

ジャパンエクセレント投資法人

第11期 (2011年12月期) 決算説明会資料

2012年2月15日



目次

. ハイライト

1. トピックス	p. 3
2. 決算状況	p. 4
. 実績と今後の方針	
1. 経営環境認識	p. 6
2. 外部成長	
(1) これまでの資産取得実績	p. 7
(2) 新規取得資産の概要 - 浜離宮インターシティ	p. 8
(3) 資産譲渡の概要 - 第28興和ビル 新規取得資産の概要 - パシフィックスクエア千石	p. 9
(4) 今後の外部成長の目標	p. 10
3. 内部成長	
(1) 稼働率の維持・向上	p. 11
(2) 賃料単価・賃料収入の推移	p. 12
(3) 重点対応エリア・物件への取組状況 コスト削減への取組	p. 13
4. 財務戦略	
(1) 実績・財務安定化の継続的推進	p. 14
(2) 財務方針と有利子負債の状況	p. 15
5. 業績予想	p. 16

参考資料

当期の物件別収支及びNOI利回り一覧	p. 18
保有不動産の期末算定価格一覧	p. 19
損益計算書	p. 20
貸借対照表	p. 21
金融機関別有利子負債残高一覧	p. 22
キャッシュフロー計算書 / 金銭の分配に係る計算書	p. 23
主な財務指標	p. 24
投資主の状況	p. 25
保有物件の概要	p. 26
本投資法人の特色	p. 29
投資口価格の推移 / 資産運用会社の概要	p. 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. 浜離宮インターシティなどの取得による資産規模拡大と資産入替によるポートフォリオ強化

- 2011年12月、浜離宮インターシティ(7,080百万円)・パシフィックスクエア千石(1,620百万円)を取得約1年間で7物件・383億円を取得し、この間ポートフォリオは約17%の純増(1)
- 成長余地が限定的な物件を、新築Aクラス物件と入替え、ポートフォリオの競争力を向上

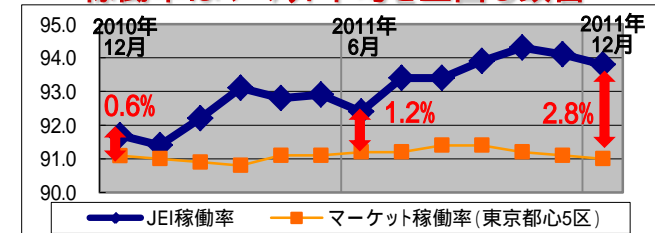
資産規模拡大と資産入替を推進

	物件数	取得	譲渡	取得価格合計額	増加率
第8期末	18			181,023百万円	-
第9期末	19	2		188,118百万円	3.9%
第10期末	19	1	1	195,118百万円	3.7%
本件取引後(2)	22	4	1	212,547百万円	8.9%

2. 稼働率の着実な回復とコスト削減による収益力の維持・向上

- 第11期は、テナント退去率の減少に加え、前期に引き続き既存物件への入居が進み、JEIの稼働率はマーケット平均稼働率(3)を上回る回復
- 販売管理費ほか全般的なコスト見直しを実施、収益向上に寄与

稼働率はマーケット平均を上回る改善



3. 借入期間長期化・固定化の継続的推進とコミットメントライン設定による資金調達の安定化

- 投資法人債発行を含む総額173億円の借入により、借入期間の長期化・金利固定化を推進
- 総額140億円のコミットメントライン設定による資金調達の安定化を促進

財務安定性がさらに向上

	第10期末	第12期 (1月末借換後)	変化
平均有利子負債 残存期間	3.16年	3.28年	0.12年
固定金利比率	57.6%	70.3%	12.7%

+ コミットメントライン(140億円)の設定



第11期(2011年12月期)分配金は、期初予想を上回り**11,854円**

(1) 浜離宮インターシティ・パシフィックスクエア千石の取得及び第28興和ビル譲渡後の数値です。

(2) 「本件取引後」とは、これらの物件の取得・譲渡が全て完了した時点を指します。

(3) 三鬼商事調べ。

2. 決算状況

(単位:百万円)

	第10期	第11期	増減
不動産賃貸事業収入	7,034	7,146 (1)	111
賃料収入	6,432	6,486 (1)	53
水道光熱費収入	438	482	43
その他賃貸事業収入	163	177	14
不動産賃貸事業費用	3,555	3,645	89
維持管理費	1,033	1,014	19
水道光熱費	552	627	74
公租公課	561	556	5
修繕工事費	92	96	3
その他賃貸事業費用	234	195	39
減価償却費	1,080	1,156	75
不動産賃貸事業損益	3,478	3,501 (1)	22
販管費	561	470	90
不動産等売却益	302	-	302 (3-i)
営業外収益	6	14 (1)	7
営業外費用	864	807	56 (3-ii)
経常利益	2,362	2,237	125
特別損失	47	0	47 (3-iii)
当期純利益	2,313	2,236	77
圧縮積立金繰入額	50	-	50
分配金総額	2,263	2,236	27
1口当たり分配金	12,000円	11,854円	146円

(1) 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(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損益が会計上の数値と異なります。なお、P.12及びP.16も同様です。

(2) 記載未滿の数値は切り捨てています。

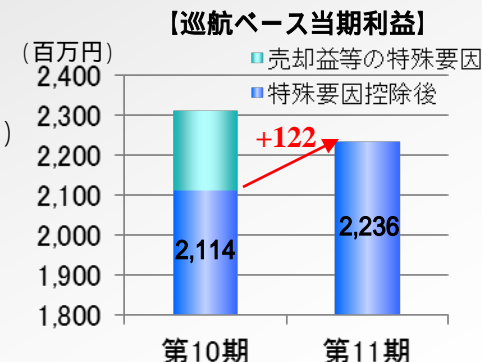
対前期比較のポイント

不動産賃貸事業損益は第10期取得物件の通期寄与+第11期取得物件寄与により **前期比22百万円の増益**

資産運用報酬の料率引下げ等による販管費の減少 90百万円

第10期に発生した特殊要因の反動減
(利益への影響 199百万円)

