

(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17期(2014年12月期)決算説明会資料

2015年2月17日



(証券コード: 8987)

I. 決算と業績予想

1. 第17期(2014年12月期)決算ハイライト	4
2. 第17期(2014年12月期)決算状況	5
3. 業績予想	6

II. 運用状況と方針

1. 外部成長	
(1)市場環境と投資方針	8
(2)外部成長の軌跡・良質なポートフォリオ	9
(3)スポンサーサポートの活用	10
2. 内部成長	
(1)稼働率の推移	11
(2)賃料改定の状況	12
(3)賃料単価・賃貸事業収入の推移と 賃料ギャップの状況	13
(4)管理運営面での取組	14
3. 財務戦略	
(1)財務運営の状況	15
(2)ファイナンス実績	16
4. 1口当たり分配金の実績・見通しと今後の方針	17
5. トラックレコード	18
(参考)1口当たり分配金の増減要因	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. 投資法人の仕組み/資産運用会社の概要	23
4. 資産運用会社の運用体制	24
5. 環境への取組	25

参考資料

環境認識	27
物件別収支	28
期末鑑定評価額の概要	29
期末鑑定評価額	30
第三者物件の状況	31
損益計算書	32
貸借対照表	33
キャッシュ・フロー計算書/金銭の分配に係る計算書	34
主な財務指標	35
有利子負債の状況	36
投資主の状況	37
ポートフォリオマップ	38
保有物件の概要	39

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

第 I 部

決算と業績予想



1. 第17期(2014年12月期)決算ハイライト

	第16期 (2014.6)	第17期 (2014.12)	増減	(%)
営業収益	9,558百万円	9,695百万円	137百万円	1.4%
当期純利益	3,010百万円	3,040百万円	29百万円	1.0%
1口当たり分配金	2,482円	2,507円	25円	1.0%
発行済み投資口数	1,212,750口	1,212,750口	-	-
資産規模	2,654億円	2,654億円	-	-
物件数	30物件	30物件	-	-
稼働率	98.3%	99.1%	0.8pt	-
賃貸事業収入 ^(※)	8,599百万円	8,754百万円	155百万円	1.8%
NOI	6,160百万円	6,172百万円	11百万円	0.2%
総資産LTV	48.2%	48.2%	-	-
平均調達金利	1.17%	1.13%	▲0.04pt	-
有利子負債 平均残存期間	3.24年	3.60年	0.36年	-
固定金利比率	91.4%	100%	8.6pt	-
1口当たりNAV	100,835円	104,469円	3,634円	3.6%

- ◆ 第16期取得物件の通期寄与により**増収増益**
- ◆ 1口当たり分配金は**前期実績並びに期初予想を上回り増配**

外部成長

- ◆ 都心及び東京圏の物件を中心に検討
- ◆ 良質な成長を実現させるべく厳選投資姿勢を堅持

内部成長

- ◆ 期末稼働率は99.1%、期中平均稼働率も98.8%と高い水準を維持
- ◆ 増額注力・減額抑制により、賃貸事業収入は期初予想以上の水準で着地

財務戦略

- ◆ 金利固定化100%を達成、金融コストを引き下げつつ平均残存期間を更に長期化
- ◆ リスク低減とコスト削減を同時に実現

(※)「賃貸事業収入」については、今次資料より駐車場収入や広告費収入等を含めての記載とし、決算短信等と数値を揃えています。そのため、前期以前の決算説明会資料の「賃料収入」と数値が異なります。次ページ以降同様です。

2. 第17期(2014年12月期)決算状況

(単位:百万円)

	第16期 (2014.6)	第17期 (2014.12)	増減	期初予想	増減
営業収益	9,558	9,695	137	9,667	28
賃貸事業収入	8,599	8,754	① 155	8,735	⑦ 18
水道光熱費収入	760	866	106	885	▲ 18
その他収入	198	74	② ▲ 124	46	⑧ 28
営業費用	5,592	5,731	139	5,745	▲ 13
賃貸事業費用	5,022	5,180	158	5,187	▲ 7
維持管理費	1,272	1,246	③ ▲ 26	1,265	⑨ ▲ 19
水道光熱費	1,013	1,118	104	1,112	6
公租公課	699	753	④ 53	760	▲ 7
修繕工事費	189	176	▲ 12	142	⑩ 34
その他賃貸事業費用	223	228	5	253	⑪ ▲ 24
(NOI)	6,160	6,172	11	6,132	40
減価償却費	1,624	1,657	⑤ 32	1,653	4
販管費等	569	551	▲ 18	557	▲ 6
営業利益	3,966	3,963	▲ 2	3,921	42
営業外費用	958	926	⑥ ▲ 31	933	▲ 6
経常利益	3,011	3,041	29	2,990	50
当期純利益	3,010	3,040	29	2,989	50
分配金総額	3,010	3,040	30	2,989	50
1口当たり分配金	2,482円	2,507円	25円	2,465円	42円

前期との主な差異要因	
(収益要因)	
① 第16期取得物件の通期寄与 既存物件	177 ▲ 22
② 第16期発生解約違約金等の剥落	▲ 80
(コスト要因)	
③ リーシングマネジメントフィーの剥落等	▲ 32
④ 第14期取得物件の固都税費用化	53
⑤ 第16期取得物件の通期計上	32
⑥ 第16期実施増資関連費用の剥落 融資関連費用	▲ 35 28
支払利息・投資法人債利息	▲ 15

期初予想との主な差異要因	
(収益要因)	
⑦ 増額更改の実現、減額の抑制等	18
⑧ 解約違約金等の発生	22
(コスト要因)	
⑨ 外注委託費の減	▲ 13
⑩ 修繕工事の追加実施	34
⑪ 消耗品コストの削減等	▲ 24

3. 業績予想

(単位:百万円)

	第17期 (2014.12)	第18期 (2015.6)		第19期 (2015.12)	
	実績	予想	前期比	予想	前期比
営業収益	9,695	9,575	▲ 120	9,648	73
賃貸事業収入	8,754	8,729	▲ 24	8,729	0
水道光熱費収入	866	787	▲ 79	873	86
その他収入	74	57	① ▲ 16	44	▲ 13
営業費用	5,731	5,722	▲ 9	5,794	71
賃貸事業費用	5,180	5,168	▲ 11	5,238	69
維持管理費	1,246	1,326	② 80	1,247	▲ 78
水道光熱費	1,118	1,047	▲ 70	1,113	65
公租公課	753	799	③ 46	828	⑥ 28
修繕工事費	176	124	④ ▲ 51	191	66
その他賃貸事業費用	228	228	0	244	15
(NOI)	6,172	6,048	▲ 124	6,023	▲ 25
減価償却費	1,657	1,642	▲ 15	1,613	▲ 28
販管費等	551	553	2	555	2
営業利益	3,963	3,852	▲ 111	3,853	1
営業外費用	926	881	⑤ ▲ 45	883	1
経常利益	3,041	2,973	▲ 68	2,972	▲ 0
当期純利益	3,040	2,972	▲ 68	2,971	▲ 0
分配金総額	3,040	2,971	▲ 69	2,971	0
1口当たり分配金	2,507円	2,450円	▲ 57円	2,450円	0円

第18期の前期比増減要因

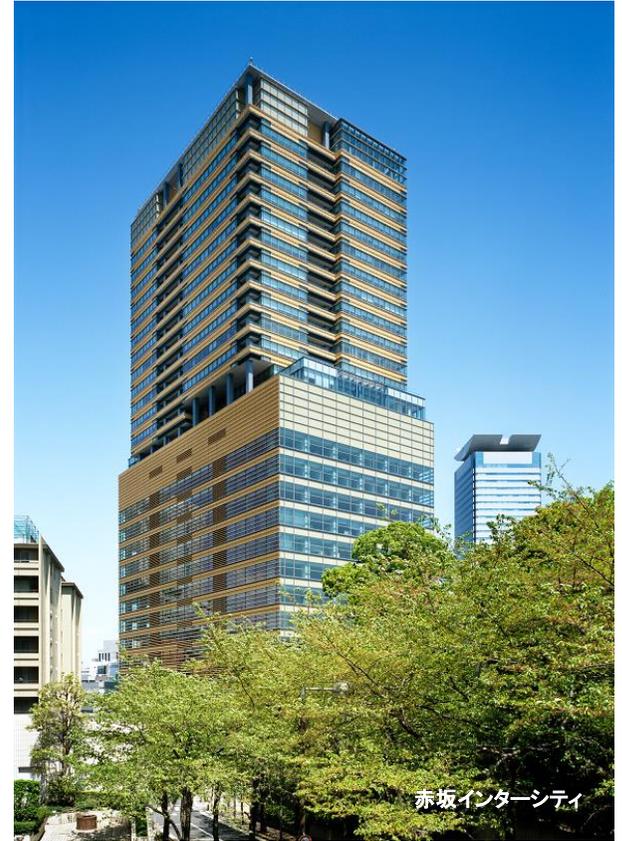
(収益要因)		
①	原状回復工事収入の剥落	▲ 13
(コスト要因)		
②	リーシングマネジメントフィーの増加等	68
③	第16期取得物件の固都税費用化	34
④	前期実施修繕工事費の剥落	▲ 51
⑤	融資関連費用	▲ 29
	支払利息・投資法人債利息	▲ 15

第19期の前期比増減要因

(コスト要因)		
⑥	第16期取得物件の固都税費用化	33

第Ⅱ部

運用状況と方針



1. 外部成長

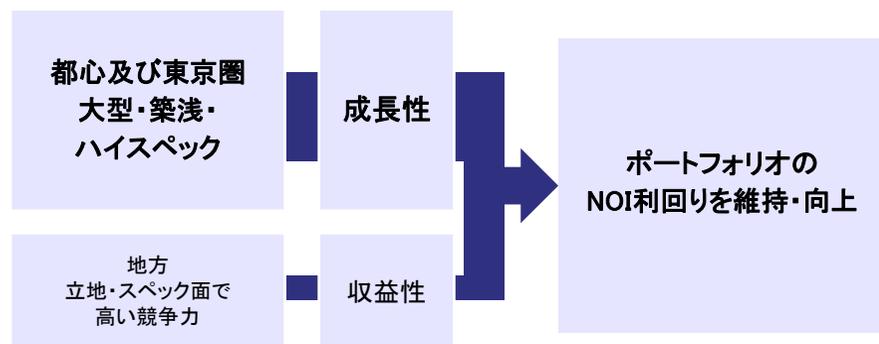
(1) 市場環境と投資方針

■ 外部成長の基本方針

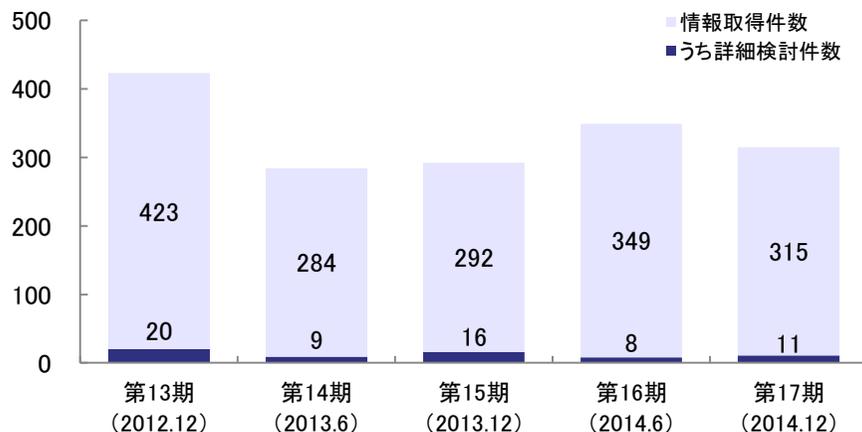
- ◆ 物件開発能力のあるスポンサーを有するメリットを最大限活用した物件取得
- ◆ 規模・エリア・テナント・築年数に配慮しリスク分散を企図
- ◆ 量的拡大のみならず、入替等により質的向上も指向

