



ジャパンエクセレント投資法人

第9期 (2010年12月期) 決算説明会資料

2011年2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. 増資の概要	p. 7		
3. 新規取得(売却)物件の概要			
(1) 新規取得物件一覧	p. 8		
(2) 台場ガーデンシティビルの概要	p. 9		
(3) 興和白金台ビルの概要と第36興和ビルとの入替えについて	p. 10		
4. 外部成長			
(1) 物件取得によるポートフォリオの成長・強化	p. 11		
(2) 今後の物件取得方針	p. 12		
5. 内部成長			
(1) 稼働率の維持・向上	p. 13		
(2) 賃料単価・賃料収入の推移	p. 14		
(3) 今後の成長戦略	p. 15		
6. 財務戦略			
(1) 実績	p. 16		
(2) 財務方針	p. 17		
7. 業績予想	p. 18		
8. 今後の成長方針	p. 19		
		参考資料	
		当期の物件別収支及びNOI利回り一覧	p. 21
		保有不動産の期末算定価格一覧	p. 22
		損益計算書	p. 23
		貸借対照表	p. 24
		金融機関別有利子負債残高一覧	p. 25
		キャッシュフロー計算書／金銭の分配に係る計算書	p. 26
		主な財務指標	p. 27
		保有物件の概要	p. 28
		投資主の状況	p. 31
		本投資法人の特色	p. 32
		投資口価格の推移／資産運用会社の概要	p. 33

第 I 部

ハイライト

1. トピックス

1. 181億円の物件取得及び150億円規模の公募増資を実施し、外部成長に舵取り

◆不動産取得環境が改善しつつある中、物件取得・入替えにより資産規模を7.8%拡大

- 第9期以降、興和不動産(※1)より第32興和ビル(共有持分30%)・興和白金台ビル、積水ハウスより台場ガーデンシティビルを計181億円・平均NOI利回り(※2)5.6%で取得
- 本件取引後(※3)の資産規模は7.8%増加し、ポートフォリオ安定化を実現

◆150億円規模の増資を行い、今後の物件取得余力を確保

- 50%台(※4)であったLTVは、増資による資金調達で45%台に低下、取得余力を確保

取得価格総額が14,095百万円・7.8%増加

	第8期末	本件取引後
取得価格総額	181,023百万円	195,118百万円

LTVが45%台に改善

	第8期末	本件取引後
LTV	49.0%	45.6%(※)

(※)算出方法については、P16をご参照下さい。

2. スポンサー企業との協働で、ポートフォリオの強化・安定化を実現

◆興和不動産との協働による資産入替えにより、ポートフォリオを強化

- シングルテナントの退去により、全館空室となる第36興和ビルを売却
- 一方、満室稼働かつマルチテナントの興和白金台ビルを取得し、収益力を確保
- これによりポートフォリオ稼働率の維持・テナント退去リスクの分散を実現

◆積水ハウスとの長期固定賃料マスターリース契約により、収益安定化を見込む

- 台場ガーデンシティビルでは10年間の長期固定賃料マスターリース契約を締結
- 中長期的な賃料減額リスク・テナント退去リスクの緩和を企図

エリア I (都心6区) 比率が3.5%上昇

	第8期末	本件取引後
エリア I 比率	51.6%	55.1%

平均築年数が0.4年改善

	第8期末	本件取引後
平均築年数(※)	16.8年	16.4年

(※)2011年2月4日における、第8期末保有ポートフォリオの数値と本件取引後ポートフォリオの数値です。

3. 財務安定化を実現

◆借換により、より安定した財務運営を実施

- 第8期、2度の投資法人債(170億円)発行に続き、第9期は、1年内返済長期借入金(変動金利)60億円を弁済し、7年長期(固定金利)に借換

固定金利比率が5割以上に上昇

	第8期末	本件取引後
固定金利比率	44.2%	50.5%

(※1) 興和不動産の意向を受けて設立された特別目的会社を含みます。

(※2) 各不動産鑑定評価書に記載の直接還元法による収益価格算定に使用された運営純収益の金額の合計値を、取得価格合計額で除したものを記載しています。

(※3) 第32興和ビル、興和白金台ビル及び台場ガーデンシティビルを取得し、第36興和ビルを売却する取引を総称して、以下「本件取引」といい、また、「本件取引後」とは、これらの物件の取得及び売却が全て完了した時点を指します。

(※4) 第9期末の数値です。

2. 決算状況

(単位:百万円)

	第8期	第9期	差異
1. 営業収益	7,302	7,094	▲ 208
賃料収入	6,616	6,380	▲ 235
水道光熱費収入	510	555	45
その他賃貸事業収入	175	158	▲ 17
2. 営業費用	4,050	4,040	▲ 9
維持管理費	1,082	1,005	▲ 76
水道光熱費	582	649	67
公租公課	540	550	9
修繕工事費	130	108	▲ 22
その他賃貸事業費用	186	187	0
(NOI)	4,778	4,593	▲ 185
減価償却費	992	993	0
(不動産賃貸事業損益)	3,786	3,599	▲ 186
販売管理費	533	546	12
営業利益	3,252	3,053	▲ 198
3. 営業外収益	24	3	▲ 21
4. 営業外費用	909	838	▲ 71
経常利益	2,367	2,219	▲ 148
当期純利益	2,366	2,218	▲ 148
1口当たり分配金	15,315円	14,353円	▲ 962円

(注)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 賃料収入は対前期3%減少
- ② 維持管理費が減少
- ③ 市場金利低下と第8期投資法人債発行等の一時費用剥落により営業外費用が減少

これらの結果、分配金は14,353円(対前期-962円)

対予想比較のポイント

- ① 第32興和ビルの前倒し取得及び興和白金台ビル取得による収入増
- ② 賃貸事業費用が減少
- ③ 期限前弁済により、次期以降の借入コストを前倒し計上

分配金は期初予想を353円上回り、14,353円 (単位:百万円)

	期初予想	実績	差異
営業収益	7,063	7,094	30
うち賃料収入	6,355	6,380	24
賃貸事業費用	3,546	3,494	▲ 51
NOI	4,507	4,593	86
営業外費用	800	838	37
当期純利益	2,163	2,218	54
1口当たり分配金	14,000円	14,353円	353円

第Ⅱ部

実績と今後の方針

1. 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** ◆ 米国における減税措置の延長決定、アイルランドの財政赤字問題の落ち着き等をきっかけに新興国の経済成長とあいまって日米とも景気浮揚策の効果が現れ、企業収益は回復基調に。
- 今後** ◆ 企業業績・個人消費の改善が進む中、景気の二番底懸念は遠のいたとの認識。今年の経済成長率見通しは上方修正、実需と地政学的リスクに伴うコモディティ価格の上昇によるコストプッシュインフレが新興国の経済成長にブレーキをかけるリスクには要注意。

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・統合の動きが落ち着き、各エリアで空室率の上昇は緩やかに。
 - ◆ 東京圏においても空室率の上昇傾向が弱まる。立地改善・増床の動きが見られ、都心の大規模優良ビルを中心に空室率が低下するなど賃貸市場は改善傾向へ。
 - ◆ 大阪・名古屋の地方大都市圏及び地方都市では、空室率が高止まり、賃料相場は引続き下落。
- 今後** ◆ 東京圏は、拡張移転・増床等のオフィス需要が徐々に顕在化、稼働率に続いて賃料相場も緩やかに持ち直しへ。
 - ◆ 大阪・名古屋については、オフィス需要が低迷、稼働率・賃料相場の下落傾向が継続。

不動産投資市場

- 当期** ◆ 資金調達環境が改善、投資家の投資意欲も回復の兆しあり。不動産取引は活性化する傾向に。
 - ◆ 投資家の期待利回りは、ほとんどのエリアで横ばい、調整はほぼ最終局面へ。
- 今後** ◆ 資金調達環境の改善基調・投資ニーズの復兆は持続。オフィス賃貸市況の好転によるところが大きいものの、不動産取引は漸増へ。

金融市場

- 当期** ◆ 日銀はREIT等のリスク資産購入を含む非伝統的金融政策を発動。短期金利は物価上昇率がマイナスを続ける中低位安定。長期金利は景気拡大への期待感から上昇傾向に。
- 今後** ◆ デフレ圧力の払拭に注力する必要から、当面日銀の金融緩和政策の解除はない。短期金利は現状水準での横這いが続き、中長期金利についてはイールドカーブが若干スティープ化する可能性も。