	第10期	第11期	(利益への影響)
i) 不動産等売却益	302百万円	302百万円	
ii) PO関連費用等	56百万円	+56百万円	
iii) 震災に係る修繕費用	47百万円	+47百万円	
利益への影響合計		199百万円	



特殊要因控除後の第10期当期純利益は2,114百万円(2,313百万円-199百万円)であり、巡航ベースでは前期比122百万円(1口当たり646円)の増益

期初予想との主な差異要因

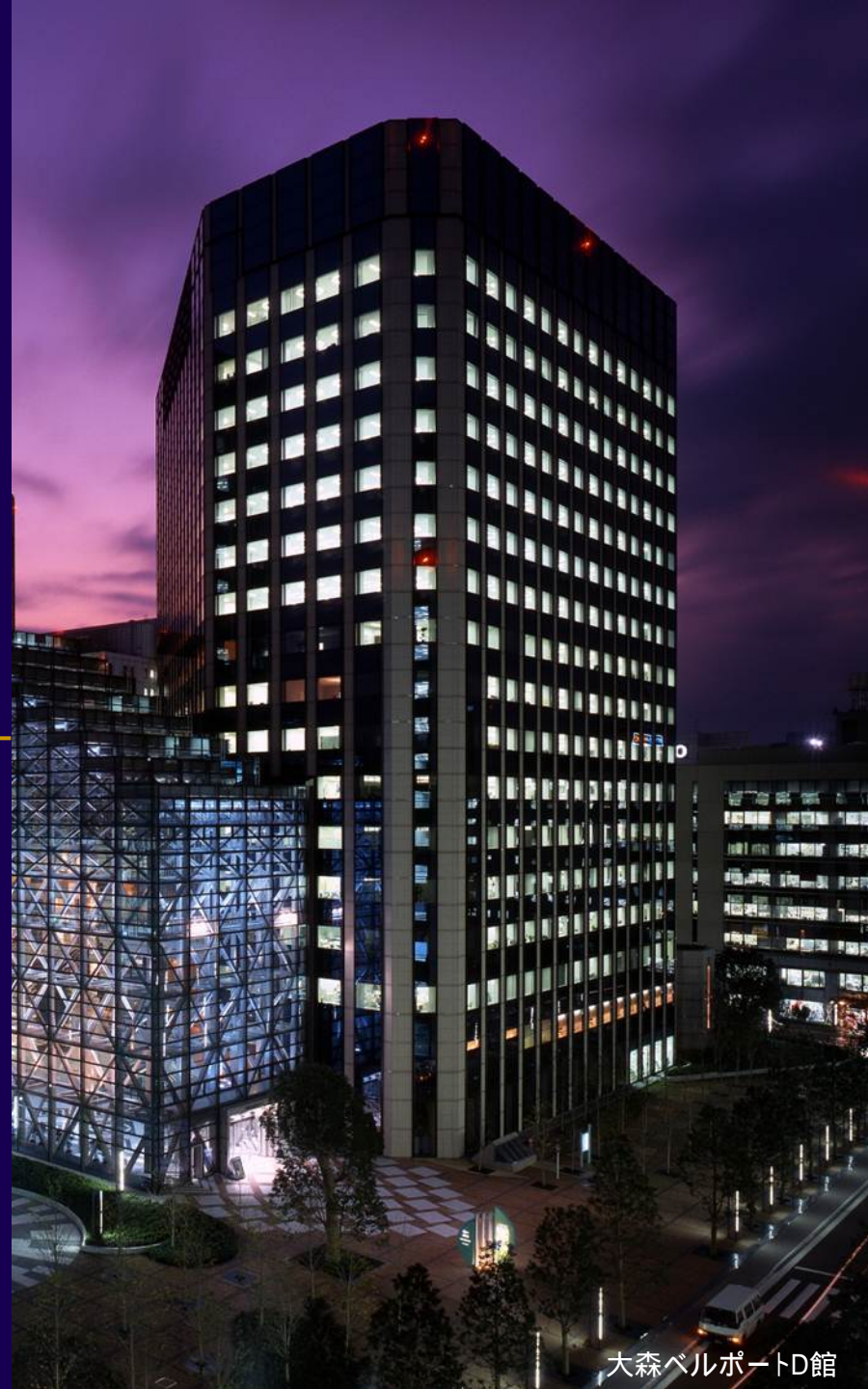
	期初予想	実績	差異	(単位:百万円)
当期純利益	2,150	2,236	85	
分配金	11,400円	11,854円	454円	

	期初予想	実績	差異	当期利益への影響	分配金換算
賃料収入	6,429	6,486	56	56	300円
維持管理費	1,027	1,014	13	13	70円
修繕費	115	96	19	19	100円
その他計				85	454円

複数物件につき期初予想を上回る賃料契約更改等を達成することにより増益

第 部

実績と今後の方針



1. 経営環境認識

オフィスビル賃貸市場・不動産投資市場・金融市場

オフィスビル賃貸市場

- 改善傾向の見られた空室率は横ばいとなっており、景気の不透明感もあり当面は一進一退が続くものと予想
- 賃料の下落傾向は続いており、反転には時間を要するも、賃料は底値圏にあると認識

不動産投資市場

- 資金調達環境は良好であり、投資家の投資ニーズは持続しているが、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

- 国内のデフレ脱却には時間を要し、日銀の政策誘導金利は今後も低位安定が継続
- 欧州の金融不安の高まりにより金融市場には不透明感があるも、長期金利の本格的な上昇は当面先と認識