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

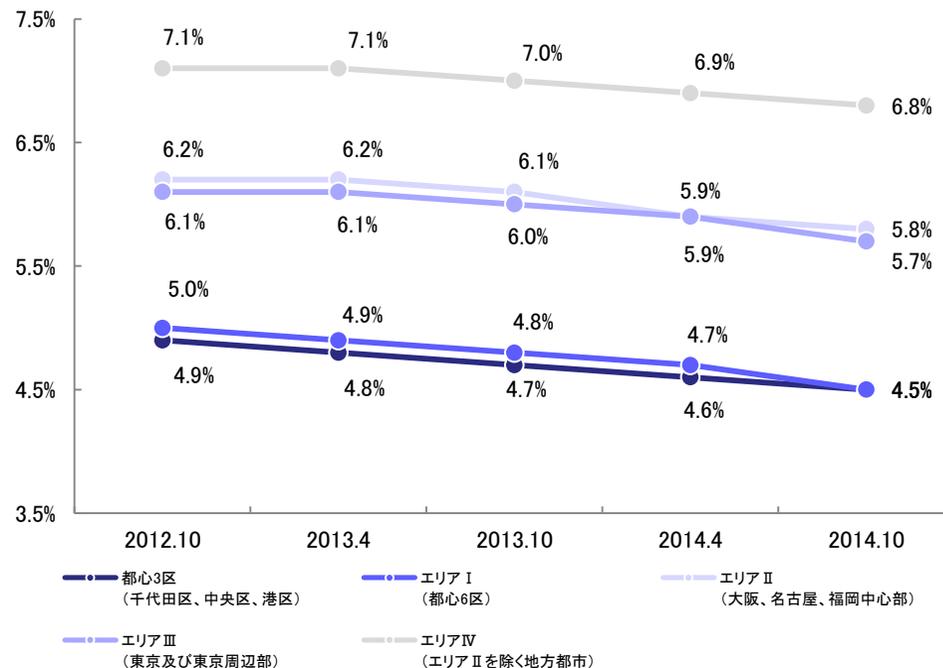
■ 投資ターゲット



■ 物件検討状況



■ 投資家期待利回り(オフィス)の推移



(※) エリア等の定義の詳細については、P22をご参照ください。

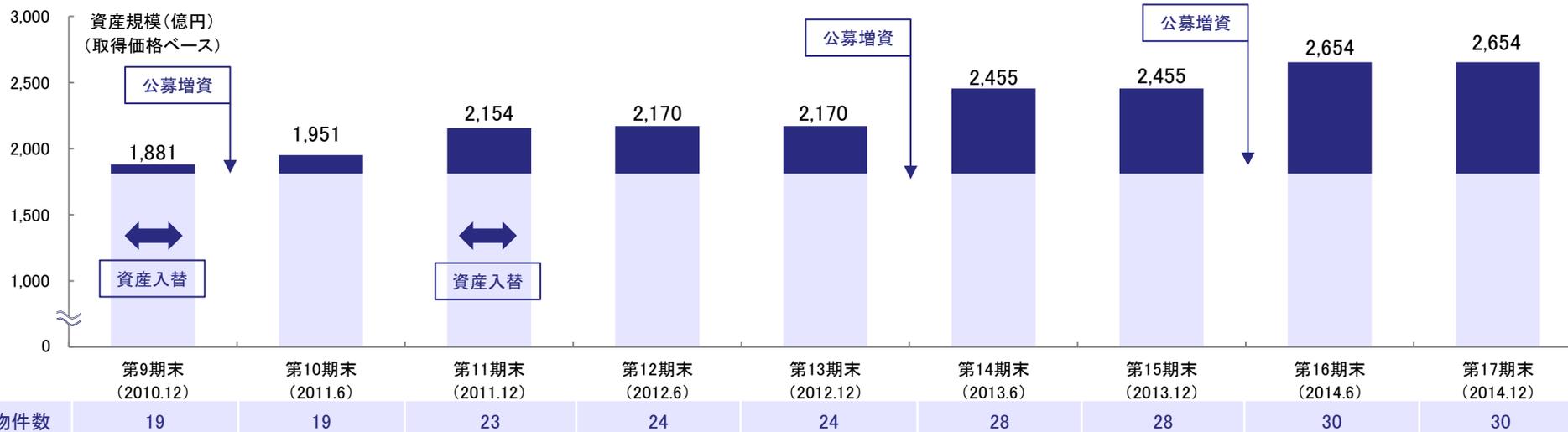
(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に資産運用会社が作成

1. 外部成長

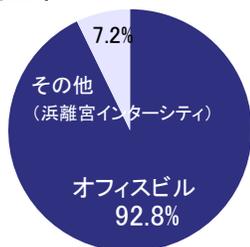
(2) 外部成長の軌跡・良質なポートフォリオ

- ◆ 不動産取得環境の改善を背景に、第9期より物件取得を再開し、3度の公募増資を伴いつつ資産規模を拡大
- ◆ 都心への重点投資、物件の分散を推進し、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

■ 外部成長の軌跡

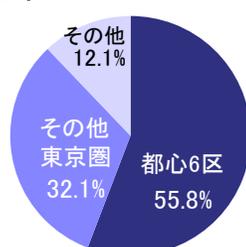


■ 用途比率



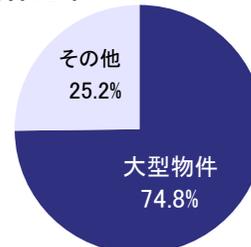
オフィスビルへの投資比率
92.8%

■ エリア比率



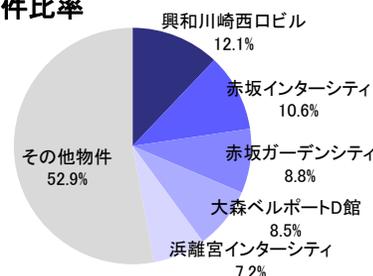
東京圏^(※1)の投資比率
87.9%

■ 大型物件比率



大型物件^(※2)の投資比率
74.8%

■ 上位5物件比率



上位5物件比率
47.1%

(※1)「東京圏」とは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。
 (※2)「大型物件」とは東京23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。
 (※3)上記のバイチャートの各比率は、取得価格ベースでの比率です。

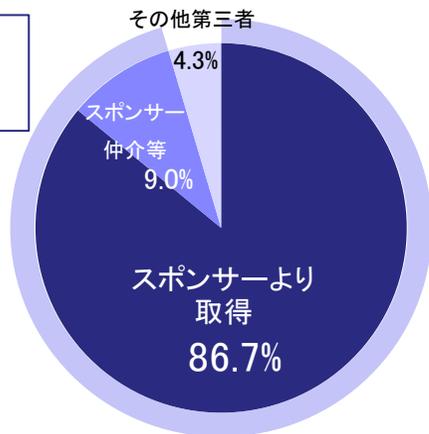
1. 外部成長

(3) スポンサーサポートの活用

- ◆ スポンサーパイプラインを積極的に活用し、継続的に物件を取得
- ◆ スポンサーとの戦略的な物件入替により、良質な成長を追求

■ ポートフォリオの取得先の内訳

96%がスポンサーの
関与による物件取得



■ 物件入替による成長力・収益力の強化

成長

- ◆ 成長余力が限定的な物件を競争力のある新築物件と入替



収益

- ◆ シングルテナント退去予定ビルとマルチテナントビルを入替



(※) 「スポンサー」には、物件取得当時スポンサーであった取得先についても、数値に算入しています。

(参考) コアスポンサーの主な保有・開発物件

新日鉄興和不動産

赤坂一丁目地区 第一種市街地 再開発事業 (竣工予定 2017年4月)

品川インターシティ 赤坂インターシティ 浜離宮インターシティ 名古屋インターシティ

マンサード代官山 芝浦ルネサイトタワー 北品川五丁目第1地区 第一種市街地再開発事業 (竣工予定 2015年4月)

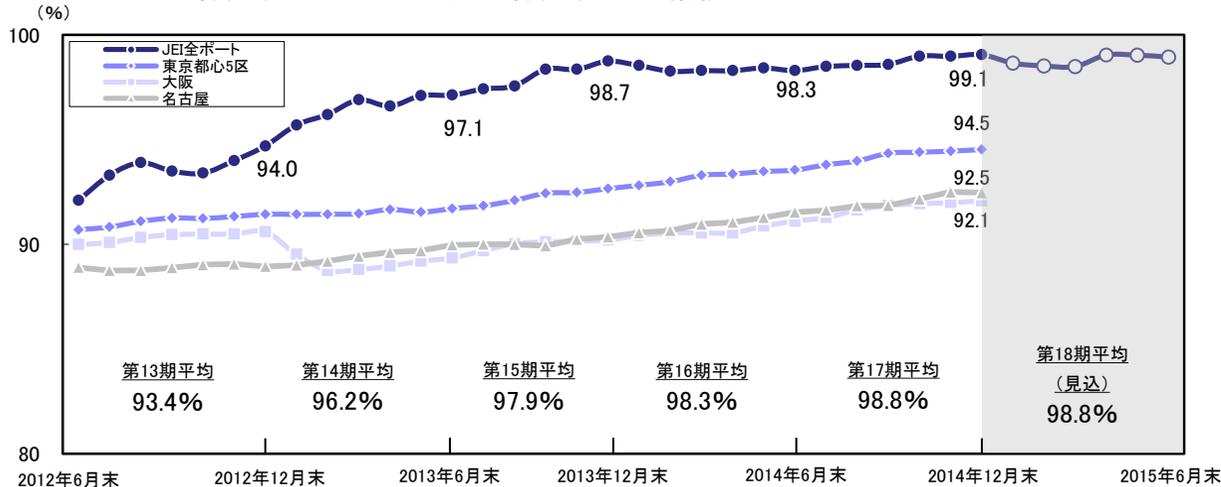
第一生命 一生涯のパートナー 第一生命

東京スクエアガーデン 青山タワープレイス 目黒駅前地区 第一種市街地再開発事業 (竣工予定 2017年11月)

2. 内部成長

(1) 稼働率の推移

■ マーケット稼働率とJEIポートフォリオ稼働率(※1)の推移



(※1) 当投資法人では、テナントとフリーレント契約を締結した場合の賃料については、違約金条項等を条件に、契約期間内に得られる賃料を平準化し収益計上しているため、キャッシュフローベースの稼働率は作成していません。

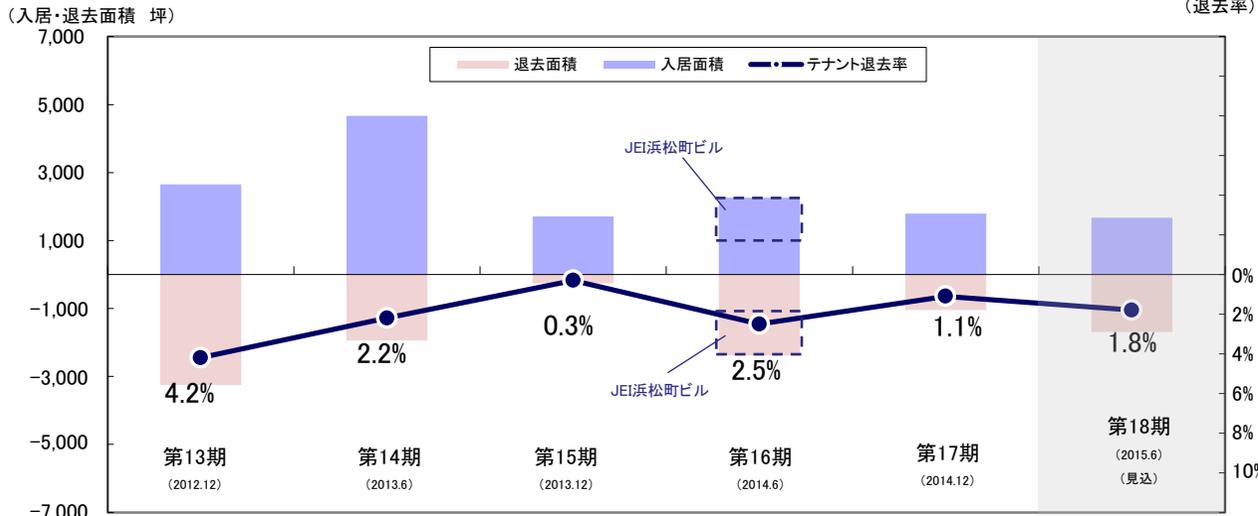
(出所) 三鬼商事資料をもとに作成

◆ 第17期末の稼働率は99%を上回る高水準で推移
第18期中平均も98%台後半の高稼働を維持する見込み

◆ 複数の物件で埋め戻し進捗

	第16期末	第17期末
JEI浜松町ビル	87.1%	100%
パシフィクスエア千石	69.1%	94.7%
コアシティ立川	87.7%	97.9%
青葉通プラザ	84.7%	88.1%

■ テナント退去率(※2)及び入居・退去面積の推移(除く住居・館内移転)



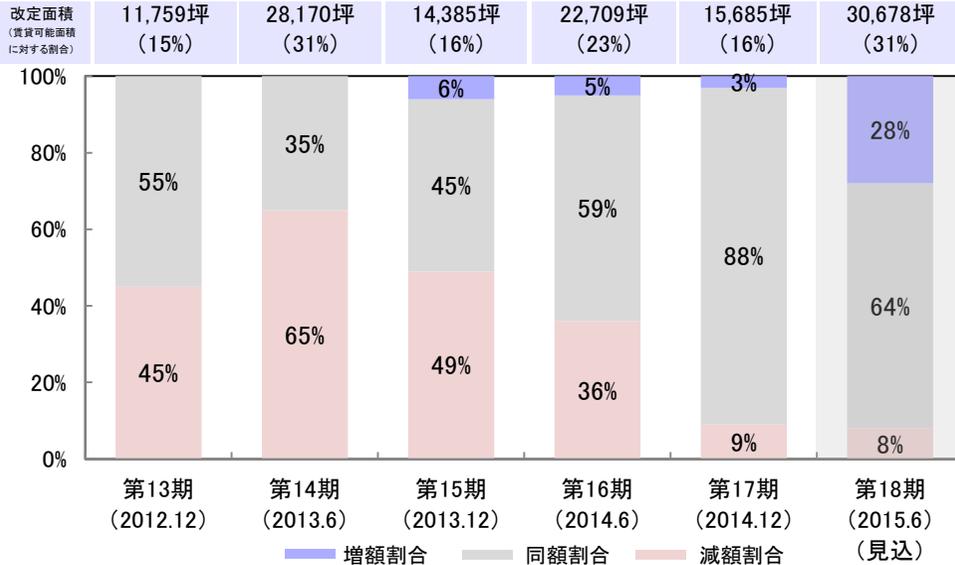
(※2) テナント退去率とは、本投資法人のポートフォリオ全体における期中解約面積を前期末賃貸面積で除した数値です。なお、期中に物件を追加取得した場合は、期中解約面積を前期末賃貸面積及び追加取得物件にかかる賃貸面積の合計で除した数値とし、期中に物件を売却した場合は、売却物件にかかる賃貸面積は前期末賃貸面積から控除せず、期中解約面積を前期末賃貸面積で除した数値とします。

