



(証券コード 8987)

ジャパンエクセレント投資法人

第12期 (2012年6月期) 決算説明会資料

2012年8月14日

目次

・ハイライト

| | |
|-----------------------------------|----|
| 1. トピックス | 3 |
| 2. 決算状況 | 4 |
| ・実績と今後の方針 | |
| 1. 環境認識 | 6 |
| 2. 外部成長 | |
| (1) 2011年1月からの資産取得実績 | 7 |
| (2) 資産取得・入替の実績 | 8 |
| (3) 新規取得資産 | 9 |
| (4) 外部成長の目標 | 10 |
| 3. 内部成長 | |
| (1) 稼働率の維持・向上 | 11 |
| (2) 賃料単価・賃料収入の推移 | 12 |
| (3) 課題物件への対応状況 / 既存物件の収益安定化のための施策 | 13 |
| 4. 財務戦略 | |
| (1) 実績 | 14 |
| (2) 財務方針と有利子負債の状況 | 15 |
| 5. 業績予想 | 16 |

参考資料

| | |
|---------------------------|----|
| 当期の物件別収支及びNOI利回り一覧 | 18 |
| 保有物件の期末算定価格一覧 | 19 |
| 損益計算書 | 20 |
| 貸借対照表 | 21 |
| 金融機関別有利子負債残高一覧 | 22 |
| キャッシュフロー計算書 / 金銭の分配に係る計算書 | 23 |
| 主な財務指標 | 24 |
| 投資主の状況 | 25 |
| ポートフォリオマップ | 26 |
| 保有物件の概要 | 27 |
| 本投資法人の特色 | 29 |
| 投資口価格の推移 / 資産運用会社の概要 | 30 |

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

第 部

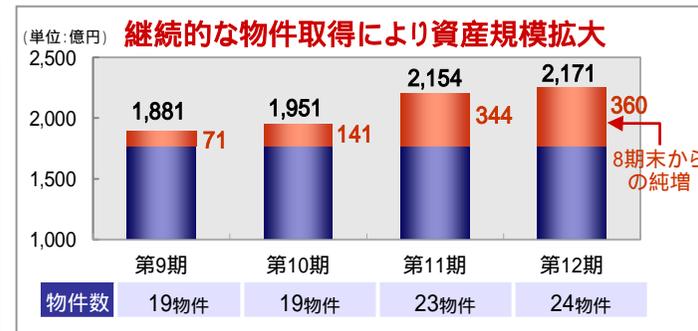
ハイライト



1. トピックス

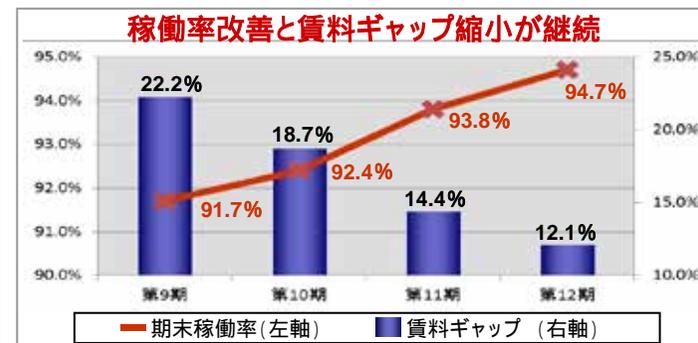
1. スポンサーのサポートを活用した資産規模拡大

- スポンサー パイプラインを活用し、2物件を取得
 広島八丁堀第一生命ビルディング(第一生命から取得)
 新富町ビル(興和不動産の仲介、賃料固定型マスターリース)
- 2010年後半からの継続的な物件取得により、資産規模は約20%拡大



2. 既存ポートフォリオの収益力は安定化

- 稼働率改善と賃料ギャップ縮小により、ポートフォリオの収益力は安定化
- 大口テナント退去物件の埋戻しは着実に進捗



3. 安定的な財務運営を継続

- 返済期限の分散化、借入金利の固定化、借入期間の長期化を促進
- 平均調達金利の引下げを推進

財務の安定性がさらに向上

| | 第11期 〔2012年1月末 リファイナンス後〕 | 第12期 〔2012年7月末 リファイナンス後〕 | 変化 |
|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------|
| 固定金利比率 | 70.3% | 75.8% | +5.5ポイント |
| 平均有利子負債 残存期間 | 3.28年 | 3.28年 | 0.00年 |
| 期末平均調達金利 | 1.36% | 1.32% | -0.04ポイント |

第12期(2012年6月期)1口当たり分配金は、期初予想通りの**12,200円**

2. 決算状況

(単位:百万円)

| | 第11期 (2011.12) | 第12期 (2012.6) | 増減 |
|---------------|-------------------|------------------|-----|
| 不動産賃貸事業収入 () | 7,146 | 7,587 | 441 |
| 賃料収入 () | 6,486 | 6,885 | 399 |
| 水道光熱費収入 | 482 | 503 | 20 |
| その他賃貸事業収入 | 177 | 198 | 20 |
| 不動産賃貸事業費用 | 3,645 | 3,901 | 256 |
| 維持管理費 | 1,014 | 1,016 | 2 |
| 水道光熱費 | 627 | 668 | 40 |
| 公租公課 | 556 | 592 | 36 |
| 修繕工事費 | 96 | 186 | 90 |
| その他賃貸事業費用 | 195 | 177 | 18 |
| 減価償却費 | 1,156 | 1,260 | 104 |
| 不動産賃貸事業利益 () | 3,501 | 3,685 | 184 |
| 販管費 | 470 | 498 | 28 |
| 不動産等売却益 | | 152 | 152 |
| 営業外収益 () | 14 | 9 | 5 |
| 営業外費用 | 807 | 913 | 106 |
| 経常利益 | 2,237 | 2,435 | 198 |
| 当期純利益 | 2,236 | 2,434 | 198 |

| | | | |
|----------|---------|---------|------|
| 圧縮積立金繰入額 | | 133 | 133 |
| 分配金総額 | 2,236 | 2,301 | 65 |
| 1口当たり分配金 | 11,854円 | 12,200円 | 346円 |

() 第35興和ビルの取得時期変更による本投資法人の未保有期間(2011/10/3～11/24)にかかる収益については、売主から「調整金」として受領しており、会計上は第11期の営業外収益に計上されていますが、上表では当該調整金を第11期の賃料収入に含め、営業外収益から控除して表示しております。そのため、第11期の賃料収入、不動産賃貸事業収入及び不動産賃貸事業利益が会計上の数値と異なります。なお、P.12も同様です。

対前期比較のポイント

賃料収入は前期比399百万円の増収

- ・既存物件の減収幅は縮小
(第10期-第11期の減収幅 169百万円に対し 第11期-第12期は 71百万円)
- ・第11期、第12期の新規取得・入替により既存物件の減収をカバー

大規模修繕工事等の実施による修繕工事費の増加

第28興和ビルの売却益152百万円を計上、うち133百万円を内部留保

【内部留保の実施について】

災害等の不測の事態に備えるため等、中長期的に安定した分配金水準を維持することを目的に、支払法人税が発生しない範囲で内部留保の実施を検討

一口当たり分配金は、期初予想通り12,200円と前期比346円の増配

期初予想との主な差異要因

(単位:百万円)

| | 期初予想 | 実績 | 差異 |
|----------|---------|---------|----|
| 当期純利益 | 2,363 | 2,434 | 71 |
| 圧縮積立金繰入額 | 61 | 133 | 71 |
| 1口当たり分配金 | 12,200円 | 12,200円 | 0円 |

- ・第12期中に取得した物件による増益等

第 部

実績と今後の方針



1. 環境認識

オフィスビル賃貸市場

- 足元の大量供給による空室率上昇懸念はあるも、今後は一進一退の横ばいから徐々に改善傾向を予想
- 賃料の下落傾向は継続するも、都心部では一部に下げ止まる動きもみられ、今後の下落ペースは沈静化へ

不動産投資市場

- 資金調達環境は引き続き良好であり、不動産取引額も増加傾向にあるが、資産規模や価格目線にあう優良物件の供給は限定的
- 投資家の期待利回りは多くのエリアで横ばいが継続

金融市場

- 国内のデフレ脱却が見通せるまでにはなお時間を要し、日銀の政策誘導金利は足元低位安定が継続
- 長期金利は低位推移するも、欧州債務問題の動向など金融市場には不透明感も残存

2. 外部成長

(1) 2011年1月からの資産取得実績

公募増資(2011年1月)以降のポートフォリオの規模拡大と収益性向上

- 前回公募増資以降の追加取得と入替売却による規模拡大と収益性向上
- スポンサーパイプラインを活用した継続的な物件取得・入替

【資産規模の拡大と収益性の向上】

| | 第9期末 (2010.12) 保有物件 | 前回増資後 取得資産 | 第12期末 (2012.6) 保有物件 |
|----------|---------------------------|---------------|---------------------------|
| 物件数 | 17 | 7 | 24 |
| 取得価格合計 | 1,812億円 | 358億円 | 2,171億円 |
| 平均NOI利回り | 4.4% | 5.9% | 4.7% |
| 稼働率 | 94.0% | 97.9% | 94.7% |
| 平均築年数 | 18.2年 | 14.5年 | 17.6年 |

