

(資産運用会社)

ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社



Japan Excellent, Inc.

ジャパンエクセレント投資法人

第19期(2015年12月期)決算説明会資料

2016年 2月19日

(証券コード: 8987)



I. 決算と業績予想

1. 第19期(2015年12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19期(2015年12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20期(2016年6月期)	9
(2) 第21期(2016年12月期)	10

II. 運用状況と方針

1. 外部成長	
(1) 外部成長の軌跡と今後の戦略	12
(2) 新規取得物件と戦略的入替	13
(3) 多様な物件取得チャンネルとスポンサーサポート	14
2. 内部成長	
(1) 稼働の状況	15
(2) 賃料の状況	16
(3) 賃料ギャップの状況と今後の見通し	17
3. 財務戦略	
(1) 財務運営の状況	18
(2) ファイナンス実績	19

III. ジャパンエクセレント投資法人の特色

1. スポンサー	21
2. ポートフォリオ	22
3. トラックレコード	23
4. 投資法人の仕組み/資産運用会社の概要	24
5. 資産運用会社の運用体制	25
6. サステナビリティへの取組	26

参考資料

公募増資ハイライト	28
環境認識	29
物件別収支	30
期末鑑定評価の概要	31
期末鑑定評価額	32
第三者物件の取得状況	33
損益計算書	34
貸借対照表	35
キャッシュ・フロー計算書/金銭の分配に係る計算書	36
主な財務指標	37
有利子負債の状況	38
投資主の状況	39
ポートフォリオマップ	40
保有物件の概要(1)	41
保有物件の概要(2)	42

- 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 **96.3%**

■ 賃貸事業収入は継続的に成長

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 **77.8%**

・過去5年間の物件取得 **18件 約1,100億円**

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 **46.4%**

・固定金利比率 **99.2%**

・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

物件数

30物件

資産規模

2,755億円

オフィスビル比率

93.1%

大型物件比率

80.9%

東京圏比率

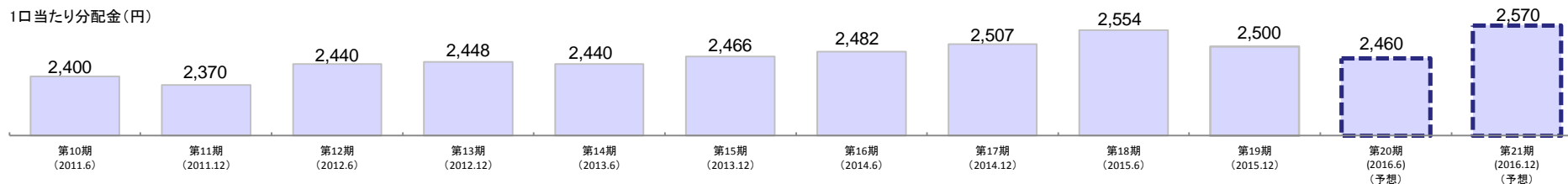
87.8%

都心6区比率

48.0%

安定した分配実績

1口当たり分配金(円)



第 I 部

決算と業績予想



1. 第19期(2015年12月期)決算ハイライト

外部成長

- ◆ 継続的な物件取得
JEI那覇ビル(※) (現 沖縄第27大京ビル)
- ◆ スポンサーとの戦略的入替
第32興和ビル・第35興和ビル

■ 物件数	30物件 (前期比▲1物件)
■ 資産規模	2,755億円 (前期比▲144億円)

内部成長

- ◆ 賃料水準を重視したリーシングにより賃料増額を推進
- ◆ 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	22件
■ 平均増額改定率	8.1%
テナント入替と賃料改定により月額賃料は+12百万円	
■ 稼働率	98.5%
■ 退去率	1.0%

財務戦略

- ◆ 3年連続公募増資の実施
約65億円のエクイティ調達
- ◆ 借入期間の長期化と金利の固定化を推進
期間10年の投資法人債発行と借入金借換

■ LTV	46.4% (前期比▲5.2pt)
■ 有利子負債残存期間	3.85年 (前期比+0.98年)
■ 固定金利比率	99.2% (前期比+18.2pt)

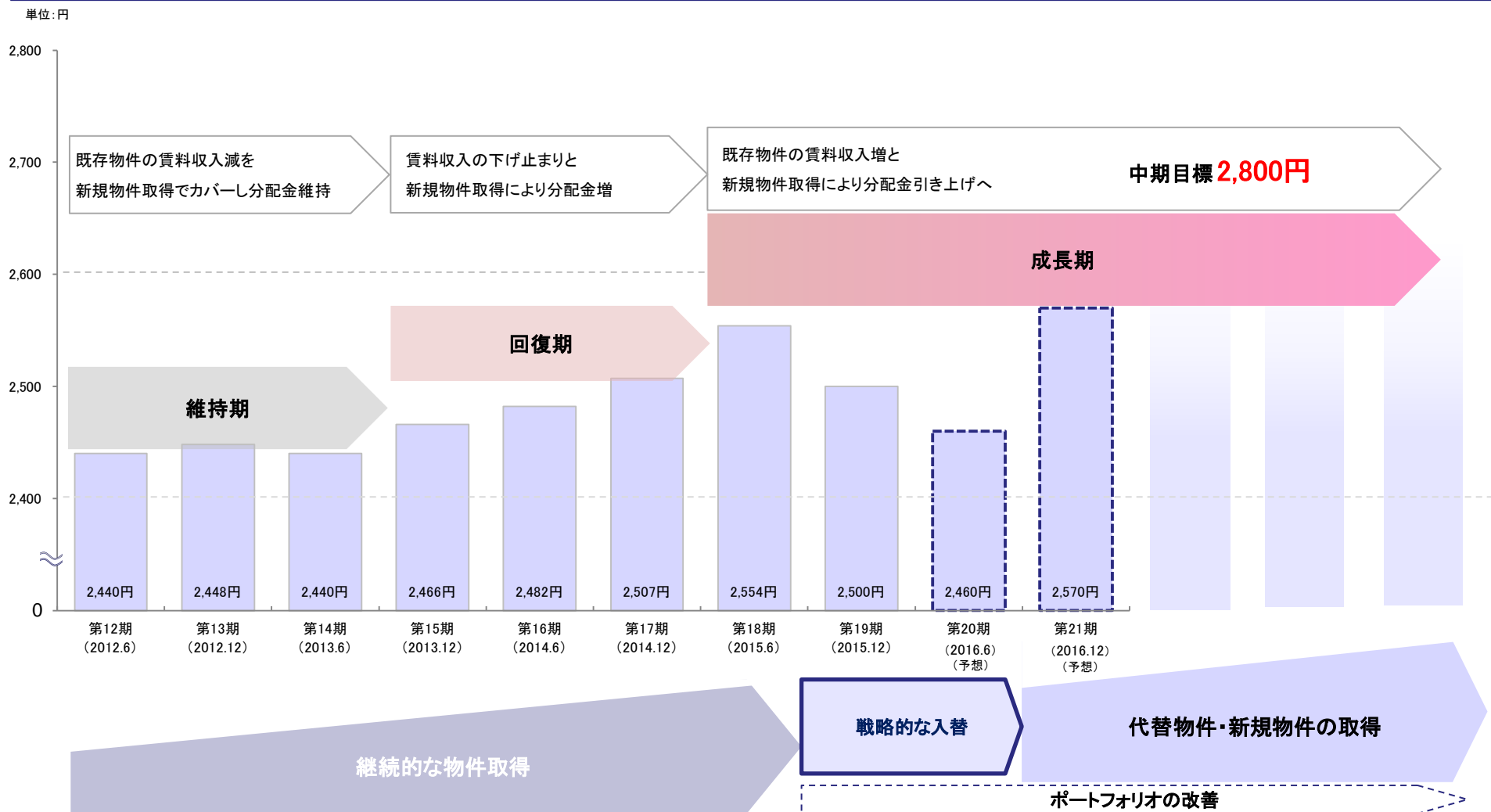
投資主価値

◆ 1口当たり分配金	2,500円
前期比	▲54円
(戦略的入替の影響による減)	
期初予想比	±0円

◆ 1口当たりNAV	112,471円
前期比	+3.7%

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 に向けて着実に上昇



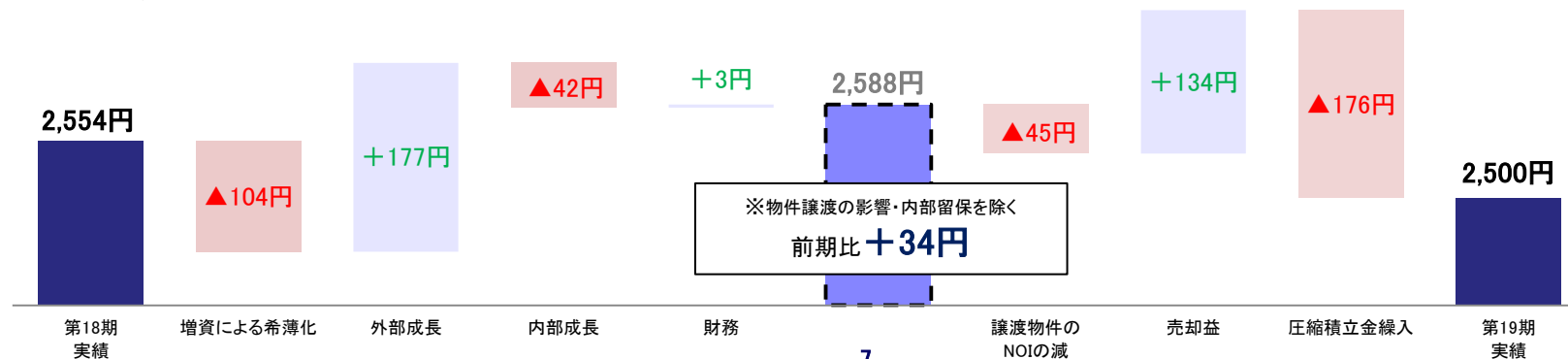
(※)2014年1月1日をもって投資口の5分割を実施しています。1口当たり分配金は、当該分割を考慮し、第15期以前の実績については、5で除した数値を記載しています。また、小数点以下は切り捨てています。

3. 第19期(2015年12月期)決算状況(1) 前期比較

	第18期 (2015.6) 実績	第19期 (2015.12) 実績	増減
営業収益	10,121	10,839	718
賃貸事業収入	9,215	9,697	481
水道光熱費収入	815	881	66
その他賃貸事業収入	89	89	0
売却益	-	170	170
営業費用	6,102	6,537	435
賃貸事業費用	5,533	5,916	383
維持管理費	1,406	1,440	34
水道光熱費	1,153	1,192	39
公租公課	791	838	46
修繕工事費	171	269	97
その他賃貸事業費用	224	266	42
(NOI)	6,374	6,662	287
減価償却費	1,786	1,908	122
販管費等	569	621	52
営業利益	4,018	4,301	282
営業外費用	922	921	▲1
経常利益	3,098	3,385	286
当期純利益	3,097	3,384	286
圧縮金積立金繰入額・取崩額	-	223	223
分配金総額	3,097	3,161	63
1口当たり分配金	2,554	2,500	▲54

要因	収支	DPU換算(円)	(単位:百万円)
■増資による希薄化		▲104	
■外部成長	224	177	
当期取得物件のNOIの増	7		
前期取得物件のNOIの増(通期寄与)	360		日石横浜ビルの通期寄与
減価償却費の増	▲143		
■内部成長(既存物件)	▲53	▲42	
NOIの減	▲22		
賃貸事業収入の減	▲25		大口テナントの減額改定
水道光熱費収支の増	77		
その他賃貸事業収入の減	▲11		
維持管理費の減	36		
公租公課の増	▲23		第16期取得物件の固都税費用化
修繕工事費の増	▲45		
その他賃貸事業費用の増	▲29		
減価償却費の減	21		
販管費の増	▲52		
■財務	3	3	
支払利息の減	31		前期借換時の金利引下げ
融資関連手数料の増	▲40		
その他営業外費用の減	12		
■物件譲渡	112	89	
当期譲渡物件のNOIの減	▲57	▲45	
当期売却益	170	134	
■圧縮積立金繰入	▲223	▲176	
計		▲54	売却益の内部留保

◆ 分配金の変動要因

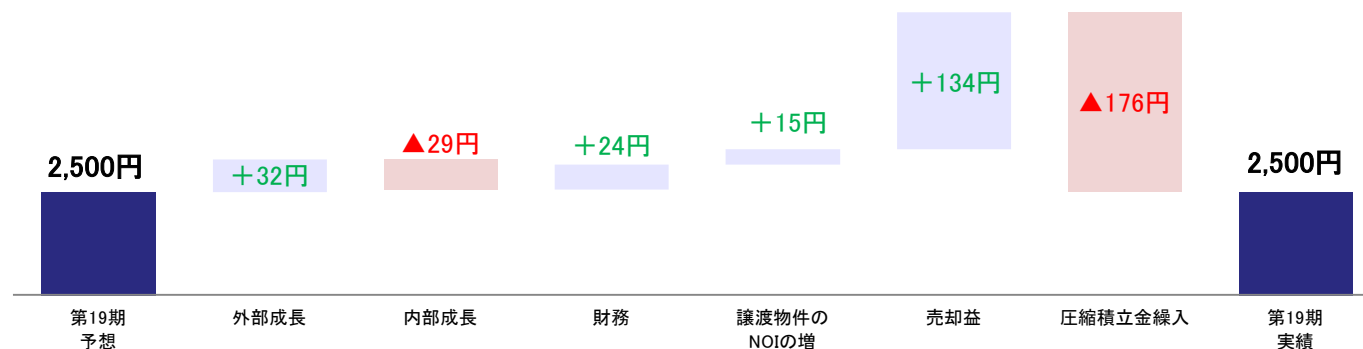


3. 第19期(2015年12月期)決算状況(2) 予想比較

	第19期 (2015.12) 予想	第19期 (2015.12) 実績	増減
営業収益	10,782	10,839	57
賃貸事業収入	9,768	9,697	▲ 70
水道光熱費収入	946	881	▲ 64
その他賃貸事業収入	67	89	22
売却益	-	170	170
営業費用	6,674	6,537	▲ 136
賃貸事業費用	6,058	5,916	▲ 142
維持管理費	1,437	1,440	3
水道光熱費	1,322	1,192	▲ 129
公租公課	821	838	16
修繕工事費	332	269	▲ 63
その他賃貸事業費用	241	266	25
(NOI)	6,626	6,662	35
減価償却費	1,902	1,908	5
販管費等	615	621	6
営業利益	4,108	4,301	193
営業外費用	948	921	▲ 27
経常利益	3,161	3,385	223
当期純利益	3,160	3,384	223
圧縮金積立金繰入額・取崩額	-	223	223
分配金総額	3,161	3,161	0
1口当たり分配金	2,500	2,500	0