◆ 第17期の退去率は1.1%、第18期も1.8%と
引き続き1%台の低水準を維持する見込み

◆ 今後は入居と退去が均衡しつつ安定的に
高稼働を維持する見込み

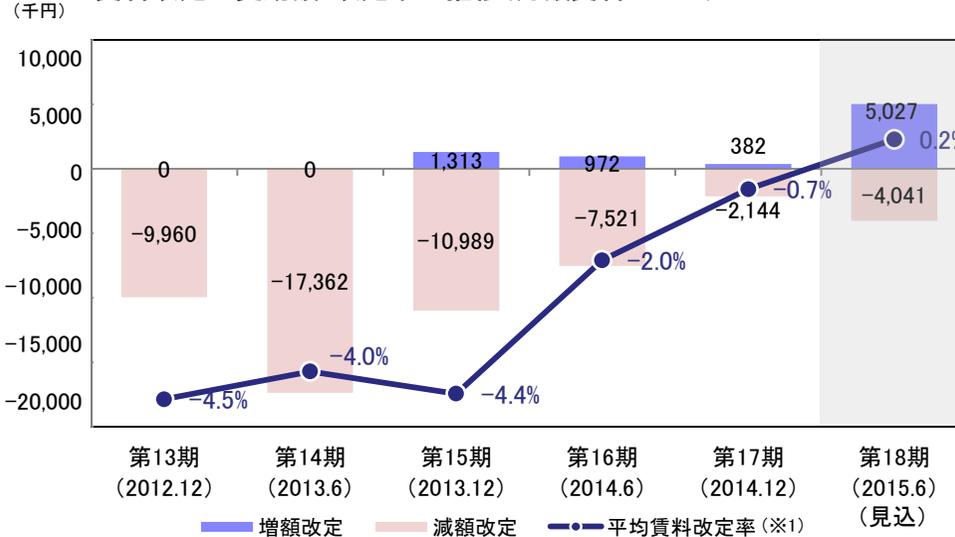
2. 内部成長 (2) 賃料改定の状況

■ 賃料改定の推移(賃貸面積ベース)

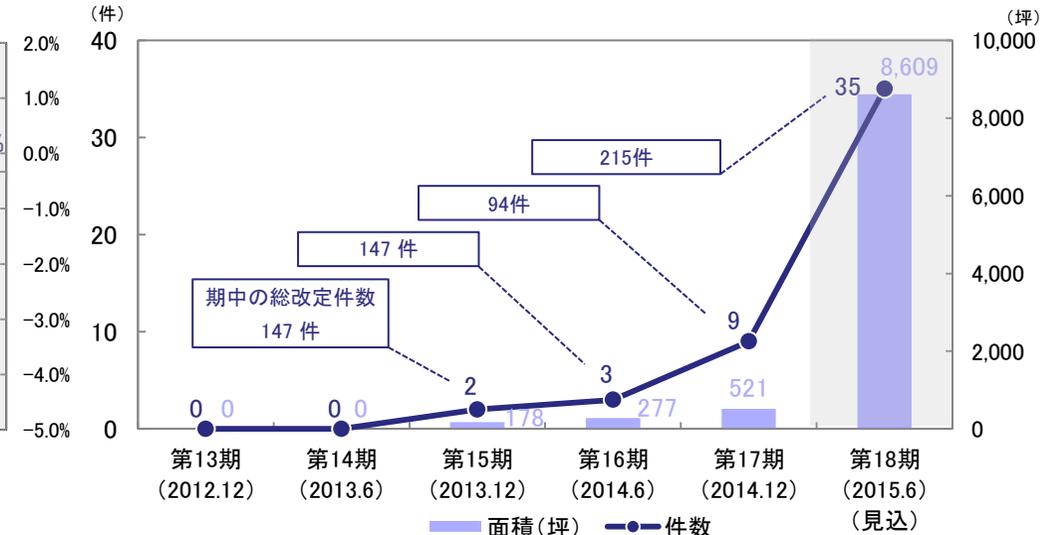


- ◆ 第17期は減額の抑制に努めた結果、減額改定割合が減少
- ◆ 第17期の平均賃料改定率は▲0.7%
第18期には0.2%とプラスに転じる見込み
- ◆ 増額更改件数・面積は増加トレンドが明確化

■ 賃料改定の変動額・改定率の推移(月額賃料ベース)



■ 賃料増額改定の推移(件数・面積ベース)(※2)



(※1) 同額改定も含めた賃料の改定率

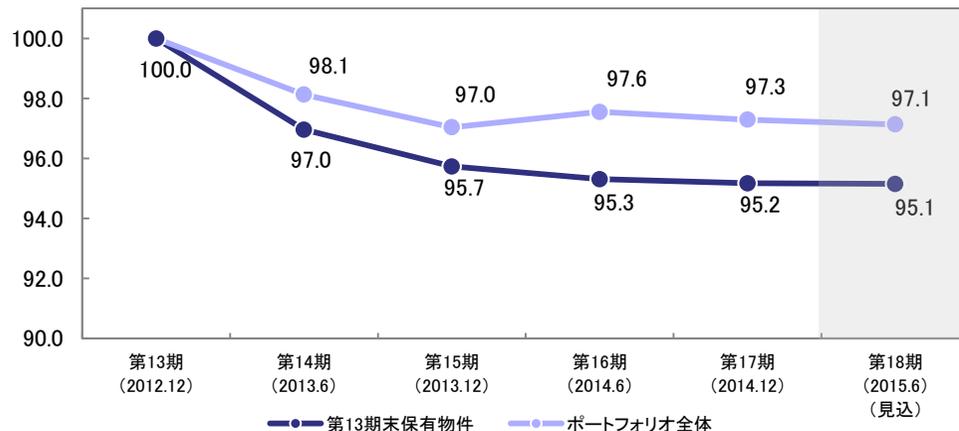
(※2) テナントとの交渉による増額に限り、約定による増額を含みません。「賃料改定の推移(賃貸面積ベース)」の増額割合算出の基礎となる面積とは一致しません。

2. 内部成長

(3) 賃料単価・賃貸事業収入の推移と賃料ギャップの状況

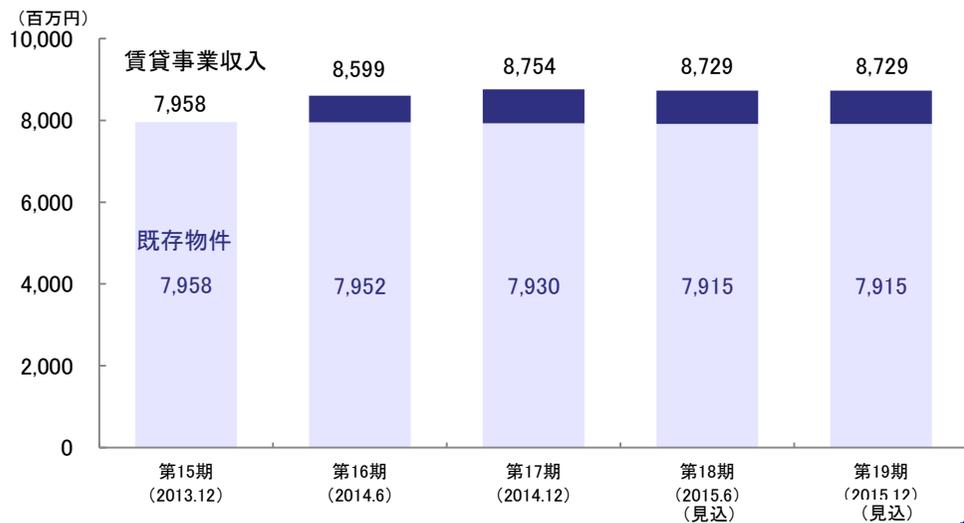
- ◆ 賃料単価、賃料収入はほぼフラットな水準で推移
- ◆ 第18期、第19期の減額改定を最低限に抑制し、第20期以降増額フェーズ本格化へ

■ 賃料単価(※1)の推移

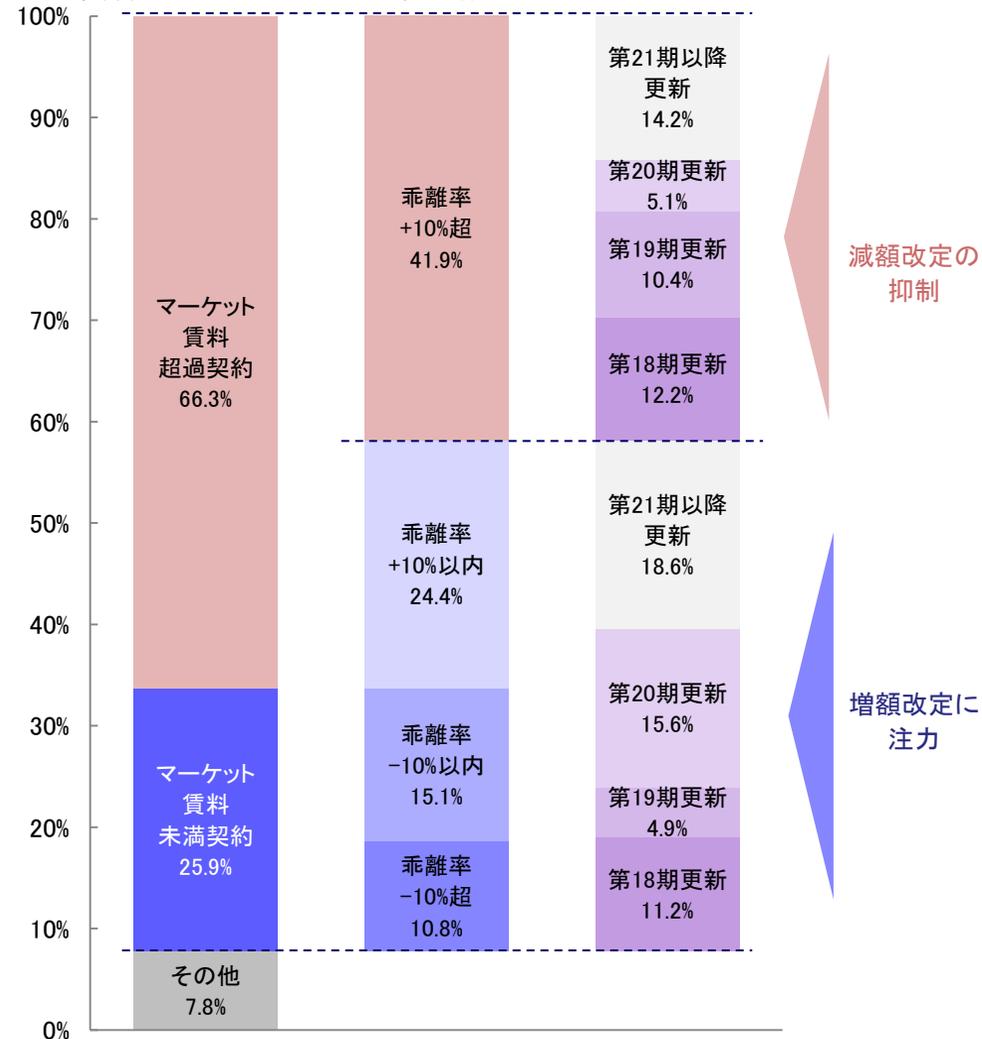


(※1) 第13期末時点の平均賃料単価を100とし指数化。賃料は契約面積ベース。但し、オフィスを対象としています。

■ 賃貸事業収入の推移



■ 賃料ギャップの状況(※2) (第17期)



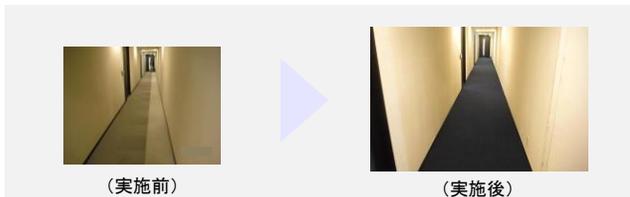
(※2) 割合は賃料収入総額ベース。乖離率は期末時点のものを記載し、「その他」は底地、住宅等に係る契約をいいます。