() 第9期末保有物件には売却済物件を含みません。

() 平均NOI利回りは各物件の第12期NOI利回りを取得価格で加重平均したものです。

【スポンサーのサポートによる物件取得】



() 2011年1月以降の取得物件の取得価格比です。

2011年1月以降の取得・売却物件の概要

(単位: 億円)

| 期 | 売買年月 | 物件名 | 相手先 | 所在 | 取得 | 譲渡 | 取得価格合計 | | |
|------|----------|-----------------|-------|------|-----|----|--------|----|-----|
| 第9期末 | | | | | | | 1,881 | | |
| 第10期 | 2011年 2月 | 台場ガーデンシティビル | スポンサー | 港区 | 110 | | 1,991 | | |
| | 2011年 2月 | 第36興和ビル | スポンサー | 千代田区 | | 40 | 1,951 | | |
| 第11期 | 2011年 9月 | JEI京橋ビル | 第三者 | 大阪市 | 33 | | 1,984 | | |
| | 2011年11月 | 第35興和ビル | スポンサー | 港区 | 83 | | 2,067 | | |
| | 2011年12月 | 浜離宮インターシティ | スポンサー | 港区 | 71 | | 2,138 | | |
| | 2011年12月 | パシフィックスクエア千石 | 第三者 | 文京区 | 16 | | 2,154 | | |
| 第12期 | 2012年 2月 | 第28興和ビル | スポンサー | 品川区 | | 29 | 2,125 | | |
| | 2012年 3月 | 新富町ビル | 第三者 | 中央区 | 18 | | 2,143 | | |
| | 2012年 5月 | 広島八丁堀第一生命ビルディング | スポンサー | 広島市 | 28 | | 2,171 | | |
| | | | | | | | 増加 | 減少 | 純増 |
| | | | | | | | 358 | 69 | 289 |

取得 譲渡

() 「相手先」欄は、取得先・譲渡先の属性を表しています。「スポンサー」とは、資産運用会社の出資企業及びそれらが匿名組合出資を行っている特定目的会社等を指します。

2. 外部成長

(2) 資産取得・入替の実績

資産取得における成長性と収益性の追求

都心のオフィスビルに重点投資

○ 成長性のある物件

- ・新築・大型物件で中期的に競争力がある物件
- ・オフィス市況回復期に高成長が期待できる物件

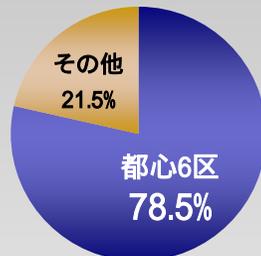


浜離宮インターシティ



台場ガーデンシティビル

【エリア別投資比率】



2011年1月以降の取得物件の取得価格比

○ 立地に優れ資産価値の高い物件

- ・中期的に資産価値の維持が見込める物件
- ・安定的な収益の維持が期待できる物件



第35興和ビル

収益性が高い中型物件・地方物件の組み入れ

- ・既存物件のNOI利回りを上回る物件
- ・地方の優良物件等を収益の安定性も重視し厳選投資

物件入替によるポートフォリオの質の向上

競争力強化を企図した入替

- ・成長余力が限定的な物件を成長性がある新築物件と入替
- ・物件の大型化・築年数改善を図り、将来に渡る競争力を確保

取得 浜離宮インターシティ

第28興和ビル 譲渡



収益性の向上・安定化を狙った資産入替

- ・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
- ・ポートフォリオの収益力の向上と安定化を実現

取得 興和白金台ビル

第36興和ビル 譲渡



2. 外部成長 (3) 新規取得資産

スポンサー パイプライン を活用

物件取得

第一生命の所有物件 (広島八丁堀第一生命ビルディング)

興和不動産の仲介物件 (新富町ビル)

収益安定化

興和不動産による一部賃料固定型のマスターリース (新富町ビル)

広島八丁堀第一生命ビルディング

- 都市機能が集積した相生通り・八丁堀交差点に立地
- 広島電鉄「八丁堀」電停徒歩1分の利便性
- 最小20坪から分割可能なフロア、個別空調の採用、70台の駐車場確保等により、様々なテナントのニーズに対応可能



| | |
|--------|------------------|
| 取得価格 | 2,760百万円 |
| 鑑定評価額 | 2,760百万円 |
| NOI利回り | 7.1%() |
| 所在地 | 広島県広島市中区八丁堀14-4 |
| 延床面積 | 9,919.93㎡ |
| 構造・階数 | S、SRC 地下1階地上12階建 |
| 建築時期 | 1999年2月23日 |
| 取得日 | 2012年5月22日 |
| 取得先 | 第一生命保険株式会社 |

新富町ビル

- 地下鉄「新富町」駅徒歩2分、「築地」駅も利用可能な交通利便性
- 銀座・京橋の隣接地域としてオフィス需要の底堅いエリア
- 大通りに面した高い視認性
- 分割可能なフロアにより中小テナントのニーズにも対応可能

| | |
|--------|----------------|
| 取得価格 | 1,750百万円 |
| 鑑定評価額 | 1,787百万円 |
| NOI利回り | 5.4%() |
| 所在地 | 東京都中央区入船3-10-9 |
| 延床面積 | 3,169.78㎡ |
| 構造・階数 | S 8階建 |
| 建築時期 | 1990年11月1日 |
| 取得日 | 2012年3月28日 |
| 取得先 | 合同会社ティエラ |