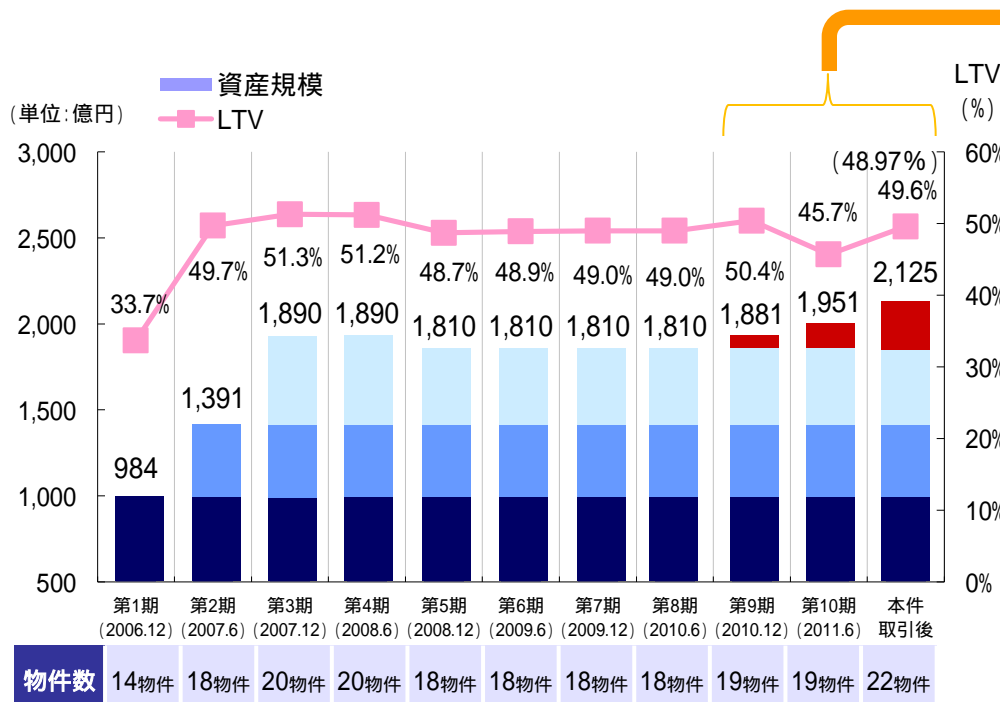
2. 外部成長

(1) これまでの資産取得実績

2010年後半から、収益水準向上と競争力強化のため、多様な物件取得・入替を実施

- スポンサーからの大規模物件・好立地物件を主体に、第三者から中規模の高収益物件も取得
- 全館空室となった第36興和ビルや、築後36年が経過した第28興和ビルをスポンサーに譲渡し、代わって競争力の高い物件を取得
- 2011年1月実施の公募増資を挟んで、7物件を取得し、資産規模は315億円増加(純増)、収益水準の維持・向上に貢献

【上場以来の資産取得の軌跡】



【2010年後半からの外部成長の状況】

(単位: 百万円)

期	売買年月	物件名	相手先	所在	取得	譲渡	残高
第8期末							
第9期	2010年10月	第32興和ビル(追加)	スポンサー	港区	2,390		183,413
	2010年12月	興和白金台ビル	スポンサー	港区	4,705		188,118
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	11,000		199,118
	2011年2月	第36興和ビル	スポンサー	千代田区		4,000	195,118
第11期	2011年9月	MID京橋ビル	第三者	大阪市	3,308		198,426
	2011年11月	第35興和ビル	スポンサー	港区	8,280		206,706
	2011年12月	浜離宮インナーシティ	スポンサー	港区	7,080		213,786
第12期	2011年12月	パシフィックスクエア千石	第三者	文京区	1,620		215,406
		第28興和ビル	スポンサー	品川区		2,859	212,547
					増加	減少	純増
					38,383	6,859	31,524

- (1) 各期末の取得価格ベースで表示しています。
- (2) 本件取引後のLTV49.6%は、第28興和ビル譲渡後、譲渡代金を手許現金とした場合の数値であり、LTV48.97%(カッコ内)は、譲渡代金にて借入金を返済した場合の数値で、いずれも想定値です。
- (3) 「相手先」欄は、取得先・譲渡先の属性を現しています。「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さします。

多様な物件取得とタイムリーな資産入替で
強固なポートフォリオを構築

2. 外部成長

(2) 新規取得資産の概要 - 浜離宮インターシティ



浜離宮庭園からの遠景



オフィスエントランス



レジデンス



本物件

長期に渡り競争力のある新築Aクラス物件

【立地】都市の利便性と、ベイサイドの開放的な自然環境が両立

- ・浜松町駅はじめ3駅6路線が利用可能で、東京・六本木・新宿・品川・羽田へ直結、都内主要ビジネス拠点のみならず新幹線・空港へのアクセスも良好
- ・浜離宮庭園やベイエリアに面した劇場・ホテルに近接し、都市の利便性と開放的な自然環境が両立する希少性の高いロケーション

【建物】災害・環境にも配慮した先進スペックと、上質なオフィス空間

- ・オフィスでは、300坪超の無柱空間・天井高2,900mmのスペックに加え、事務室内から直接外に出られる「リフレッシュテラス」を配置し、眺望・採光にも配慮
- ・レジデンスでは、居住者専用のレセプション・ラウンジ・ジムを設置
- ・ハイブリッド制振構造に加え、長周期地震を想定した耐震設計、別変電所からの本線予備線受電、DHC(地域冷暖房)や太陽光発電等、災害・環境に配慮した設備

オフィス・レジデンス両方のニーズを満たす
競争力の高い希少な新築物件

長期に渡る安定収益が期待できるため
ポートフォリオの中核物件とすべく取得(※1)を決定

- (1) 本投資法人は、浜離宮インターシティを信託財産とする信託受益権の共有持分40/100を取得しています。
(2) NOI利回りは、取得年度の特種要因を排除した当初5年間の想定平均収支により計算しています。