要因	収支	DPU換算(円)	(単位:百万円)
■外部成長	40	32	
当期取得物件のNOIの増	7		
前期取得物件のNOIの増	37		日石横浜ビルの入居・増額改定
減価償却費の増	▲ 4		
■内部成長(既存物件)	▲ 36	▲ 29	
NOIの減	▲ 27		
賃貸事業収入の減	▲ 61		大口テナントの減額改定
水道光熱費収支の増	52		
その他賃貸事業収入の増	18		
維持管理費の増	▲ 15		
修繕工事費の増	▲ 12		
その他賃貸事業費用の増	▲ 9		
減価償却費の増	▲ 2		
販管費の増	▲ 6		
■財務	30	24	
支払利息の減	28		借入金の低利調達
融資関連手数料の減	4		
その他営業外費用の増	▲ 2		
■物件譲渡	189	149	
当期譲渡物件のNOIの増	19	15	賃貸事業収入の減 ▲25
当期売却益	170	134	公租公課の増 ▲23
修繕工事費の減		+61	修繕工事費の減 +61
■圧縮積立金繰入	▲ 223	▲ 176	
計		0	売却益の内部留保

◆ 分配金の変動要因

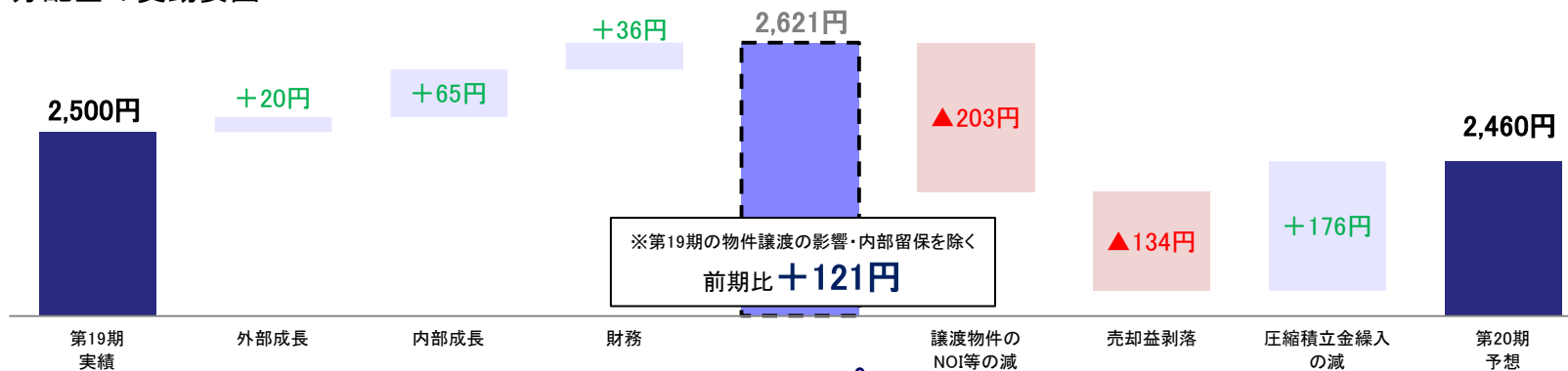


4. 業績予想(1) 第20期(2016年6月期)

	第19期 (2015.12) 実績	第20期 (2016.06) 予想	増減
営業収益	10,839	10,243	▲ 596
賃貸事業収入	9,697	9,329	▲ 368
水道光熱費収入	881	817	▲ 64
その他賃貸事業収入	89	96	▲ 6
売却益	170	-	▲ 170
営業費用	6,537	6,261	▲ 276
賃貸事業費用	5,916	5,681	▲ 235
維持管理費	1,440	1,410	▲ 29
水道光熱費	1,192	1,117	▲ 75
公租公課	838	835	▲ 2
修繕工事費	269	183	▲ 85
その他賃貸事業費用	266	238	▲ 28
(NOI)	6,662	6,457	▲ 204
減価償却費	1,908	1,895	▲ 13
販管費等	621	579	▲ 41
営業利益	4,301	3,982	▲ 319
営業外費用	921	873	▲ 47
経常利益	3,385	3,111	▲ 273
当期純利益	3,384	3,110	▲ 273
圧縮金積立金繰入額・取崩額	223	-	▲ 223
分配金総額	3,161	3,110	▲ 50
1口当たり分配金	2,500	2,460	▲ 40

要因	収支	DPU換算(円)	(単位:百万円)
■外部成長	25	20	
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	65	
NOIの増	41		
賃貸事業収入の増	39		賃料増額改定等
水道光熱費収支の増	14		
その他賃貸事業収入の増	7		
維持管理費の増	▲ 18		
公租公課の増	▲ 68		日石横浜ビルの固都税費用化
修繕工事費の減	44		
その他賃貸事業費用の減	23		
販管費の減	41		
■財務	45	36	
支払利息の減	42		物件売却代金による借入金返済
融資関連手数料の増	▲ 15		
その他営業外費用の減	18		
■物件譲渡	▲ 426	▲ 337	
前期譲渡物件のNOIの減	▲ 286		
減価償却費の減	29	▲ 203	
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		▲ 40	

◆ 分配金の変動要因

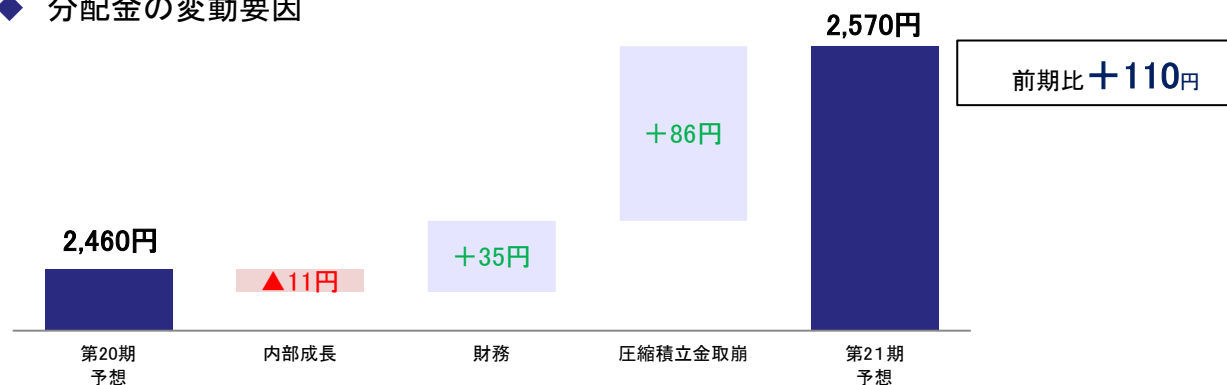


4. 業績予想(2) 第21期(2016年12月期)

	第20期 (2016.06) 予想	第21期 (2016.12) 予想	増減
営業収益	10,243	10,346	102
賃貸事業収入	9,329	9,390	61
水道光熱費収入	817	884	67
その他賃貸事業収入	96	70	▲ 26
売却益	-	-	-
営業費用	6,261	6,377	116
賃貸事業費用	5,681	5,809	128
維持管理費	1,410	1,369	▲ 41
水道光熱費	1,117	1,221	103
公租公課	835	893	57
修繕工事費	183	179	▲ 4
その他賃貸事業費用	238	234	▲ 3
(NOI)	6,457	6,447	▲ 9
減価償却費	1,895	1,911	16
販管費等	579	568	▲ 11
営業利益	3,982	3,968	▲ 14
営業外費用	873	828	▲ 44
経常利益	3,111	3,141	30
当期純利益	3,110	3,140	30
圧縮金積立金繰入額・取崩額	-	▲ 108	▲ 108
分配金総額	3,110	3,249	139
1口当たり分配金	2,460	2,570	110

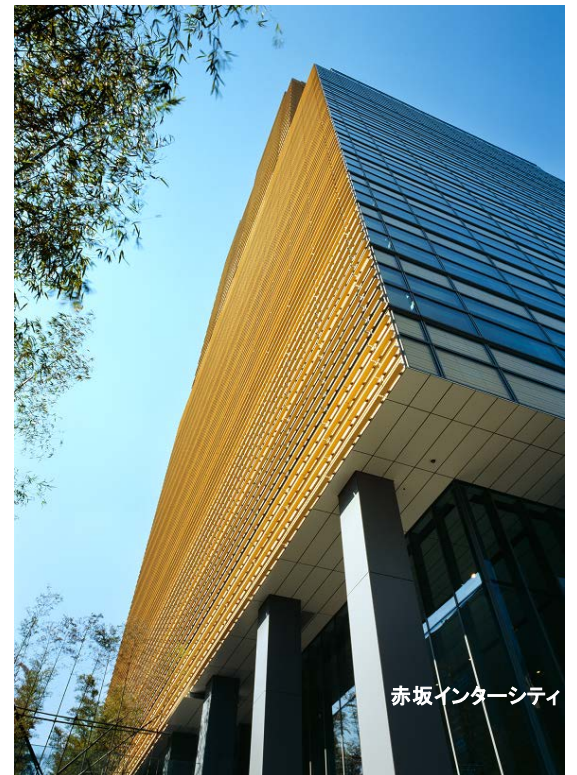
要因	収支	DPU換算(円) (単位:百万円)
■内部成長(既存物件)	▲ 14	▲ 11
NOIの減	▲ 9	
賃貸事業収入の増	61	賃料増額改定等
水道光熱費収支の減	▲ 36	
その他賃貸事業収入の減	▲ 26	
維持管理費の減	41	
公租公課の増	▲ 57	日石横浜ビル等の固都税費用化
修繕工事費の減	4	
その他賃貸事業費用の減	3	
減価償却費の増	▲ 16	
販管費の減	11	
■財務	44	35
支払利息の減	14	前期借換時の金利引下げ
融資関連手数料の減	29	
■圧縮積立金取崩	108	86
計		110

◆ 分配金の変動要因



第Ⅱ部

運用状況と方針



1. 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



(※) 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。

1. 外部成長

(2) 新規取得物件と戦略的入替

- ◆ 収益性の高い物件を厳選して取得
- ◆ ポートフォリオ入替戦略の一環として2物件をスポンサーへ譲渡

■ 取得物件（JEI那覇ビル）



所在地	沖縄県那覇市久茂地2-8-1	
延床面積	4,371.94㎡	
取得価格	1,380百万円	
鑑定評価額	1,420百万円	
取得日	2015年12月7日	
取得先	(売主の意向により非開示)	
NOI利回り	取得時想定(※1)	現行契約ベース(※2)
	6.4%	6.1%
償却後利回り(※1)	4.2%	
鑑定NOI利回り	6.3%	
稼働率	95.6%(2015年12月末時点)	

(※1) 「取得時想定」のNOI利回り及び「償却後利回り」は、取得初年度の特種要因を排除した当初10年間の想定数値の年平均です。

(※2) 「現行契約ベース」のNOI利回りは、取得時に確定している賃貸借契約等を基にした収支により算出しています。

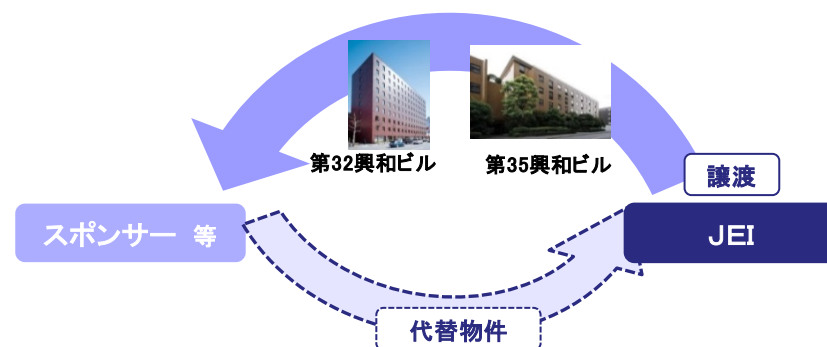
◆ 本物件の特長

- ・本物件が位置する「久茂地」エリアは、官庁やオフィスが集積する沖縄随一のオフィスエリアであり希少性の高い物件
- ・沖縄の主要道路の国道58号沿い、沖縄都市モノレール線ゆいレール「県庁前」駅まで徒歩4分と利便性・視認性が高く、極めて優れた立地

◆ スポンサーの協力

- ・那覇に物件を所有・管理する第一生命保険、第一ビルディングのサポートを受け取得

■ 戦略的入替（第32興和ビル、第35興和ビル）



◆ 入替の効果

都心・築浅物件の取得によりポートフォリオの質の改善を見込む

(譲渡のみ実施された第19期末時点)