2. 増資の概要

- 物件取得の好機と捉え、181億円の物件取得を実施するにあたり、3年半ぶりとなる公募増資を実施
- 発行価額総額は約150億円(※1)
- これにより、物件取得後のLTVは45%台に低下、今後の物件取得による外部成長余力を確保

発行投資口数	一般募集: 31,000口 オーバーアロットメントによる売出し: 3,100口		
発行価格	454,930円		
発行価額総額	一般募集: 13,608百万円 オーバーアロットメントによる売出し: 1,360百万円		
ロックアップ期間	発行体: 一般募集の払込期日から3ヶ月間 コアスポンサー: 一般募集の払込期日から6ヶ月間		
発行決議日	2011年1月13日		
ブックビルディング期間	2011年1月20日～2011年1月24日		
価格決定日	2011年1月24日		
払込日	2011年1月31日		
	第8期末	第9期末	増資後
LTV	49.0%	50.4%	45.6%(※2)

(※1)グリーンシュエアプション分を含みます。

(※2)算出方法については、P16をご参照下さい。

3. 新規取得(売却)物件の概要

(1) 新規取得物件一覧



	第32興和ビル(共有持分30%追加取得)	興和白金台ビル	台場ガーデンシティビル
取得日	2010年10月29日	2010年12月24日	2011年2月4日
取得先	興和不動産	有限会社ケーダブリューグリーン・ファースト (興和不動産の意向を受け設立された特別目的会社)	積水ハウス
取得価格	2,390百万円(※1)	4,705百万円	11,000百万円
NOI利回り(鑑定)(※2)	6.0%	5.8%	5.5%
NOI利回り(見込)(※3)	5.0%	5.7%	5.4%
延床面積	10,110.96㎡	7,374.74㎡	33,283.49㎡
建築時期	1979年3月19日	1978年3月14日	2007年12月25日
所在地	東京都港区南麻布5-2-32	東京都港区白金台3-19-1	東京都港区台場2-3-5
最寄駅	「広尾」徒歩3分	「目黒」徒歩6分/「白金台」徒歩7分	「お台場海浜公園」徒歩2分/「東京レポート」徒歩5分
物件特性等	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィスとしての希少性が高い ・本追加取得により単独保有となるため、効率的な運営が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・機能・設備を近年のテナントニーズを満たすよう内装改修が適宜実施されており、エリア内で競争力あり ・都心2方向への地下鉄と山手線が乗り入れる目黒駅の利便性と、「白金台」の立地により、輸入アパレル会社、放送会社等が主要テナントとして入居しており、取得契約日現在満室稼働 	<ul style="list-style-type: none"> ・築後約3年と新しく、建物スペックも高いため、臨海エリアで相応の競争力あり ・積水ハウスと賃貸期間を10年とする賃料固定型マスターリース契約を締結し、安定収益を確保

(※1) 追加取得分の取得価格です。

(※2) 年間NOI(各不動産鑑定評価書に記載の直接還元法による収益価格算定に使用された運営純収益の金額)を取得価格で除したものを記載しています。

(※3) 取得年度の特種要因を排除した年間の想定NOIを取得価格で除したものを記載しています。

3. 新規取得(売却)物件の概要 (2) 台場ガーデンシティビルの概要



- 収益: 中長期安定収益への寄与
→10年の賃料固定型のマスターリース契約
- 建物: 築浅・高スペックで競争力のあるビル
→328坪無柱空間・先進のビル管理システム・24時間有人管理
- 立地: 台場のオフィス・商業の中心地区に立地し、交通利便性も高い
→ゆりかもめ(都心方面)・りんかい線(新宿・渋谷方面)の2方面アクセスが可能

積水ハウスとの賃料固定型マスターリース契約(概要)

- 賃貸借期間
10年間(2011年2月4日～2021年2月3日)
- 賃貸面積
12,122.85㎡
- 月額賃料
55,007,550円(賃貸面積1坪あたり月額賃料: 15,000円)
(維持管理費・水光熱費等は賃借人負担)

I-10 台場ガーデンシティビル

所在地	東京都港区台場二丁目3番5号
延床面積	33,283.49㎡ ^(※1)
構造・階数	S・SRC 地下2階地上13階建
建築時期	2007年12月25日
取得日	2011年2月4日
取得先	積水ハウス
取得価格	11,000百万円
鑑定評価額 (2010年12月15日時点)	11,300百万円
NOI利回り ^(※2)	5.5%

(※1) 本投資法人は本物件にかかる建物の区分所有権を保有しており、本延床面積のうち本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積は16,853.15㎡です。

(※2) 年間NOI(各不動産鑑定評価書に記載の直接還元法による収益価格算定に使用された運営純収益の金額)を取得価格で除したものを記載しています。

スポンサー企業のサポートによる
①収益の安定化
②テナント退去リスクの緩和

3. 新規取得(売却)物件の概要

(3) 興和白金台ビルの概要と第36興和ビルとの入替えについて

- シングルテナントの退去により、全館空室となる見込みの第36興和ビルをスポンサー企業の1社である興和不動産へ売却
- 興和不動産からは、満室稼働かつマルチテナントの興和白金台ビルを取得し、収益確保とシングルテナントビル比率の低下を実現

興和白金台ビルの特徴

- 建物 :
貸室は、ほぼ整形な空間。
リニューアル・内装工事等が適宜実施され、OAフロア、個別空調、機械警備を備えた仕様となっており、目黒・白金エリアにおいて十分な競争力。

- 立地 :
JR山手線及び地下鉄南北線・三田線「目黒」駅より徒歩約6分、目黒通り沿いにある首都高速目黒線の出入り口も至近にあり、視認性・交通利便性に優れる。

興和白金台ビル 新規取得



第36興和ビル 売却



資産売却のメリット

継続保有・売却の両面から検討の結果、複数の売却候補からの提案等を踏まえ、スポンサー企業の1社である興和不動産への売却を決定

売却益 300百万円

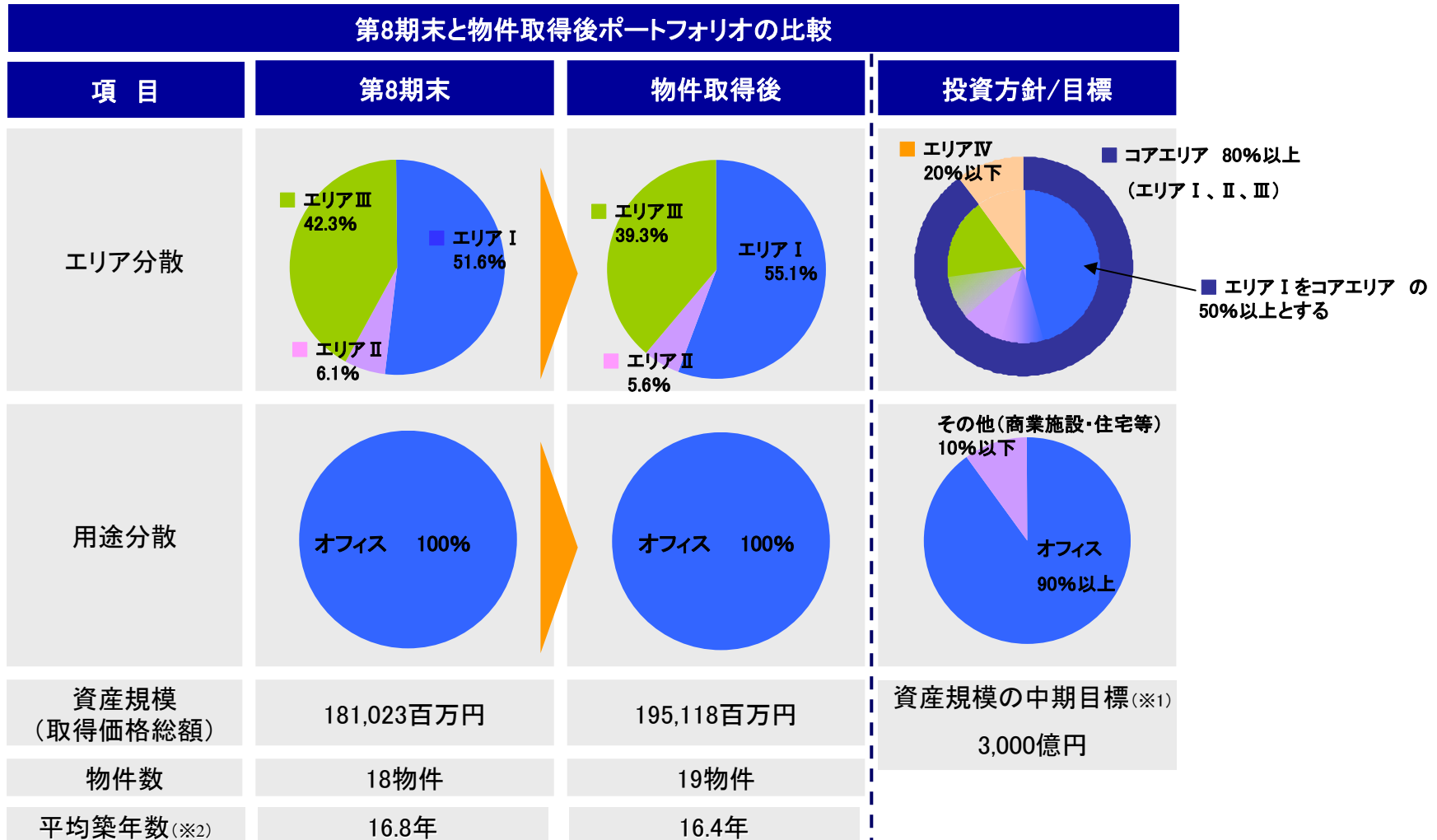
興和白金台ビル	項目	第36興和ビル
東京都港区白金台	所在地	東京都千代田区三番町
地上9階/地下1階	階数	地上7階/地下1階
1978年3月	竣工	1982年9月
7,374.74㎡	延床面積	8,266.55㎡
4,705百万円	取得価格	4,000百万円
274百万円	年間NOI ^(※1)	261百万円
マルチテナント・満室稼働	テナントの状況	本物件のシングルテナントが、2011年1月15日に退去