2. 外部成長

(3) 資産譲渡の概要 - 第28興和ビル / 新規取得資産の概要 - パシフィックスクエア千石

資産入替によるポートフォリオ強化

- スポンサーの開発力を生かした資産入替により、ポートフォリオを強化
- 物件の大型化・築年数の若返りを図り、将来に渡る競争力を確保
- 本取引により、譲渡益(153百万円)も計上

パシフィックスクエア千石の取得

- 地下鉄千石駅徒歩1分(大手町まで10分)の利便性
- エリアとして供給が少なく、引き締まった需給環境
- 40坪から分割可能、地域関連企業やコスト意識の高いテナントの移転ニーズにも対応



	浜離宮インターシティ	第28興和ビル
延床面積	35,555.87㎡	6,282.23㎡
建築時期	2011年3月	1975年2月



**堅実な需要と、平均を上回る
NOI利回りが見込める物件**

**当面の収益性を支える物件
として取得を決定**

(1) NOI利回りは、取得年度の特種要因を
排除した年間の想定値



取得価格	1,620百万円
鑑定評価額	1,702百万円
NOI利回り	6.7% (1)
所在地	東京都文京区本駒込2-29-24
延床面積	4,017.44㎡
構造・階数	SRC 地下1階地上9階建
建築時期	1992年11月6日
取得日	2011年12月20日
取得先	合同会社マーキュリー

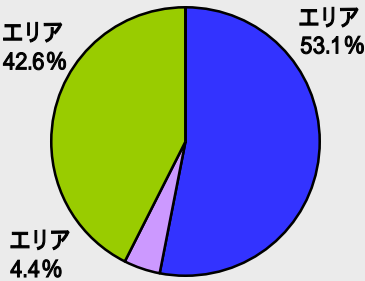
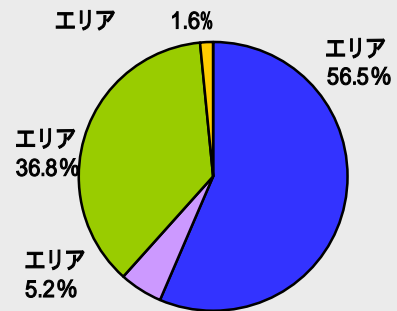
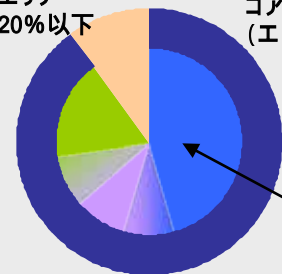
2. 外部成長

(4) 今後の外部成長の目標

成長方針

- 【拡大】今後も、スポンサー・第三者の両面から物件を取得し、中期目標である資産規模3,000億円に向けての外部成長路線を堅持
- 【強化】上場時保有物件を中心に、資産の入替を検討、ポートフォリオ全体での利回り向上により収益力を強化
- 【収益向上】外部成長と内部成長を組合せ、分配金水準の安定的向上を追求

【ポートフォリオの変遷と今後の目標】

項目	第1期末 (2006年12月末時点)	本件取引後 (2012年3月時点)	投資方針 / 目標
資産規模	984億円	2,125億円	資産規模の中期目標 ⁽¹⁾
物件数	14棟	22棟	3,000億円
投資エリア ⁽²⁾			 <p>コアエリア 80%以上 (エリア、)</p> <p>エリアを コアエリアの 50%以上とする</p>
大型ビル比率 ⁽³⁾	56%	75.4%	
平均築年数	14.8年	17.4年 ⁽⁴⁾	

