当性向	分配総額 ÷ 当期純利益 × 100	%	100.0	100.0

(注)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。

保有物件の概要

■ ポートフォリオマップ



(注) 物件番号の下に記載の数値は、各物件の取得価格又はエリア毎の取得価格の総額を示しています。金額は百万円未満を四捨五入しています。

■ ポートフォリオ一覧

物件番号	用途	名称	所在地	(注1) 延床面積 (m ²)	(注2) 建築時期	(注3) 取得価格 (百万円)	(注4) 投資比率 (%)	(注5) PML (%)
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	12.9	8.6
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	12.5	8.0
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	9.9	9.2
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	5.2	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	4.6	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	5,040	2.8	13.2
I-5	オフィス	第36興和ビル	東京都千代田区三番町	8,266.55	1982年 9月	4,000	2.2	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	1.6	13.5
小計				328,122.26	-	93,409	51.6	-
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	3.7	11.5
II-1	オフィス	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市中区	80,809.95	1991年 7月	4,300	2.4	11.9
小計				96,610.26	-	10,974	6.1	-
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	17.7	7.9
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	7.7	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	6.1	6.7
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	3.6	12.2
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	3.0	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	2.3	14.7
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	1.4	14.3
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
小計				239,582.69	-	76,641	42.3	-
合計				664,315.21	-	181,023	100.0	6.6

(注1) 「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物又は信託建物の床面積(但し、付属建物等を除く。)の合計を記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、一棟の建物の床面積を記載しています。

(注2) 「建築時期」欄には、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。

(注3) 「取得価格」欄には、売買契約書に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額を含みません。)を記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

(注4) 「投資比率」欄は、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。

(注5) 「PML」欄の記載については、PML算定報告書を含む建物状況調査報告書中のPMLの記載に基づいて記載しています。当該記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

(注6) 上記図表は、第8期末(2010年6月末)の状態であり、第32興和ビル共有持分追加取得は含まれておりません。

保有物件の概要

エリア I



I-8 赤坂インターシティ

AKASAKA INTERCITY

所在地 東京都港区赤坂一丁目11番44号
敷地面積 8,019.87㎡
延床面積 73,061.33㎡
構造 S, SRC
階数 地下3階29階建
建築時期 2005年1月28日



I-1 大森ベルポート D 館

Omori Belport D



I-2 芝二丁目ビルディング

Shiba 2-Chome Building



I-3 JEI 浜松町ビル

JEI Hamamatsucho Building



I-7 赤坂ガーデンシティ

Akasaka Garden City

所在地 東京都港区赤坂四丁目15番1号
敷地面積 6,888.97㎡
延床面積 46,776.76㎡
構造 S, RC, SRC
階数 地下2階19階建
建築時期 2006年1月31日



I-4 第32興和ビル

No.32 Kowa Building



I-5 第36興和ビル

No.36 Kowa Building



I-6 第28興和ビル

No.28 Kowa Building

保有物件の概要

エリアⅡ



Ⅱ-1 NHK名古屋放送センタービル
NHK Nagoya Housou-Center Building



Ⅱ-2 JEI西本町ビル
JEI Nishi-Honmachi Building



Ⅲ-1 武蔵小杉タワープレイス
Musashikosugi Tower Place



Ⅲ-6 第44興和ビル
No.44 Kowa Building



Ⅲ-2 興和川崎東口ビル
Kowa Kawasaki Higashiguchi Building



Ⅲ-7 JEI 両国ビル
JEI Ryogoku Building

エリアⅢ



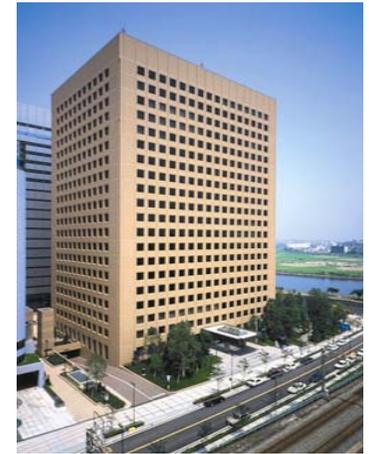
Ⅲ-3 JEI 本郷ビル
JEI Hongo Building



Ⅲ-8 海老名プライムタワー
Ebina Prime Tower



Ⅲ-5 川崎日進町ビルディング
Kawasaki Nishincho Building



Ⅲ-9 興和川崎西口ビル
Kowa Kawasaki Nishiguchi Building

投資主の状況

所有区分	投資口					投資主				
	第7期		第8期		増減	第7期		第8期		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)	94,766	61.3	97,593	63.1	1.8	88	1.9	86	1.6	-0.3
その他国内法人	22,427	14.5	22,902	14.8	0.3	115	2.4	124	2.3	-0.2
外国法人等	24,726	16.0	19,296	12.5	-3.5	149	3.1	132	2.4	-0.7
個人	12,631	8.2	14,759	9.5	1.4	4,382	92.6	5,127	93.7	1.2
合計	154,550	100.0	154,550	100.0	-	4,734	100.0	5,469	100.0	-