	第18期末	第19期末	効果
平均築年数	19.8年	19.1年	0.7年短縮
PML	2.28%	2.19%	0.09pt改善

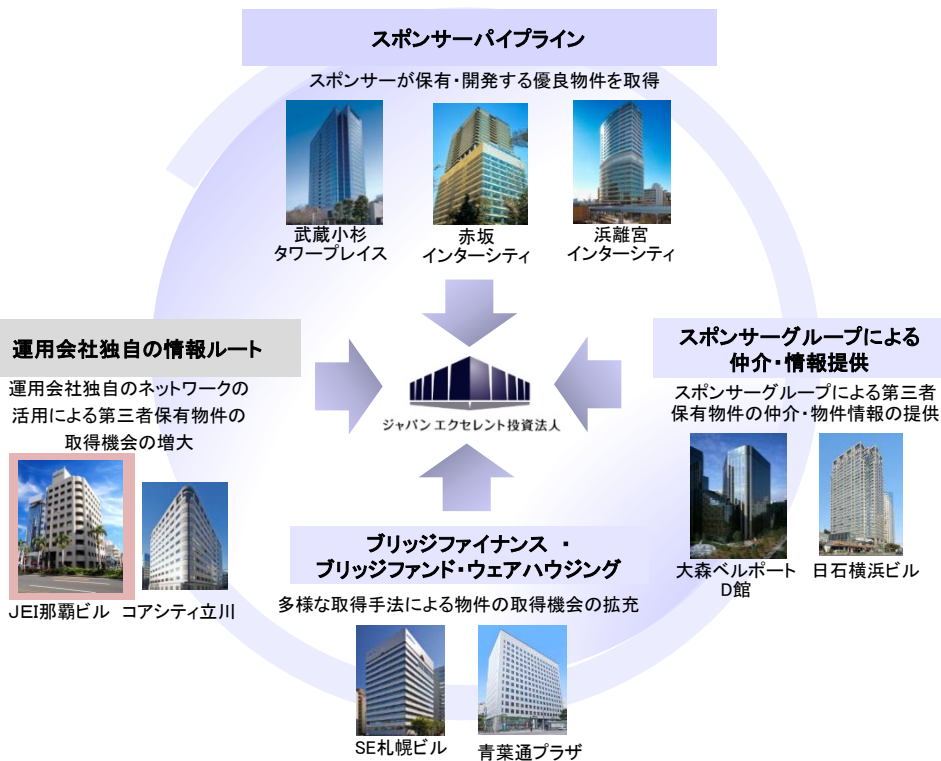
(※) 将来の物件の取得については、現時点で決定した事実ではなく、その時期、金額等は未定です。

1. 外部成長

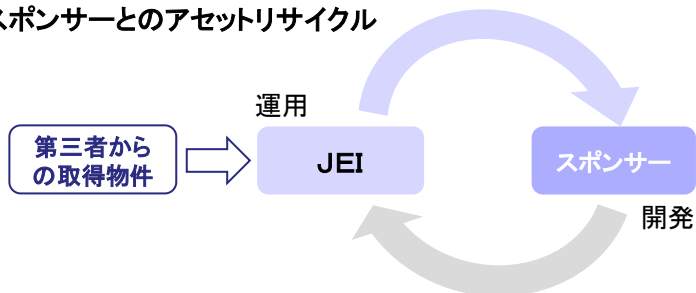
(3) 多様な物件取得チャンネルとスポンサーサポート

- ◆ スポンサーパイプラインを主軸に、資産運用会社独自のネットワークも活用するなど、多様な取得チャンネルを保持
- ◆ スポンサーとの物件入替・アセットリサイクルにより、良質な成長を追求

■ 多様な取得チャンネル・手法



■ スポンサーとのアセットリサイクル



■ ポートフォリオの取得先の内訳 (取得価格ベース、第19期末時点)

スポンサーより取得 77.8%	スポンサー 仲介等 17.5%	その他 4.7%
--------------------	-----------------------	-------------

■ 物件入替による成長力・収益力の強化



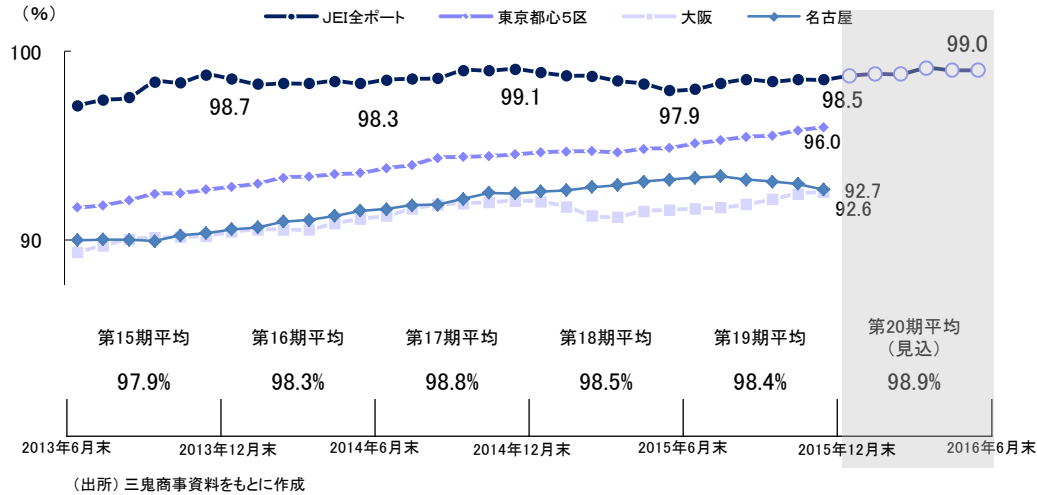
(参考) コアスポンサー(※)の保有・開発物件の一例



※コアスポンサーが出資するSPCも含まれます。

2. 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19期の稼働率は、98%台の高い水準で推移

第20期も引き続き高稼働率を維持する見込み

◆ 第19期の稼働率上昇は大型物件の稼働率向上が主な要因

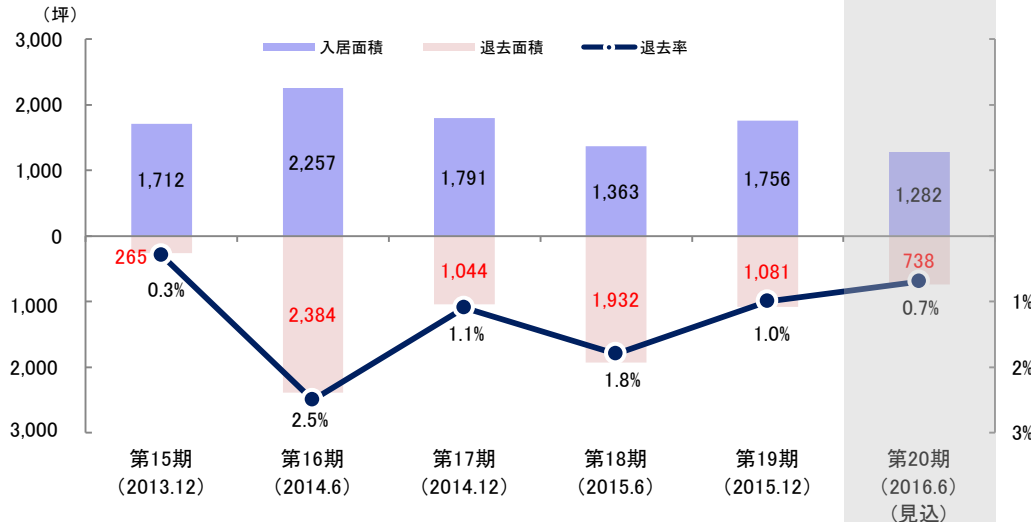
	物件名	第18期末	第19期末	増減
上昇	パシフィックスクエア千石	86.9%	100.0%	+13.1pt
	浜離宮インターシティ	95.2%	99.2%	+4.0pt
	NHK名古屋放送センタービル	90.4%	94.2%	+3.8pt
	青葉通プラザ	90.0%	93.8%	+3.8pt
	興和川崎西口ビル	95.6%	98.7%	+3.1pt
低下	日石横浜ビル	95.9%	98.3%	+2.4pt
	JEI京橋ビル	100.0%	84.9%	▲15.1pt
	興和白金台ビル	94.7%	89.3%	▲5.4pt

◆ PM会社との連携により、テナント満足度を維持し、退去リスクを未然に防止

◆ 第20期も退去面積は賃貸面積の1%以下で推移する見通し

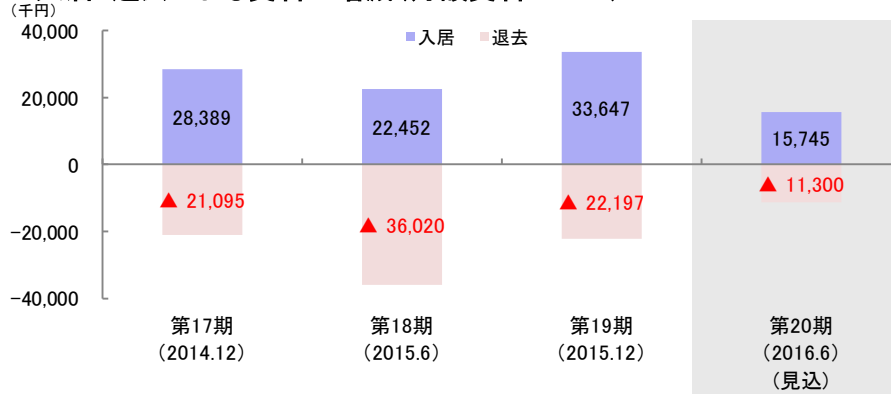
(※) ポートフォリオ全体における期中解約面積を前期末賃貸面積で除した数値です。
 なお、期中に物件を追加取得した場合は、期中解約面積を前期末賃貸面積及び追加取得物件にかかる賃貸面積の合計で除した数値とし、期中に物件を売却した場合は、売却物件にかかる賃貸面積は前期末賃貸面積から控除せず、期中解約面積を前期末賃貸面積で除した数値とします。

■ テナント退去率及び入居・退去面積の推移



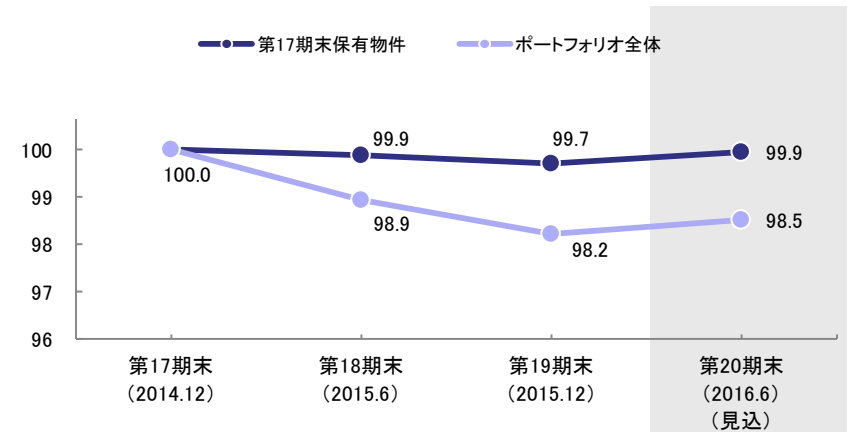
2. 内部成長 (2) 賃料の状況

■ 入居・退去による賃料の増減(月額賃料ベース)



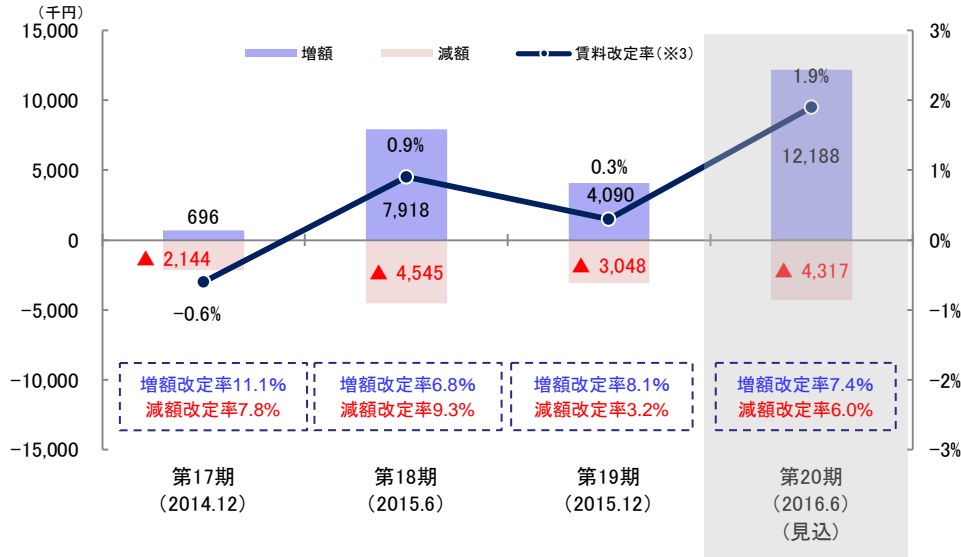
◆ 第19期・第20期の入居・退去による月額賃料はネットでプラス

■ 賃料単価(※1)の推移



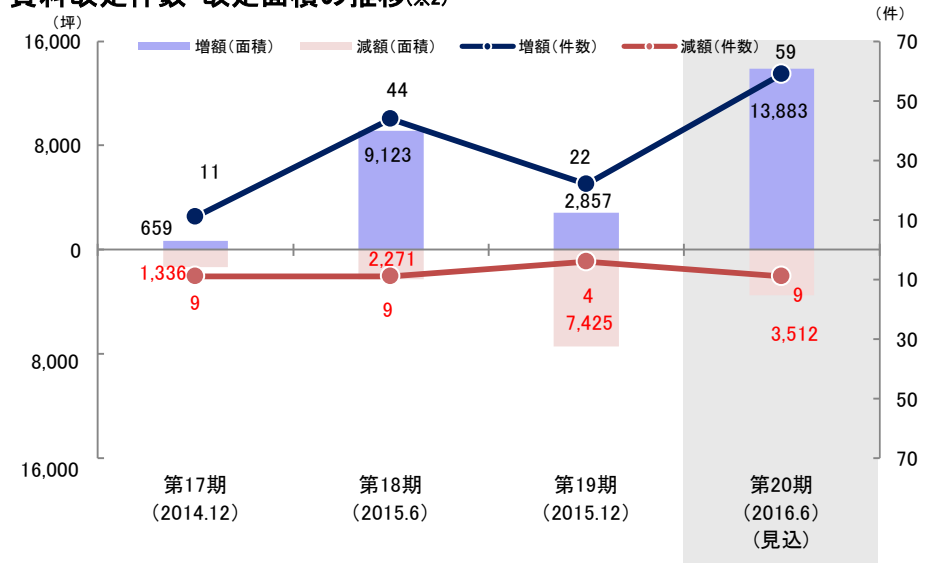
(※1) 第17期末時点の平均賃料単価を100とし指数化。平均賃料単価は契約面積で加重平均。対象はオフィスとしています。