(1) 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。

(2) エリアの定義は、P29をご覧ください。

(3) 本投資法人では、東京23区においては延床面積10,000坪以上、東京23区以外においては延床面積4,000坪以上のビルを大型ビルと定義しています。

(4) 本件取引後の平均築年数は、第28興和ビルを譲渡後の2012年3月1日時点での理論値です。

3. 内部成長

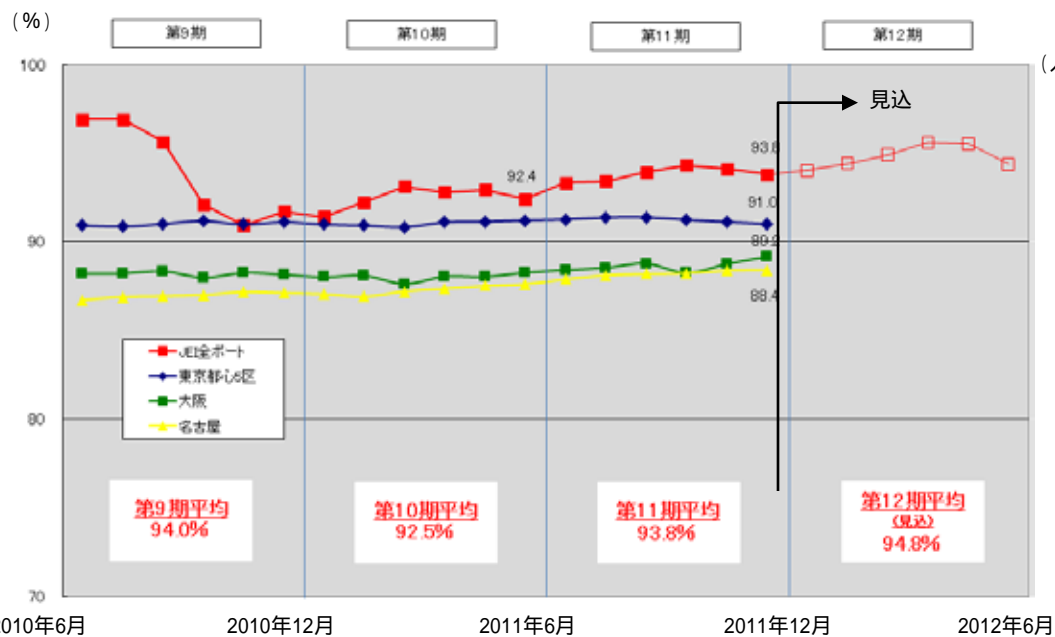
(1) 稼働率の維持・向上

稼働率の推移・今後の見通し

ポートフォリオ稼働率は着実に上昇

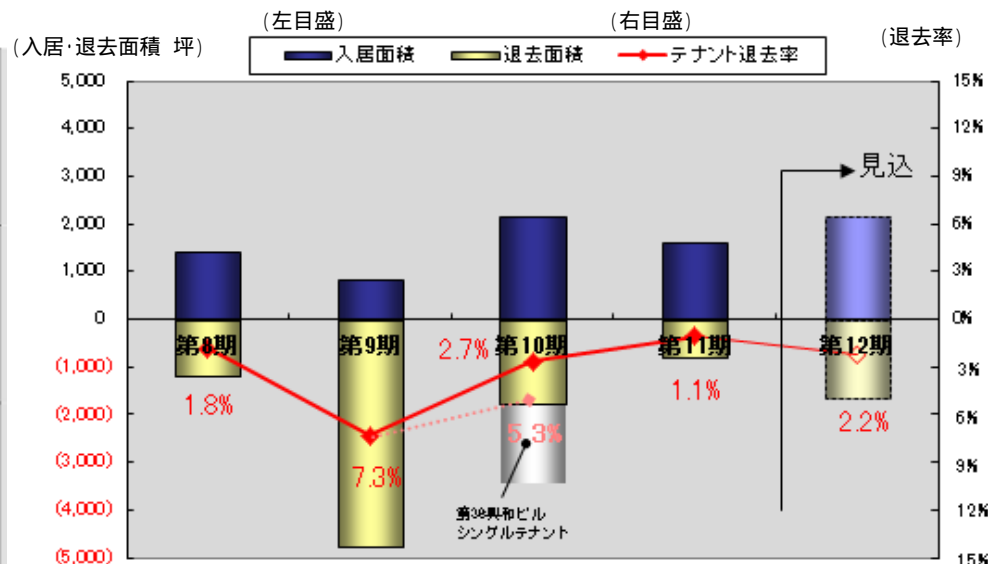
- 第11期は、テナント退去率が1.1%と前期と比較しさらに低水準に推移したことに加え、高稼働率物件の新規取得、赤坂及び川崎エリアでの埋戻しが進んだ結果、平均稼働率は第10期 92.5% 第11期 93.8%(+1.3%)へ上昇
- 第12期は、主に赤坂ガーデンシティ及び海老名プライムタワーでの稼働率が改善、テナント退去率も引き続き低水準となる見通しのため稼働率は安定して推移する見込み

【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

○ 平均賃料単価の下落幅は縮小へ

第11期は、賃料改定における減額割合が約3割に止まったため、平均賃料単価の下落幅も-2.8%と前期に比べて縮小。第12期も賃料改定が改善傾向にあるため、下落幅は-1.6%と引き続き縮小するものと予測。また、相場賃料との乖離率についても着実に縮小。

< 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(予測)	21,487 坪 (28%)	26%	45%	28%	-3.5%

() 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



賃料収入総額の推移・見込

○ 第11期 対前期比 +0.8%

賃料単価は下落したものの、稼働率の上昇と新規物件の取得により、全体の賃料収入は微増

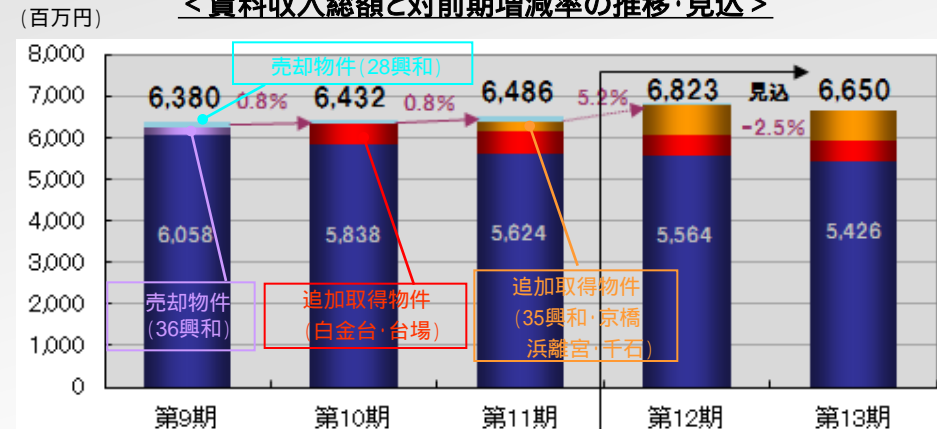
○ 第12期 対前期比 +5.2%

既存物件の第28興和ビルを売却するものの、新規物件の収益が通期寄与することで賃料収入が増加、その結果全体も増加に転じると予想

○ 第13期 対前期比 -2.5%

賃料収入のトレンドは横ばいを想定。大口テナント退去後の埋戻しを慎重に見込み、当該賃料収入減を勘案

< 賃料収入総額と対前期増減率の推移・見込 >



■ = 既存物件 (第36興和ビル・第28興和ビルを含みません。)