(※1) 興和白金台ビルの年間NOIは、不動産鑑定評価書に記載の直接還元法による収益価格算定に使用された運営純収益の金額を、第36興和ビルの年間NOIは、第8期及び第9期実績の合計値を記載しています。

4. 外部成長

(1) 物件取得によるポートフォリオの成長・強化

- ▶ 本件取引後ポートフォリオの資産規模は195,118百万円となり、第8期末と比較して約7.8%の増加
- ▶ 東京都心部へ注力して投資することにより、エリア I への投資比率が約51.6%から55.1%へ上昇



(※1) 2011年2月現在の目標であり、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。

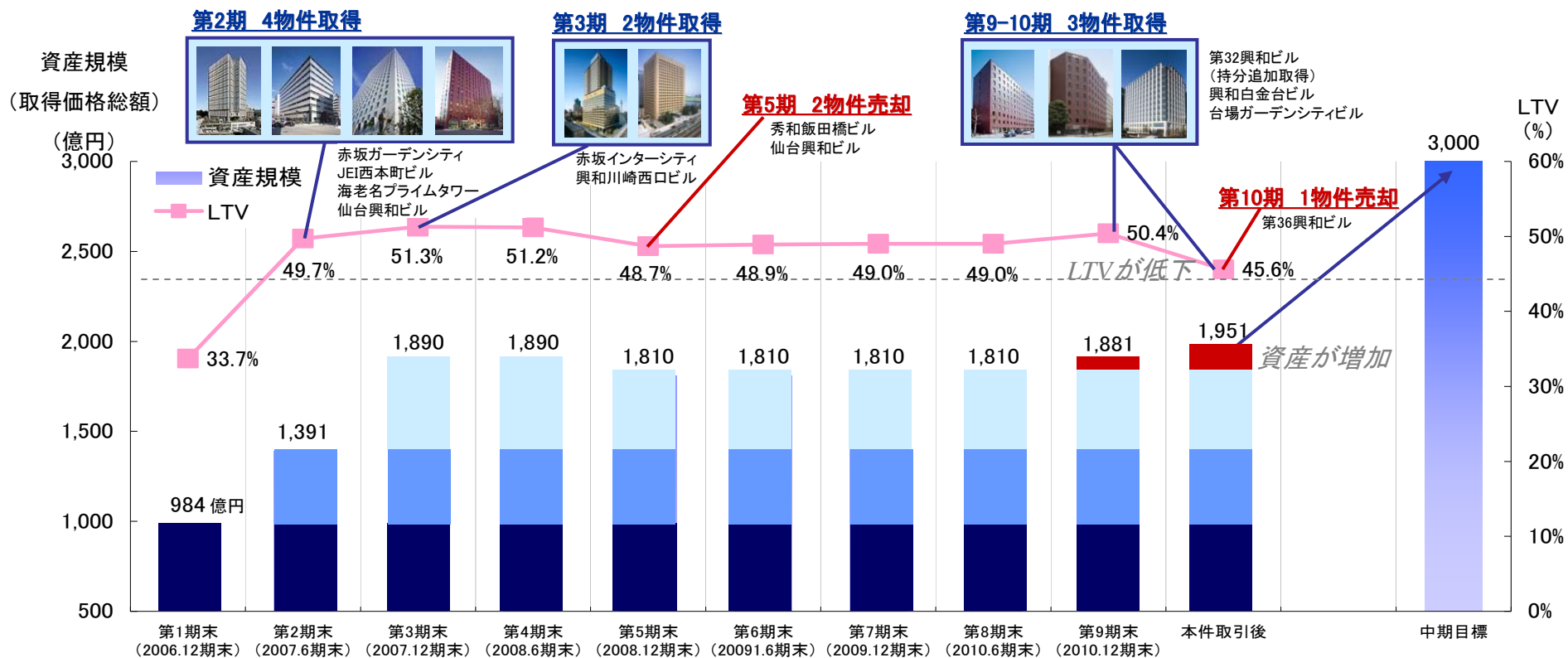
(※2) 2011年2月4日における、第8期末保有ポートフォリオの数値と本件取引後ポートフォリオの数値です。

4. 外部成長

(2) 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を活用し、継続的に物件取得を実施
- ▶ 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
- ▶ 将来の成長性が期待できる都心部の築浅物件と、当面の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



当期純利益	1,856百万円	2,239百万円	2,420百万円	2,661百万円	3,155百万円	2,442百万円	2,485百万円	2,366百万円	2,218百万円
1口当たり分配金額	13,773円	16,614円	15,663円	17,218円	20,418円	15,802円	16,085円	15,315円	14,353円

(※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。

5. 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

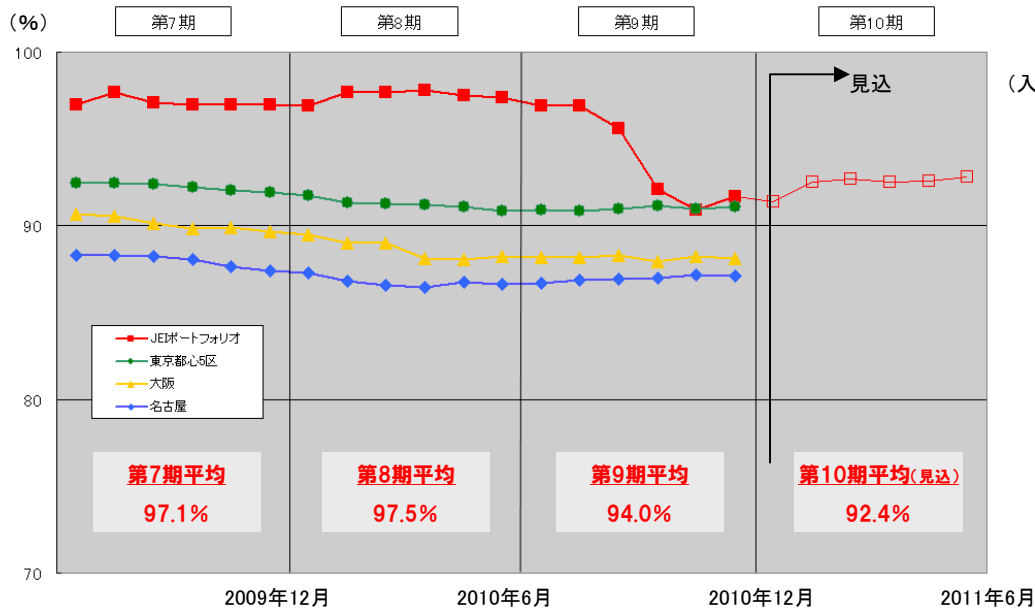
➤ 第9期は、大口テナントの退去が発生したためテナント退去率が大幅に上昇、これに伴い期末稼働率が97.4%→91.7%へ(▲5.7%)