() NOI利回りは、取得年度の特種要因を排除した年間の想定数値です。

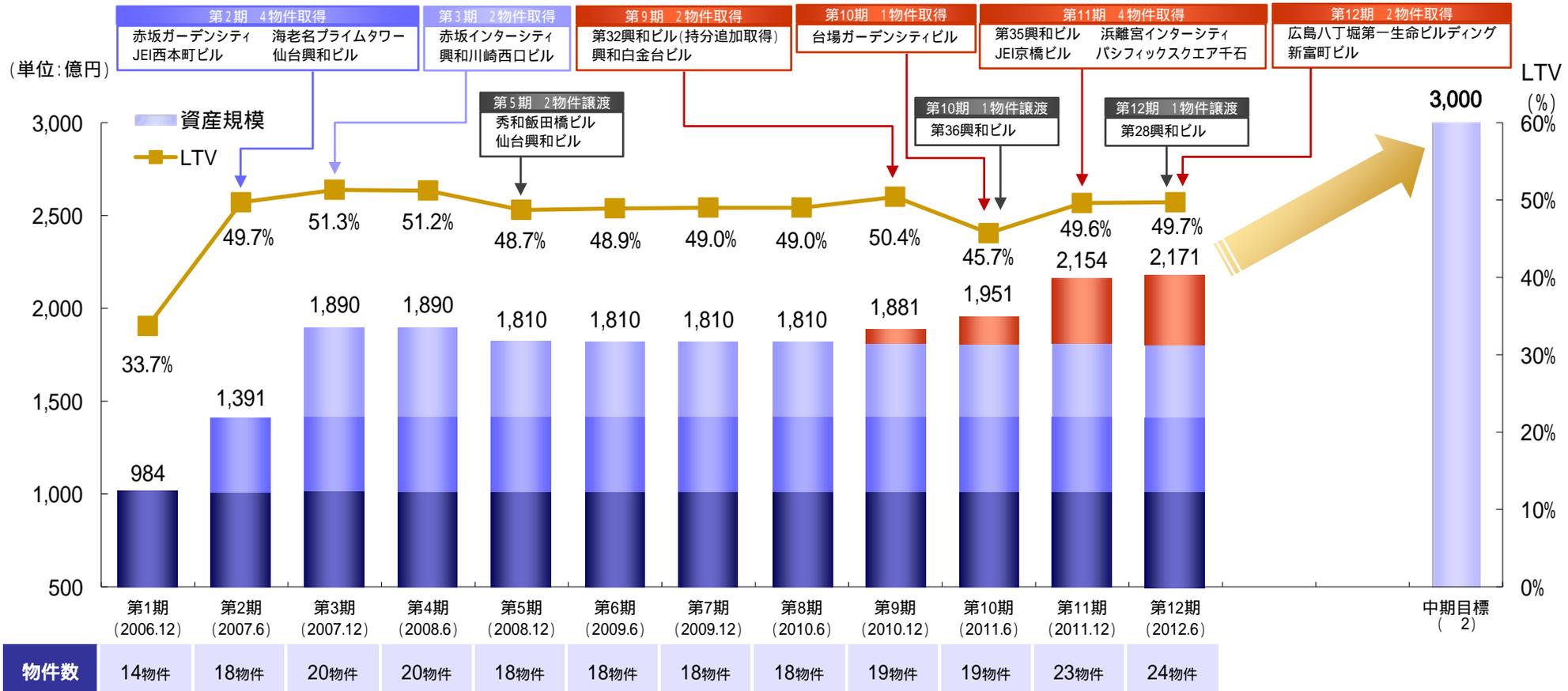
堅実な需要と、保有物件平均を上回るNOI利回りが見込める物件

2. 外部成長 (4) 外部成長の目標

【規模拡大】 スポンサー・第三者の双方から物件を取得し、中期目標である資産規模3,000億円に向けて外部成長路線を堅持

【成長力】 大都市圏のオフィスビルへの重点投資及び物件入替を通じ、ポートフォリオ全体としての価値向上に資する優良物件に投資

【バランス】 高い成長力が見込める物件と収益性の高い物件を組み合わせ、バランスのとれた質の高いポートフォリオを構築



(1) 各期末の取得価格ベースで表示しています。

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

3. 内部成長

(1) 稼働率の維持・向上

稼働率の推移・今後の見通し

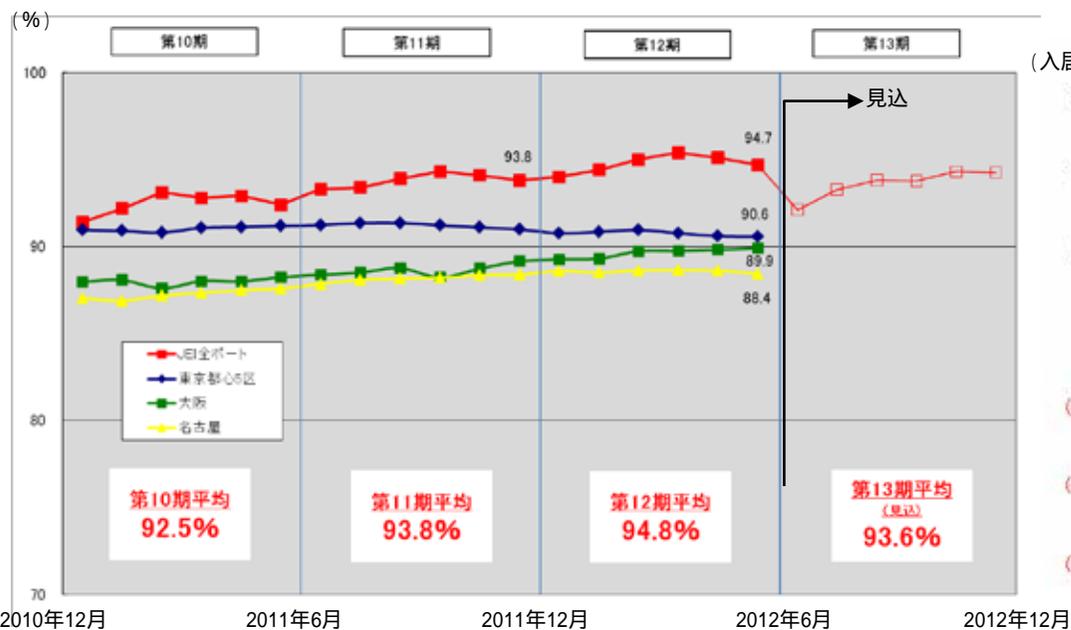
○ 第12期：高水準での稼働率向上を実現

海老名プライムタワー等での稼働率改善、浜離宮インターシティ等の高稼働物件取得の通年寄与、及びテナント退去率も低水準となったことから、稼働率(期中平均)は第11期 93.8% 第12期 94.8%(+1.0ポイント)へ上昇

○ 第13期：大口テナント退去後の早期埋戻しに注力し稼働率向上を推進

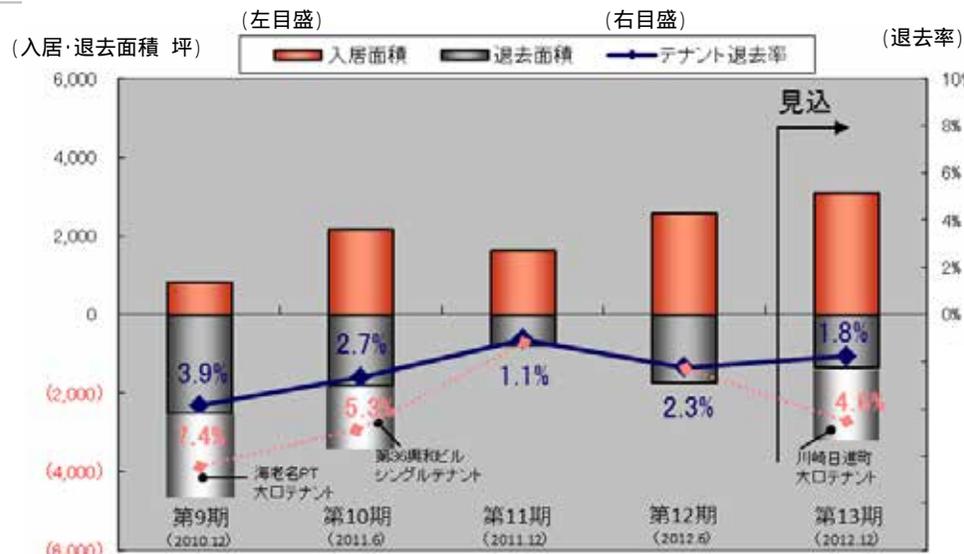
川崎日進町ビルにおいて大口テナントが退去し、一時的に稼働率が低下するも、早期埋戻しにより稼働率回復。その他、赤坂ガーデンシティが100%稼働に回復する等、各物件で高稼働率を維持する見込み

【マーケット稼働率とJEIポートフォリオ稼働率の実績・見込】



(出所) 三鬼商事資料をもとに作成

【テナント退去率^()及び入居・退去面積の実績・見込】



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

3. 内部成長

(2) 賃料単価・賃料収入の推移

賃料改定の実績・見込および賃料単価の推移・見込

○ 賃料ギャップは縮小へ

賃料ギャップ(平均賃料単価と相場賃料単価の差)は第13期にかけて着実に縮小の見込み

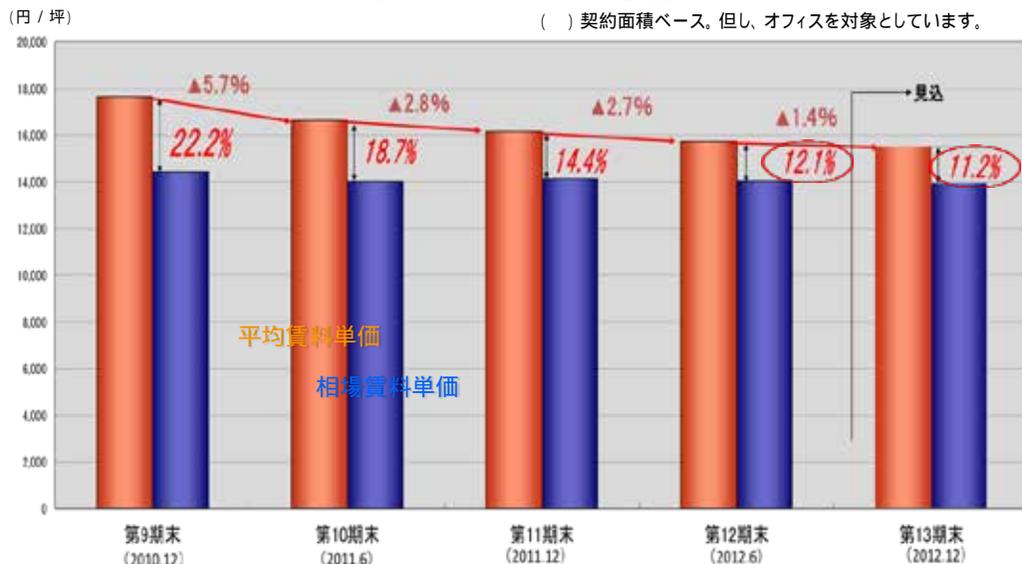
【賃料改定の実績・見込】

| | リース改定面積 ()内は賃貸可能 面積に対する比率 | 増額 割合 | 同額 割合 | 減額 割合 | 平均賃料 改定率 |
|----------|----------------------------------|----------|----------|----------|-------------|
| 第10期 | 24,224 坪 (34%) | 0% | 37% | 63% | 8.9% |
| 第11期 | 14,628 坪 (18%) | 0% | 68% | 31% | 4.9% |
| 第12期 | 20,575 坪 (27%) | 27% | 41% | 32% | 4.4% |
| 第13期(見込) | 11,913 坪 (15%) | 0% | 67% | 33% | 4.3% |

() 平均賃料改定率:同額改定も含めた賃料の平均改定率

【賃料単価の推移・見込】

() 契約面積ベース。但し、オフィスを対象としています。



賃料収入総額の推移・見込

○ 第12期 対前期比 +6.2%

第11、12期の新規取得物件の寄与等により総額で399百万円増収。既存物件の減収幅も 71百万円と前期(169百万円)に比べ縮小

○ 第13期 対前期比 1.1%

大口テナント退去の影響により、第12期取得物件の通期寄与があるものの総額で 78百万円の減収
その他既存物件(除く川崎日進町ビル)減収幅は 56百万円と更に縮小

○ 第14期 対前期比 +0.5%

川崎日進町ビルの埋戻し進捗に加え、その他の既存物件も稼働率改善により増収。既存物件のみで賃料収入は拡大に転じる

【賃料収入総額と対前期増減率の推移・見込】



3. 内部成長

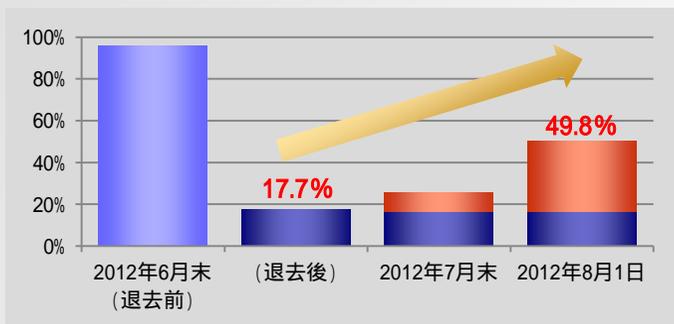
(3) 課題物件への対応状況 / 既存物件の収益安定化のための施策

課題物件への対応状況

1. 川崎日進町ビル

- ・2012年6月末に大口テナントが退去(退去後稼働率 17.7%)、PM報酬にインセンティブを導入するなどの対応策を実施
- ・1か月のダウンタイムで約1,400坪の埋戻しが進捗、稼働率は49.8%に回復
- ・川崎エリアにニーズのある企業グループへのアプローチを継続、早期の満室稼働を目指す