3. 内部成長

(3) 重点対応エリア・物件への取組状況 / コスト削減への取組

重点エリア・物件に対する収益維持への取組

1. 赤坂・川崎エリア

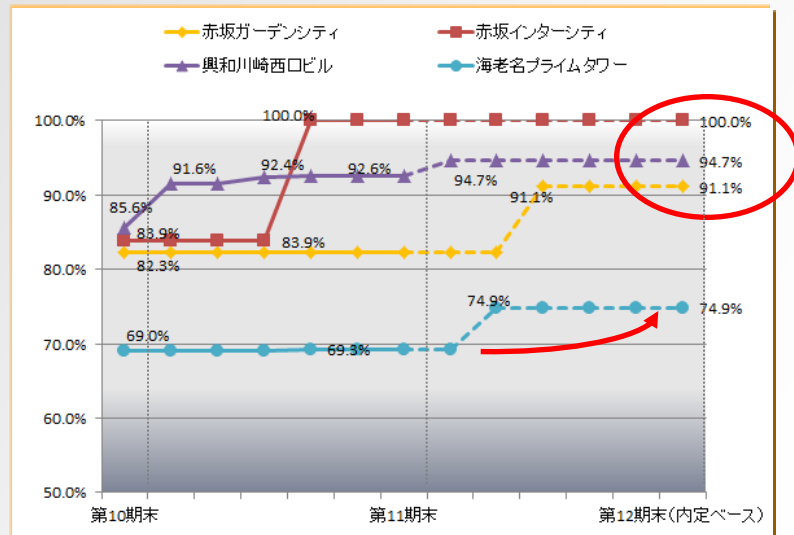
- 稼働率80%台(第10期末)の3物件(赤坂GC・赤坂IC・川崎西口ビル)については、すべて**90%以上の稼働への**埋戻しを達成

2. 川崎日進町ビル

- 新たに大口テナント移転の動きがあるため、リーシング活動に早期着手、既に約300坪(持分189坪)の入居意向を受け、条件等調整中

3. 海老名プライムタワー

- 大口テナント退去後、4テナント782坪(持分547坪)の埋戻しを実現、稼働率は67.7% **74.9%(+7.2%)へ上昇**
- 維持管理コスト(PM報酬・ビルメンテナンスコスト)の削減を着実に実行
- 第12期から物件収支は黒字化、NOI利回りも約3%に回復の見通し



コスト削減への取組

1. コスト削減の基本的考え方

- 資産運用報酬・一般事務コスト等販管費は全分野で削減
- 物件維持管理は、委託業務内容・水準の維持が前提
- 一方、日進町や海老名などの重点対応物件は、業務内容見直しおよび業務効率化を徹底的に推進

2. 主な削減項目

- 資産運用報酬料率引下げ
- 一般事務委託報酬等
- 信託報酬
- PM報酬等

コスト削減の成果として、
第13期(2012年12月期)の費用削減額は
210百万円(分配金換算約1,100円)