■ 賃料改定による賃料の増減(月額賃料ベース)(※2)



◆ 賃料改定率は、本格的に増額交渉を開始した第18期以降プラスを維持。第20期以降も増額のトレンドを継続する見込み。

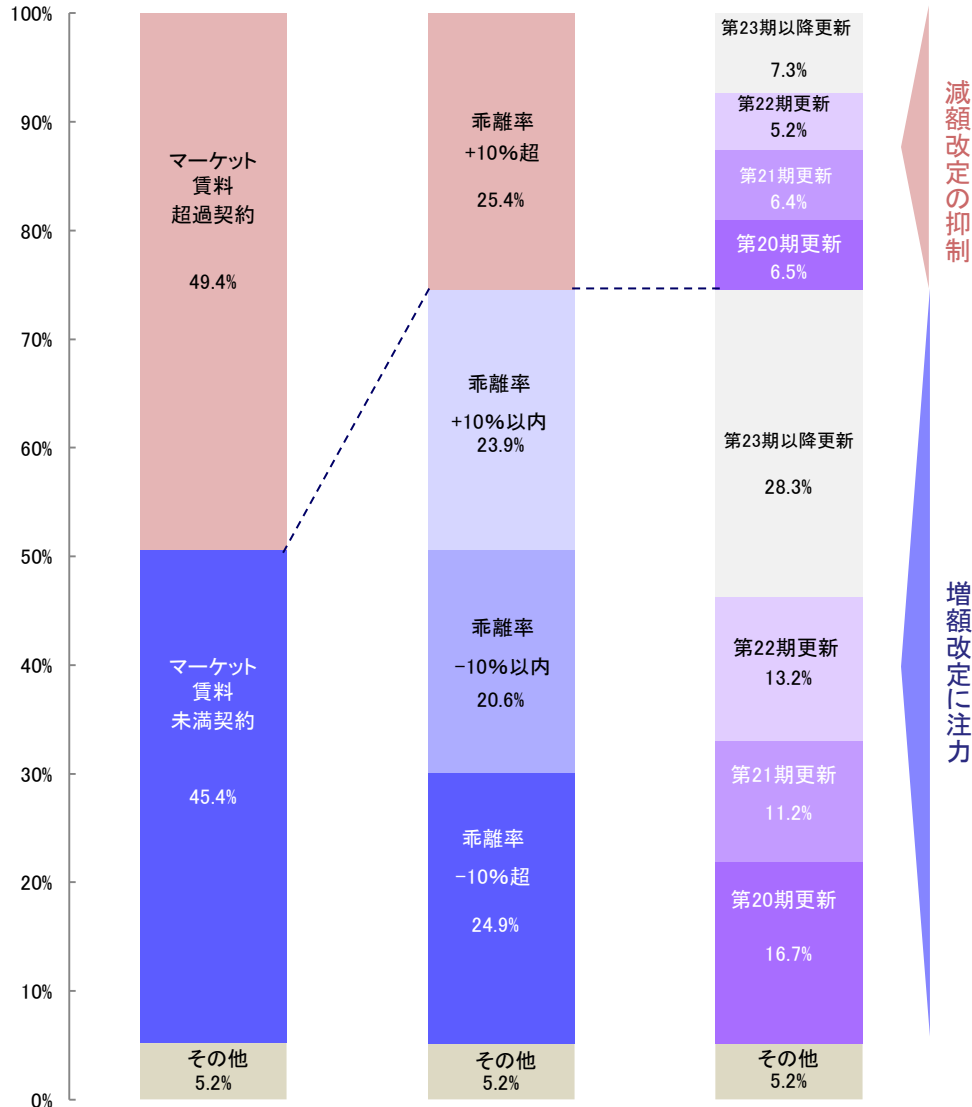
■ 賃料改定件数・改定面積の推移(※2)



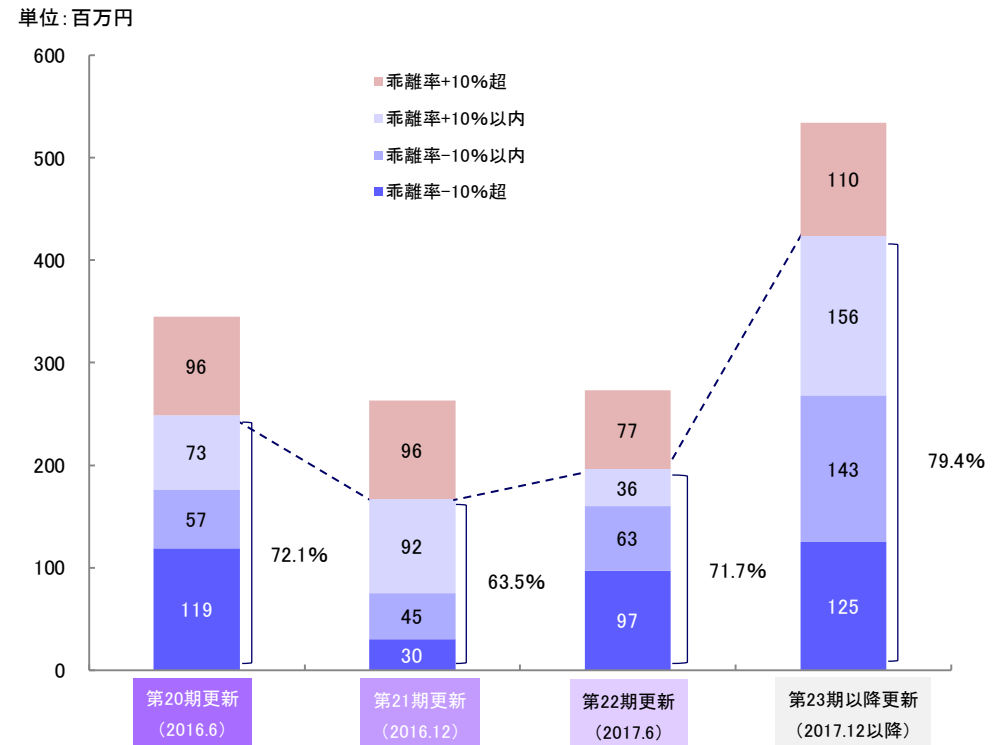
(※2) 賃料固定マスターリース契約分については、各項目の数値に算入していません。(※3) 同額改定も含めた賃料の平均改定率です。

2. 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



■ 更新期別月額賃料



- ◆ 賃料ギャップの縮小が継続
- ◆ 第22期以降は、市場賃料未満契約の更新割合が高く内部成長は加速する見込み

(※)割合は第19期末の月額賃料(1,502百万円)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19期末時点です。

3. 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

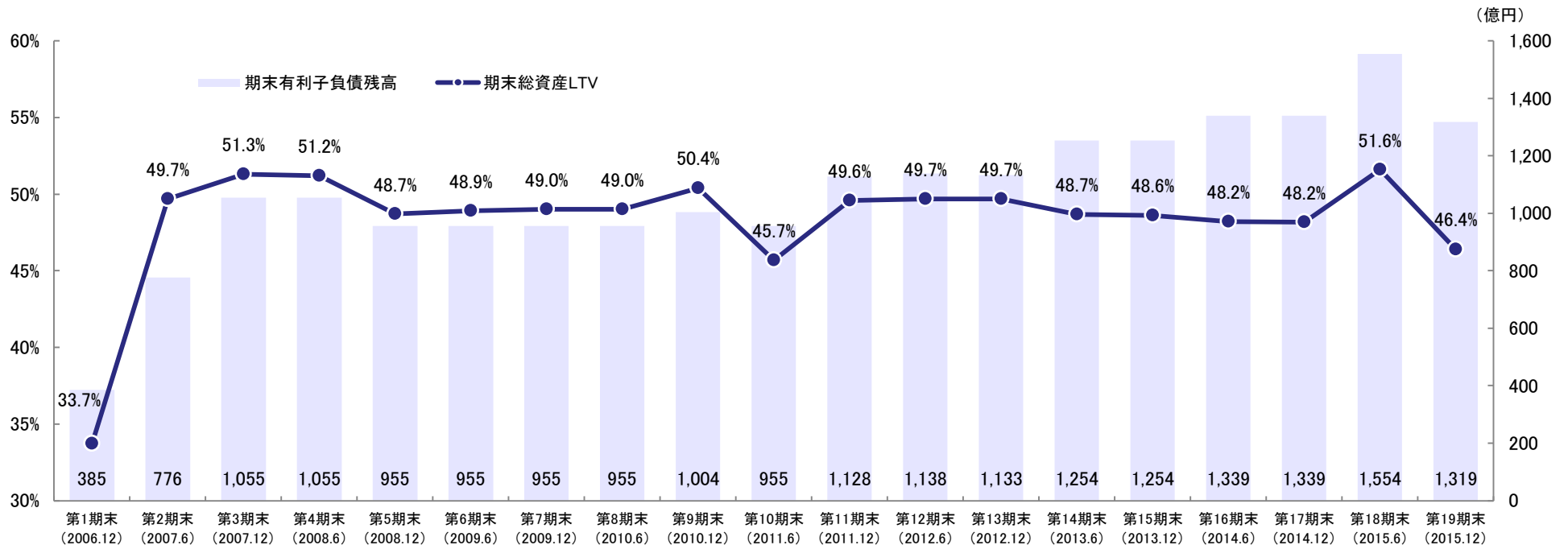
■ 財務データサマリー

	第18期末 (2015.6)	第19期末 (2015.12)
総資産LTV	51.6%	46.4%
期末平均有利子負債金利	0.95%	1.06%
有利子負債平均残存期間	2.87年	3.85年
固定金利比率	81.0%	99.2%

■ 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 : AA- (安定的)
格付投資情報センター(R&I)	発行体格付 : A+ (安定的)
ムーディーズ・ジャパン(Moody's)	発行体格付 : A3 (安定的)

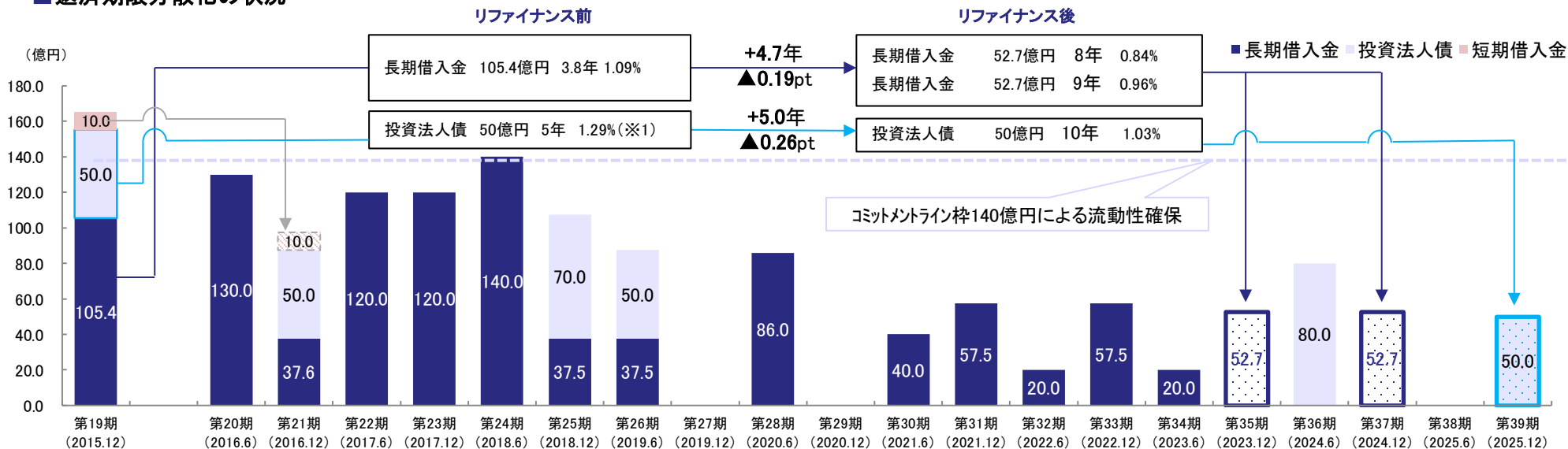
■ 有利子負債残高と総資産LTVの推移



3. 財務戦略 (2) ファイナンス実績

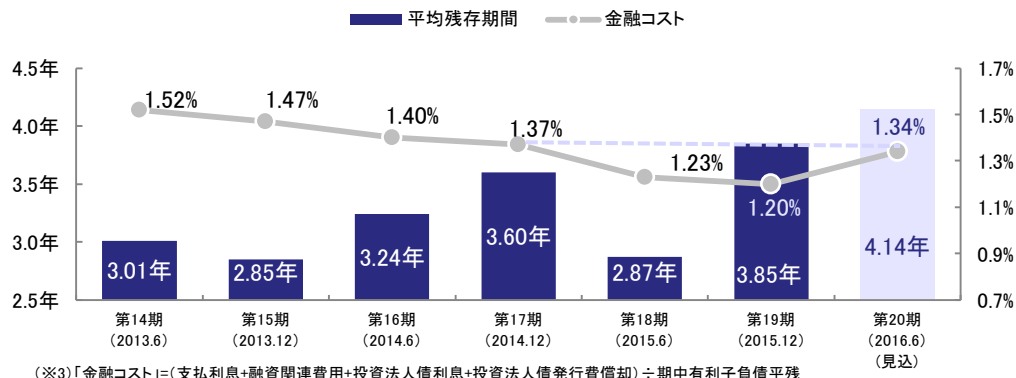
◆ 金利変動リスクに備え、引き続き有利子負債平均残存期間の長期化、金利固定化を指向