【川崎日進町ビル 稼働率推移】



2. 海老名プライムタワー

- ・稼働率は11期末67.7%から12期末75.9%へ上昇(+8.2ポイント)
- ・維持管理コストの削減により物件収支は黒字化を実現、NOI利回りは約3%に回復
- ・更なる稼働率アップのため、新規テナント候補のニーズに応じた非常用発電等の大型投資も検討

既存物件の収益安定化のための施策

1. 運用経費のきめ細やかなコントロール

- ・リーシング環境に応じたPM報酬体系の導入
- ・徹底した維持管理コスト削減とインセンティブ制の同時導入
- ・物件に応じたサービス水準のコントロールによるコスト削減

2. PM会社との連携による機動的なリーシング活動

- ・柔軟な賃料設定による稼働率維持・アップ

3. 物件競争力を高める戦略的投資

- ・テナントのイメージアップを企図したバリューアップ工事実施
- ・BCP対策ニーズを背景にした非常用発電等への投資検討

JEI京橋ビル
共用部リニューアル



川崎日進町ビル
共用部リニューアル



非常用発電設備



(写真は赤坂ガーデンシティに既設の設備)

4. 賃料固定型マスターリース契約による収益の安定化

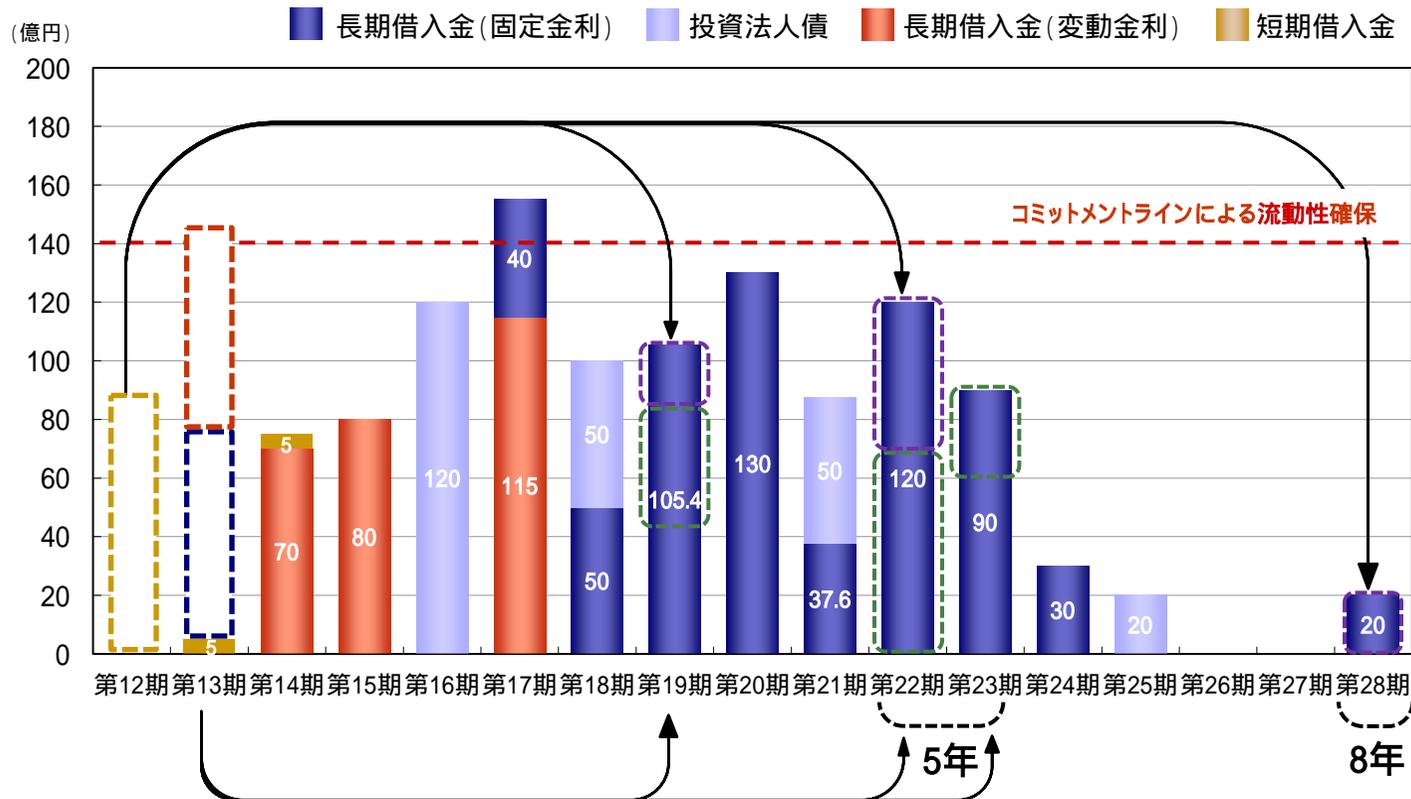
4. 財務戦略

(1) 実績

安定した財務運営

- 財務安定化に向けた施策：借入金利の固定化、借入期間の長期化
- 資金調達安定化に向けた施策：返済期限の分散化、コミットメントラインの設定
- 平均調達金利引下げによるコスト抑制も実現

【返済期別有利子負債残高】



【財務実績トピックス】

物件取得に伴う短期借入金90億円を
長期化、金利固定化(2012年1月)
(8年20億円、5年50億円、3.8年20億円)

既存借入金140億円(変動70億円、固定70億円)
をリファイナンス(2012年7月)

長期固定借入と金利スワップにて140億円
全額を金利固定化
(5.3年30億円、4.5年70億円、3.3年40億円)

概ねコミットメントライン(設定額140億円)の
範囲内の期限分散化を図ることにより
資金調達の安定性を向上

4. 財務戦略

(2) 財務方針と有利子負債の状況

安定した財務運営を継続

- 借入金利の更なる固定化、LTV水準(上限60%)のコントロールにより財務の安定化を推進
- 返済期限分散化、調達が多様化により資金調達の安定化を促進
- 引続き低コストかつ安定的な資金調達に専心

【有利子負債の状況】

(単位:百万円)

| | 第10期 (2011年6月末) | 第11期 〔2012年1月末 リファイナンス後〕 | 第12期 〔2012年7月末 リファイナンス後〕 |
|-----------------|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 有利子負債残高 | 95,500 | 112,800 | 113,800 |
| 短期借入金 () | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 1,000 (1.1%) |
| 長期借入金 () | 78,500 (100.0%) | 88,800 (100.0%) | 88,800 (98.9%) |
| 投資法人債 | 17,000 | 24,000 | 24,000 |
| 総資産LTV | 45.7% | 49.6% | 49.7% |
| 固定金利比率 | 57.6% | 70.3% | 75.8% |
| 期末平均調達金利 | 1.40% | 1.36% | 1.32% |
| 短期借入金 | - | - | 0.68% |
| 長期借入金 | 1.39% | 1.36% | 1.32% |
| 投資法人債 | 1.45% | 1.36% | 1.36% |
| 平均有利子負債 残存期間 | 3.16年 | 3.28年 | 3.28年 |

() カッコ内は、借入金の長短比率です。

良好な格付けの維持(2012年8月14日現在)

| 格付機関 | 内容(アウトLOOK) |
|-----------------------|---------------------------------------|
| 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-() |
| ムーディーズ・ジャパン | 発行体格付け : A3 (安定的) |

() 無担保投資法人債(第1回~第4回)に対する格付けです。

・ムーディーズによる発行体格付けは、昨年7月の格付け見直し改善(A3ネガティブ A3安定的)以降、同格付けを維持

コミットメントライン

- ・総額140億円のコミットメントラインを設定
(みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行)
- ・手元流動性の確保により、リファイナンスや投資法人債の償還リスク等への備え
資金調達の安定性の向上に寄与

5. 業績予想

(単位:百万円)

| | 第12期 (2012.6) | 第13期 (2012.12) | | 第14期 (2013.6) | |
|--------------------|------------------|-------------------|-----|------------------|-----|
| | 実績 | 予想 | 前期比 | 予想 | 前期比 |
| 不動産賃貸事業収入 | 7,587 | 7,555 | 32 | 7,563 | 7 |
| 賃料収入 | 6,885 | 6,807 | 78 | 6,842 | 35 |
| 水道光熱費収入 | 503 | 550 | 47 | 523 | 27 |
| その他賃貸事業収入 | 198 | 197 | 1 | 197 | 0 |
| 不動産賃貸事業費用 | 3,901 | 3,888 | 13 | 3,892 | 4 |
| うち維持管理費 | 1,016 | 1,010 | 6 | 1,026 | 16 |
| うち水道光熱費 | 668 | 698 | 30 | 680 | 18 |
| うち修繕工事費 | 186 | 87 | 99 | 101 | 13 |
| (NOI) | 4,946 | 4,949 | 2 | 4,951 | 2 |
| うち減価償却費 | 1,260 | 1,282 | 22 | 1,281 | 1 |
| 不動産賃貸事業利益 | 3,685 | 3,666 | 19 | 3,670 | 3 |
| 販管費 | 498 | 495 | 3 | 495 | 0 |
| 不動産等売却益 | 152 | | 152 | | 0 |
| 営業利益 | 3,340 | 3,171 | 168 | 3,174 | 3 |
| 営業外費用 | 913 | 872 | 41 | 874 | 1 |
| 経常利益 | 2,435 | 2,302 | 133 | 2,302 | 0 |
| 当期純利益 | 2,434 | 2,301 | 133 | 2,301 | 0 |
| 圧縮積立金繰入/取崩額 | 133 | | | | |
| 分配金総額 | 2,301 | 2,301 | | 2,301 | |
| 1口当たり分配金 | 12,200円 | 12,200円 | 円 | 12,200円 | 0円 |
| 圧縮積立金積立額 | 183 | 183 | 0 | 183 | 0 |