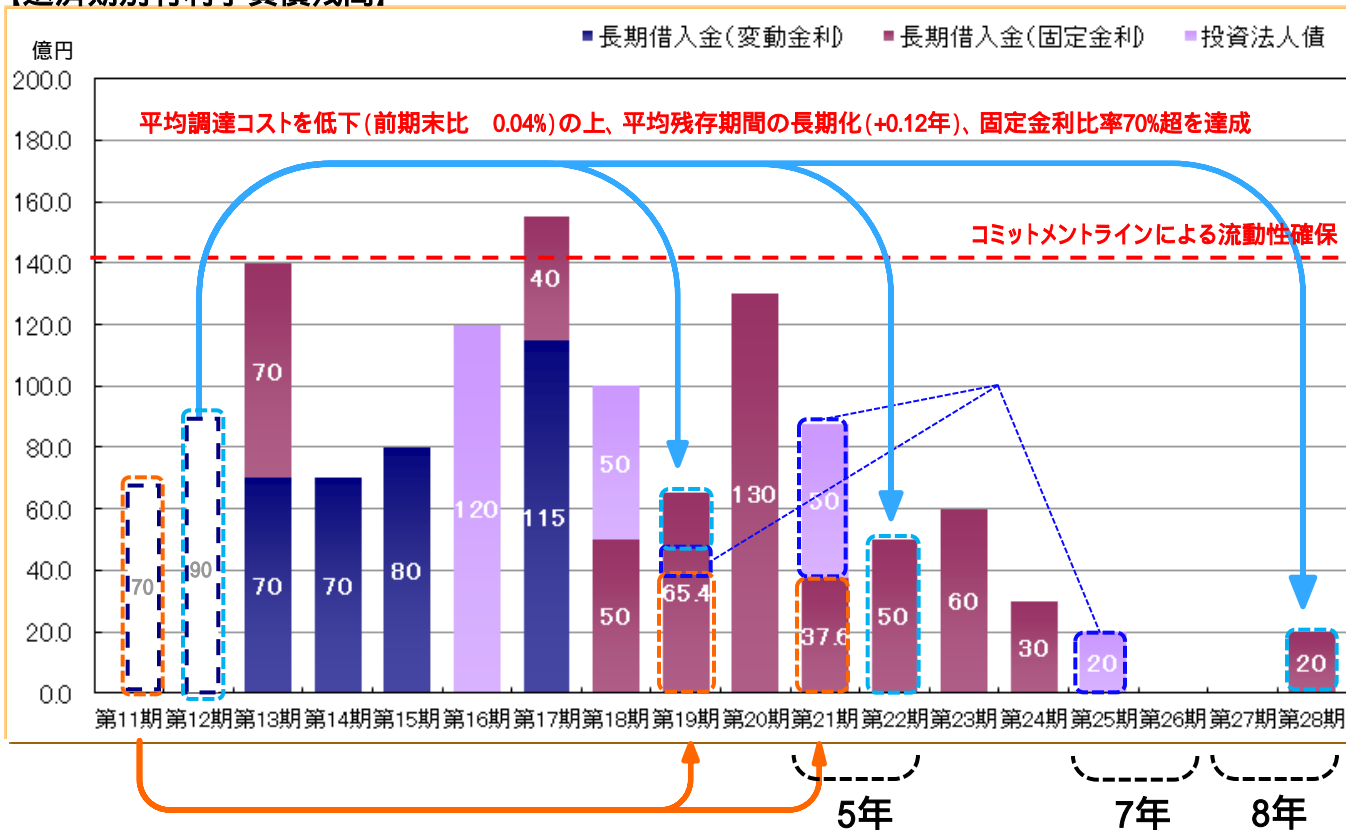
4. 財務戦略

(1) 実績: 財務安定化の継続的推進

財務安定化の継続的促進

- コストを抑えながら、借入期間の長期化、借入金利の固定化、返済期限の分散化を促進
- 投資法人債、新規先より借入れなど資金調達が多様化
- コミットメントライン総額140億円の設定(1月31日付)による資金調達の安定化

【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、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70億円(変動)をリファイナンス金利スワップにて全額固定化

投資法人債(7年20億円、5年50億円)を発行
長期固定借入(4年13億円)と併せて第35興和ビル取得資金に充当

福岡銀行より新規借入れ
資金調達先の多様化を推進

コミットメントライン総額140億円を新設
手元流動性の確保により財務安定性を向上

4. 財務戦略

(2) 財務方針と有利子負債の状況

< 財務方針 > 安定した財務運営と財務余裕度の維持・改善

- 借入金利固定化の推進(投資法人債の発行を含む)
- 負債の長期化、返済期限の分散化
- 安定的なLTV水準(基本35~50%)での運営

【有利子負債の状況】

(単位:百万円)

	2011年6月末 (第10期末)	2012年1月末 リファイナンス後	増減
有利子負債残高	95,500	112,800	+ 17,300
短期借入金 (1)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	-
長期借入金 (1)	78,500 (100.0%)	88,800 (100.0%)	+ 10,300
投資法人債	17,000	24,000	+ 7,000
期末総資産LTV	45.66%	49.64% (48.97%)(2)	+ 3.98% (+ 3.31%)
固定金利比率	57.6%	70.3%	+ 12.7%
期末平均調達金利	1.40%	1.36%	0.04%
短期借入金	-	-	-
長期借入金	1.39%	1.36%	0.03%
投資法人債	1.45%	1.36%	0.09%
平均有利子負債 残存期間	3.16年	3.28年	+ 0.12年

(1) カッコ内は、借入金の長短比率

(2) 2012年2月売却予定の第28興和ビルに係る資金2,960百万円を返済した場合の想定値です。
(実質的な物件取得余力を示しています。)

2012年2月15日現在の取得格付状況

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

() 無担保投資法人債(第1回~第4回)に対する格付け

- ・ムーディーズによる格付け見通しが、7月7日付けでA3ネガティブから、A3安定的に改善
- ・R&Iによる発行体格付けが、引き続きAA-(安定的)との評価(11月9日)
- ・H23.11月起債の投資法人債(総額70億円)に対する個別債務格付けも、引き続きAA-との評価

コミットメントライン(新設)

- ・総額140億円のコミットメントラインを新たに設定
(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に備え
財務安定性の向上

5. 業績予想

(単位:百万円)

	第11期	第12期		第13期	
	実績	予想	前期比	予想	前期比
不動産賃貸事業収入	7,146	7,488	342	7,387	100
賃料収入	6,486	6,823	336	6,650	172
水道光熱費収入	482	485	2	562	76
その他賃貸事業収入	177	180	2	174	5
不動産賃貸事業費用	3,645	3,876	231	3,842	33
うち維持管理費	1,014	1,027	13	948	79
うち水道光熱費	627	618	9	697	79
うち修繕工事費	96	195	98	74	120
(NOI)	4,657	4,855	198	4,796	58
うち減価償却費	1,156	1,243	87	1,251	8
不動産賃貸事業損益	3,501	3,612	110	3,544	67
販管費	470	491	20	471	19
不動産等売却益	-	153	153	-	153
営業利益	3,030	3,274	244	3,073	201
営業外費用	807	918	110	879	39
経常利益	2,237	2,364	127	2,201	163
当期純利益	2,236	2,363	127	2,200	163
圧縮積立金繰入/取崩額	-	61		101	
分配金総額	2,236	2,301		2,301	
1口当たり分配金	11,854円	12,200円	346円	12,200円	0円
圧縮積立金積立額	50	111		10	

業績予想の概要

【第12期】

第11期に物件を約200億円取得したことによる増収
 外壁補修等の大規模修繕工事実施による修繕工事費の増加
 売却益153百万円(一部(61百万円)を圧縮積立金に繰入れ)
 資産増に伴う借入金増加による支払利息の増加やコミットメント
 ラインの設定等による営業外費用の増加
 < 圧縮積立金積立額 >
 第10期: 第36興和ビルの売却益302百万円のうち50百万円を積立
 第12期: 第28興和ビルの売却益153百万円について61百万円を積立(見込)
 第12期決算時において圧縮積立金積立額は111百万円(見込)

【第13期】

賃料収入のトレンドは横ばいを想定
 大口テナント退去後の埋戻しを慎重に見込み、当該賃料収入減を
 勘案
 圧縮積立金の取り崩しを想定

- (1) 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(10/3~11/24)にかかる収益について、売り主から「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、左記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、NOI及び不動産賃貸事業損益が会計上の数値と異なります。