2. 内部成長 (4) 管理運営面での取組

- ◆ 保有物件のバリューアップにつながる戦略的な投資を実施
- ◆ 賃料増額、早期埋戻しの実現等、収益向上に寄与

<第32興和ビル>

- ◆ 共用部の一部リニューアル工事



- ◆ 地下階の携帯端末電波受信環境の改善工事



- ◆ 賃料増額交渉の成立

	実施前	実施後	
テナントAの 契約賃料単価	100	108.6	8.6%増

	実施前	実施後	
テナントBの 契約賃料単価	100	104.1	4.1%増

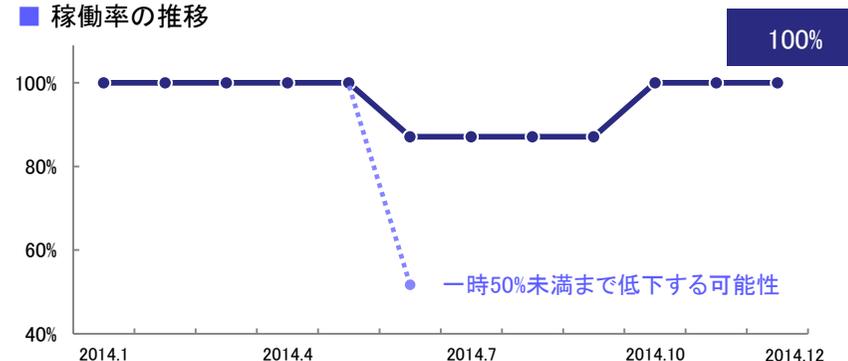
<JEI浜松町ビル>

- ◆ テナント入退去に合わせ大規模な共用部のリニューアル工事を実施



- ◆ 5フロアを占める大口のテナントが退去するも、うち4フロアをダウンタイムなしで埋戻すことに成功
- ◆ その後もリーシングが進み2014年12月現在は満室稼働

- 稼働率の推移



3. 財務戦略

(1) 財務運営の状況

- ◆ 総資産LTVは原則45%～50%を目途に運用
- ◆ 安定的な財務運営を継続し、高格付を維持

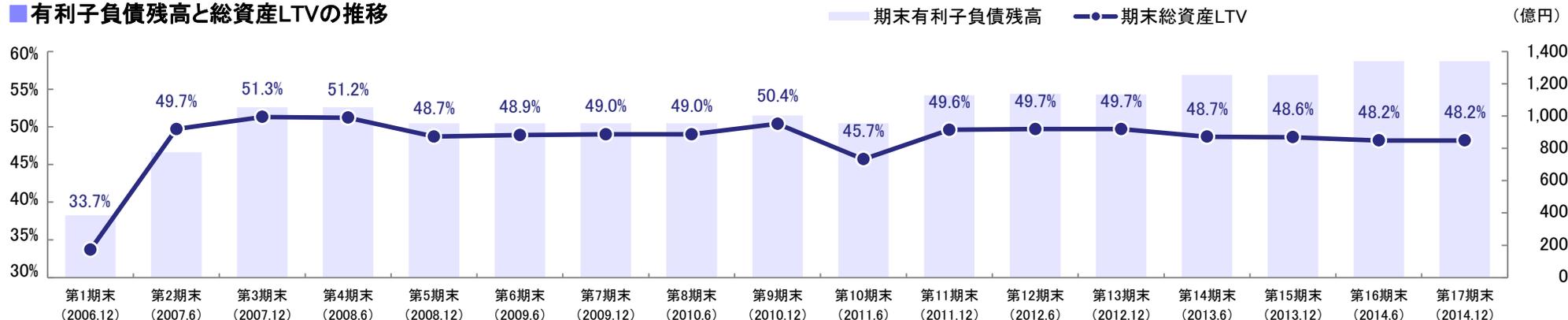
■ 財務データサマリー

	第16期 (2014.6)	第17期 (2014.12)	増減
総資産LTV	48.2%	48.2%	0pt
期末平均調達金利	1.17%	1.13%	-0.04pt
有利子負債平均残存期間	3.24年	3.60年	0.36年
固定金利比率	91.4%	100.0%	8.6pt

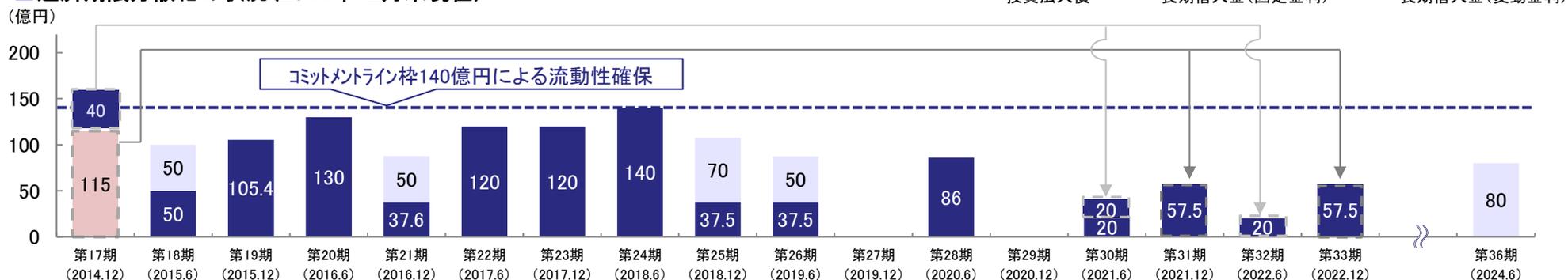
■ 格付の状況

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	発行体格付 : A3 (安定的)

■ 有利子負債残高と総資産LTVの推移



■ 返済期限分散化の状況(2014年12月末現在)



3. 財務戦略

(2) ファイナンス実績

- ◆ 残存期間を長期化しつつ金融コストを低下
- ◆ 有利子負債の固定金利比率100%を実現

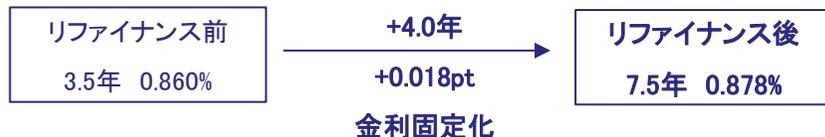
2014年7月ファイナンス実績



	借入額 (百万円)	期間	利率 (※)		借入額 (百万円)	期間	利率
既存借入	2,000	7.00年	2.259%	新規借入	2,000	6.92年	0.988%
	2,000	7.00年	2.284%		2,000	7.92年	1.154%
リファイナンス前 合計・平均	4,000	7.00年	2.271%	リファイナンス後 合計・平均	4,000	7.42年	1.071%

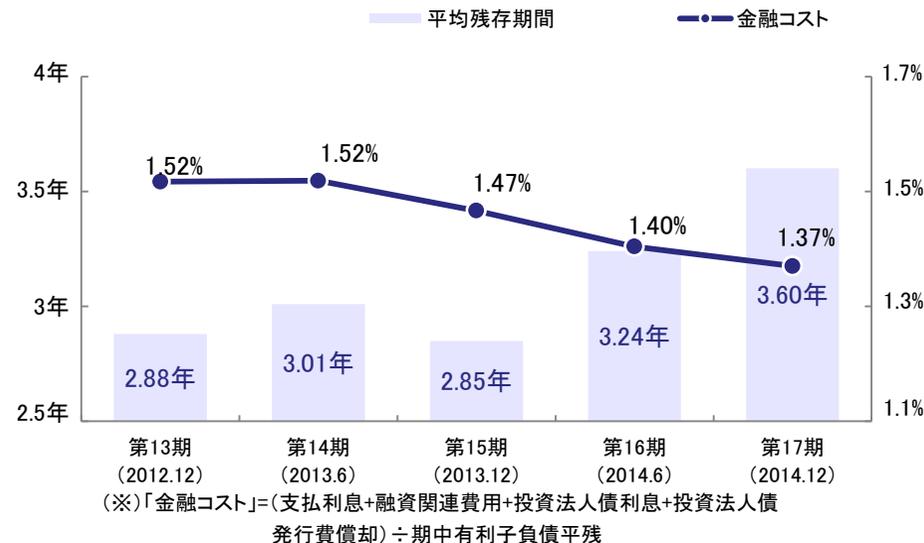
(※)この項において、利率は期中平均利率を記載しています。

2014年12月ファイナンス実績

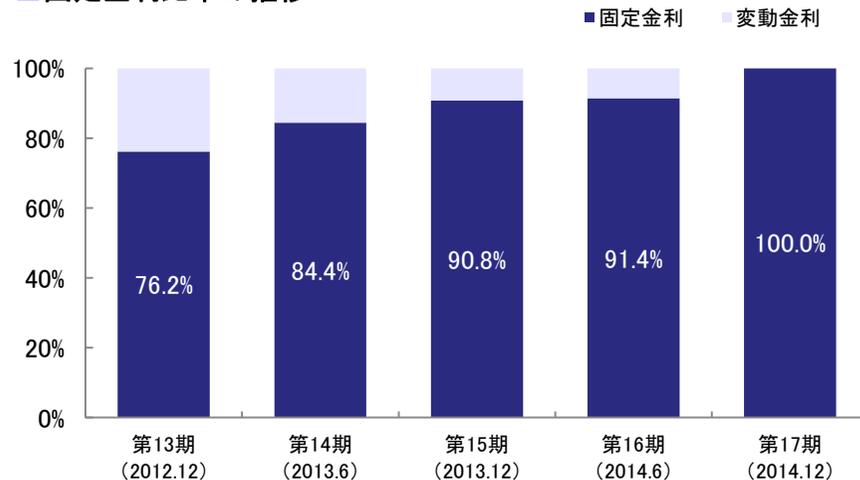


	借入額 (百万円)	期間	利率		借入額 (百万円)	期間	利率
既存借入 (変動金利)	11,500	3.50年	0.860%	新規借入 (固定金利)	5,750	7.00年	0.819%
リファイナンス前 合計・平均	11,500	3.50年	0.860%		5,750	8.00年	0.936%
				リファイナンス後 合計・平均	11,500	7.50年	0.878%