業績予想の概要

【第13期】

内部留保を取り崩さず1口当たり分配金12,200円を維持

- ・第12期取得物件の収益寄与 138百万円
- ・前回決算発表時想定の圧縮積立金取崩額 101百万円

賃料収入の減少は 78百万円に留まる

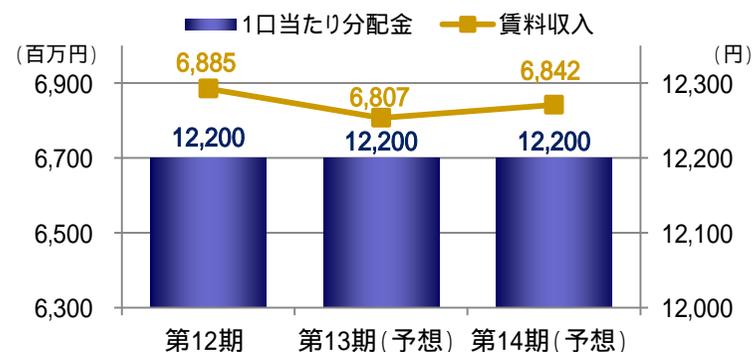
- ・大口テナント退去の影響分 131百万円
- ・第12期取得物件の通期寄与 126百万円

第12期に発生した特殊要因の反動減

【第14期】

既存物件のみで賃料収入の拡大を見込む

- ・大口テナント退去ビルの早期埋戻しの進捗
- ・その他の物件も稼働率改善と賃料ギャップ縮小により賃料収入は安定化



参考資料



当期の物件別収支及びNOI利回り一覧

(単位:百万円)

| | エリア | | | | | | | | | | | | エリア | | エリア | | | | | | | | | | エリア | | 合計 |
|--------|--------|-------|-------|-------|------------|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|-------|--------------------|-----------|------------|-------|----------|----------|-------|-----------|-------|-------|-------|----------|-------|-------|-----------|---------|----|
| | -1 | -2 | -3 | -4 | -6 | -7 | -8 | -9 | -10 | -11 | -12 | -13 | -1 | -2 | -1 | -2 | -3 | -5 | -6 | -7 | -8 | -9 | -10 | -2 | -3 | | |
| | 大森 | 芝二丁目 | 浜松町 | 32興和 | 28興和 赤坂 | 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 カーテン シティ | 35興和 | 浜離宮 インター シティ | 新富町 ビル | NHK 名古屋 | 西本町 | 武蔵 小杉 | 川崎 東口 | 本郷 | 川崎 日進町 | 44興和 | 両国 | 海老名 | 川崎 西口 | 千石 | 京橋 | 広島 八丁堀 | | |
| 賃貸事業収入 | 989 | 371 | 254 | 274 | 39 | 359 | 318 | 191 | 338 | - | 260 | 37 | 292 | 208 | 794 | - | 174 | 217 | 90 | 108 | 324 | 913 | 80 | 185 | 33 | 7,587 | |
| 建物賃貸料 | 941 | 371 | 242 | 260 | 36 | 340 | 289 | 178 | 338 | - | 248 | 34 | - | 190 | 701 | - | 164 | 215 | 81 | 99 | 281 | 820 | 66 | 171 | 30 | 7,046 | |
| その他収入 | 48 | 0 | 12 | 14 | 2 | 19 | 28 | 12 | - | - | 12 | 2 | - | 17 | 92 | - | 9 | 1 | 9 | 9 | 43 | 92 | 13 | 13 | 2 | 541 | |
| 賃貸事業費用 | 491 | 128 | 106 | 94 | 23 | 167 | 140 | 74 | 115 | - | 140 | 15 | 203 | 137 | 384 | - | 65 | 93 | 36 | 56 | 306 | 589 | 39 | 102 | 14 | 3,901 | |
| 維持管理費 | 128 | 46 | 23 | 36 | 4 | 54 | 12 | 19 | 1 | - | 46 | 3 | 55 | 32 | 117 | - | 13 | 37 | 11 | 16 | 93 | 126 | 6 | 16 | 3 | 1,016 | |
| 水道光熱費 | 128 | 0 | 12 | 17 | 5 | 19 | 30 | 12 | - | - | 23 | 2 | 26 | 21 | 82 | - | 7 | - | 8 | 9 | 62 | 96 | 6 | 13 | 2 | 668 | |
| 公租公課 | 81 | 32 | 19 | 21 | 7 | 33 | 18 | 15 | 18 | - | 12 | 0 | 20 | 27 | 61 | - | 10 | 15 | 5 | 8 | 44 | 78 | 3 | 6 | 0 | 592 | |
| 損害保険料 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | 1 | 0 | 0 | 0 | 2 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 | 25 | |
| 修繕工事費 | 22 | 6 | 6 | 4 | - | 0 | 1 | 2 | 9 | - | 0 | - | 24 | 5 | 19 | - | 4 | 3 | 1 | 2 | 18 | 23 | 8 | 11 | - | 186 | |
| その他費用 | 3 | 2 | 14 | 2 | 1 | 2 | 34 | 2 | 1 | - | 2 | 0 | 27 | 1 | 6 | - | 1 | 1 | 1 | 2 | 12 | 12 | 1 | 1 | 0 | 151 | |
| 減価償却費 | 124 | 38 | 29 | 10 | 3 | 55 | 41 | 21 | 84 | 18 | 54 | 8 | 47 | 48 | 94 | 91 | 28 | 36 | 7 | 16 | 73 | 248 | 14 | 53 | 7 | 1,260 | |
| 賃貸事業利益 | 498 | 242 | 147 | 180 | 16 | 191 | 177 | 116 | 222 | 194 | 120 | 21 | 88 | 70 | 409 | 164 | 108 | 123 | 54 | 52 | 17 | 324 | 40 | 82 | 18 | 3,685 | |
| NOI | 622 | 281 | 177 | 190 | 19 | 247 | 219 | 138 | 306 | 213 | 174 | 30 | 136 | 118 | 504 | 255 | 136 | 159 | 62 | 69 | 91 | 572 | 54 | 136 | 25 | 4,946 | |
| 日数 | 182 | 182 | 182 | 182 | 59 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | 95 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | 40 | | |
| 取得価格 | 22,553 | 9,450 | 8,350 | 7,430 | 2,859 | 23,300 | 17,857 | 4,705 | 11,000 | 8,280 | 7,080 | 1,750 | 4,300 | 6,674 | 13,890 | 10,976 | 5,400 | 4,205 | 1,150 | 2,550 | 6,470 | 32,000 | 1,620 | 3,308 | 2,760 | 219,916 | |

| 対前期比 | 第12期NOI利回り(年換算) | 5.5% | 6.0% | 4.3% | 5.2% | 4.3% | 2.1% | 2.5% | 5.9% | 5.6% | 5.2% | 4.9% | 6.7% | 6.3% | 3.6% | 7.3% | 4.7% | 5.1% | 7.6% | 10.9% | 5.4% | 2.8% | 3.6% | 6.7% | 8.3% | 8.6% | 4.6% |
|------|-----------------|-------|------|-------|------|-------|-------|------|------|-------|------|------|------|-------|-------|-------|------|------|-------|-------|------|------|------|-------|-------|------|------|
| | 第11期NOI利回り(年換算) | 5.7% | 6.0% | 5.0% | 5.2% | 5.5% | 2.2% | 2.3% | 5.9% | 6.0% | 5.1% | 4.9% | - | 6.6% | 3.8% | 7.5% | 4.7% | 4.8% | 8.1% | 10.5% | 5.4% | 1.9% | 3.3% | 7.9% | 9.3% | - | 4.6% |
| | 差異 | -0.2% | 0.0% | -0.7% | 0.0% | -1.2% | -0.1% | 0.2% | 0.0% | -0.4% | 0.1% | 0.0% | - | -0.3% | -0.2% | -0.2% | 0.0% | 0.3% | -0.5% | 0.4% | 0.0% | 0.9% | 0.3% | -1.2% | -1.0% | - | 0.0% |

- (1)金額については、百万円未満を切り捨てています。但し、取得価格については百万円未満を四捨五入しています。
- (2)比率については、小数点第2位を四捨五入しています。
- (3)各物件のNOI利回りは、年換算値で表示しています(NOI利回り=年換算NOI÷取得価格)。
- (4)35興和、川崎東口の各ビルについては、エンドテナントからの同意が得られていないため収支の明細を開示していません。
- (5)NHK名古屋については、共同事業者から同意が得られていないため賃貸事業収入の明細を開示していません。

【エリア別内訳】

(単位:百万円)

| | エリア 合計 | エリア 合計 | エリア 合計 | エリア 合計 |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| NOI | 2,623 | 254 | 1,906 | 162 |
| 取得価格 | 124,614 | 10,974 | 78,261 | 6,068 |
| 第12期NOI利回り(年換算) | 4.3% | 4.7% | 4.9% | 8.3% |
| 第11期NOI利回り(年換算) | 4.4% | 4.9% | 4.7% | 9.3% |
| 差異 | -0.1% | -0.2% | 0.2% | -1.0% |