※期中平均稼働率・・・第8期:97.5%→第9期:94.0%(▲3.5%)

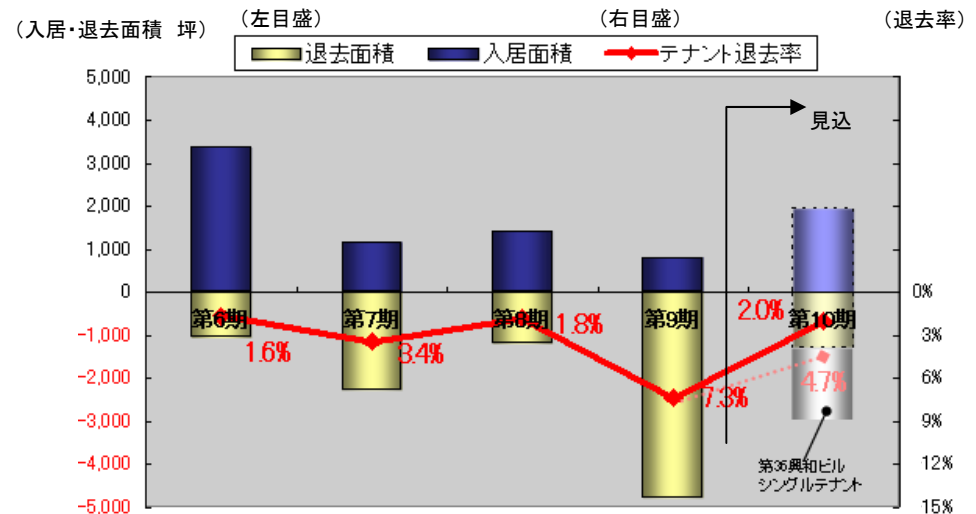
➤ 第10期のテナント退去率は4.7%を見込むが、売却済の第36興和ビルの退去テナントを除外すると、2.0%と低水準の見通し

➤ マーケット稼働率に下げ止まりの兆しが見られるなかで、第10期は平均稼働率が92.4%(▲前期比1.6%)となる見込み

【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】



【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、期中のテナント退去面積を前期末の賃貸面積で除した数値です。

(出所) 三鬼商事資料をもとに作成

5. 内部成長

(2) 賃料単価・賃料収入の推移

平均賃料単価と相場賃料単価の推移・見込

➤ 第9期末の平均賃料単価は、ほぼ前期並

第9期はリース改定面積が大幅に減少、平均賃料改定率も低下したため、賃料単価はほぼ前期と同じ水準を維持

➤ 第10期はリース改定面積も増加、減額改定率も大きいことから単価低下の見込

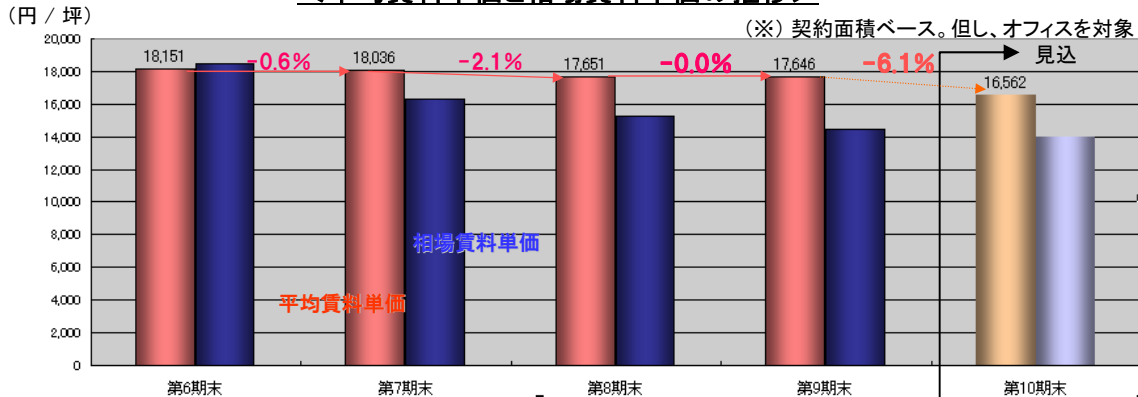
これまでマーケット賃料下落の影響は相対的に小さかったが、第10期では赤坂、川崎エリアを中心とした減額改定と、稼働率回復のための募集賃料の下げを見込むことから賃料単価が低下。但し、これにより相場賃料からの乖離が縮小するため、以後の単価低下は限定的となる見込み

<賃料改定の実績・見込>

(※) 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8期	21,609坪 (32%)	2% [+6.2%]	34%	64% [-8.0%]	[-5.1%]
第9期	8,645坪 (13%)	4% [+1.8%]	50%	46% [-8.4%]	[-4.0%]
第10期(予測)	24,736坪 (36%)	0% [-]	36%	64% [-14.4%]	[-9.3%]

<平均賃料単価と相場賃料単価の推移>



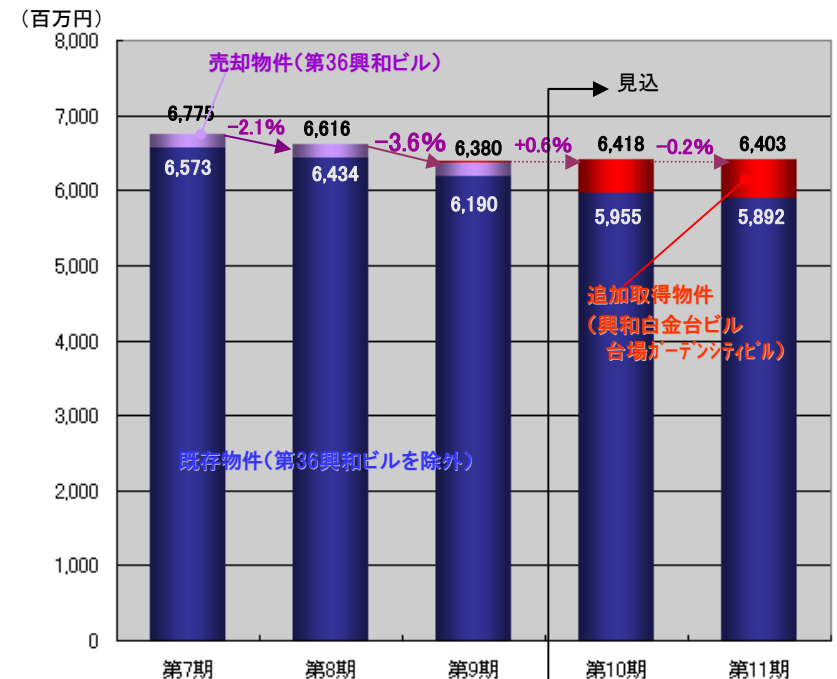
賃料収入総額の推移・見込

➤ 第9期は賃料単価を維持した一方で、主に大口テナント退去による稼働率の低下の影響により3.6%の減収

➤ 第10期は、主に前期テナント退去の影響と減額改定による単価低下のため減収となるが、物件の追加取得及び入替えにより、全体の賃料収入は前期同等の見込み

➤ 第11期は、一部物件で前期減額改定による影響が見られるものの、全般的には一定の稼働率回復を見込むことから、全体の賃料収入は対前期で同等程度と想定

<賃料収入総額と対前期増減率の推移・見込>



5. 内部成長 (3) 今後の成長戦略

第10・11期はこれまでの不動産賃貸マーケットの低迷に伴う影響が顕在化

＜厳しい環境下における収益維持に向けた取組＞

第10期

重点エリア・物件に対する収益維持への取組

1. 赤坂・川崎エリア

- ・既存大口テナントの退去防衛と、
戦略的な賃料設定によるリーシングの強化

2. 海老名プライムタワー

- ・スポンサー各社と共同事業者でもある海老名市との協働を強化
- ・大口テナント確保による早期埋戻しに加え、着実な小口ニーズの
取り込みも強化
- ・維持管理コスト削減の取組みを着実に実行

PM会社と連携したコスト削減ほか NOI向上への取組みを強化

1. 戦略的かつ柔軟な賃料設定によるリーシング・退去防衛の強化
2. 外注委託費ほか(設備・警備・清掃等)、維持管理コストの
見直し強化
3. 物件毎にビル競争力、テナント満足度、省エネルギーなどを考慮し、
順次必要なりニューアル工事を実施