有利子負債の平均残存期間と金融コスト(※)の推移



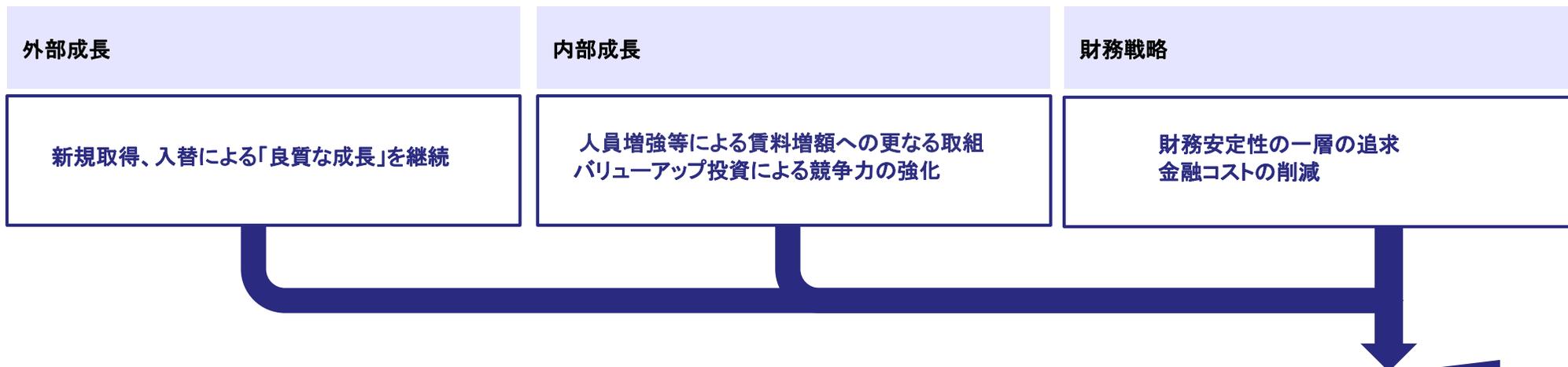
固定金利比率の推移



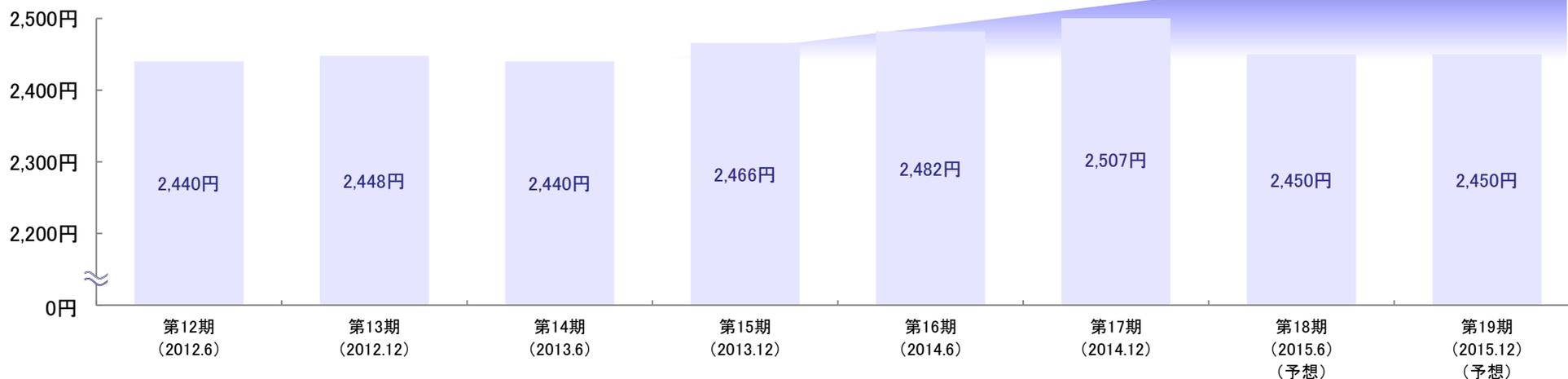
4. 1口当たり分配金の実績・見通しと今後の方針

- ◆ 1口当たり分配金の安定した実績
- ◆ 賃料増額への取組、スポンサーパイプラインの活用、金融コストの削減等により、1口当たり分配金の増額を目指す

■ 今後の方針



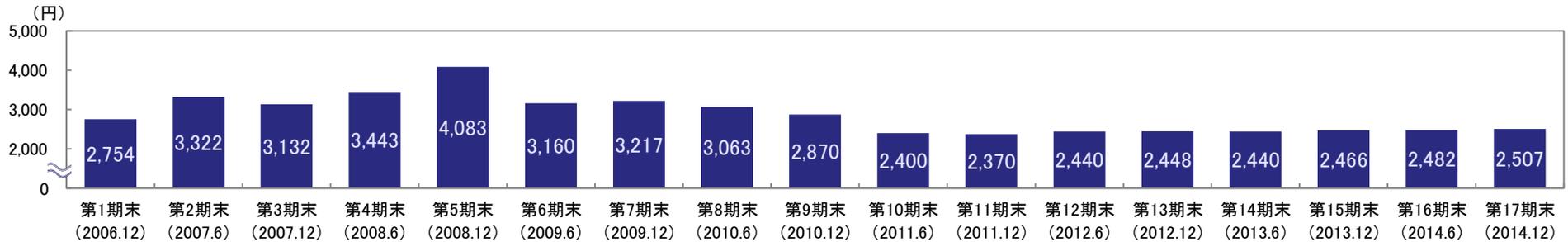
■ 1口当たり分配金の推移



(※)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も、5分の1の数値を記載しております。また、小数点以下は切り捨てています。

5. トラックレコード

■ 1口当たり分配金の推移(※1)



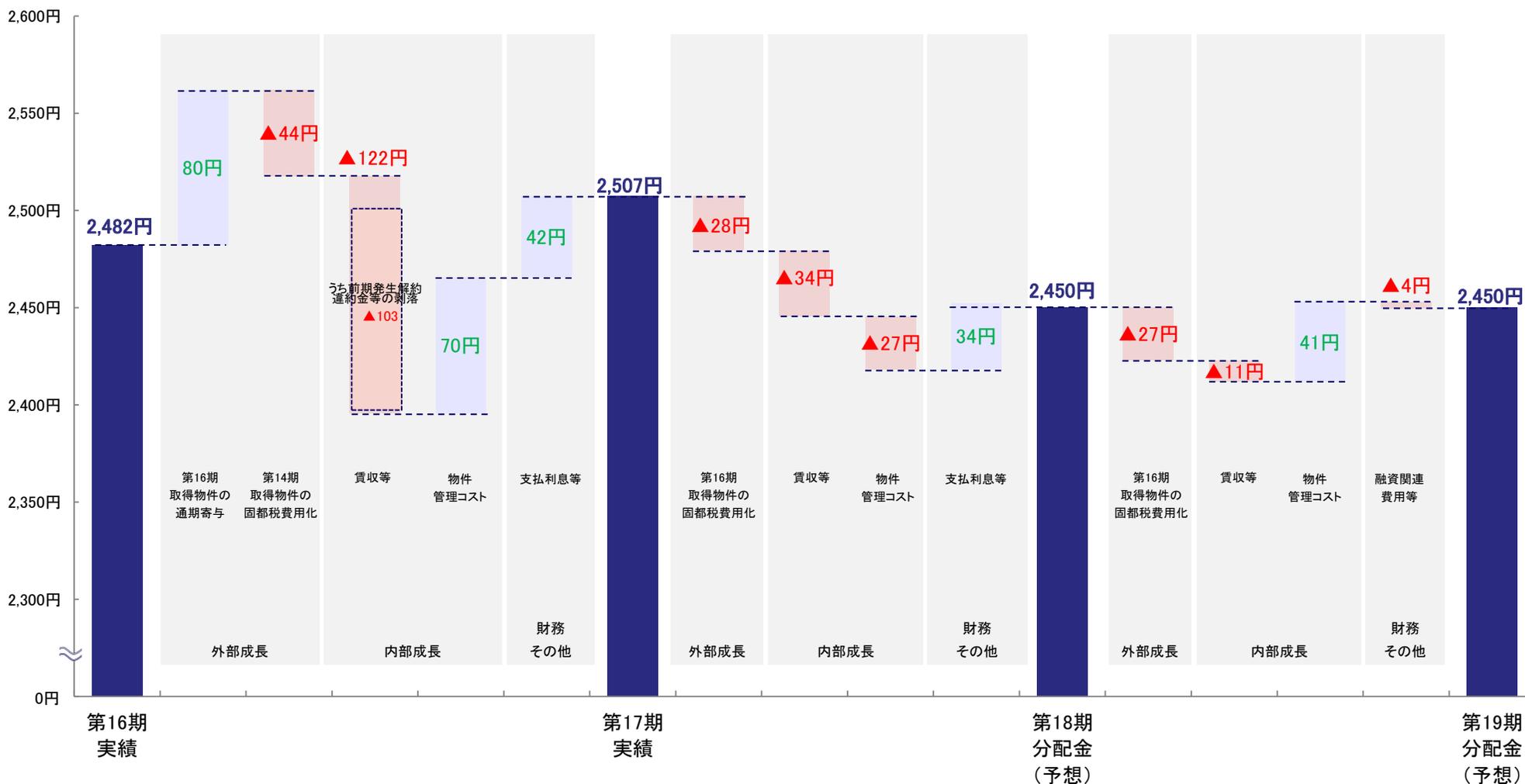
■ 資産規模・稼働率・時価総額(※2)の推移



(※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も、5分の1の数値を記載しております。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。

(参考) 1口当たり分配金の増減要因



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、
2014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

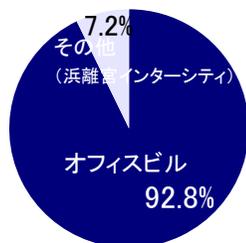
2. ポートフォリオ

■ 用途

(投資方針)

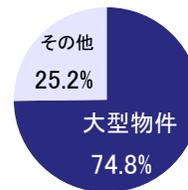
用途(※1)	ポートフォリオに占める投資比率(※2)
オフィスビル	90%以上
その他	10%以下

オフィスビルへの投資比率
92.8%



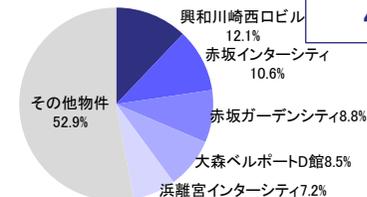
■ 大型物件(※4)

大型物件の比率
74.8%



■ 上位5物件

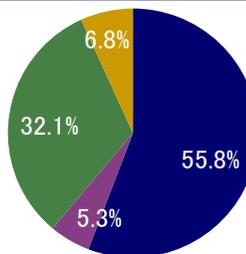
上位5物件比率
47.1%



■ エリア

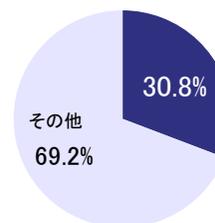
エリア	エリアⅠ	エリアⅡ	エリアⅢ	エリアⅣ
取得価格総額	147,974百万円	14,053百万円	85,281百万円	18,098百万円
物件数	12物件	3物件	10物件	5物件

東京圏(※3)の投資比率
87.9%



■ 上位10テナント

上位10テナントの比率
30.8%



(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	コアエリアの50%以上
■ エリアⅡ	コアエリアの50%以下
■ エリアⅢ	コアエリアの50%以下
■ エリアⅣ	20%以下

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	6.3
東芝情報システム株式会社	興和川崎東口ビル	18,612.72	5.7
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 海老名プライムタワー JEI広島八丁堀ビル SE札幌ビル	10,118.99	3.1
株式会社スカパーJSATホールディングス	第35興和ビル	9,360.30	2.9
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	2.8
(※5)	(※5)	8,131.66	2.5
(※5)	(※5)	7,286.83	2.2
(※5)	(※5)	6,321.06	1.9
株式会社ジャックス	海老名プライムタワー	5,540.02	1.7
日立造船株式会社	大森ベルポートD館	5,383.97	1.6
上位10テナントの合計		100,589.02	30.8
ポートフォリオ全体の合計		327,061.83	100.0

(※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)「東京圏」とは東京都及び東京都周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)を指します(エリアⅠ、Ⅲ)

(※4)「大型物件」とは東京23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17期末の数値を記載しており、比率は小数点第2位を四捨五入しています。

3. 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



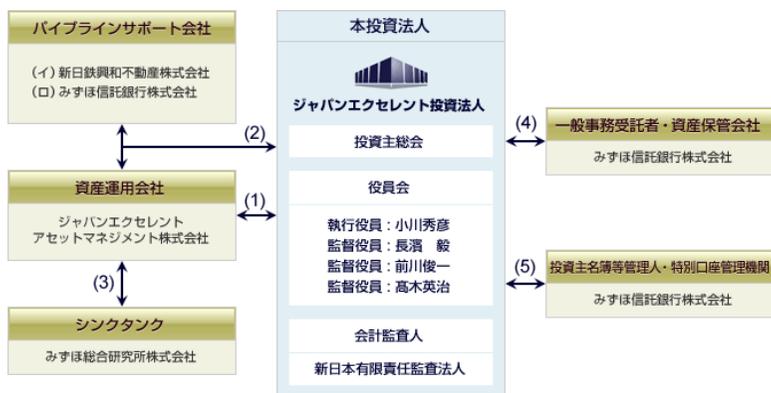
(※)2013年12月25日以前の投資口価格は、5で除した数値を記載しています。

■ 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(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	

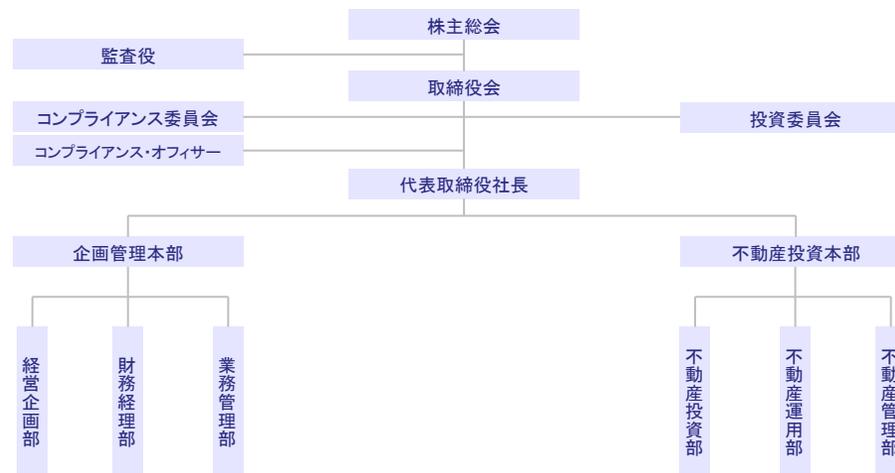
(※)上表中における比率は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