保有物件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(-) | | 第12期末 帳簿価格 | 差異(-) | | 直接還元法 還元利回り | | 差異(-) | 鑑定評価 機関 | |
|--------|-----|-----------------|----------------|---------|---------|---------|---------|--------|---------------|---------|--------|-------------|----------|----------|------------|----------|
| | | | | | 第11期末 | 第12期末 | | % | | | % | 第11期末 | 第12期末 | | | % |
| I-1 | I | 大森ベルポートD館 | | 22,553 | 24,040 | 24,110 | 70 | 0.3% | 21,867 | 2,243 | 10.3% | 5.1% | 5.1% | 0.0% | 中央不動産鑑定所 | |
| I-2 | | 芝二丁目ビルディング | | 9,450 | 10,800 | 10,900 | 100 | 0.9% | 9,172 | 1,728 | 18.8% | 事務所 4.9% | 事務所 4.9% | 事務所 0.0% | 日本不動産研究所 | |
| I-3 | | JEI浜松町ビル | | 8,350 | 7,930 | 7,470 | 460 | -5.8% | 8,272 | 802 | -9.7% | 住宅 5.6% | 住宅 5.6% | 住宅 0.0% | 日本不動産研究所 | |
| I-4 | | 第32興和ビル | | 7,430 | 7,031 | 7,080 | 49 | 0.7% | 7,396 | 316 | -4.3% | 4.6% | 4.6% | 0.0% | 中央不動産鑑定所 | |
| I-7 | | 赤坂ガーデンシティ | | 23,300 | 18,200 | 17,700 | 500 | -2.7% | 22,824 | 5,124 | -22.5% | 5.7% | 5.7% | 0.0% | 日本不動産研究所 | |
| I-8 | | 赤坂インタ - シティ | | 17,857 | 12,600 | 12,500 | 100 | -0.8% | 17,494 | 4,994 | -28.5% | 4.1% | 4.1% | 0.0% | 日本不動産研究所 | |
| I-9 | | 興和白金台ビル | | 4,705 | 5,200 | 5,090 | 110 | -2.1% | 4,904 | 186 | 3.8% | 3.9% | 3.9% | 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 | 11,660 | 11,730 | 70 | 0.6% | 10,877 | 853 | 7.8% | 5.1% | 5.1% | 0.0% | 中央不動産鑑定所 | |
| I-11 | | 第35興和ビル | | 8,280 | 9,100 | 9,110 | 10 | 0.1% | 8,300 | 810 | 9.8% | 5.2% | 5.2% | 0.0% | 日本不動産研究所 | |
| I-12 | | 浜離宮インターシティ | | 7,080 | 7,320 | 7,550 | 230 | 3.1% | 7,044 | 506 | 7.2% | 4.2% | 4.2% | 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 | 4,320 | 4,250 | 70 | -1.6% | 4,480 | 230 | -5.1% | 4.7% | 4.6% | -0.1% | 日本不動産研究所 |
| II-2 | | | JEI西本町ビル | | 6,674 | 4,220 | 4,420 | 200 | 4.7% | 7,443 | 3,023 | -40.6% | 5.8% | 5.8% | 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 | 16,400 | 16,400 | 0 | 0.0% | 13,004 | 3,396 | 26.1% | 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 | 8,380 | 8,380 | 0 | 0.0% | 10,229 | 1,849 | -18.1% | 5.4% | 5.4% | 0.0% | 日本ヴァリュアーズ | |
| III-3 | | JEI本郷ビル | | 5,400 | 5,010 | 4,560 | 450 | -9.0% | 5,248 | 688 | -13.1% | 4.7% | 4.6% | -0.1% | 日本ヴァリュアーズ | |
| III-5 | | 川崎日進町ビルディング | | 4,205 | 4,380 | 3,570 | 810 | -18.5% | 4,063 | 493 | -12.1% | 5.6% | 5.8% | 0.2% | 日本不動産研究所 | |
| III-6 | | 第44興和ビル | | 1,150 | 1,570 | 1,540 | 30 | -1.9% | 993 | 547 | 55.1% | 5.9% | 5.9% | 0.0% | 日本不動産研究所 | |
| III-7 | | JEI両国ビル | | 2,550 | 2,191 | 2,136 | 55 | -2.5% | 2,379 | 243 | -10.2% | 5.7% | 5.7% | 0.0% | 中央不動産鑑定所 | |
| III-8 | | 海老名プライムタワー | | 6,470 | 3,590 | 3,690 | 100 | 2.8% | 6,116 | 2,426 | -39.7% | 6.4% | 6.4% | 0.0% | 日本不動産研究所 | |
| III-9 | | 興和川崎西口ビル | | 32,000 | 24,800 | 24,500 | 300 | -1.2% | 30,419 | 5,919 | -19.5% | 5.1% | 5.1% | 0.0% | 日本ヴァリュアーズ | |
| III-10 | | パシフィックスクエア千石 | | 1,620 | 1,702 | 1,638 | 64 | -3.8% | 1,664 | 26 | -1.6% | 5.3% | 5.3% | 0.0% | 中央不動産鑑定所 | |
| -2 | | JEI京橋ビル | | 3,308 | 3,530 | 3,510 | 20 | -0.6% | 3,365 | 145 | 4.3% | 6.0% | 6.0% | 0.0% | 日本不動産研究所 | |
| 小計 | | | | 212,547 | 193,974 | 191,834 | 2,140 | -1.1% | 207,563 | 15,729 | -7.6% | - | - | - | - | |
| I-13 | I | 新富町ビル | | 1,750 | - | 1,806 | - | - | 1,812 | 6 | -0.3% | - | 5.2% | - | 中央不動産鑑定所 | |
| -3 | | 広島八丁堀第一生命ビルディング | | 2,760 | - | 2,770 | - | - | 2,803 | 33 | -1.2% | - | 5.8% | - | 日本不動産研究所 | |
| 合計 | | | | 217,057 | 193,974 | 196,410 | - | - | 212,178 | 15,768 | -7.4% | 5.0% | 5.0% | 0.0% | - | |
| エリア 合計 | | | | 121,755 | 113,881 | 115,046 | 641 | -0.6% | 119,967 | 4,921 | -4.1% | 4.7% | 4.7% | 0.0% | - | |
| エリア 合計 | | | | 10,974 | 8,540 | 8,670 | 130 | 1.5% | 11,923 | 3,253 | -27.3% | 5.6% | 5.6% | 0.0% | - | |
| エリア 合計 | | | | 78,261 | 68,023 | 66,414 | 1,609 | -2.4% | 74,119 | 7,705 | -10.4% | 5.3% | 5.3% | 0.0% | - | |
| エリア 合計 | | | | 6,068 | 3,530 | 6,280 | 20 | -0.6% | 6,168 | 112 | 1.8% | 6.0% | 5.9% | -0.1% | - | |

(1) エリア別還元利回り合計は、加重平均にて算出し、小数点第2位を四捨五入しています。

(2) 「期末算定価格」欄には、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第11・12期末を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。なお、現ポートフォリオにかかる資産が共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値によっています。

損益計算書

(単位:百万円)

| | 第11期 (2011.12期) | 百分比 (%) | 第12期 (2012.6期) | 百分比 (%) | 差 異 | 前期比 (%) |
|----------------|--------------------|------------|-------------------|------------|-----|------------|
| 1. 営業収益 | 7,085 | 100.0 | 7,740 | 100.0 | 655 | + 9.2 |
| 貸貸事業収入 | 6,569 | | 7,046 | | 476 | |
| その他の貸貸事業収入 | 515 | | 541 | | 25 | |
| 不動産等売却益 | - | | 152 | | 152 | |
| 2. 営業費用 | 4,116 | 58.1 | 4,400 | 56.9 | 284 | + 6.9 |
| 維持管理費 | 1,014 | | 1,016 | | 2 | |
| 水道光熱費 | 627 | | 668 | | 40 | |
| 公租公課 | 556 | | 592 | | 36 | |
| 損害保険料 | 21 | | 25 | | 3 | |
| 修繕工事費 | 96 | | 186 | | 90 | |
| その他費用 | 173 | | 151 | | 21 | |
| 減価償却費 | 1,156 | | 1,260 | | 104 | |
| 貸貸事業費用合計 | 3,645 | | 3,901 | | 256 | + 7.0 |
| 貸貸事業利益 | 3,439 | | 3,685 | | 246 | + 7.2 |
| 資産運用報酬 | 337 | | 356 | | 18 | |
| その他営業費用 | 132 | | 142 | | 9 | |
| 営業利益 | 2,969 | 41.9 | 3,340 | 43.1 | 370 | + 12.5 |
| 3. 営業外収益 | 76 | 1.1 | 9 | 0.13 | 66 | 87.1 |
| 受取利息 | 1 | | 1 | | 0 | |
| 調整金収入(第35興和ビル) | 61 | | - | | 61 | |
| その他 | 12 | | 8 | | 4 | |
| 4. 営業外費用 | 807 | 11.4 | 913 | 11.8 | 106 | + 13.1 |
| 支払利息 | 551 | | 599 | | 48 | |
| 融資関連費用 | 101 | | 138 | | 36 | |
| 投資法人債利息 | 136 | | 161 | | 25 | |
| 投資法人債発行費償却 | 11 | | 13 | | 2 | |
| その他 | 6 | | 0 | | 6 | |
| 経常利益 | 2,237 | 31.6 | 2,435 | 31.5 | 198 | + 8.9 |
| 5. 特別損失 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | - |
| 災害による損失 | 0 | | 0 | | 0 | |
| 税引前当期純利益 | 2,237 | 31.6 | 2,435 | 31.5 | 198 | + 8.9 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1 | | 1 | | 0 | |
| 法人税等調整額 | 0 | | 0 | | 0 | |
| 当期純利益 | 2,236 | 31.6 | 2,434 | 31.5 | 198 | + 8.9 |
| 前期繰越利益 | 0 | | 0 | | 0 | |
| 当期末処分利益 | 2,236 | | 2,434 | | 198 | |