スポンサー4社が所有する投資口の比率 : 13.3 %

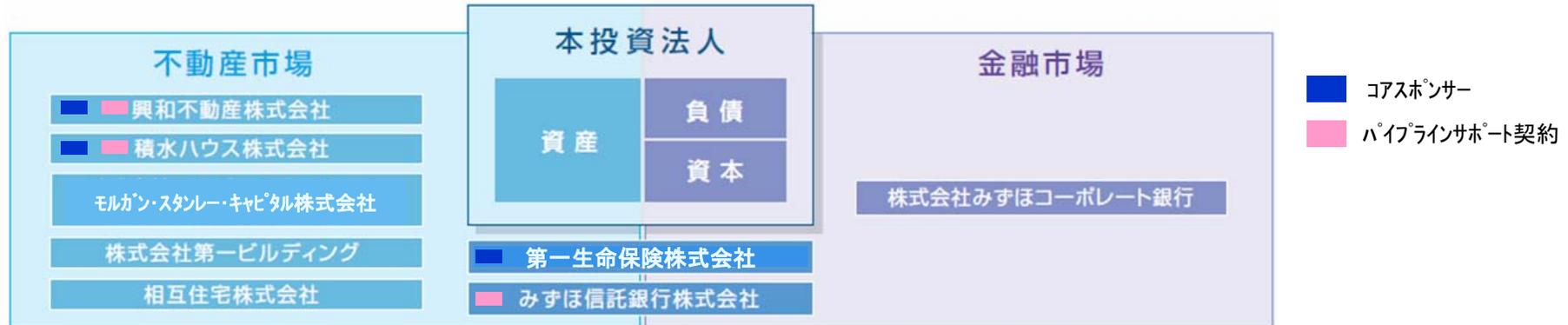
名称	所有投資口数(口)	構成比率(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	19,186	12.4
興和不動産株式会社	14,312	9.3
NCT信託銀行株式会社(投信口)	11,481	7.4
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	11,263	7.3
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,331	6.0
野村信託銀行株式会社(投信口)	7,865	5.1
株式会社北洋銀行	4,590	3.0
第一生命保険株式会社	4,132	2.7
株式会社池田泉州銀行	3,711	2.4
積水ハウス株式会社	2,091	1.4
AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーノンディーアイエムエー	2,091	1.4
合計	90,053	58.3

(注) 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

本投資法人の特色

- ジャパンエクセレント投資法人は、「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」し、「収益の安定と拡大を追求」することにより投資主価値の最大化を目指します。



- 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を行います。

ポートフォリオの90%以上をオフィスビルに投資

オフィスについては集積度の高いコアエリアが80%以上となるよう
またコアエリアの内訳についてもきめ細かに投資比率を設定

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

投資口価格の推移／資産運用会社の概要

■ 投資口価格と東証REIT指数の推移

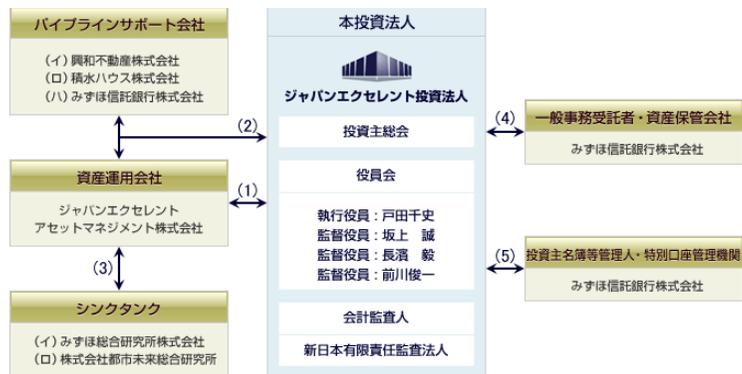


■ ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社の概要

商号	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 Japan Excellent Asset Management Co., Ltd.	
本店	東京都港区赤坂一丁目9番20号	
設立時期	平成17年4月14日	
資本金	4億5千万円	
株主	興和不動産株式会社	40.0%
	第一生命保険株式会社	20.0%
	積水ハウス株式会社	15.0%
	株式会社第一ビルディング	5.0%
	相互住宅株式会社	5.0%
	モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社	5.0%
	株式会社みずほコーポレート銀行	5.0%
	みずほ信託銀行株式会社	5.0%
業務内容	金融商品取引業：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	

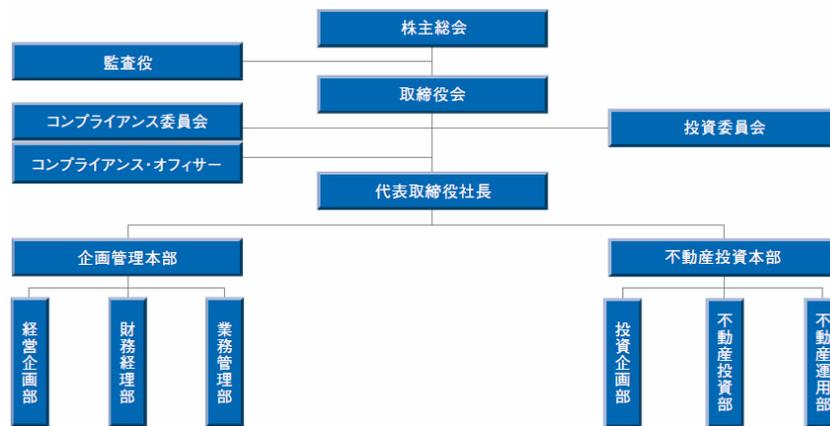
(注)上表中における比率は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

■ 投資法人の仕組み図



- 資産運用委託契約
- (イ) 興和不動産サポート契約。(ロ) 積水ハウスサポート契約。(ハ) みずほ信託サポート契約
- (イ) みずほ総研市場情報等提供契約。(ロ) 都市未来総研市場情報等提供契約
- 一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
- 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



- 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、あらかじめご了承ください。
- 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。