■ 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



4. 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7.6%保有投資主の利益とスポンサーの利益が一致

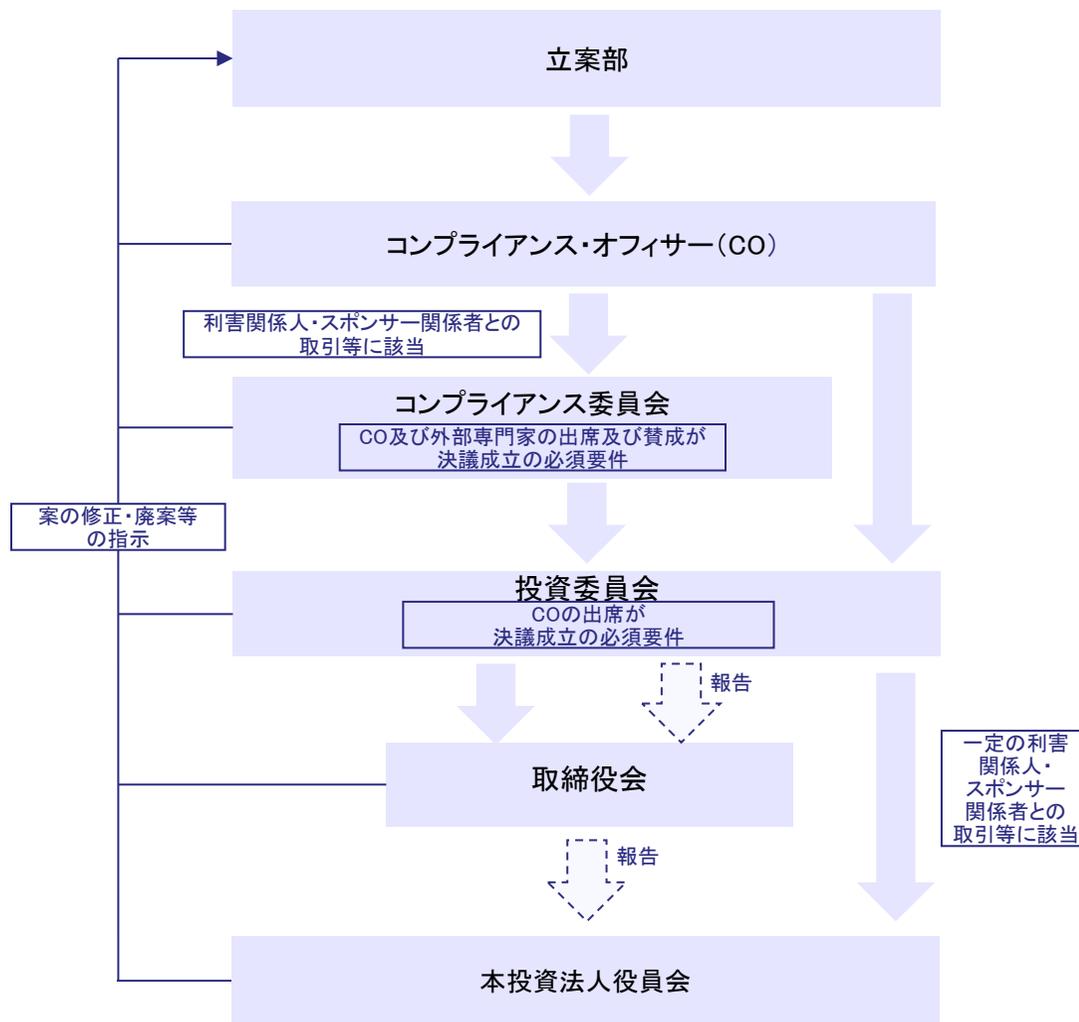
■ 運用報酬体系

- ◆ 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 I 控除前経常利益+減価償却費) × 4.0%								

(※) 資産運用報酬の算定料率については、2014年9月19日付にて上記料率に変更することを決定しており、当該料率の適用は第18期(2015年6月期)からとなります。

■ 意思決定フロー



最高位の環境性能の認定取得



赤坂インターシティ

トップレベル事業所

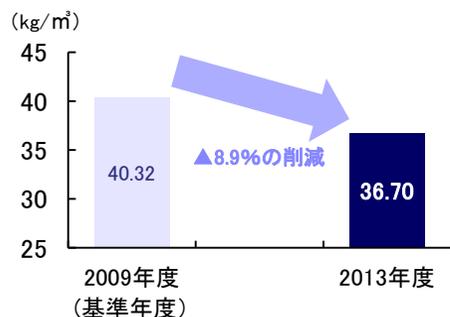
- ◆ CO2削減推進体制整備、建物・設備の性能等の複数の項目について、地球温暖化対策が特に優れている事業所を「優良特定地球温暖化対策事業所」として東京都が認定
- ◆ 本投資法人の保有物件では、赤坂インターシティ、赤坂ガーデンシティが「トップレベル事業所」(対策の推進の程度が極めて優れている事業所)として認定
- ◆ 「トップレベル事業所」は特定温室効果ガスの排出総量削減義務率が2分の1に軽減



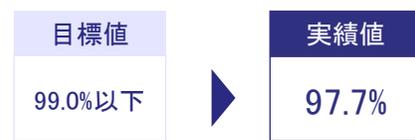
赤坂ガーデンシティ

エネルギー使用量の削減

■ エネルギーの使用に係る原単位の推移



■ 年間平均原単位変化率



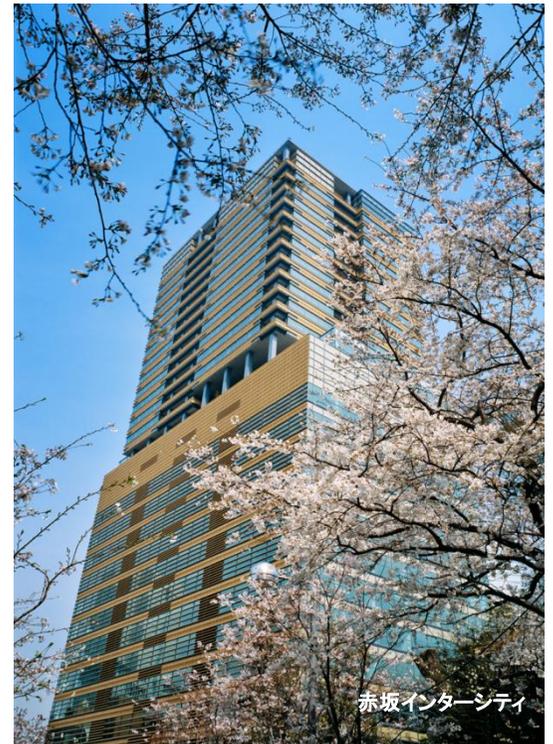
◆ 省エネ法の目標値を達成する削減実績

GRESBへの継続的参加による組織的な取組



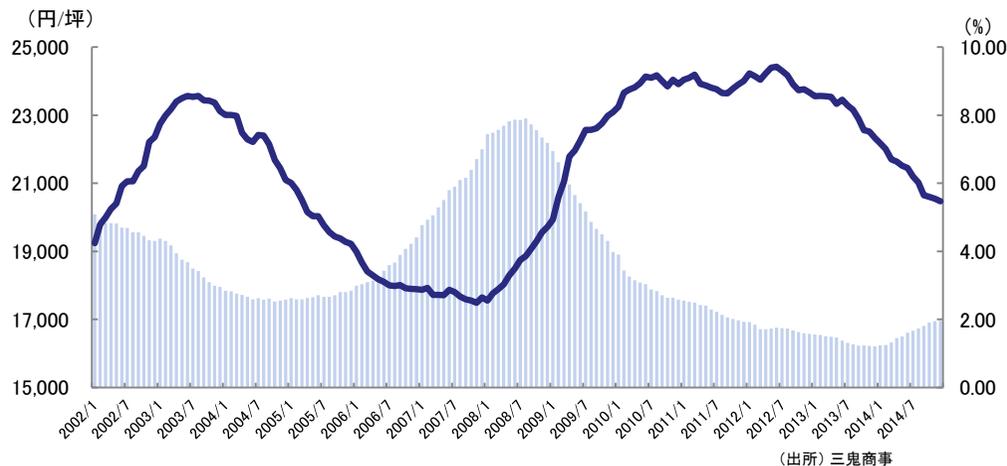
- ◆ 不動産ポートフォリオにおけるサステナビリティ・パフォーマンスの厳密かつ独立した評価を行うことを目的とした、グローバルの代表的な不動産投資家が主導するベンチマーク
- ◆ 本資産運用会社は2011年度より継続的にベンチマーク調査に参加。体制整備と省エネ等の取組を推進し、評価の更なる向上を企図

参考資料



- ◆ 空室率の改善傾向が継続し、需給バランスの改善により賃料水準は上昇基調
- ◆ 不動産取引価格は上昇しており、主要都市部では投資家の期待利回りも低下傾向が継続

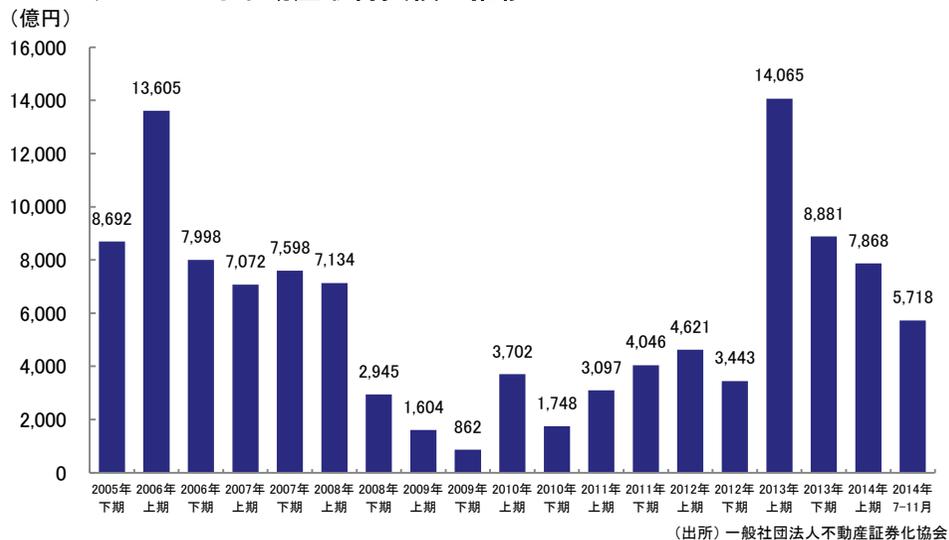
■ 都心5区 賃料単価と空室率の推移



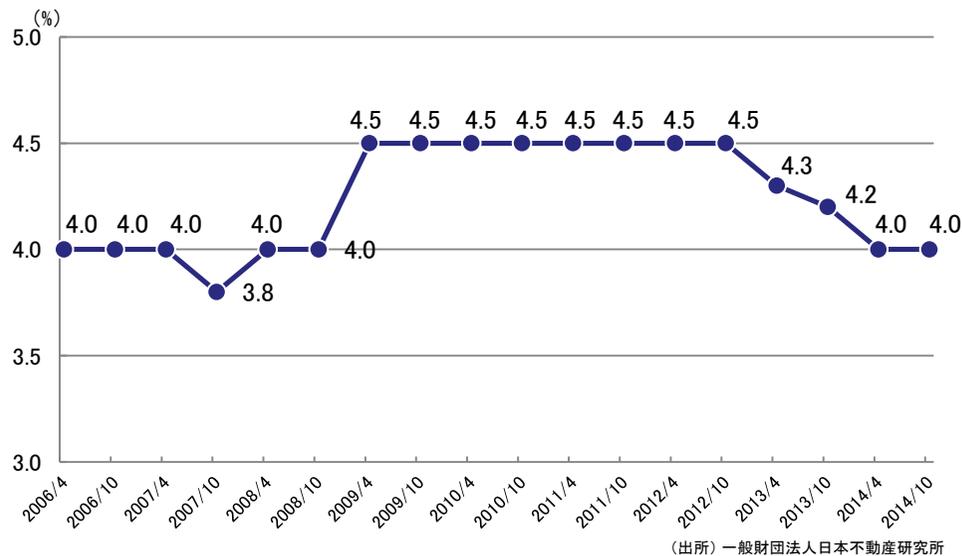
■ 東京23区 大規模オフィス新規供給量の推移



■ 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	Ⅳ-2	Ⅳ-3	Ⅳ-4	Ⅳ-5	Ⅳ-6			
	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ビル	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	京橋	広島八丁堀	SE札幌	青葉通プラザ	大和南森町			
賃貸事業収入	950	371	190	252	379	578	176	335	-	723	73	-	395	211	83	796	-	-	194	97	101	406	950	55	285	186	144	369	174	194	9,695		
建物賃料	868	371	180	233	345	511	158	335	-	679	65	-	-	184	83	686	-	-	192	78	87	339	852	48	278	167	128	278	151	171	8,754		
その他収入	82	0	10	19	34	67	18	-	-	44	7	-	-	27	-	109	-	-	2	18	13	67	97	6	6	18	15	91	22	22	941		
賃貸事業費用	506	124	102	89	163	275	78	125	-	360	34	-	228	138	44	383	-	-	117	38	57	371	587	42	154	104	75	246	85	86	5,180		
維持管理費	133	46	18	29	45	23	21	1	-	110	5	-	66	24	-	98	-	-	50	14	17	118	137	7	30	15	17	35	36	21	1,246		
水道光熱費	156	0	11	22	25	70	16	-	-	70	6	-	39	28	-	107	-	-	-	10	12	96	119	7	44	18	15	78	22	19	1,118		
公租公課	78	29	17	20	32	34	14	35	-	20	4	-	20	26	43	59	-	-	17	4	7	40	75	6	21	12	17	22	0	0	753		
損害保険料	2	1	0	0	0	0	0	0	-	2	0	-	0	0	-	2	-	-	0	0	0	2	2	0	1	0	0	0	0	0	27		
修繕工事費	7	4	1	1	0	9	4	2	-	7	3	-	1	2	-	10	-	-	5	1	1	25	4	10	3	4	1	11	4	2	176		
その他費用	2	2	15	2	2	54	1	1	-	4	0	-	33	2	0	9	-	-	1	1	1	11	8	1	1	1	1	1	2	1	201		
減価償却費	125	41	37	10	55	81	19	84	18	143	13	17	66	53	-	95	89	29	41	6	17	76	238	10	51	52	22	96	19	40	1,657		
賃貸事業利益	444	247	88	163	216	303	98	209	174	363	38	69	166	73	39	413	125	87	77	58	43	35	362	12	130	82	69	123	88	108	4,515		
NOI	570	288	125	174	272	384	118	293	193	507	51	86	233	126	39	508	214	117	118	65	60	111	601	22	182	134	91	219	108	148	6,172		
日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	
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	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410	265,407		