第11期

第12期以降、中期的なマーケット回復期における成長と安定

第12期以降

1. 川崎エリアのポテンシャルの向上

- ・大手企業の本社移転、羽田空港の国際化
- #### 2. 都心Sクラス物件の賃料上昇期待
- ・賃料上昇余地が大きい赤坂2物件の収益回復

1. コスト削減推進による収益力向上

2. ハード面の物件競争力の維持・向上

6. 財務戦略

(1) 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を継続

- 第8期の投資法人債発行(170億円)に続き、第9期は返済期限が1年内の借入金(変動金利)のうち60億円を弁済のうえ、7年の長期借入金(固定金利)に借換
- これにより、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推進
- 2010年12月24日に興和白金台ビル取得に伴い、49億円の短期極度借入を実施(なお、当該資金については、2011年1月の公募増資により調達した資金にて返済予定)

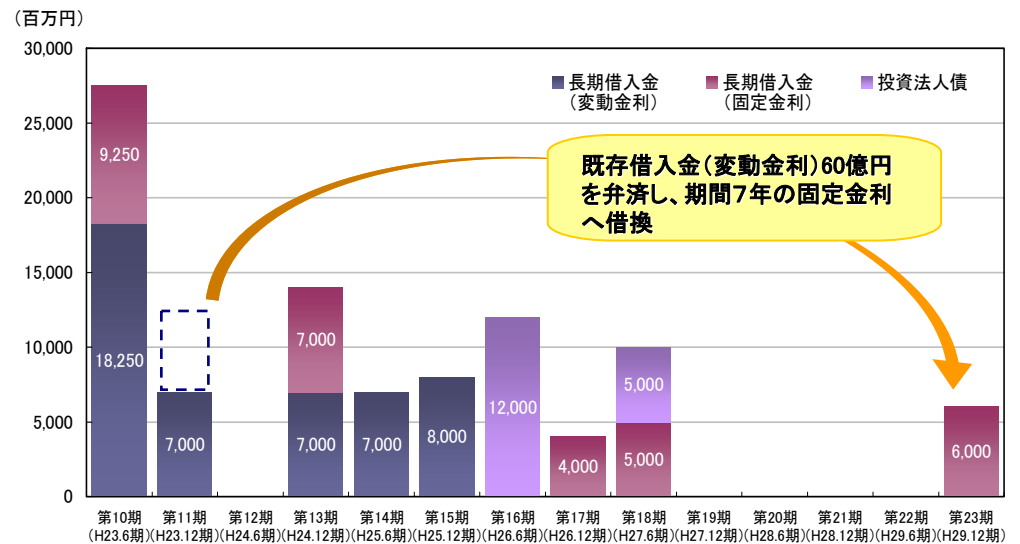
【有利子負債の状況】

(単位:百万円)

	第8期	第9期	第10期 公募増資後 短期借入金返済後
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%	45.6% ※2
固定金利比率	44.2%	48.1%	50.5%
期末平均調達金利	1.40%	1.36%	1.39%
短期借入金	-	0.78%	-
長期借入金	1.39%	1.38%	1.38%
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	2.17年

【弁済期別有利子負債残高】

※短期借入金49億円返済後



※1 ()内は、借入金の長短比率

※2 総資産209,555百万円にて計算(209,555百万円=第9期末総資産199,186百万円+公募増資(グリーンシュエーション行使による第三者割当 3,100口含む)による資金調達 14,969百万円+第36興和ビル売却益300百万円-短期借入金返済4,900百万円)

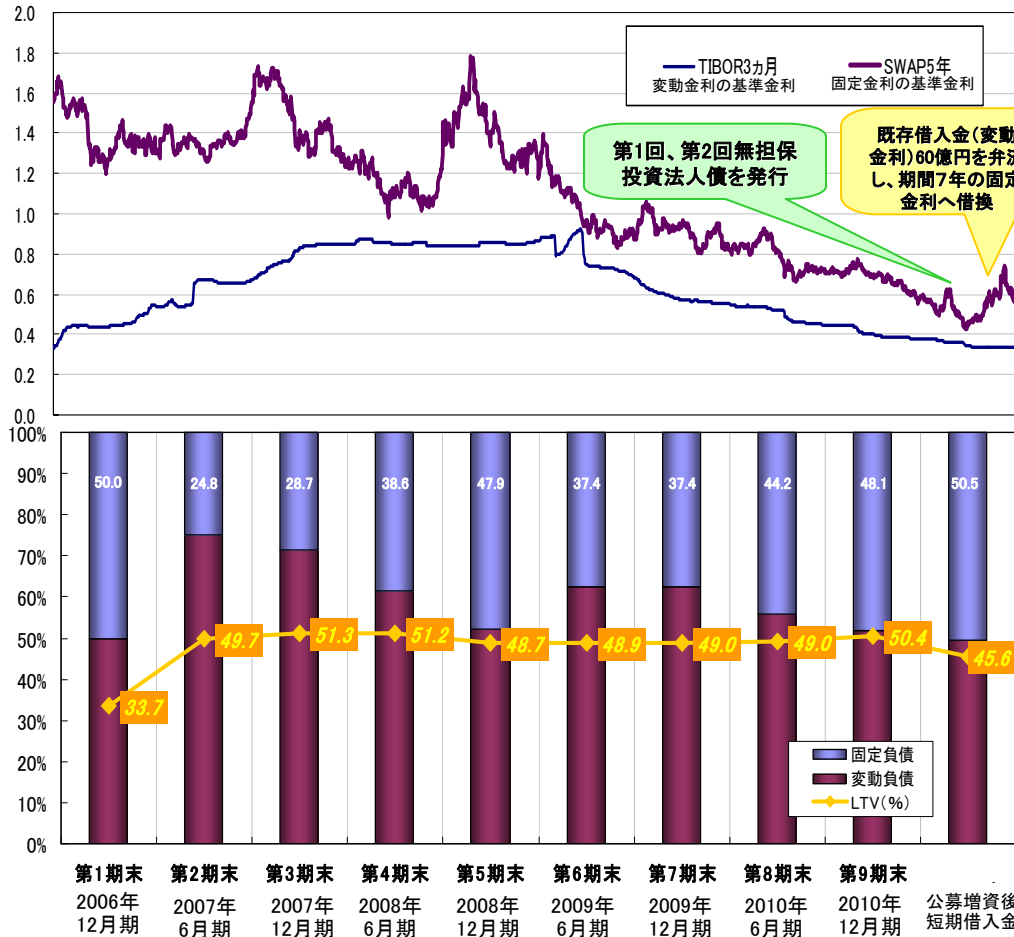
6. 財務戦略

(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)
- 安定的なLTV水準(基本35~50%)での運営
- 負債の長期化、弁済期限の分散化の促進
- 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との見通しに基づき、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

・中長期金利の低下局面の機会を捉え、固定金利比率を徐々に拡大していく方針。

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12月31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 (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-(※)

(※) 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

7. 業績予想

(単位:百万円)

	第9期	第10期		第11期	
	実績	予想	前期比	予想	前期比
不動産賃貸事業収入	7,094	7,056	▲ 37	7,097	40
賃料収入	6,380	6,418	38	6,403	▲ 14
水道光熱費収入	555	470	▲ 84	527	56
その他賃貸事業収入	158	166	8	166	0
不動産賃貸事業費用	3,494	3,615	121	3,602	▲ 12
うち維持管理費	1,005	1,019	13	997	▲ 21
うち水道光熱費	649	579	▲ 70	632	53
うち修繕工事費	108	128	19	125	▲ 2
(NOI)	4,593	4,513	▲ 79	4,581	67
うち減価償却費	993	1,072	79	1,086	14
不動産賃貸事業損益	3,599	3,441	▲ 158	3,494	53
不動産等売却益		300	300		▲ 300
営業利益	3,053	3,126	72	2,895	▲ 230
営業外費用	838	863	25	782	▲ 81
経常利益	2,219	2,264	45	2,114	▲ 150
当期純利益	2,218	2,263	45	2,113	▲ 150
1口当たり分配金	14,353円	12,000円	▲ 2,353円	11,200円	▲ 800円
発行済投資口数	154,550口	188,650口	34,100口	188,650口	