()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11期 (2011.12) | | 第12期 (2012.6) | | 比較増減 | | 第11期 (2011.12) | | 第12期 (2012.6) | | 比較増減 |
| (資産の部) | | 構成比 | | 構成比 | | (負債の部) | | 構成比 | | 構成比 | |
| 流動資産 | 15,508 | 6.8 | 16,079 | 7.0 | 571 | 流動負債 | 24,158 | 10.6 | 23,453 | 10.2 | 705 |
| 現金及び預金 | 2,940 | | 3,490 | | 550 | 営業未払金 | 583 | | 587 | | 4 |
| 信託現金及び信託預金 | 11,768 | | 11,892 | | 124 | 短期・1年以内返済借入金 | 23,000 | | 22,000 | | 1,000 |
| 営業未収入金 | 453 | | 539 | | 85 | 未払金 | 303 | | 381 | | 78 |
| その他 | 345 | | 156 | | 189 | 未払消費税等 | - | | 155 | | 155 |
| 固定資産 | 211,647 | 93.1 | 212,659 | 93.0 | 1,011 | その他 | 271 | | 328 | | 57 |
| 1.有形固定資産 | 202,638 | 89.2 | 203,613 | 89.0 | 975 | 固定負債 | 98,751 | 43.5 | 100,827 | 44.1 | 2,076 |
| 不動産 | 3,180 | | 3,283 | | 102 | 投資法人債 | 24,000 | | 24,000 | | - |
| 信託不動産 | 199,445 | | 200,309 | | 864 | 長期借入金 | 65,800 | | 67,800 | | 2,000 |
| 建設仮勘定 | 12 | | 20 | | 8 | 預り敷金保証金 | 415 | | 425 | | 9 |
| 2.無形固定資産 | 8,565 | 3.8 | 8,565 | 3.8 | 0 | 信託預り敷金保証金 | 8,535 | | 8,602 | | 66 |
| 借地権 | 1,185 | | 1,185 | | - | 負債合計 | 122,910 | 54.1 | 124,281 | 54.3 | 1,370 |
| 信託借地権 | 7,380 | | 7,380 | | - | (純資産の部) | | | | | |
| その他 | 0 | | 0 | | 0 | 投資主資本 | 104,338 | 45.9 | 104,537 | 45.7 | 198 |
| 3.投資その他の資産 | 443 | 0.2 | 479 | 0.2 | 36 | 1.出資総額 | 102,052 | 44.9 | 102,052 | 44.6 | - |
| 差入敷金保証金 | 15 | | 15 | | - | 2.剰余金 | 2,286 | | 2,485 | | 198 |
| 長期前払費用 | 355 | | 385 | | 30 | 任意積立金(圧縮積立金) | 50 | 0.0 | 50 | 0.0 | - |
| その他 | 73 | | 78 | | 5 | 当期未処分利益 | 2,236 | 1.0 | 2,434 | 1.1 | 198 |
| 繰延資産 | 93 | 0.0 | 79 | 0.0 | 13 | 純資産合計 | 104,338 | 45.9 | 104,537 | 45.7 | 198 |
| 投資法人債発行費 | 93 | | 79 | | 13 | 負債純資産合計 | 227,249 | 100.0 | 228,818 | 100.0 | 1,569 |
| 資産合計 | 227,249 | 100.0 | 228,818 | 100.0 | 1,569 | | | | | | |

()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 (2012年7月末現在)

(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 | 21,990 | 24.5% | 19.3% |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 16,240 | 18.1% | 14.3% |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 12,000 | 13.4% | 10.5% |
| 株式会社三井住友銀行 | 9,060 | 10.1% | 8.0% |
| 第一生命保険株式会社 | 8,000 | 8.9% | 7.0% |
| みずほ信託銀行株式会社 | 7,820 | 8.7% | 6.9% |
| 農林中央金庫 | 5,100 | 5.7% | 4.5% |
| 株式会社あおぞら銀行 | 2,470 | 2.8% | 2.2% |
| 株式会社りそな銀行 | 2,200 | 2.4% | 1.9% |
| 株式会社損害保険ジャパン | 2,000 | 2.2% | 1.7% |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 1,620 | 1.8% | 1.4% |
| 東京海上日動火災保険株式会社 | 1,000 | 1.1% | 0.9% |
| 株式会社福岡銀行 | 300 | 0.3% | 0.3% |
| 借入金 計 | 89,800 | 100.0% | (78.9%) |
| 第1回無担保投資法人債 | 12,000 | / | 10.5% |
| 第2回無担保投資法人債 | 5,000 | | 4.4% |
| 第3回無担保投資法人債 | 5,000 | | 4.4% |
| 第4回無担保投資法人債 | 2,000 | | 1.8% |
| 投資法人債 計 | 24,000 | | (21.1%) |
| 有利子負債 合計 | 113,800 | | 100.0% |

: 資産運用会社のスポンサー会社

キャッシュフロー計算書 / 金銭の分配に係る計算書

n キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

| 第12期 (2012.6期) | |
|------------------|--------|
| 区分 | 金額 |
| 営業活動によるキャッシュフロー | 6,947 |
| 税引前当期純利益 | 2,435 |
| 減価償却費 | 1,260 |
| 利息の受取・支払 | 709 |
| 第28興和ビル売却 | 2,798 |
| その他 | 1,161 |
| 投資活動によるキャッシュフロー | 5,038 |
| 固定資産の取得による支出 | 5,114 |
| 預り敷金の収入・支出 | 76 |
| 財務活動によるキャッシュフロー | 1,233 |
| 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 | 9,000 |
| 長期借入れによる収入 | 9,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | - |
| 投資法人債の発行による収入 | - |
| 投資法人債発行費の支出 | - |
| 分配金の支払額 | 2,233 |
| 現金及び現金同等物の増加・減少額 | 674 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 14,708 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 15,383 |

()金額については、百万円未満を切り捨てています。

n 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

| 第12期 (2012.6期) | |
|------------------|---------------|
| 区分 | 金額 |
| 当期末処分利益 | 2,434,824,551 |
| 分配金の額 | 2,301,530,000 |
| (投資口1口当たりの分配金の額) | 12,200 |
| 任意積立金(圧縮積立金繰入額) | 133,186,900 |
| 次期繰越利益 | 107,651 |
| 期末発行済投資口数 | 188,650口 |

主な財務指標

| 財務指標 | 算式 | 単位 | 第11期 (2011.12) | 第12期 (2012.6) |
|--------------------------|---|-----|-------------------|------------------|
| EPS(1口当たり純利益) | 当期純利益 ÷ 期中平均投資口数 | 円 | 11,853 | 12,906 |
| EBIT(利払前・税引前当期純利益) | 税引前当期純利益 + (支払利息+投資法人債利息) | 百万円 | 2,925 | 3,197 |
| 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 | 4,081 | 4,458 |
| 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 | 4,595 | 4,946 |
| NCF(ネット・キャッシュフロー) | NOI - 資本的支出 | 百万円 | 4,238 | 4,553 |
| FFO(ファンズ・フロム・オペレーション) | 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産売却純利益 | 百万円 | 3,392 | 3,542 |
| 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 | 17,982 | 18,780 |
| DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ) | 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 | 倍 | 5.9 | 5.9 |
| DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ) | 金利支払前税引前当期純利益 ÷ (支払利息+投資法人債利息) | 倍 | 4.3 | 4.2 |
| 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 | % | 1.0 | 1.1 |
| (参考)年換算値 | 同上 × 365日 ÷ 営業日数 | % | 2.0 | 2.1 |
| 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 | % | 2.1 | 2.3 |
| (参考)年換算値 | 同上 × 365日 ÷ 営業日数 | % | 4.3 | 4.7 |
| 自己資本比率 | (期末純資産額 ÷ 期末総資産額) × 100 | % | 45.9 | 45.7 |
| 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 | % | 49.6 | 49.7 |
| BPS(1口当たり純資産) | 期末純資産額 ÷ 発行済投資口数 | 円 | 553,081 | 554,134 |
| 配当性向 | 分配総額 ÷ 当期純利益 × 100 | % | 100.0 | 94.5 |

()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位以下を切捨てています。その他の比率については小数点第2位を四捨五入しています。

投資主の状況

| 所有区分 | 投資口 | | | | | 投資主 | | | | |
|------------------|--------------------|-------------|-------------------|-------------|------------|--------------------|-------------|-------------------|-------------|------------|
| | 第11期末 (2011.12) | | 第12期末 (2012.6) | | 構成比率 増減 | 第11期末 (2011.12) | | 第12期末 (2012.6) | | 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) | 115,889 | 61.4 | 121,774 | 64.6 | 3.1 | 110 | 1.4 | 103 | 1.4 | 0.0 |
| その他国内法人 | 24,890 | 13.2 | 24,134 | 12.8 | -0.4 | 185 | 2.3 | 177 | 2.4 | 0.0 |
| 外国法人等 | 20,772 | 11.0 | 18,262 | 9.7 | -1.3 | 100 | 1.3 | 95 | 1.3 | 0.0 |
| 個人 | 27,099 | 14.4 | 24,480 | 13.0 | -1.4 | 7,480 | 95.0 | 7,072 | 95.0 | 0.0 |
| 合計 | 188,650 | 100.0 | 188,650 | 100.0 | - | 7,875 | 100.0 | 7,447 | 100.0 | - |