■ 返済期限分散化の状況



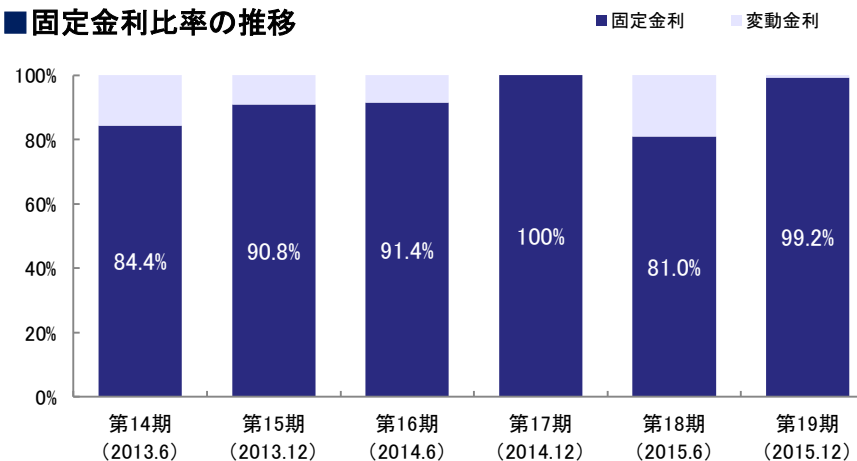
(※1) 2015年6月末に償還期限を迎えた第2回投資法人債を一旦短期借入金にて償還し、第19期に投資法人債を再度発行いたしました。
(※2) 利率はそれぞれの借入金種別毎の平均利率を記載しています。

■ 有利子負債平均残存期間と金融コスト(※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) ÷ 期中有利子負債平残

■ 固定金利比率の推移



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、
2015年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に
272棟の投資用不動産を運用

物件

融資

人材

MIZUHO

株式会社みずほ銀行

融資

人材

MIZUHO

みずほ信託銀行株式会社

融資

仲介

人材

THE DAI-ICHI BUILDING CO., LTD.

株式会社第一ビルディング

株式会社第一ビルディング

仲介

管理

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

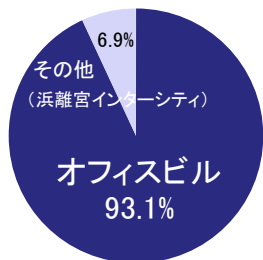
投資法人の保有物件の管理

2. ポートフォリオ

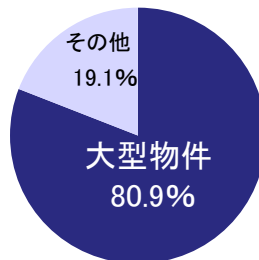
■ 用途

(投資方針)

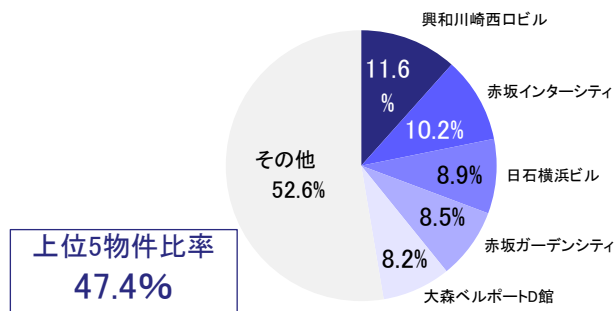
用途(※1)	ポートフォリオに占める投資比率(※2)
オフィスビル	90%以上
その他	10%以下



■ 大型物件(※4)



■ 上位5物件

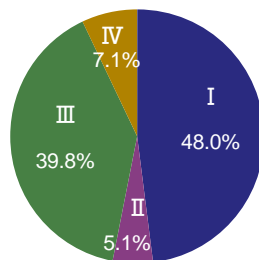


上位5物件比率
47.4%

■ 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	1,322億円	140億円	1,097億円	194億円
物件数	10物件	3物件	11物件	6物件

東京圏(※3)への投資比率
87.8%



■ 上位10テナント

エンドテナント名	物件名称	賃貸面積(m ²)	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・ダイアグノスティクス株式会社	芝二丁目ビルディング	9,284.18	2.6
(※5)	(※5)	8,131.66	2.3
(※5)	(※5)	7,286.83	2.1
(※5)	(※5)	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	27.4
ポートフォリオ全体の合計		351,685.31	100.0

(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)
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

(※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する。

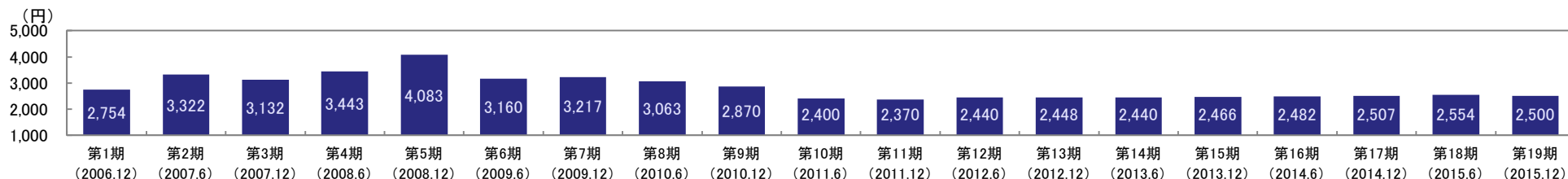
(※2)ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれの用途又は地域に属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。(※3)東京都及び東京都周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)を指します(エリア I、II)。

(※4)東京23区においては延床面積10,000坪以上、東京23区外においては4,000坪以上の物件をいいます。(※5)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。

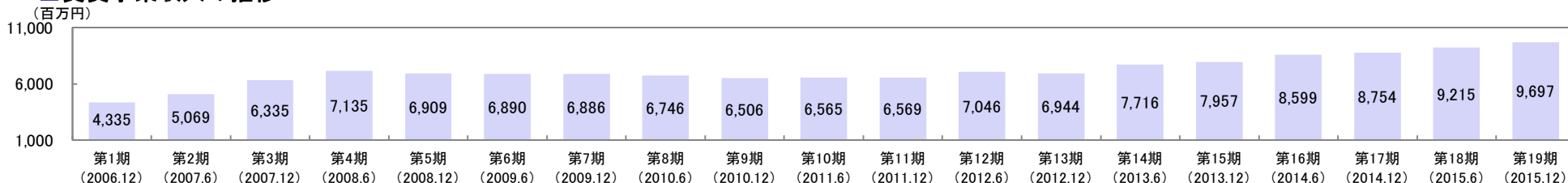
(※6)上記の各数値は第19期末の数値を記載しており、比率は取得価格ベースの比率で小数点第2位を四捨五入しています。

3. トラックレコード

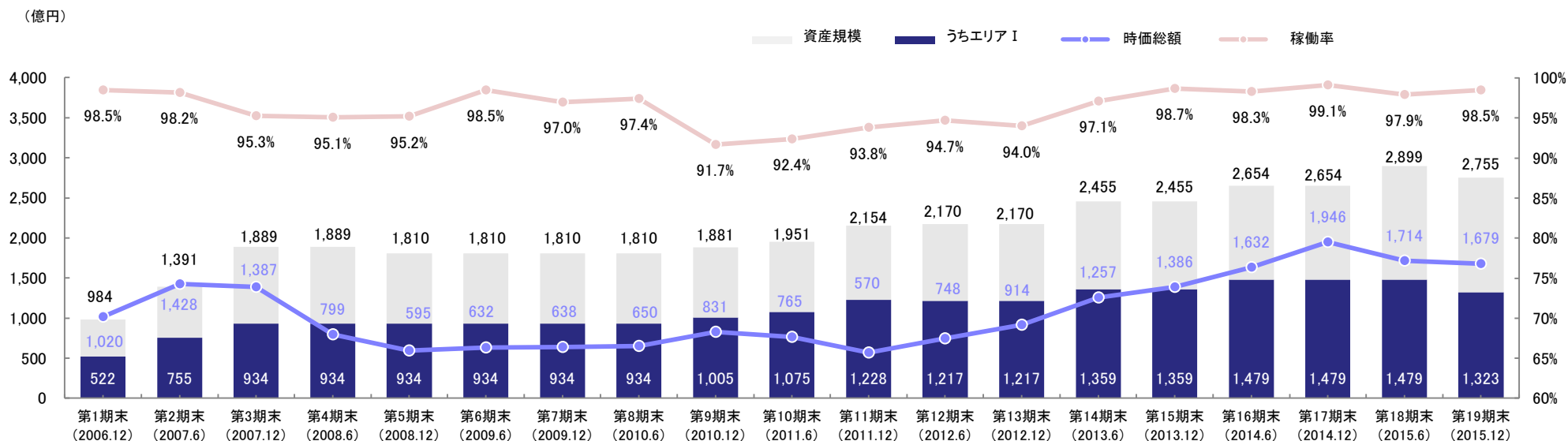
■ 1口当たり分配金の推移(※1)



■ 賃貸事業収入の推移



■ 資産規模・稼働率・時価総額(※2)の推移

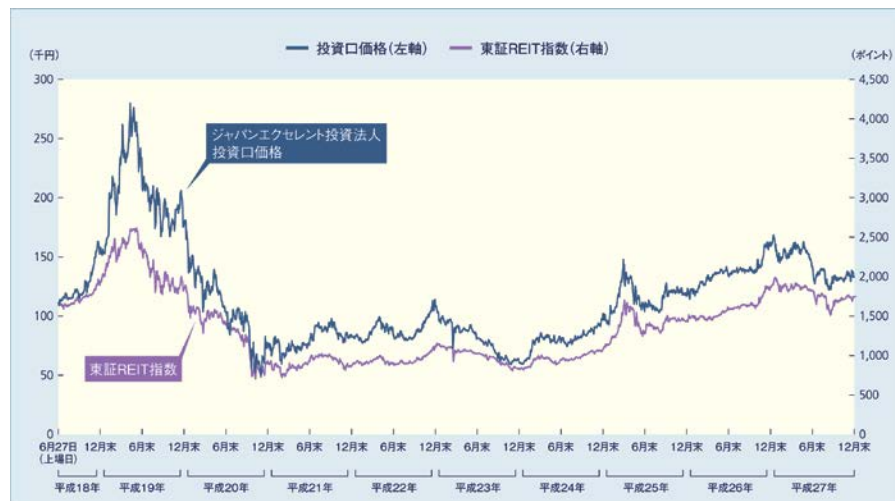


物件数	14	18	20	20	18	18	18	18	19	19	23	24	24	28	28	30	30	31	30
-----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

(※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。

4. 投資法人の仕組み/資産運用会社の概要

■ 投資口価格と東証REIT指数の推移



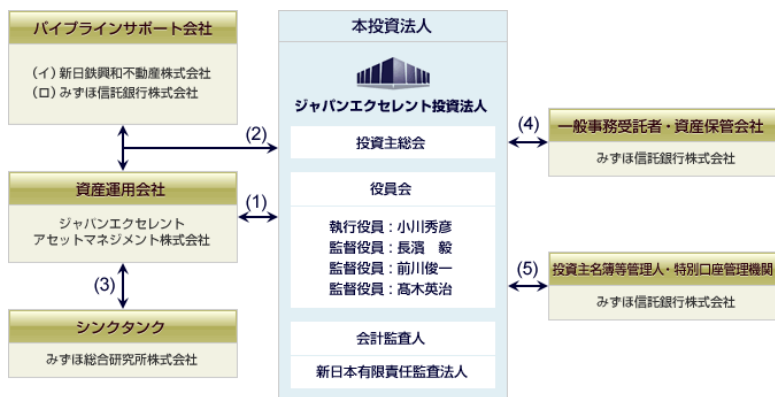
(※)2013年12月25日以前の投資口価格は、5で除した数値を記載しています。

■ 資産運用会社の概要

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

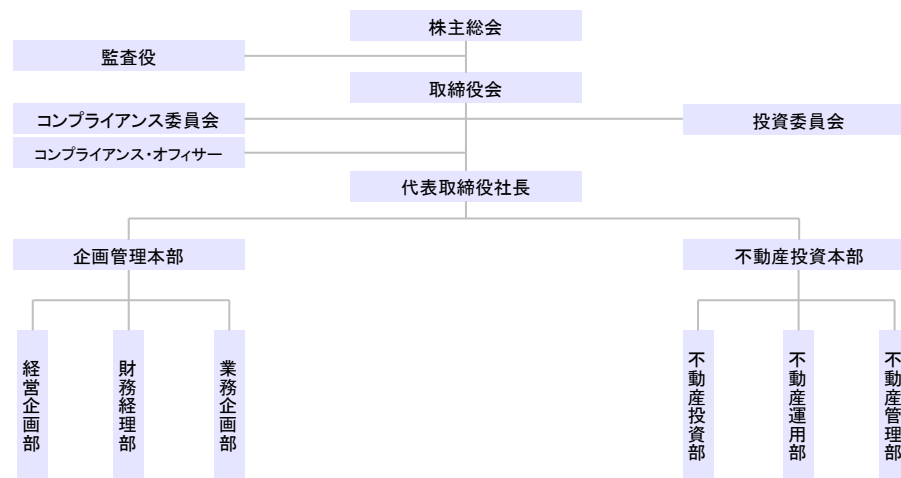
(※)上表中における比率は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