対前期比較																															合計		
	第17期NOI利回り(年換算)	5.0%	6.1%	3.0%	4.6%	2.3%	2.7%	5.0%	5.3%	4.6%	5.3%	5.8%	4.4%	8.2%	3.8%	4.5%	7.3%	3.9%	4.3%	5.0%	11.3%	4.7%	3.4%	3.7%	2.8%	5.6%	8.1%	6.6%	7.9%	10.1%		6.7%	4.61%
	第16期NOI利回り(年換算)	5.1%	6.1%	3.8%	4.4%	2.2%	2.4%	5.3%	5.4%	4.5%	5.3%	6.0%	5.4%	7.8%	3.7%	7.0%	7.1%	3.8%	4.2%	5.2%	10.6%	4.7%	5.8%	3.7%	5.1%	8.6%	7.8%	6.4%	8.4%	10.3%		7.2%	4.75%
差異(pt)	▲0.1	0.0	▲0.8	0.2	0.1	0.3	▲0.3	▲0.1	0.1	0.0	▲0.2	▲1.0	0.4	0.1	▲2.5	0.2	0.1	0.1	▲0.2	0.7	0.0	▲2.4	0.0	▲2.3	▲3.0	0.3	0.2	▲0.5	▲0.2	▲0.5	▲0.14		

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	3,067	399	2,003	702
取得価格	147,974	14,053	85,281	18,098
第17期NOI利回り(年換算)	4.1%	5.6%	4.7%	7.7%
第16期NOI利回り(年換算)	4.1%	5.7%	5.1%	7.9%
差異(pt)	0.0	▲0.1	▲0.4	▲0.2

(※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入の明細を開示していません。

■ 期末鑑定評価サマリー

	第16期 (2014.6)	第17期 (2014.12)	増減
物件数	30物件	30物件	-
期末鑑定評価額	248,390百万円	251,560百万円	3,170百万円
帳簿価額	257,099百万円	255,892百万円	-1,207百万円
含み損益	-8,709百万円	-4,332百万円	4,376百万円
含み損益率(※1)	-3.4%	-1.7%	1.7pt

(※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16期 (2014.6)	第17期 (2014.12)
増加	22物件	23物件
維持	2物件	4物件
減少	6物件	3物件

■ キャップレートの状況

	第16期 (2014.6)	第17期 (2014.12)
低下	19物件	25物件
維持	11物件	5物件
上昇	0物件	0物件

(※2)それぞれの期において、対前期比での増減内訳を記載しています。
また、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。

■ 含み損益額と含み損益率の推移



期末鑑定評価額

(単位:百万円)

物件番号	エリア	名称	取得価格	鑑定評価額		差異(②-①)		第17期末 帳簿価額③	差異(②-③)		直接還元法 還元利回り		差異(⑤-④) pt	鑑定評価 機関	
				第16期末①	第17期末②		%			%	第16期末④	第17期末⑤			
I-1	I	大森ベルポートD館	22,552	23,300	23,800	500	2.1%	21,359	2,440	11.4%	4.8%	4.6%	▲ 0.2	中央不動産鑑定所	
I-2		芝二丁目ビルディング	9,450	11,400	11,800	400	3.5%	9,030	2,769	30.7%	事務所 4.6%	事務所 4.5%	事務所 ▲0.1	日本不動産研究所	
I-3		JEI浜松町ビル	8,350	6,170	6,360	190	3.1%	8,411	▲ 2,051	-24.4%	住宅 5.2%	住宅 5.0%	住宅 ▲0.2	日本不動産研究所	
I-4		第32興和ビル	7,430	6,690	6,690	0	0.0%	7,367	▲ 677	-9.2%	4.3%	4.2%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-7		赤坂ガーデンシティ	23,300	16,700	16,800	100	0.6%	22,544	▲ 5,744	-25.5%	5.3%	5.1%	▲ 0.2	中央不動産鑑定所	
I-8		赤坂インターシティ	28,146	25,100	25,200	100	0.4%	27,489	▲ 2,289	-8.3%	3.9%	3.8%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-9		興和白金台ビル	4,705	5,030	5,040	10	0.2%	4,841	198	4.1%	3.7%	3.6%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-10		台場ガーデンシティビル	11,000	11,800	12,000	200	1.7%	10,465	1,534	14.7%	4.7%	4.6%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-11		第35興和ビル	8,280	9,210	9,320	110	1.2%	8,212	1,107	13.5%	5.0%	4.8%	▲ 0.2	中央不動産鑑定所	
I-12		浜離宮インターシティ	19,080	20,800	21,400	600	2.9%	18,710	2,689	14.4%	4.2%	4.1%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-13		新富町ビル	1,750	1,790	1,810	20	1.1%	1,778	31	1.7%	4.2%	4.1%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
I-14		興和西新橋ビル	3,931	4,230	4,130	▲ 100	-2.4%	3,847	282	7.3%	5.0%	4.8%	▲ 0.2	中央不動産鑑定所	
II-1		II	NHK名古屋放送センタービル	5,610	5,530	5,550	20	0.4%	5,786	▲ 236	-4.1%	4.1%	3.9%	▲ 0.2	日本不動産研究所
II-2			JEI西本町ビル	6,673	4,290	4,340	50	1.2%	7,338	▲ 2,998	-40.9%	5.6%	5.5%	▲ 0.1	日本不動産研究所
II-3	大阪興銀ビル(底地)		1,770	1,850	1,890	40	2.2%	1,865	24	1.3%	5.3%	5.2%	▲ 0.1	大和不動産鑑定	
III-1	III	武蔵小杉タワープレイス	13,890	16,800	17,000	200	1.2%	12,580	4,419	35.1%	4.3%	4.2%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
III-2		興和川崎東ロビル	10,976	8,450	8,460	10	0.1%	9,817	▲ 1,357	-13.8%	5.1%	5.0%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
III-3		JEI本郷ビル	5,400	4,580	4,580	0	0.0%	5,135	▲ 555	-10.8%	5.3%	5.3%	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	3,870	3,870	0	0.0%	4,486	▲ 616	-13.7%	4.7%	4.7%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-6		第44興和ビル	1,150	1,520	1,480	▲ 40	-2.6%	979	500	51.1%	5.4%	5.4%	0.0	日本不動産研究所	
III-7		JEI両国ビル	2,550	2,130	2,160	30	1.4%	2,311	▲ 151	-6.5%	5.7%	5.6%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
III-8		海老名プライムタワー	6,470	3,700	3,740	40	1.1%	5,870	▲ 2,130	-36.3%	5.4%	5.2%	▲ 0.2	中央不動産鑑定所	
III-9		興和川崎西ロビル	32,000	24,900	24,900	0	0.0%	29,742	▲ 4,842	-16.3%	6.1%	6.0%	▲ 0.1	日本不動産研究所	
III-10		パシフィックスクエア千石	1,620	1,510	1,430	▲ 80	-5.3%	1,647	▲ 217	-13.2%	5.1%	5.1%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-11		コアシティ立川	6,500	6,900	7,290	390	5.7%	6,348	941	14.8%	5.0%	4.8%	▲ 0.2	中央不動産鑑定所	
IV-2		IV	JEI京橋ビル	3,308	3,950	4,010	60	1.5%	3,160	849	26.9%	5.4%	5.2%	▲ 0.2	日本不動産研究所
IV-3	JEI広島八丁堀ビル		2,760	2,680	2,700	20	0.7%	2,705	▲ 5	-0.2%	5.8%	5.7%	▲ 0.1	大和不動産鑑定	
IV-4	SE札幌ビル		5,500	6,020	6,120	100	1.7%	5,431	688	12.7%	5.7%	5.7%	0.0	日本不動産研究所	
IV-5	青葉通プラザ		2,120	2,750	2,890	140	5.1%	2,208	681	30.8%	6.0%	5.8%	▲ 0.2	中央不動産鑑定所	
IV-6	大和南森町ビル		4,410	4,740	4,800	60	1.3%	4,416	383	8.7%	6.0%	5.8%	▲ 0.2	日本不動産研究所	
	合計		265,407	248,390	251,560	3,170	1.3%	255,892	▲ 4,332	-1.7%	5.3%	5.2%	▲ 0.1	大和不動産鑑定	
エリアI 合計			147,974	142,220	144,350	2,130	1.5%	144,059	290	0.2%	4.8%	4.7%	▲ 0.1	-	
エリアII 合計			14,053	11,670	11,780	110	0.9%	14,989	▲ 3,209	-21.4%	4.4%	4.2%	▲ 0.1	-	
エリアIII 合計			85,281	74,360	74,910	550	0.7%	78,920	▲ 4,010	-5.1%	5.3%	5.2%	▲ 0.1	-	
エリアIV 合計			18,098	20,140	20,520	380	1.9%	17,922	2,597	14.5%	5.2%	5.2%	▲ 0.1	-	
合計			265,407	248,390	251,560	3,170	1.3%	255,892	▲ 4,332	-1.7%	4.8%	4.7%	▲ 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16・17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)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。

- ◆ 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)を相対で取得
- ◆ 共有物件の追加取得の可能性も継続的に追求

■ 第三者物件の取得の状況

- ◆ 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	第17期実績 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)
2014.2	仙台	青葉通プラザ	22,737.38	2,120	6.6%	8.6% ^(※3)	85.6%	2,890	681
2014.2	大阪	大和南森町ビル	12,759.65	4,410	6.1%	6.1% ^(※3)	96.8%	4,800	383
2013.3	札幌	SE札幌ビル	23,644.22	5,500	7.2%	7.9%	99.3%	6,120	688
2013.2	東京	コアシティ立川	19,099.27	6,500	5.7%	5.6%	96.0%	7,290	941
2012.3	東京	新富町ビル	3,169.78	1,750	5.4%	5.8%	100.0%	1,810	31
2011.12	東京	パシフィックスクエア千石	4,017.44	1,620	6.7%	2.8%	92.8%	1,430	-217
2011.9	大阪	JEI京橋ビル	10,021.32	3,308	7.9%	8.1%	98.4%	4,010	849
合計				25,208	6.5%	6.6%	-	28,350	3,356

(※1)「第三者物件」とは、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)第16期中に取得した物件については、想定される固都税の費用を加味した数値を記載しています。

(単位:百万円)

	第16期 (2014.6)	百分比 (%)	第17期 (2014.12)	百分比 (%)	前期比	
					増減	(%)
1. 営業収益	9,558	100.0	9,695	100.0	137	1.4
賃貸事業収入	8,599		8,754		155	
その他の賃貸事業収入	959		941		▲ 18	
2. 営業費用	5,592	58.5	5,731	59.1	139	2.5
維持管理費	1,272		1,246		▲ 26	
水道光熱費	1,013		1,118		104	
公租公課	699		753		53	
損害保険料	27		27		▲ 0	
修繕工事費	189		176		▲ 12	
その他費用	195		201		6	
減価償却費	1,624		1,657		32	
賃貸事業費用合計	5,022	52.5	5,180	53.4	158	3.2
賃貸事業利益	4,535	47.5	4,515	46.6	▲ 20	-0.5
資産運用報酬	397		409		11	
その他営業費用	172		141		▲ 30	
営業利益	3,966	41.5	3,963	40.9	▲ 2	-0.1
3. 営業外収益	3	0.0	4	0.0	0	16.9
受取利息	1		1		0	
その他	1		2		0	
4. 営業外費用	958	10.0	926	9.6	▲ 31	-3.3
支払利息	632		627		▲ 4	
融資関連費用	115		143		28	
投資口交付費	35		—		▲ 35	
投資法人債利息	151		140		▲ 10	
投資法人債発行費償却	16		14		▲ 1	
その他	7		0		▲ 6	
経常利益	3,011	31.5	3,041	31.4	29	1.0
税引前当期純利益	3,011	31.5	3,041	31.4	29	1.0
法人税等	1		0		▲ 0	
当期純利益	3,010	31.5	3,040	31.4	29	1.0
前期繰越利益	0		0		0	
当期末処分利益	3,010		3,040		30	