コアスポンサー3社が所有する投資口の比率：10.9%

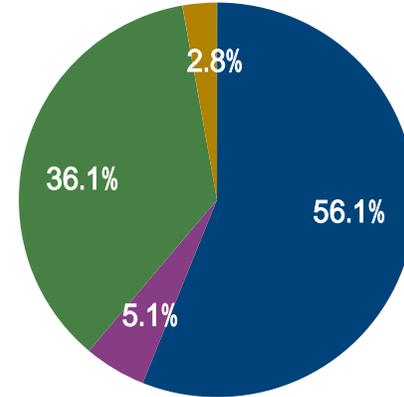
| 順位 | 名称 | 所有投資口数(口) | 構成比率(%) |
|----|-------------------------------|-----------|---------|
| 1 | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 45,614 | 24.2 |
| 2 | 興和不動産株式会社 | 14,312 | 7.6 |
| 3 | 野村信託銀行株式会社(投信口) | 11,704 | 6.2 |
| 4 | 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 11,184 | 5.9 |
| 5 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 7,569 | 4.0 |
| 6 | NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A. | 5,294 | 2.8 |
| 7 | 株式会社北洋銀行 | 4,590 | 2.4 |
| 8 | 第一生命保険株式会社 | 4,132 | 2.2 |
| 9 | 株式会社中国銀行 | 3,405 | 1.8 |
| 10 | ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口) | 2,225 | 1.2 |
| | 合計 | 110,029 | 58.3 |

□ : 資産運用会社のスポンサー会社 () 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



エリア毎の投資比率



| 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 | 121,755百万円 | 10,974百万円 | 78,261百万円 | 6,068百万円 |
| 物件数 | 11物件 | 2物件 | 9物件 | 2物件 |



- (1) エリアの定義は、P29をご覧ください。
- (2) 「取得価格総額」欄に記載の数値は、エリア毎の取得価格の総額を示しています。金額は百万円未満を四捨五入しています。

保有物件の概要

| 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 |
|-----------------------|---|---|---|---|--|---|---|---|---|---|---|
| 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 | その他 | 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 |
| 写真 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 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 |
| 延床面積(m ²) | 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 |
| 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 |
| 取得価格(百万円) | 22,553 | 9,450 | 8,350 | 7,430 | 23,300 | 17,857 | 4,705 | 11,000 | 8,280 | 7,080 | 1,750 |
| 投資比率(%) | 10.4 | 4.4 | 3.8 | 3.4 | 10.7 | 8.2 | 2.2 | 5.1 | 3.8 | 3.3 | 0.8 |
| PML(%) | 8.0 | 8.2 | 8.2 | 13.2 | 8.6 | 9.2 | 14.6 | 7.8 | 12.9 | 8.3 | 13.6 |

(1)「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。

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

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

保有物件の概要

| 物件番号 | II-1 | II-2 | III-1 | III-2 | III-3 | III-5 | III-6 | III-7 | III-8 | III-9 | III-10 | -2 | -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 | 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 | NHK名古屋放送センタービル | JEI西本町ビル | 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 | JEI京橋ビル | 広島八丁堀第一生命ビルディング |
| 写真 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 愛知県名古屋市東区 | 大阪府大阪市西区 | 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 | 大阪府大阪市都島区 | 広島県広島市中区 |
| 延床面積 (㎡) | 80,809.95 | 15,800.31 | 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 | 10,021.32 | 9,919.93 |
| 建築時期 | 1991年 7月 | 1988年 2月 | 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 | 1987年 4月 | 1999年 2月 |
| 取得価格 (百万円) | 4,300 | 6,674 | 13,890 | 10,976 | 5,400 | 4,205 | 1,150 | 2,550 | 6,470 | 32,000 | 1,620 | 3,308 | 2,760 |
| 投資比率 (%) | 2.0 | 3.1 | 6.4 | 5.1 | 2.5 | 1.9 | 0.5 | 1.2 | 3.0 | 14.7 | 0.7 | 1.5 | 1.3 |
| PML (%) | 11.9 | 11.5 | 11.5 | 6.7 | 14.2 | 14.7 | 13.4 | 14.3 | 12.2 | 7.9 | 13.3 | 8.9 | 5.1 |

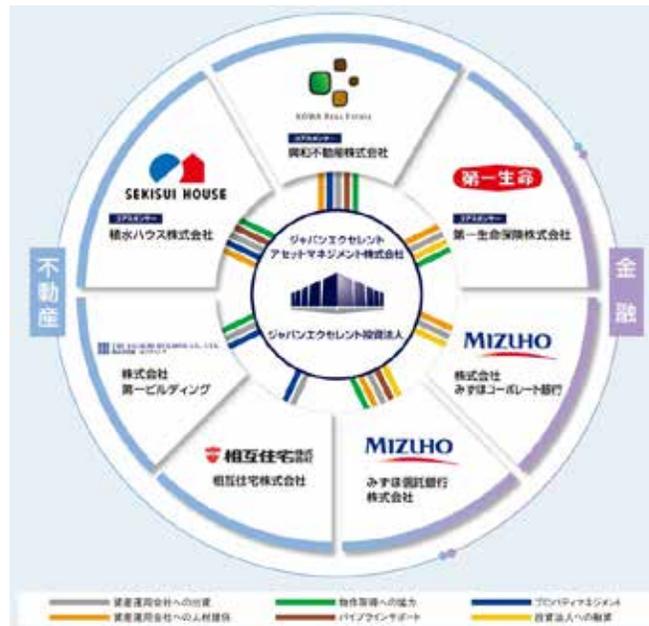
(1)「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。

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

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

本投資法人の特色

n 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 (1)

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、2012年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に281棟の投資用不動産を運用



積水ハウス株式会社

わが国トップクラスのハウスメーカーであり、大規模な都市開発事業にも実績
赤坂ガーデンシティや本町ガーデンシティは同社の手掛けた代表的な開発事業



n 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

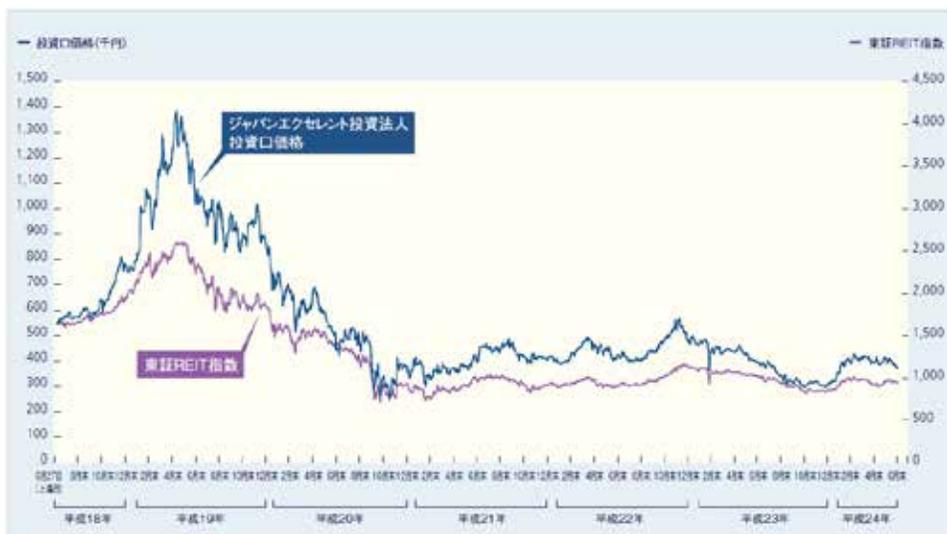
| 用途 (2) | ポートフォリオに占める投資比率 (3) |
|---------------|-----------------------|
| オフィスビル | 90%以上 |
| その他(商業施設・住宅等) | 10%以下 |

- 1) 興和不動産株式会社は2012年10月1日に株式会社新日鉄都市開発と経営統合し、商号を「新日鉄興和不動産株式会社」に変更することが予定されています。
- 2) 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。
- 3) 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 |
|--------------|--|-----------------|
| コアエリア | | 80%以上 |
| エリア | 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 | 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 | エリア 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 | エリア 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

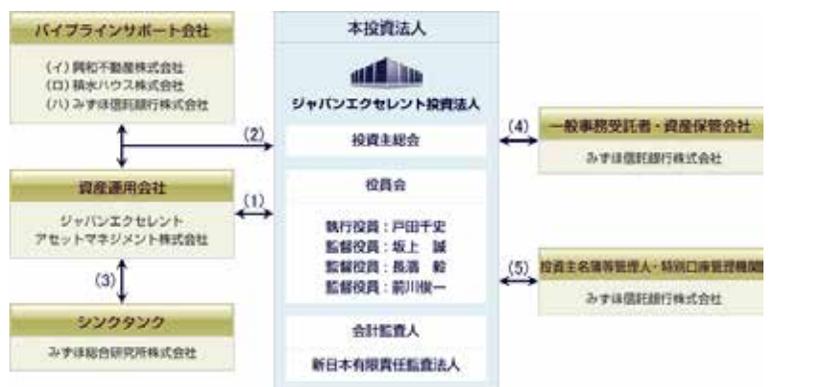
n 投資口価格と東証REIT指数の推移



n 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 | |

n 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) 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

n 資産運用会社の組織図