■ 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



5. 資産運用会社の運用体制

■ スポンサー構成における利益相反防止体制



一生涯のパートナー
第一生命

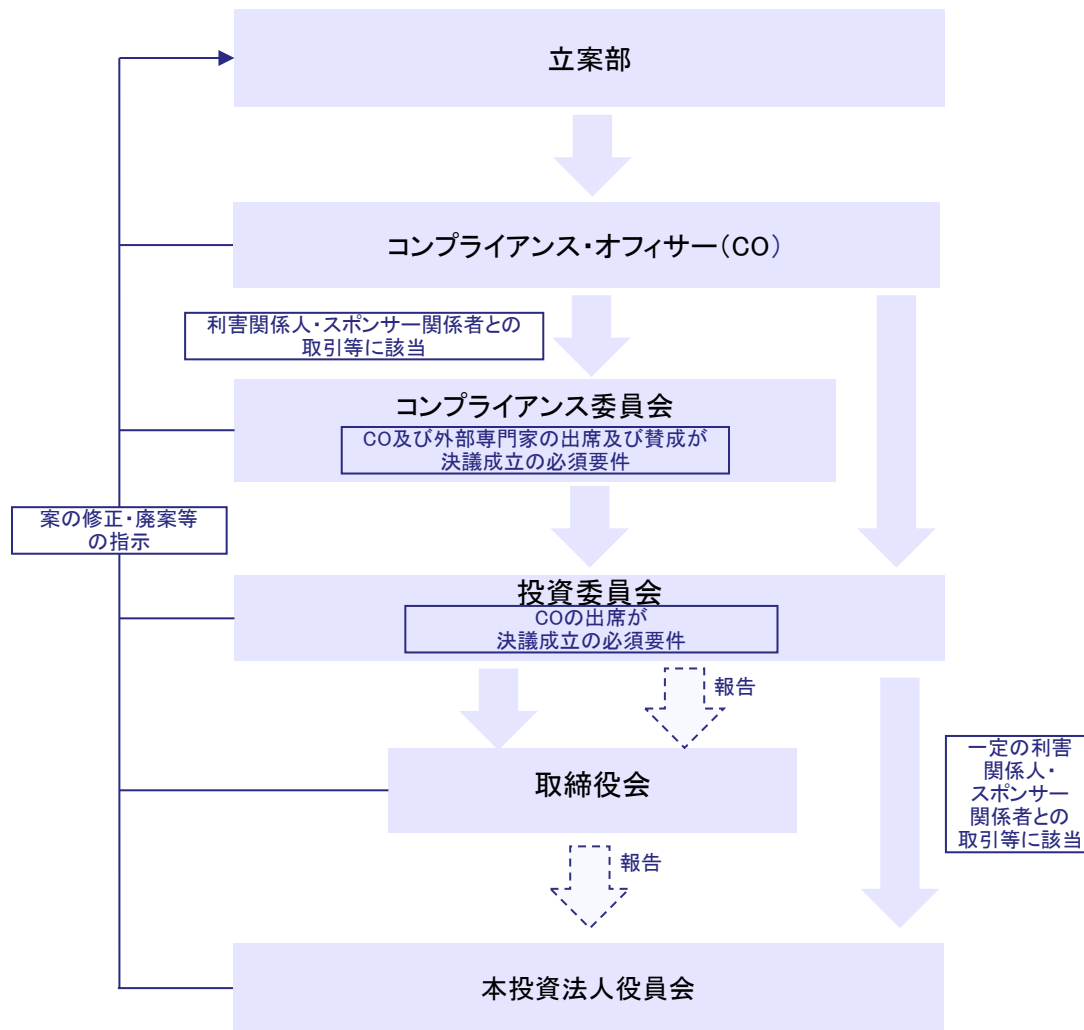
- ◆ 2社のコアスポンサーを有し、スポンサー間の相互牽制により、特定のスポンサーの意向に左右されない運用体制
- ◆ コアスポンサー2社で本投資法人の投資口を7.3%保有（2015年12月末現在）投資主の利益とスポンサーの利益が一致

■ 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ヵ月毎に、本投資法人の運用資産額に以下の料率を乗じた金額×（当該期間の実日数÷365）								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>運用資産額</th> <th>料率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000億円まで</td> <td>0.25%</td> </tr> <tr> <td>1,000億円超-2,000億円まで</td> <td>0.15%</td> </tr> <tr> <td>2,000億円超</td> <td>0.05%</td> </tr> </tbody> </table>	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%
	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



GRESB 最高位評価 Green Star 取得



- ◆ 本資産運用会社は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

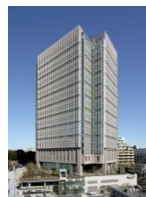
環境認証・評価の取得

優良特定地球温暖化対策事業所



赤坂インターシティ

トップレベル
事業所



赤坂ガーデンシティ

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

(※)本物件の共有者である新日鉄興和不動産が認証を取得しています。

DBJ Green Building認証



赤坂インターシティ
(※)



極めて優れた「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



非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

- ◆ 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

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



■ 公募増資の概要

発行投資口数	51,700口 (含む オーバーアロットメント分: 4,700口)
発行価格/発行価額	129,675円/125,419円
発行価額総額	6,484百万円 (含む オーバーアロットメント分: 589百万円)
発行決議日	2015年6月24日
価格決定日	2015年7月6日
払込日	2015年7月13日 (一般募集) 2015年8月12日 (第三者割当)

■ 発行価格

発行価格は1口当たりNAVの1.2倍超の水準

1口当たりNAV(第17期末)	発行価格	倍率
104,469円	129,675円	1.24倍

■ オフリングハイライト

		第17期末 (2014.12)		日石横浜ビル		公募増資後 (2015.8)	第17期末からの増減
資産規模の拡大	取得価格総額 (物件数)	2,654億円 (30物件)	+	245億円 (1物件)	⇒	2,899億円 (31物件)	+245億円 (+1物件)
	NOI利回り	4.6%	+	5.1% (鑑定NOI利回り)	⇒	4.7% ^(※1)	+0.04pt
ポートフォリオ の質的向上	上位10テナント比率	30.8%			⇒	27.6%	-3.2pt
	上位5物件比率	47.1%			⇒	45.0%	-2.1pt
	大型物件への投資比率	74.8%			⇒	76.9%	+2.1pt
投資主価値 の成長	1口当たりNAV	104,469円		104,552円 (日石横浜ビル取得後)		105,405円 ^(※2)	+936円 +0.9%

(※1) 第17期末の実績に日石横浜ビルの取得時の鑑定評価書に記載されたNOIを加算し算出したNOI利回りです(実績ではありません)。
(※2) 第17期末のNAVに、日石横浜ビルの取得価格と鑑定評価額の差額と、今次の公募増資(オーバーアロットメントを含む)による出資総額の増加額を加算したNAVにより算出しています。

■ 取得物件(日石横浜ビル)

- ◆ ポートフォリオ平均を上回るNOI利回りでの取得
- ◆ 長期マスターリース契約による収益の安定性の確保



取得日 2015年4月1日

取得価格 245億円

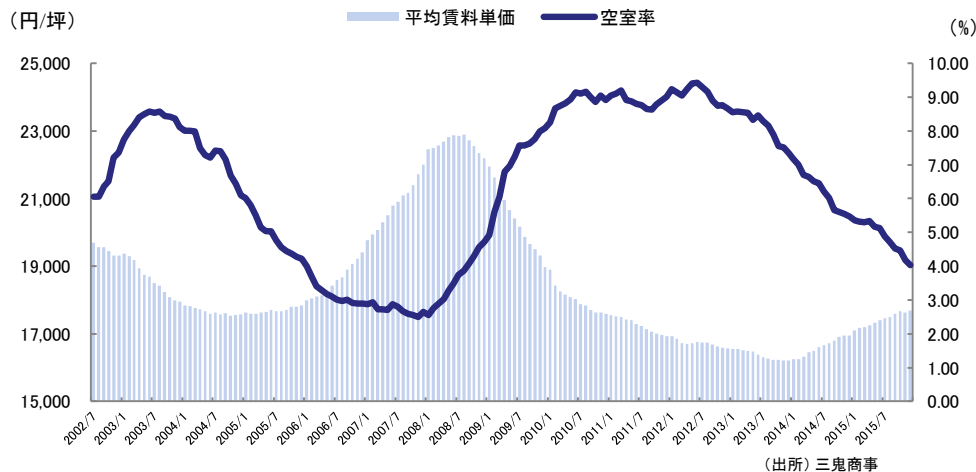
■ 1口当たり分配金

増資に伴い第19期(2015年12月期)は、従来予想の2,450円より**50円の上**方修正

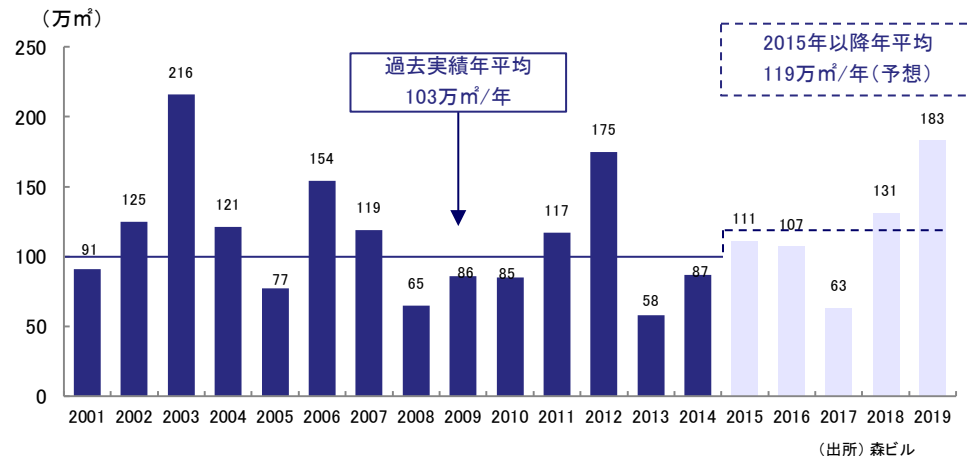
第19期 予想 (2015.2公表)	第19期 予想 (2015.6公表)	第19期 実績
2,450円	2,500円	2,500円

- ◆ 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

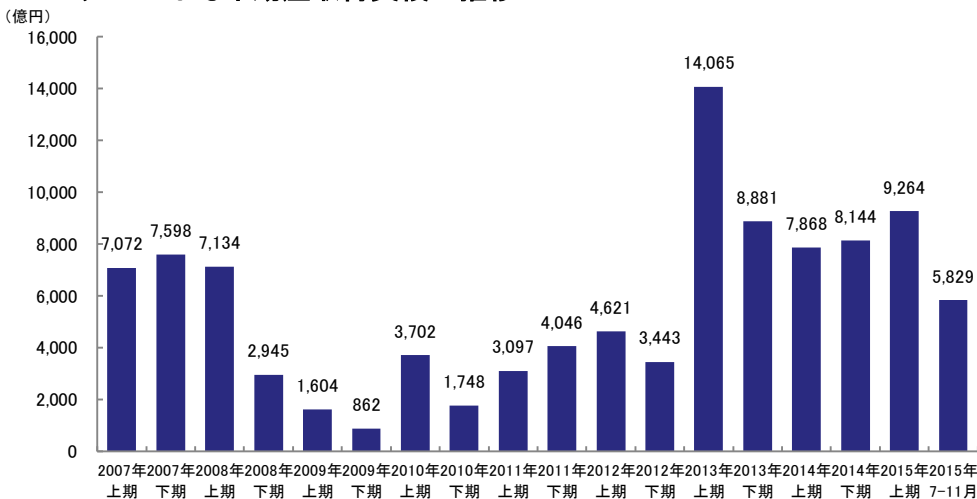
■ 都心5区 賃料単価と空室率の推移



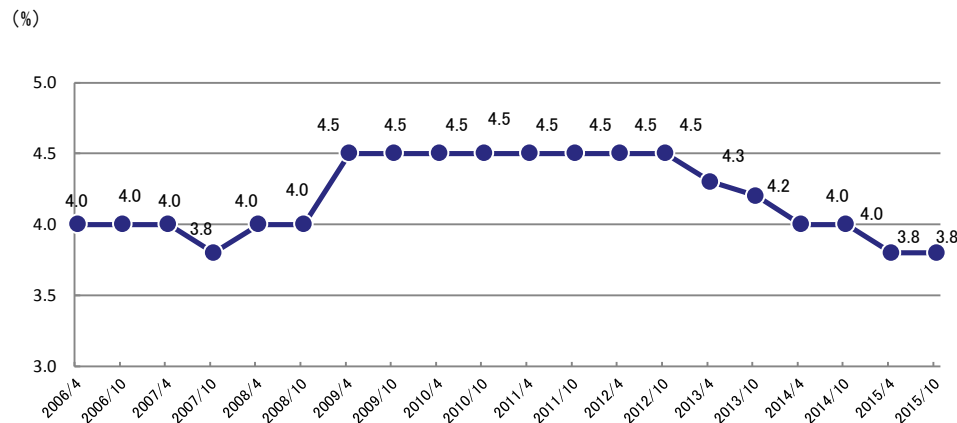
■ 東京23区 大規模オフィス新規供給量の推移



■ 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)



物件別収支

(単位:百万円)