(※)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16期 (2014.6)		第17期 (2014.12)		増減	(負債の部)	第16期 (2014.6)		第17期 (2014.12)		増減
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)			金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	
I. 流動資産	19,916	7.2	21,212	7.6	1,296	I. 流動負債	27,068	9.7	22,401	8.1	▲ 4,666
現金及び預金	3,967		5,591		1,623	営業未払金	900		791		▲ 108
信託現金及び信託預金	14,463		14,542		79	1年内返済借入金	20,500		15,540		▲ 4,960
営業未収入金	857		891		34	1年内償還投資法人債	5,000		5,000		—
未収消費税等	374		—		▲ 374	未払金	332		344		11
その他	253		187		▲ 66	未払消費税等	—		432		432
II. 固定資産	257,801	92.8	256,713	92.3	▲ 1,087	その他	335		292		▲ 42
1. 有形固定資産	247,998	89.3	246,786	88.8	▲ 1,212	II. 固定負債	119,775	43.1	124,606	44.8	4,831
不動産	7,938		7,908		▲ 29	投資法人債	25,000		25,000		—
信託不動産	240,039		238,867		▲ 1,171	長期借入金	83,400		88,360		4,960
建設仮勘定	20		9		▲ 10	預り敷金保証金	775		764		▲ 10
2. 無形固定資産	9,101	3.3	9,107	3.3	5	信託預り敷金保証金	10,600		10,481		▲ 118
借地権	1,721		1,721		0	負債合計	146,844	52.9	147,008	52.9	164
信託借地権	7,380		7,380		—	(純資産の部)					
その他	0		5		5	I. 投資主資本	130,998	47.1	131,028	47.1	30
3. 投資その他の資産	701	0.3	820	0.3	119	1. 出資総額	127,950	46.1	127,950	46.0	—
差入敷金保証金	15		15		—	2. 剰余金	3,047		3,077		30
長期前払費用	370		483		113	任意積立金(圧縮積立金)	37	0.0	37	0.0	—
その他	315		321		6	当期未処分利益	3,010	1.1	3,040	1.1	30
III. 繰延資産	125	0.0	110	0.0	▲ 14	純資産合計	130,998	47.1	131,028	47.1	30
投資法人債発行費	125		110		▲ 14	負債純資産合計	277,842	100.0	278,037	100.0	194
資産合計	277,842	100.0	278,037	100.0	194						

(※)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17期 (2014.12)	
区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	5,371
税引前当期純利益	3,041
減価償却費	1,657
利息の受取・支払	▲ 798
その他	1,471
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 659
固定資産の取得による支出	▲ 530
預り敷金の収入・支出	▲ 128
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 3,008
長期借入れによる収入	15,500
長期借入金の返済による支出	▲ 15,500
分配金の支払額	▲ 3,008
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,702
V. 現金及び現金同等物の期首残高	18,431
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	20,133

(※)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17期 (2014.12)	
区分	金額
当期未処分利益	3,040,640,245
分配金の額	3,040,364,250
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,507)
次期繰越利益	275,995
期末発行済投資口数	1,212,750口

主な財務指標

財務指標	単位	第13期 (2012.12)	第14期 (2013.6)	第15期 (2013.12)	第16期 (2014.6)	第17期 (2014.12)	算式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	4,354	4,793	5,090	5,420	5,467	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	4,932	5,493	5,747	6,160	6,172	賃貸事業収入-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	3,593	4,032	4,279	4,635	4,697	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	3,810	3,584	3,804	3,822	3,873	(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	3,224	3,460	3,504	4,076	4,282	FFO-資本の支出
AFFO配当性向	%	71.6	79.3	79.2	73.8	71.0	(分配総額÷AFFO)×100
NAV(ネット・アセット・バリュー)	百万円	87,571	107,503	109,050	122,288	126,695	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	92,840	95,579	96,955	100,835	104,469	NAV÷期末発行済投資口数
DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)	倍	5.7	6.3	6.3	6.9	7.1	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)	%	1.0	1.1	1.1	1.1	1.1	(経常利益÷((期首総資産+期末総資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(2.0)	(2.2)	(2.1)	(2.3)	(2.2)	同上×(365日÷営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	2.2	2.3	2.3	2.4	2.3	(当期純利益÷((期首純資産+期末純資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(4.4)	(4.7)	(4.6)	(4.8)	(4.6)	同上×(365日÷営業日数)
自己資本比率	%	45.8	46.8	46.8	47.1	47.1	(期末純資産額÷期末総資産額)×100
LTV(期末総資産ベース)	%	49.7	48.7	48.6	48.2	48.2	(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)	%	53.7	51.3	50.9	49.8	48.9	(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	110,835	107,297	107,324	108,017	108,042	期末純資産額÷期末発行済投資口数

(※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期以前の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17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	23,065	22.2%
三菱UFJ信託銀行	18,315	17.6%
日本政策投資銀行	14,000	13.5%
三井住友銀行	11,160	10.7%
第一生命保険	9,000	8.7%
みずほ信託銀行	7,807	7.5%
農林中央金庫	7,062	6.8%
あおぞら銀行	2,970	2.9%
りそな銀行	2,900	2.8%
損害保険ジャパン日本興亜	2,500	2.4%
三井住友信託銀行	1,620	1.6%
東京海上日動火災保険	1,500	1.4%
福岡銀行	1,000	1.0%
信金中央金庫	1,000	1.0%
借入金 計	103,900	

■投資法人債の状況(第17期末現在)

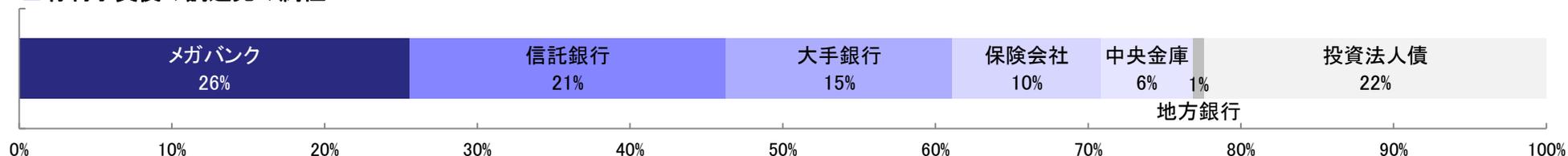
発行名	残高 (百万円)	期間
第2回無担保投資法人債	5,000	5年
第3回無担保投資法人債	5,000	5年
第4回無担保投資法人債	2,000	7年
第5回無担保投資法人債	5,000	5年
第6回無担保投資法人債	5,000	5年
第7回無担保投資法人債	8,000	10年
投資法人債 計	30,000	

■コミットメントラインの状況(2015年1月末現在)

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	

(※)網掛けはスポンサー会社

■有利子負債の調達先の属性



所有者区分	投資口					投資主				
	第16期末 (2014.6)		第17期末 (2014.12)		構成比率 増減	第16期末 (2014.6)		第17期末 (2014.12)		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)	796,421	65.7	799,048	65.9	0.2pt	133	1.6	137	1.7	0.1pt
その他国内法人	125,904	10.4	125,700	10.4	0pt	189	2.2	174	2.2	0pt
外国法人等	194,127	16.0	203,507	16.8	0.8pt	170	2.0	181	2.3	0.3pt
個人	96,298	7.9	84,495	7.0	▲0.9Pt	7,959	94.2	7,425	93.8	▲0.4pt
合計	1,212,750	100.0	1,212,750	100.0	-	8,451	100.0	7,917	100.0	-

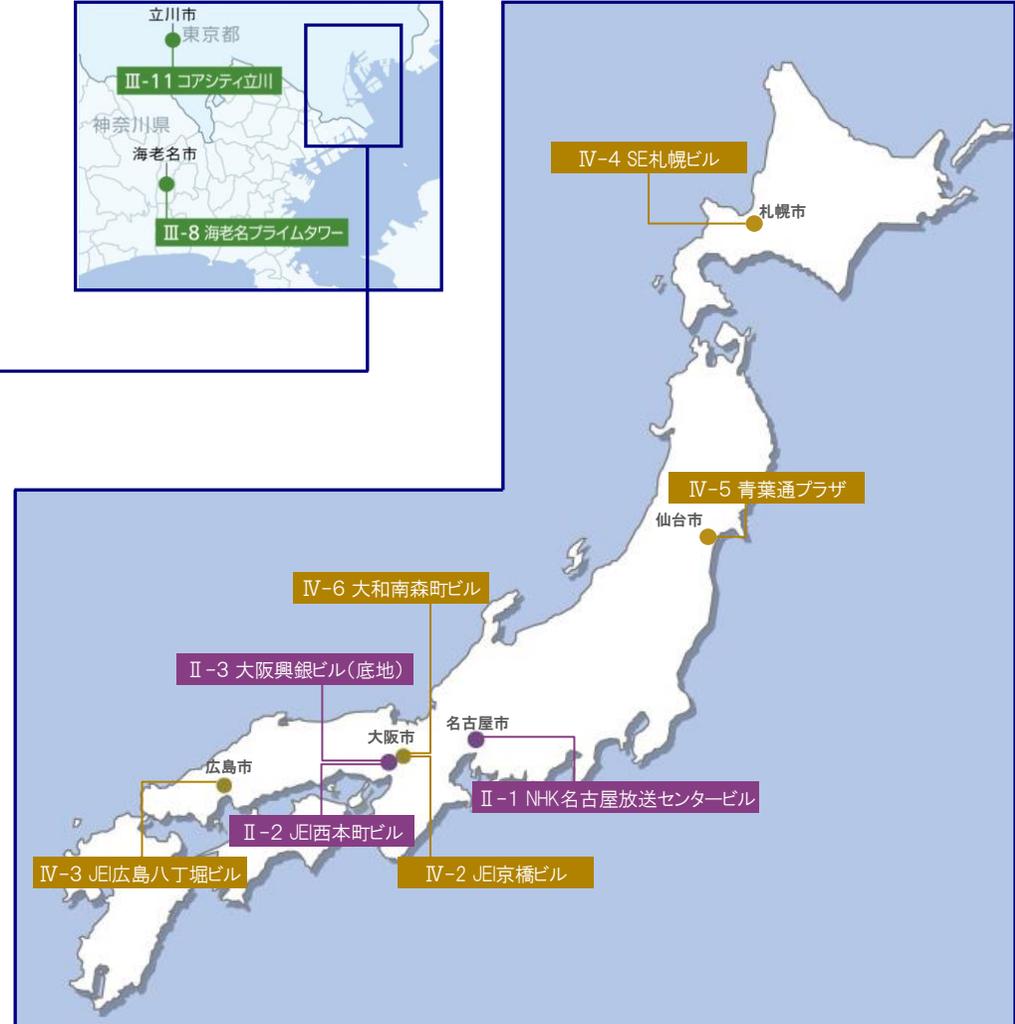
コアスポンサー2社が所有する投資口の比率：7.6%

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)	349,255	28.8
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	74,784	6.2
3	新日鉄興和不動産株式会社	71,560	5.9
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	68,745	5.7
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	46,885	3.9
6	第一生命保険株式会社	20,660	1.7
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	17,825	1.5
8	株式会社京都銀行	13,006	1.1
9	富士火災海上保険株式会社	12,400	1.0
10	RBC ISB A/C DUB NON RESIDENT - TREATY RATE	12,000	1.0
	合計	687,120	56.7

(※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。

ポートフォリオマップ



保有物件の概要(1)

物件番号	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
用途	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	第32興和 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	第35興和 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 南麻布	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 港区赤坂	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	10,110.96	46,776.76	73,061.33	7,374.74	33,283.49	13,328.53	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	1979年 3月	2006年 1月	2005年 1月	1978年 3月	2007年12月	1980年 1月	2011年 3月	1990年11月	1996年7月	1991年 7月	1988年 2月	-
取得価格 (百万円)	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
投資比率 (%)	8.5	3.6	3.1	2.8	8.8	10.6	1.8	4.1	3.1	7.2	0.7	1.5	2.1	2.5	0.7
期末 稼働率 (%)	100.0	99.2	100.0	100.0	100.0	97.3	100.0	100.0	100.0	99.5	100.0	100.0	98.9	100.0	100.0
PML (%)	3.61	6.61	4.18	7.62	1.59	2.97	6.95	6.56	8.12	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	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6
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							
名称	武蔵小杉 タワー プレイス	興和川崎 東ロビル	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 西ロビル	パシフィック スクエア千石	コアシティ 立川	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
															
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	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
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	10,021.32	9,919.93	23,644.22	22,737.38	12,759.65
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	1987年4月	1999年2月	1989年3月	1996年7月	1990年1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	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410
投資比率 (%)	5.2	4.1	2.0	1.8	0.4	1.0	2.4	12.1	0.6	2.4	1.2	1.0	2.1	0.8	1.7
期末 稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	93.9	97.2	99.8	94.7	97.9	100.0	98.7	100.0	88.1	95.7
PML (%)	3.19	3.25	6.16	5.86	5.27	5.57	6.53	3.74	4.65	1.92	7.28	6.66	0.41	1.24	7.83

(※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。

Memo



Memo