※第10期予想営業収益は不動産賃貸事業収入7,056百万円と不動産等売却益300百万円の合計7,356百万円

第10期(2011年6月期)及び第11期(2011年12月期)の業績予想のポイント

【第10期】

- 既存物件の減収を新規取得物件でカバー
- 第36興和ビル売却により減益
- 第36興和ビルの売却益300百万円を計上

【第11期】

- 不動産賃貸事業損益は第10期に取得した台場ガーデンシティビルの通期寄与により53百万円の増益
- 第10期の売却・増資等にかかる一時損益の剥落により減益

8. 今後の成長方針

2006年 上場

2008年 リーマン・ショック 既存物件の収入維持や投資法人債発行等の内部成長・財務戦略に専念

2010年～ ファイナンス・投資環境好転 3年半ぶりの公募増資とともに外部成長に舵とり

2011年～ 今後も、スポンサーとの協働などにより物件取得を行い、ポートフォリオを拡大・強化

不動産賃貸市況回復までの間は、取得余力を活用した外部成長に注力するとともに、賃貸事業費用削減・財務安定化に精力的に取り組む

景気回復期には、これら「外部成長」+「内部成長」+「財務戦略」の相乗効果で、分配金の増加と収益安定化を企図

中期目標 資産規模3000億円へ

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	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	興和白金台	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	1,024	368	297	235	-	148	565	326	8	307	240	827	-	177	225	93	111	406	999	7,094	
建物賃貸料	963	367	282	221	-	134	530	294	7	-	215	706	-	163	223	83	100	362	900	6,506	
その他収入	60	0	15	13	-	13	34	32	0	-	25	121	-	13	1	10	11	43	98	587	
賃貸事業費用	500	129	101	76	-	55	166	144	5	183	151	379	-	64	95	42	58	353	600	3,494	
維持管理費	139	44	19	29	-	19	45	16	2	53	40	107	-	14	37	14	19	150	141	1,005	
水道光熱費	142	0	16	13	-	12	25	32	-	26	25	84	-	8	-	7	11	60	108	649	
公租公課	84	31	19	15	-	8	34	18	0	21	29	61	-	10	16	5	8	46	80	550	
損害保険料	2	1	0	0	-	0	0	0	0	0	0	2	-	0	0	0	0	2	3	20	
修繕工事費	4	11	2	4	-	1	-	0	-	10	4	20	-	2	6	5	0	13	8	108	
その他費用	4	3	14	2	-	1	4	34	0	30	2	8	-	1	1	1	1	7	17	166	
減価償却費	123	37	27	10	11	11	55	41	3	39	47	94	89	26	33	7	16	73	240	993	
賃貸事業利益	523	238	196	158	119	92	398	182	2	124	89	448	224	113	129	51	53	52	398	3,599	
NOI	646	275	223	169	131	104	454	224	6	163	137	542	314	140	163	59	70	126	639	4,593	
日数	184	184	184	184	184	184	184	184	8	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	
取得価格	22,553	9,450	8,350	7,430	4,000	2,859	23,300	17,857	4,705	4,300	6,674	13,890	10,976	5,400	4,205	1,150	2,550	6,470	32,000	188,118	

対前期比較	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%	5.9%	7.5%	4.1%	7.7%	5.7%	5.1%	7.7%	10.3%	5.5%	3.9%	4.0%	5.0%
	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%
	差異	-0.7%	-0.2%	0.0%	-0.4%	-0.1%	0.2%	0.0%	-0.1%	-	-0.9%	0.3%	0.0%	-0.1%	0.1%	-0.6%	4.0%	-0.2%	-3.3%	-0.4%	-0.3%

(注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。

(注2)比率については、小数点第2位を四捨五入しています。

(注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)。

(注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。

(注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。

【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	2,236	300	2,056
取得価格	100,504	10,974	76,641
第9期NOI利回り(年換算)	4.7%	5.4%	5.3%
第8期NOI利回り(年換算)	4.9%	5.6%	5.8%
差異	-0.2%	-0.2%	-0.5%

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	名称	評価時点	取得価格	期末算定価格		差異(②-①)		第9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8期末①	第9期末②		%			%	第8期末④	第9期末⑤		
I-1	I	大森ベルポートD館		22,553	24,780	24,790	10	0.0%	22,154	2,635	11.9%	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	11,500	11,400	▲ 100	-0.9%	9,256	2,143	23.2%	事務所 5.1% 住宅 5.8%	事務所 5.1% 住宅 5.7%	事務所 0.0% 住宅 -0.1%	日本不動産研究所
I-3		JEI浜松町ビル		8,350	8,900	8,370	▲ 530	-6.0%	8,232	137	1.7%	4.6%	4.6%	0.0%	日本不動産研究所
I-4		第32興和ビル(70%)		5,040	5,356	5,211	▲ 144	-2.7%	4,979	232	4.7%	5.9%	5.7%	-0.2%	中央不動産鑑定所
I-5		第36興和ビル		4,000	4,030	3,953	▲ 77	-1.9%	3,999	▲ 46	-1.2%	5.2%	5.3%	0.1%	中央不動産鑑定所
I-6		第28興和ビル		2,859	3,390	2,880	▲ 510	-15.0%	2,824	55	2.0%	5.8%	5.7%	-0.1%	日本不動産研究所
I-7		赤坂ガーデンシティ		23,300	21,300	18,600	▲ 2,700	-12.7%	22,988	▲ 4,388	-19.1%	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	13,300	13,100	▲ 200	-1.5%	17,615	▲ 4,515	-25.6%	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	4,800	4,640	▲ 160	-3.3%	4,221	418	9.9%	5.7%	5.7%	0.0%	日本不動産研究所
II-2		JEI西本町ビル		6,674	4,650	4,540	▲ 110	-2.4%	7,548	▲ 3,008	-39.9%	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	16,200	0	0.0%	13,281	2,918	22.0%	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	9,940	9,250	▲ 690	-6.9%	10,481	▲ 1,231	-11.7%	5.1%	5.1%	0.0%	日本ヴァリュアーズ
III-3		JEI本郷ビル		5,400	5,160	4,990	▲ 170	-3.3%	5,271	▲ 281	-5.3%	4.7%	4.7%	0.0%	日本ヴァリュアーズ
III-5		川崎日進町ビルディング		4,205	5,230	5,230	0	0.0%	4,148	1,081	26.1%	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	1,520	40	2.7%	1,014	505	49.8%	6.3%	6.1%	-0.2%	日本不動産研究所
III-7		JEI両国ビル		2,550	2,182	2,132	▲ 50	-2.3%	2,428	▲ 296	-12.2%	5.6%	5.7%	0.1%	中央不動産鑑定所
III-8		海老名プライムタワー		6,470	4,360	4,090	▲ 270	-6.2%	6,321	▲ 2,231	-35.3%	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	27,300	25,700	▲ 1,600	-5.9%	31,013	▲ 5,313	-17.1%	5.1%	5.1%	0.0%	日本ヴァリュアーズ
小計				181,023	173,858	166,596	▲ 7,261	-4.2%	177,780	▲ 11,184	-6.3%	-	-	-	-
I-4	I	第32興和ビル(30%)		2,390	-	2,233	-	-	2,413	▲ 179	-7.4%	-	5.7%	-	中央不動産鑑定所
I-9	I	興和白金台ビル		4,705	-	4,950	-	-	4,860	89	1.8%	-	5.3%	-	日本不動産研究所
合計				188,118	-	173,780	-	-	185,054	▲ 11,274	-6.1%	5.0%	5.0%	0.0%	-
エリア I 合計				100,504	92,556	95,488	2,932	3.2%	99,323	▲ 3,835	-3.9%	4.7%	4.8%	0.1%	-
エリア II 合計				10,974	9,450	9,180	▲ 270	-2.9%	11,769	▲ 2,590	-22.0%	5.6%	5.6%	0.0%	-
エリア III 合計				76,641	71,852	69,112	▲ 2,740	-3.8%	73,961	▲ 4,849	-6.6%	5.3%	5.3%	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8・9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、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8期	百分比 (%)	第9期	百分比 (%)	差 異	前期比 (%)
1. 営業収益	7,302	100.0	7,094	100.0	▲ 208	▲ 2.9
賃貸事業収入	6,746		6,506		▲ 239	
その他の賃貸事業収入	556		587		31	
2. 営業費用	4,050	55.5	4,040	57.0	▲ 9	▲ 0.2
維持管理費	1,082		1,005		▲ 76	
水道光熱費	582		649		67	
公租公課	540		550		9	
損害保険料	21		20		▲0	
修繕工事費	130		108		▲ 22	
その他費用	165		166		0	
減価償却費	992		993		0	
賃貸事業費用合計	3,516		3,494		▲ 22	▲ 0.6
賃貸事業利益	3,786		3,599		▲ 186	▲ 4.9
資産運用報酬	414		416		1	
その他営業費用	119		129		10	
営業利益	3,252	44.5	3,053	43.0	▲ 198	▲ 6.1
3. 営業外収益	24	0.3	3	0.1	▲ 21	▲ 84.3
受取利息	3		2		▲0	
その他	21		1		▲ 20	
4. 営業外費用	909	12.4	838	11.8	▲ 71	▲ 7.8
支払利息	635		546		▲ 88	
融資関連費用	196		157		▲ 39	
投資法人債利息	55		124		69	
投資法人債発行費償却	5		9		4	
その他	16		0		▲ 16	
経常利益	2,367	32.4	2,219	31.3	▲ 148	▲ 6.3
税引前当期純利益	2,367	32.4	2,219	31.3	▲ 148	▲ 6.3
法人税、住民税及び事業税	0		1		0	
法人税等調整額	0		▲0		▲0	
当期純利益	2,366	32.4	2,218	31.3	▲ 148	▲ 6.3
前期繰越利益	0		0		▲0	
当期末処分利益	2,366		2,218		▲ 148	