	エリアI											エリアII			エリアIII										エリアIV							合計		
	I-1	I-2	I-3	I-4	I-7	I-8	I-9	I-10	I-11	I-12	I-13	I-14	II-1	II-2	II-3	III-1	III-2	III-3	III-5	III-6	III-7	III-8	III-9	III-10	III-11	III-12	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6		IV-7	
	大森	芝二丁目	浜松町	32興和	赤坂ガーデンシティ	赤坂インターシティ	興和白金台	台場ガーデンシティ	35興和	浜離宮インターシティ	新富町	興和西新橋	NHK名古屋	西本町	大阪興銀ビル(底地)	武蔵小杉	川崎東口	本郷	川崎日進町	44興和	両国	海老名	川崎西口	千石	コアシティ立川	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		JTB那覇ビル	
賃貸事業収益	939	373	210	242	385	557	162	335	-	724	72	-	362	196	83	795	-	-	191	88	102	419	901	47	306	1,109	181	145	362	178	197	10	10,669	
賃貸事業収入	871	372	197	224	351	503	143	335	-	675	63	-	-	171	83	694	-	-	188	75	92	357	808	41	296	1,016	165	131	272	156	177	8	9,697	
その他収入	68	0	12	17	33	54	19	0	-	49	9	-	-	25	-	100	-	-	2	12	10	62	93	6	10	92	15	13	89	22	20	1	971	
賃貸事業費用	483	133	104	118	173	295	75	123	-	396	31	-	241	133	44	377	-	-	113	38	60	340	618	31	135	670	109	74	225	98	95	5	5,916	
維持管理費	127	48	20	29	55	33	18	1	-	126	5	-	66	24	-	98	-	-	51	14	18	118	134	6	29	159	16	16	36	34	21	1	1,440	
水道光熱費	147	0	12	19	25	59	12	-	-	65	6	-	33	25	-	92	-	-	-	8	11	81	103	6	43	195	16	14	79	20	16	0	1,192	
公租公課	77	29	17	31	32	34	14	34	-	46	4	-	26	26	43	60	-	-	17	5	7	39	76	6	20	-	12	17	22	17	12	-	838	
損害保険料	1	0	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	27
修繕工事費	2	11	1	22	0	18	7	0	-	6	3	-	11	1	-	13	-	-	0	1	4	18	42	1	5	20	7	2	7	3	2	-	269	
その他費用	3	1	15	3	2	66	1	1	-	3	0	-	33	2	0	10	-	-	1	1	1	13	19	1	1	10	1	1	2	1	0	0	239	
減価償却費	122	41	37	10	55	82	20	84	18	144	10	17	70	53	-	101	88	30	41	6	17	68	239	10	33	280	54	22	76	20	40	2	1,908	
賃貸事業利益	456	239	105	124	212	261	87	212	132	328	41	67	120	63	39	417	157	61	77	50	42	79	282	15	171	439	72	70	136	79	102	4	4,753	
NOI	579	281	143	134	268	344	107	296	151	473	51	84	190	116	39	519	246	91	118	56	60	147	522	26	205	719	127	92	212	100	142	7	6,662	
日数(日)	184	184	184	176	184	184	184	184	176	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	25		
取得価格	22,552	9,450	8,350	7,430	23,300	28,146	4,705	11,000	8,280	19,080	1,750	3,931	5,610	6,673	1,770	13,890	10,976	5,400	4,725	1,150	2,550	6,470	32,000	1,620	6,500	24,500	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	291,287	

対前期比較	第18期NOI利回り(年換算)																												4.63%						
	第19期NOI利回り(年換算)																													4.57%					
	差異(pt)																														▲0.06				
	第19期経節利回り(年換算)																															3.20%			
第18期NOI利回り(年換算)	5.1%	6.2%	3.2%	4.4%	2.2%	2.5%	4.7%	5.4%	4.4%	5.2%	5.6%	4.3%	6.7%	3.8%	4.5%	7.1%	4.1%	4.2%	5.0%	8.8%	4.4%	4.3%	3.6%	5.1%	6.0%	5.9%	8.3%	6.6%	8.0%				9.9%	6.8%	-
第19期NOI利回り(年換算)	5.1%	5.9%	3.4%	3.8%	2.3%	2.4%	4.5%	5.4%	3.8%	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	▲0.3	0.2	▲0.6	0.1	▲0.1	▲0.2	0.0	▲0.6	▲0.3	0.3	0.0	0.1	▲0.3	0.0	0.3	0.4	▲0.8	0.0	1.0	0.3	0.2	▲0.4	▲1.8	0.3	▲0.1	▲0.7	0.1	▲0.3	▲0.5	▲0.4		-	▲0.06	
第19期経節利回り(年換算)	4.0%	5.0%	2.5%	3.5%	1.8%	1.8%	3.7%	3.8%	3.3%	3.4%	4.7%	3.4%	4.3%	1.9%	4.5%	6.0%	2.9%	2.3%	3.2%	8.7%	3.3%	2.4%	1.8%	1.9%	5.2%	3.6%	4.3%	5.1%	4.9%	7.5%	4.6%	4.8%	3.20%		

(※1)金額については、百万円未満を切り捨てています。

(※2)比率については、小数点第2位を四捨五入しています。但し、対前期比較の合計欄については、小数点第3位を四捨五入しています。

(※3)各物件のNOI利回りは、年換算値で表示しています(NOI利回り=年換算NOI÷取得価格)。

(※4)35興和、興和西新橋、川崎東口、本郷の各ビルについては、エンドテナントからの同意が得られていないため、収支の明細を開示していません。

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

(※6)32興和、35興和は、期中に売却しています。「エリア別内訳」には、当該2物件を含んでいます。

■ 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	2,915	347	2,715	683
取得価格	147,974	14,053	109,781	19,478
第18期NOI利回り(年換算)	4.1%	5.0%	4.9%	7.8%
第19期NOI利回り(年換算)	3.9%	4.9%	4.9%	7.4%
差異(pt)	▲0.2	▲0.1	0.0	▲0.4

■ 期末鑑定評価サマリー

	第18期 (2015.6)	第19期 (2015.12)	増減
物件数	31物件	30物件	▲ 1物件
期末鑑定評価額	280,110百万円	268,610百万円	▲ 11,500百万円
帳簿価額	279,602百万円	264,252百万円	▲ 15,349百万円
含み損益	507百万円	4,357百万円	3,849百万円
含み損益率(※1)	0.2%	1.6%	1.4pt

(※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18期 (2015.6)	第19期 (2015.12)
増加	24物件	22物件
維持	1物件	5物件
減少	6物件	3物件

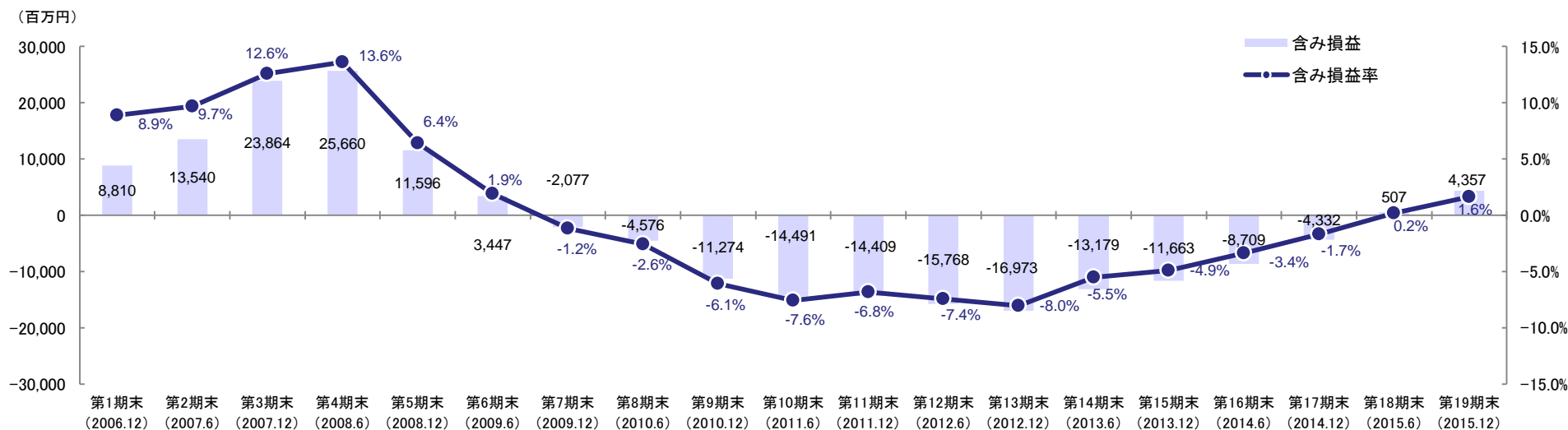
(※2) 各期において、対前期比での増減内訳を記載しています。なお、第19期取得物件(JE那覇ビル)については、取得時点の鑑定評価額及びキャップレートとの比較をしています。

(※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18期 (2015.6)	第19期 (2015.12)
低下	26物件	22物件
維持	5物件	8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	工口	名称	取得価格	鑑定評価額		差異(②-①)		第19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18期末①	第19期末②		%			%	第18期末④	第19期末⑤	差異(⑤-④) pt		
I-1	I	大森ベルポートD館	22,552	24,500	25,000	500	2.0%	21,288	3,711	17.4%	4.5%	4.4%	▲ 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	12,000	0	0.0%	8,956	3,043	34.0%	事務所 4.4% 住宅 4.9%	事務所 4.4% 住宅 4.8%	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	6,520	6,680	160	2.5%	8,352	▲ 1,672	-20.0%	4.1%	4.0%	▲ 0.1	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%	22,432	▲ 5,232	-23.3%	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	24,400	25,100	700	2.9%	27,371	▲ 2,271	-8.3%	3.6%	3.5%	▲ 0.1	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%	4,820	189	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	12,100	12,200	100	0.8%	10,303	1,896	18.4%	4.7%	4.6%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
I-12		浜離宮インターシティ	19,080	22,100	21,900	▲ 200	-0.9%	18,436	3,463	18.8%	4.0%	3.9%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-13		新富町ビル	1,750	1,870	1,900	30	1.6%	1,765	134	7.6%	4.6%	4.5%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
I-14		興和西新橋ビル	3,931	4,190	4,200	10	0.2%	3,814	385	10.1%	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	5,590	5,650	60	1.1%	5,774	▲ 124	-2.2%	5.3%	5.1%	▲ 0.2	日本不動産研究所
II-2			JEI西本町ビル	6,673	4,380	4,420	40	0.9%	7,288	▲ 2,868	-39.4%	5.1%	5.0%	▲ 0.1	大和不動産鑑定
II-3			大阪興銀ビル(底地)	1,770	1,990	2,030	40	2.0%	1,865	164	8.8%	4.0%	3.9%	▲ 0.1	日本不動産研究所
III-1		III	武蔵小杉タワープレイス	13,890	17,900	18,200	300	1.7%	12,704	5,495	43.3%	4.8%	4.7%	▲ 0.1	日本不動産研究所
III-2	興和川崎東口ビル		10,976	8,780	8,890	110	1.3%	9,672	▲ 782	-8.1%	5.2%	5.1%	▲ 0.1	日本ヴァリュアーズ	
III-3	JEI本郷ビル		5,400	4,500	4,510	10	0.2%	5,086	▲ 576	-11.3%	4.6%	4.6%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-5	川崎日進町ビルディング		4,725	3,930	4,000	70	1.8%	4,441	▲ 441	-9.9%	5.3%	5.2%	▲ 0.1	日本ヴァリュアーズ	
III-6	第44興和ビル		1,150	1,450	1,450	0	0.0%	1,000	449	44.9%	5.6%	5.6%	0.0	日本不動産研究所	
III-7	JEI両国ビル		2,550	2,200	2,250	50	2.3%	2,296	▲ 46	-2.0%	5.0%	4.9%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
III-8	海老名プライムタワー		6,470	3,770	3,820	50	1.3%	5,794	▲ 1,974	-34.1%	5.8%	5.6%	▲ 0.2	日本不動産研究所	
III-9	興和川崎西口ビル		32,000	25,000	24,600	▲ 400	-1.6%	29,342	▲ 4,742	-16.2%	5.0%	5.0%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-10	パンフィックススクエア石		1,620	1,400	1,360	▲ 40	-2.9%	1,652	▲ 292	-17.7%	4.7%	4.6%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
III-11	コアシティ立川		6,500	7,490	7,670	180	2.4%	6,295	1,374	21.8%	5.1%	5.0%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
III-12	日石横浜ビル		24,500	25,200	25,700	500	2.0%	24,348	1,351	5.6%	4.6%	4.5%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
IV-2	IV		JEI京橋ビル	3,308	4,030	4,080	50	1.2%	3,109	970	31.2%	5.6%	5.5%	▲ 0.1	大和不動産鑑定
IV-3		JEI広島八丁堀ビル	2,760	2,830	2,930	100	3.5%	2,664	265	10.0%	5.5%	5.4%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
IV-4		SE札幌ビル	5,500	6,200	6,390	190	3.1%	5,379	1,010	18.8%	5.7%	5.5%	▲ 0.2	中央不動産鑑定所	
IV-5		青葉通プラザ	2,120	3,030	3,140	110	3.6%	2,211	928	42.0%	5.5%	5.3%	▲ 0.2	日本不動産研究所	
IV-6		大和南森町ビル	4,410	4,840	4,910	70	1.4%	4,351	558	12.8%	5.1%	5.0%	▲ 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%	1,429	▲ 9	-0.7%	5.8%	5.8%	0.0	日本不動産研究所	
合計			275,577	265,820	268,610	2,790	1.0%	264,252	4,357	1.6%	4.6%	4.5%	▲ 0.1	-	
エリアI 合計			132,264	129,890	131,190	1,300	1.0%	127,542	3,647	2.9%	4.1%	4.0%	▲ 0.1	-	
エリアII 合計			14,053	11,960	12,100	140	1.2%	14,928	▲ 2,828	-18.9%	5.0%	4.9%	▲ 0.1	-	
エリアIII 合計			109,781	101,620	102,450	830	0.8%	102,635	▲ 185	-0.2%	4.9%	4.8%	▲ 0.1	-	
エリアIV 合計			19,478	22,350	22,870	520	2.3%	19,146	3,723	19.4%	5.5%	5.4%	▲ 0.1	-	
合計			275,577	265,820	268,610	2,790	1.0%	264,252	4,357	1.6%	4.6%	4.5%	▲ 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18-19期末を価格時点とする各鑑定評価機関の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

また、現ポートフォリオにかかる資産が共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値によっています。