(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						
	第8期	構成比	第9期	構成比	比較増減		第8期	構成比	第9期	構成比	比較増減
(資産の部)						(負債の部)					
I. 流動資産	15,717	8.1	13,720	6.9	▲ 1,997	I. 流動負債	28,666	14.7	40,626	20.4	11,960
現金及び預金	3,742		2,290		▲ 1,452	営業未払金	467		584		116
信託現金及び信託預金	11,407		10,861		▲ 545	短期・1年以内返済借入金	27,500		39,400		11,900
営業未収入金	464		432		▲ 31	未払金	333		356		22
その他	103		135		31	未払消費税等	61		4		▲ 56
						その他	304		281		▲ 23
II. 固定資産	178,912	91.9	185,395	93.1	6,482	II. 固定負債	76,654	39.4	69,287	34.8	▲ 7,367
1. 有形固定資産	169,869	87.3	176,489	88.6	6,620	投資法人債	17,000		17,000		—
不動産	3,023		3,023		▲ 0	長期借入金	51,000		44,000		▲ 7,000
信託不動産	166,832		173,453		6,620	預り敷金保証金	442		428		▲ 13
建設仮勘定	13		13		▲ 0	信託預り敷金保証金	8,212		7,859		▲ 353
2. 無形固定資産	8,565	4.4	8,565	4.3	▲ 0	負債合計	105,321	54.1	109,914	55.2	4,592
借地権	1,185		1,185		—						
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	89,449	45.9	89,301	44.8	▲ 148
3. 投資その他の資産	477	0.2	339	0.2	▲ 137	1. 出資総額	87,083	44.7	87,083	43.7	—
差入敷金保証金	15		15		—	2. 剰余金	2,366		2,218		▲ 148
長期前払費用	404		262		▲ 142	当期未処分利益	2,366	1.2	2,218	1.1	▲ 148
その他	57		62		4	II. 評価・換算差額等	▲ 60	▲ 0.0	▲ 28	▲ 0.0	31
III. 繰延資産	80	0.0	70	0.0	▲ 9	繰延ヘッジ損益	▲ 60		▲ 28		31
投資法人債発行費	80		70		▲ 9	純資産合計	89,389	45.9	89,272	44.8	▲ 117
資産合計	194,710	100.0	199,186	100.0	4,475	負債純資産合計	194,710	100.0	199,186	100.0	4,475

(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 (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	23,738	28.5%	23.6%
三菱UFJ信託銀行株式会社	16,138	19.4%	16.1%
株式会社日本政策投資銀行	10,000	12.0%	10.0%
第一生命保険株式会社	8,000	9.6%	8.0%
みずほ信託銀行株式会社	6,415	7.7%	6.4%
株式会社三井住友銀行	6,276	7.5%	6.2%
農林中央金庫	5,100	6.1%	5.1%
株式会社損害保険ジャパン	2,000	2.4%	2.0%
株式会社あおぞら銀行	1,615	1.9%	1.6%
中央三井信託銀行株式会社	1,615	1.9%	1.6%
株式会社りそな銀行	1,500	1.8%	1.5%
東京海上日動火災保険株式会社	1,000	1.2%	1.0%
借入金 計	83,400	100.0%	(83.1%)
第1回無担保投資法人債	12,000	/	11.9%
第2回無担保投資法人債	5,000		5.0%
投資法人債 計	17,000		(16.9%)
有利子負債 合計	100,400		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	3,288
税引前当期純利益	2,219
減価償却費	993
未払消費税等の増減	▲ 56
利息の受取・支払	▲ 663
その他	796
II. 投資活動によるキャッシュフロー	▲ 7,821
固定資産の取得による支出	▲ 7,453
預り敷金の収入・支出	▲ 367
III. 財務活動によるキャッシュフロー	2,534
短期借入金の借入による収入	4,900
長期借入金の借入による収入	6,000
長期借入金の返済による支出	▲ 6,000
分配金の支払額	▲ 2,365
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	▲ 1,997
V. 現金及び現金同等物の期首残高	15,149
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	13,151

(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	2,218,333,041
分配金の額	2,218,256,150
(投資口1口当たりの分配金の額)	14,353
次期繰越利益	76,891
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8期	第9期
EPS(1口当たり純利益)	当期純利益÷期中平均投資口数	円	15,314	14,353
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	3,058	2,890
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	4,050	3,883
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	4,778	4,593
NCF(ネット・キャッシュフロー)	NOI－資本的支出	百万円	4,530	4,264
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	21,737	20,780
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	4.4	4.3
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	%	1.2	1.1
(参考)年換算値	同上×365日÷営業日数	%	2.5	2.2
ROE(純資産当期純利益率)	当期純利益÷((期首純資産+期末純資産)÷2)×100	%	2.6	2.5
(参考)年換算値	同上×365日÷営業日数	%	5.3	4.9
自己資本比率	(期末純資産額÷期末総資産額)×100	%	45.9	44.8
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	50.4
BPS(1口当たり純資産)	期末純資産額÷発行済投資口数	円	578,387	577,629
配当性向	分配総額÷当期純利益×100	%	100.0	99.9

(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(2011年2月4日時点)

物件番号	用途	名称	所在地	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	1996年 9月	22,553	11.6	8.0	
I-2	オフィス	芝二丁目ビルディング	東京都港区芝	1994年 3月	9,450	4.8	8.2	
I-3	オフィス	JEI浜松町ビル	東京都港区浜松町	1991年12月	8,350	4.3	8.2	
I-4	オフィス	第32興和ビル	東京都港区南麻布	1979年 3月	7,430	3.8	13.2	2010年10月29日追加取得
I-6	オフィス	第28興和ビル	東京都品川区西五反田	1975年 2月	2,859	1.5	13.5	
I-7	オフィス	赤坂ガーデンシティ	東京都港区赤坂	2006年 1月	23,300	11.9	8.6	
I-8	オフィス	赤坂インターシティ	東京都港区赤坂	2005年 1月	17,857	9.2	9.2	
I-9	オフィス	興和白金台ビル	東京都港区白金台	1978年 3月	4,705	2.4	14.6	2010年12月24日取得
I-10	オフィス	台場ガーデンシティビル	東京都港区台場	2007年12月	11,000	5.6	7.8	2011年2月4日取得
小計				-	107,504	55.1	-	
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	1991年 7月	4,300	2.2	11.9	
II-2	オフィス	JEI西本町ビル	大阪府大阪市西区	1988年 2月	6,674	3.4	11.5	
小計				-	10,974	5.6	-	
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	1995年7月	13,890	7.1	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	1988年 4月	10,976	5.6	6.7	
III-3	オフィス	JEI本郷ビル	東京都文京区本郷	1991年 2月	5,400	2.8	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	1992年 4月	4,205	2.2	14.7	
III-6	オフィス	第44興和ビル	東京都目黒区東山	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	1996年 8月	2,550	1.3	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	1995年 5月	6,470	3.3	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	1988年 2月	32,000	16.4	7.9	
小計				-	76,641	39.3	-	
合計				-	195,118	100.0	6.0	
I-5	オフィス	第36興和ビル	東京都千代田区三番町	1982年 9月	4,000	-	-	2011年2月4日売却

(※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、2011年2月4日時点で保有するポートフォリオ全体のPMLを記載しています。

保有物件の概要

エリア I



I-7 赤坂ガーデンシティ
Akasaka Garden City



I-1 大森ベルポートD館
Omori Bellport D



I-8 赤坂インターシティ
AKASAKA INTERCITY



I-10 台場ガーデンシティ
Daiba Garden City



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-4 第32興和ビル
No. 32 Kowa Building



I-9 興和白金台ビル
Kowa Shirokanedai Building



I-6 第28興和ビル
No. 28 Kowa Building



I-5 ※2011年2月4日 売却済み
第36興和ビル
No. 36 Kowa Building

保有物件の概要

エリアⅡ



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

エリアⅢ



Ⅲ-9

興和川崎西ロビル
Kowa Kawasaki Nishiguchi Building



Ⅲ-1

武蔵小杉タワープレイス
Musashikosugi Tower Place



Ⅲ-2

興和川崎東ロビル
Kowa Kawasaki Higashiguchi Building



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


投資主の状況

所有区分	投資口					投資主				
	第8期末		第9期末		増減	第8期末		第9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)	97,593	63.1	97,355	63.0	-0.2	86	1.6	85	1.5	0.0
その他国内法人	22,902	14.8	23,016	14.9	0.1	124	2.3	124	2.3	0.0
外国法人等	19,296	12.5	19,803	12.8	0.3	132	2.4	116	2.1	-0.3
個人	14,759	9.5	14,376	9.3	-0.2	5,127	93.7	5,170	94.1	0.3
合計	154,550	100.0	154,550	100.0	-	5,469	100.0	5,495	100.0	-

スポンサー3社が所有する投資口の比率 : 13.3 %

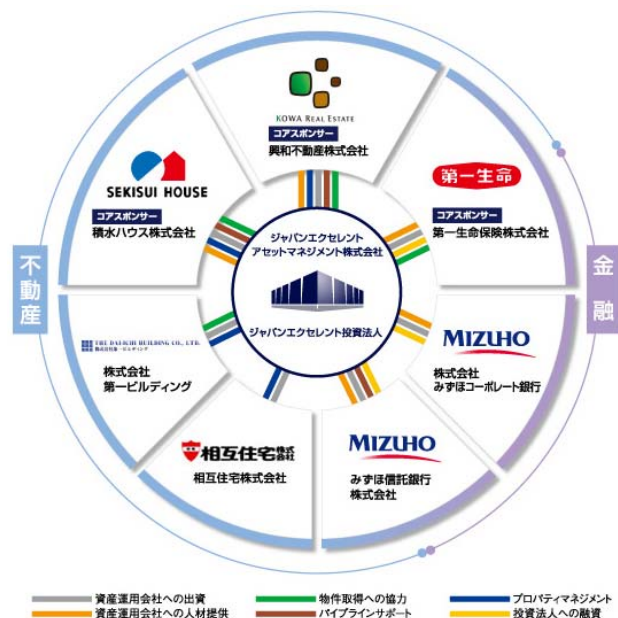
名称	所有投資口数(口)	構成比率(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	24,178	15.6
野村信託銀行株式会社(投信口)	15,001	9.7
興和不動産株式会社	14,312	9.3
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	11,104	7.2
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,334	5.4
株式会社北洋銀行	4,590	3.0
第一生命保険株式会社	4,132	2.7
株式会社池田泉州銀行	2,711	1.8
株式会社中国銀行	2,521	1.6
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	2,179	1.4
合計	89,062	57.6

(注)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

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、2010年3月31日現在、日本全国でオフィスビルを中心に約290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

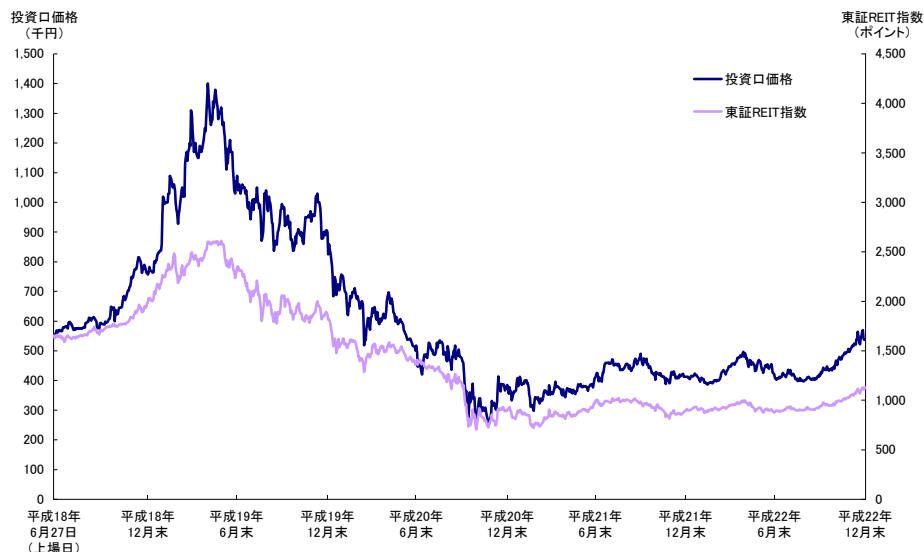
(注1) 各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額をもって、決定された用途別の取得価格に算入するものとします。

(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

投資口価格の推移／資産運用会社の概要

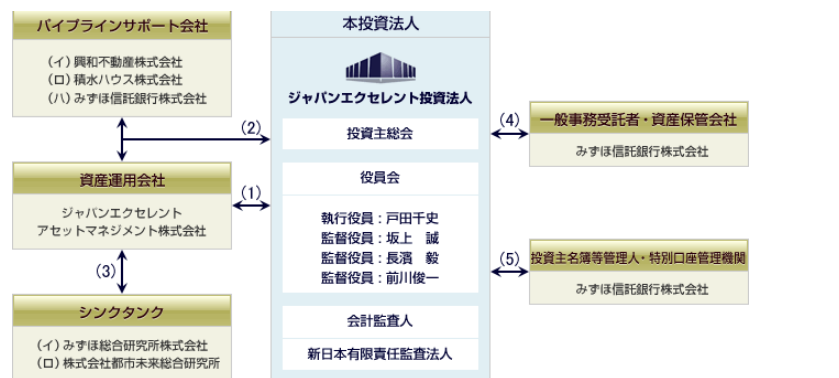
■ 投資口価格と東証REIT指数の推移



■ 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

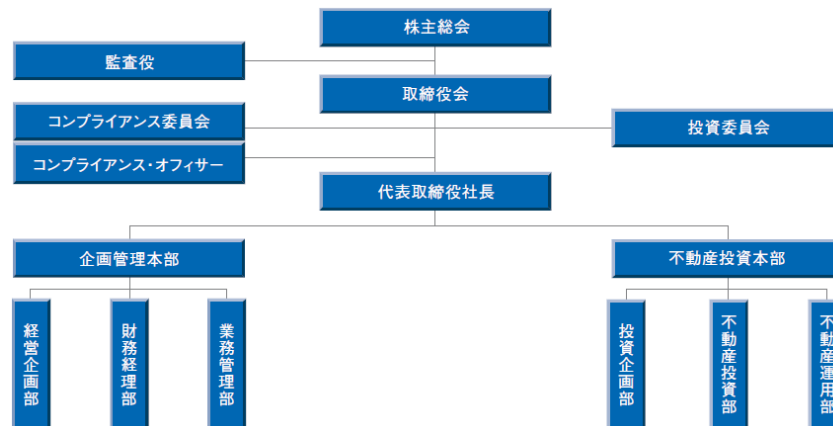
商号	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 Japan Excellent Asset Management Co., Ltd.	
本店	東京都港区赤坂一丁目9番20号	
設立時期	2005年4月14日	
資本金	4億5千万円	
株主	興和不動産株式会社 45.0% 第一生命保険株式会社 20.0% 積水ハウス株式会社 15.0% 株式会社第一ビルディング 5.0% 相互住宅株式会社 5.0% 株式会社みずほコーポレート銀行 5.0% みずほ信託銀行株式会社 5.0%	
業務内容	金融商品取引業者：登録番号 関東財務局長(金商)第331号 (投資運用業) 宅地建物取引業：免許証番号 東京都知事(2)第845111号 取引一任代理等：認可番号 国土交通大臣認可第44号	

■ 投資法人の仕組み図



- (1) 資産運用委託契約
- (2) (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
- (3) (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
- (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



- 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。