(※2)第19期中に取得した物件(JEI那覇ビル)については、取得時点の鑑定評価書に記載された各数値を第18期末の数値とみなし、記載しています。

(※3)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。

第三者物件の取得状況

- ◆ スポンサーパイプラインをメインとしつつ、運用会社の高いソーシング力により、第三者物件^(※1)を取得
- ◆ 共有物件の追加取得の可能性も継続的に追求

◆ 高収益性、駅近、ハイスペック、大口テナントでも誘致可能な規模等を重視し、エリア内でも競争力を有する希少性のある物件に厳選投資

◆ 取得後も高い収益性、高い稼働率を維持し、ポートフォリオの含み損益改善にも寄与



取得時期	エリア	物件名	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	取得時想定 NOI利回り	直近期 NOI利回り	取得以来稼働率の平均	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
2015.12	沖縄	JEI那覇ビル	4,371.94	1,380	6.4%	7.2%(※3)	95.6%	1,420	▲ 9
2015. 4	横浜	日石横浜ビル	72,116.65	24,500	4.9%	4.8%(※3)	97.4%	25,700	1,351
2014. 2	仙台	青葉通プラザ	22,737.38	2,120	6.6%	9.4%	88.6%	3,140	928
2014. 2	大阪	大和南森町ビル	12,759.65	4,410	6.1%	6.4%	98.1%	4,910	558
2013. 3	札幌	SE札幌ビル	23,644.22	5,500	7.2%	7.7%	99.1%	6,390	1,010
2013. 2	東京	コアシティ立川	19,099.27	6,500	5.7%	6.3%	97.3%	7,670	1,374
2012. 3	東京	新富町ビル	3,169.78	1,750	5.4%	5.9%	99.4%	1,900	134
2011.12	東京	パシフィックスクエア千石	4,017.44	1,620	6.7%	3.3%	92.1%	1,360	▲ 292
2011. 9	大阪	JEI京橋ビル	10,021.32	3,308	7.9%	7.6%	98.4%	4,080	970
合計				51,088	5.7%	5.9%	-	56,570	6,026

(※1) 直接の売主がスポンサー(スポンサーが過半を出資するSPCを含む)以外の物件をいいます。

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

(※3) 想定される固都税の費用化を加味した利回りを記載しています。

(単位:百万円)

	第18期 (2015.6)	百分比 (%)	第19期 (2015.12)	百分比 (%)	前期比	
					増減	(%)
1. 営業収益	10,121	100.0	10,839	100.0	718	7.1
賃貸事業収入	9,215		9,697		481	
その他賃貸事業収入	905		971		66	
不動産等売却益	—		170		170	
2. 営業費用	6,102	60.3	6,537	60.3	435	7.1
維持管理費	1,406		1,440		34	
水道光熱費	1,153		1,192		39	
公租公課	791		838		46	
損害保険料	29		27		▲ 1	
修繕工事費	171		269		97	
その他費用	195		239		44	
減価償却費	1,786		1,908		122	
賃貸事業費用合計	5,533	54.7	5,916	54.6	383	6.9
賃貸事業利益	4,588	45.3	4,753	43.9	165	3.6
資産運用報酬	415		442		26	
その他営業費用	153		179		25	
営業利益	4,018	39.7	4,301	39.7	282	7.0
3. 営業外収益	2	0.0	4	0.0	2	72.0
受取利息	1		2		0	
その他	0		2		1	
4. 営業外費用	922	9.1	921	8.5	▲ 1	-0.1
支払利息	634		616		▲ 17	
融資関連費用	105		145		40	
投資口交付費	30		15		▲ 14	
投資法人債利息	137		123		▲ 13	
投資法人債発行費償却	14		12		▲ 1	
その他	0		6		5	
経常利益	3,098	30.6	3,385	31.2	286	9.2
税引前当期純利益	3,098	30.6	3,385	31.2	286	9.2
法人税等	1		0		▲ 0	
当期純利益	3,097	30.6	3,384	31.2	286	9.2
前期繰越利益	0		0		0	
当期末処分利益	3,098		3,385		286	

(※)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18期 (2015.6)		第19期 (2015.12)		増減		第18期 (2015.6)		第19期 (2015.12)		増減
(資産の部)		構成比 (%)		構成比 (%)		(負債の部)		構成比 (%)		構成比 (%)	
I. 流動資産	20,316	6.8	18,929	6.7	▲ 1,386	I. 流動負債	54,966	18.3	25,370	8.9	▲ 29,596
現金及び預金	2,472		2,207		▲ 265	営業未払金	1,216		1,363		146
信託現金及び信託預金	15,974		15,762		▲ 211	短期借入金	29,500		1,000		▲ 28,500
営業未収入金	867		795		▲ 71	1年内償還予定投資法人債	—		5,000		5,000
未収消費税等	801		—		▲ 801	1年内返済予定長期借入金	23,540		16,760		▲ 6,780
その他	200		164		▲ 36	未払金	435		435		0
II. 固定資産	280,563	93.2	265,395	93.3	▲ 15,168	未払消費税等	—		530		530
1. 有形固定資産	270,495	89.9	255,145	89.7	▲ 15,349	その他	274		280		6
不動産	7,947		7,867		▲ 79	II. 固定負債	114,923	38.2	121,216	42.6	6,292
信託不動産	262,539		247,240		▲ 15,298	投資法人債	25,000		25,000		—
建設仮勘定	9		37		28	長期借入金	77,360		84,140		6,780
2. 無形固定資産	9,106	3.0	9,106	3.2	▲ 0	預り敷金保証金	723		734		11
借地権	1,721		1,721		—	信託預り敷金保証金	11,840		11,341		▲ 498
信託借地権	7,380		7,380		—	負債合計	169,890	56.4	146,586	51.5	▲ 23,303
その他	5		5		▲ 0	(純資産の部)					
3. 投資その他の資産	961	0.3	1,142	0.4	181	I. 投資主資本	131,085	43.6	137,857	48.5	6,771
差入敷金保証金	15		15		—	1. 出資総額	127,950	42.5	134,434	47.3	6,484
長期前払費用	612		775		163	2. 剰余金	3,135		3,422		286
その他	334		351		17	任意積立金(圧縮積立金)	37	0.0	37	0.0	—
III. 繰延資産	96	0.0	118	0.0	22	当期末処分利益	3,098	1.0	3,385	1.2	286
投資法人債発行費	96		118		22	純資産合計	131,085	43.6	137,857	48.5	6,771
資産合計	300,976	100.0	284,443	100.0	▲ 16,532	負債純資産合計	300,976	100.0	284,443	100.0	▲ 16,532

(※)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19期 (2015.12)	
区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	22,353
税引前当期純利益	3,385
減価償却費	1,908
未収消費税等・未払消費税等の増減	1,331
信託固定資産の売却	15,537
その他	189
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 2,641
固定資産の取得による支出	▲ 2,153
預り敷金の収入・支出	▲ 487
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 20,188
短期借入れによる収入	1,000
短期借入金の返済による支出	▲ 29,500
長期借入れによる収入	10,540
長期借入金の返済による支出	▲ 10,540
投資口の発行による収入	6,484
投資法人債の発行による収入	4,964
投資口交付費の支出	▲ 40
分配金の支払額	▲ 3,097
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	▲ 476
V. 現金及び現金同等物の期首残高	18,447
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	17,970

(※)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19期 (2015.12)	
区分	金額
当期末処分利益	3,385,019,921
圧縮積立金取崩額	37,347,034
分配金の額	3,161,125,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,500)
圧縮積立金繰入額	260,476,700
次期繰越利益	765,255
期末発行済投資口の総口数	1,264,450口

財務指標	単位	第15期 (2013.12)	第16期 (2014.6)	第17期 (2014.12)	第18期 (2015.6)	第19期 (2015.12)	算式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	5,090	5,420	5,467	5,657	6,035	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	5,747	6,160	6,172	6,374	6,662	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	4,279	4,635	4,697	4,884	5,123	当期純利益+減価償却費-不動産売却純利益
1口当たりFFO(※1)	円	3,804	3,822	3,873	4,027	4,051	(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	3,503	4,076	4,282	4,093	4,487	FFO-資本的支出
AFFO配当性向	%	79.2	73.8	71.0	75.7	70.4	(分配総額÷AFFO)×100
NAV(ネット・アセット・バリュー)	百万円	109,050	122,288	126,695	131,593	142,214	期末総資産額-期末総負債額+不動産評価損益
1口当たりNAV(※1)	円	96,955	100,835	104,469	108,508	112,471	NAV÷期末発行済投資口の総口数
DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)	倍	6.3	6.9	7.1	7.3	8.1	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	1.1	1.2	(経常利益÷((期首総資産+期末総資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(2.1)	(2.3)	(2.2)	(2.2)	(2.3)	同上×(365日÷営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	2.3	2.4	2.3	2.4	2.5	(当期純利益÷((期首純資産+期末純資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(4.6)	(4.8)	(4.6)	(4.8)	(5.0)	同上×(365日÷営業日数)
自己資本比率	%	46.8	47.1	47.1	43.6	48.5	(期末純資産額÷期末総資産額)×100
LTV(期末総資産ベース)	%	48.6	48.2	48.2	51.6	46.4	(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)	%	50.9	49.8	48.9	51.5	45.7	(期末有利子負債額÷(期末総資産額+不動産評価損益))×100
BPS(1口当たり純資産)(※1)	円	107,324	108,017	108,042	108,089	109,025	期末純資産額÷期末発行済投資口の総口数

(※1)2014年1月1日をもって投資口の5分割を実施しています。第15期の1口当たりの各指標については、当該分割を考慮した数値を記載しています。

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

■金融機関別借入金残高一覧(第19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%
借入金 計	101,900	100.0%

(※)網掛けはスポンサー会社

■投資法人債の状況(第19期末現在)

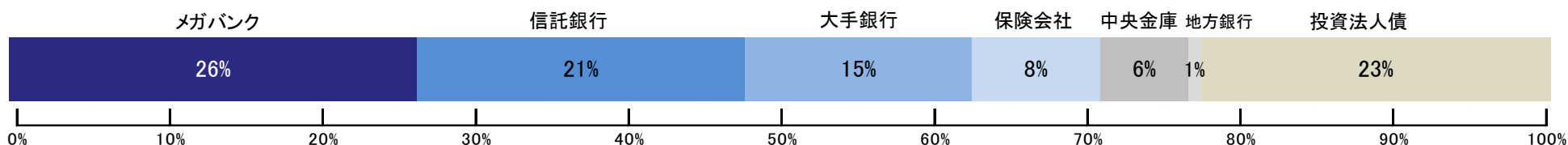
発行名	償還期限	残高 (百万円)	利率	期間
第3回無担保投資法人債	2016年11月4日	5,000	1.01%	5年
第4回無担保投資法人債	2018年11月2日	2,000	1.40%	7年
第5回無担保投資法人債	2018年11月2日	5,000	0.46%	5年
第6回無担保投資法人債	2019年3月11日	5,000	0.46%	5年
第7回無担保投資法人債	2024年3月11日	8,000	1.13%	10年
第8回無担保投資法人債	2025年9月9日	5,000	1.03%	10年
投資法人債 計		30,000		

■コミットメントラインの状況(第19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	2015年1月30日から 2016年1月28日まで
三菱UFJ信託銀行	5,000	
三井住友銀行	3,000	
コミットメントライン 計	14,000	

(※)コミットメントラインは本日現在、2017年1月27日まで更改済です。

■有利子負債の調達先の属性



所有者区分	投資口					投資主				
	第18期末 (2015.6)		第19期末 (2015.12)		構成比率 増減	第18期末 (2015.6)		第19期末 (2015.12)		構成比率 増減
	口数 (口)	構成比率 (%)	口数 (口)	構成比率 (%)		人数 (人)	構成比率 (%)	人数 (人)	構成比率 (%)	
金融機関 (証券会社含む)	840,898	69.3	901,171	71.3	2.0pt	135	1.7	145	1.7	0pt
その他国内法人	115,816	9.5	116,944	9.2	▲0.3pt	166	2.1	185	2.2	0.1pt
外国法人等	172,588	14.2	160,367	12.7	▲1.5pt	184	2.3	186	2.2	▲0.1pt
個人	83,448	6.9	85,968	6.8	▲0.1pt	7,363	93.8	7,949	93.9	0.1pt
合計	1,212,750	100.0	1,264,450	100.0	-	7,848	100.0	8,465	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)	380,474	30.1%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	109,889	8.7%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	89,253	7.1%
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)	47,210	3.7%
6	第一生命保険株式会社	20,660	1.6%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	18,217	1.4%
8	RBC ISB A/C DUB NON RESIDENT/DOMESTIC RATE - UCITS CLIENTS ACCOUNT	14,000	1.1%
9	STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	12,817	1.0%
10	富士火災海上保険株式会社	12,400	1.0%
	合計	776,480	61.4%

(※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	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
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	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	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	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	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	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	5,610	6,673	1,770
投資比率 (%)	8.2	3.4	3.0	8.5	10.2	1.7	4.0	6.9	0.6	1.4	2.0	2.4	0.6
期末 稼働率 (%)	100.0	99.2	100.0	100.0	100.0	89.3	100.0	99.2	95.4	100.0	94.2	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	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。)を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

但し、大阪興銀ビル(底地)については、停止条件付信託受益権売買契約に記載された本土地の売買代金より、借地人から收受する借地権に係る権利金相当額を控除した金額を取得価格としています。

(※3)「投資比率」には、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

保有物件の概要(2)

物件番号	III-1	III-2	III-3	III-5	III-6	III-7	III-8	III-9	III-10	III-11	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 (%)	5.0	4.0	2.0	1.7	0.4	0.9	2.3	11.6	0.6	2.4	8.9	1.2	1.0	2.0	0.8	1.6	0.5
期末 稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.8	98.7	100.0	100.0	98.3	84.9	100.0	97.0	93.8	100.0	95.6
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。