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	合計
	-1	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-1	-2	-1	-2	-3	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-2	
	大森	芝二丁目	浜松町	32興和	28興和	赤坂ガーデンシティ	赤坂インターシティ	興和白金台	台場ガーデンビル	35興和	浜離宮インターシティ	NHK名古屋	西本町	武蔵小杉	川崎東口	本郷	川崎日進町	44興和	両国	海老名	川崎西口	千石	京橋	
賃貸事業収入	1,028	372	295	276	120	357	312	205	338	-	15	291	229	796	-	174	223	91	109	323	886	5	124	7,085
建物賃貸料	975	371	282	260	111	338	282	185	338	-	15	-	207	702	-	163	221	81	99	279	802	4	115	6,569
その他収入	53	0	13	15	9	19	30	20	-	-	0	-	21	94	-	10	1	10	9	44	83	0	8	515
賃貸事業費用	501	123	114	92	53	159	146	86	87	-	13	191	150	368	-	71	87	38	56	334	605	3	57	3,645
維持管理費	139	45	22	35	18	46	17	22	1	-	3	52	42	108	-	22	33	14	18	136	147	0	10	1,014
水道光熱費	136	0	15	17	11	18	31	13	-	-	1	25	23	76	-	7	-	7	9	59	105	0	8	627
公租公課	84	32	19	22	8	34	19	15	-	-	0	21	29	62	-	10	16	5	7	46	80	0	0	556
損害保険料	2	1	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	2	-	0	0	0	0	2	3	0	0	21
修繕工事費	8	5	13	3	0	-	0	11	0	-	-	18	2	10	-	1	0	1	1	5	6	0	0	96
その他費用	4	1	15	3	1	3	36	1	1	-	0	29	3	13	-	2	1	1	1	10	13	0	1	173
減価償却費	124	38	28	10	11	55	41	21	84	6	9	43	48	94	91	28	35	7	16	73	247	2	35	1,156
賃貸事業利益	527	248	181	183	66	197	166	119	250	36	2	99	79	428	169	102	136	53	53	-11	280	1	66	3,439
NOI	651	286	209	194	78	253	208	140	334	43	11	142	127	522	260	130	172	60	69	62	528	4	102	4,595
日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	37	12	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	12	122	
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	4,300	6,674	13,890	10,976	5,400	4,205	1,150	2,550	6,470	32,000	1,620	3,308	215,406

対前期比較	第11期NOI利回り(年換算)	第10期NOI利回り(年換算)	差異	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%
	5.9%	6.0%	5.3%	5.2%	6.5%	3.5%	2.4%	6.4%	6.2%	-	-	6.9%	3.6%	7.5%	5.6%	5.1%	8.2%	10.7%	5.3%	1.6%	3.5%	-	-	-	-	4.8%	
	-0.2%	0.0%	-0.3%	0.0%	-1.0%	-1.3%	-0.1%	-0.5%	-0.2%	-	-	-0.3%	0.2%	0.0%	-0.9%	-0.3%	-0.1%	-0.2%	0.1%	0.3%	-0.2%	-	-	-	-	-0.2%	

- (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。
- (6)第10期NOI利回りの総合計は、2011年2月4日に売却した第36興和ビルを除いた、第10期末保有19物件ベースで表示しています。

【エリア別内訳】

	エリア合計	エリア合計	エリア合計	エリア合計
NOI	2,411	270	1,811	102
取得価格	122,864	10,974	78,261	3,308
第11期NOI利回り(年換算)	4.4%	4.9%	4.7%	9.3%
第10期NOI利回り(年換算)	4.8%	4.9%	4.9%	-
差異	-0.4%	0.0%	-0.2%	-

保有不動産の期末算定価格一覧

(単位:百万円)

物件番号	エロ	名称	評価時点	取得価格	期末算定価格		差異(-)		第11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10期末	第11期末		%			%	第10期末	第11期末		
I-1	I	大森ベルポートD館		22,553	24,480	24,040	440	-1.8%	21,949	2,091	9.5%	5.0%	5.1%	0.1%	中央不動産鑑定所
I-2		芝二丁目ビルディング		9,450	10,600	10,800	200	1.9%	9,210	1,590	17.3%	事務所 5.0% 住宅 5.6%	事務所 4.9% 住宅 5.6%	事務所 -0.1% 住宅 0.0%	日本不動産研究所
I-3		JEI浜松町ビル		8,350	8,370	7,930	440	-5.3%	8,259	329	-4.0%	4.6%	4.6%	0.0%	日本不動産研究所
I-4		第32興和ビル		7,430	6,934	7,031	97	1.4%	7,404	373	-5.0%	5.7%	5.7%	0.0%	中央不動産鑑定所
I-6		第28興和ビル(3)		2,859	2,750	2,820	70	2.5%	2,802	18	0.6%	5.7%	5.6%	-0.1%	日本不動産研究所
I-7		赤坂ガーデンシティ		23,300	18,000	18,200	200	1.1%	22,876	4,676	-20.4%	4.2%	4.1%	-0.1%	日本不動産研究所
I-8		赤坂インタ-シティ		17,857	12,900	12,600	300	-2.3%	17,535	4,935	-28.1%	4.0%	3.9%	-0.1%	日本不動産研究所
I-9		興和白金台ビル		4,705	5,090	5,200	110	2.2%	4,924	276	5.6%	5.2%	5.1%	-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	11,470	11,660	190	1.7%	10,961	699	6.4%	5.2%	5.2%	0.0%	中央不動産鑑定所
II-1		II	NHK名古屋放送センタービル		4,300	4,410	4,320	90	-2.0%	4,377	57	-1.3%	5.7%	5.8%	0.1%
II-2	JEI西本町ビル			6,674	4,390	4,220	170	-3.9%	7,461	3,241	-43.4%	5.4%	5.4%	0.0%	日本不動産研究所
III-1	III	武蔵小杉タワープレイス		13,890	16,300	16,400	100	0.6%	13,099	3,301	25.2%	5.4%	5.4%	0.0%	日本不動産研究所
III-2		興和川崎東口ビル		10,976	8,330	8,380	50	0.6%	10,309	1,929	-18.7%	5.1%	5.1%	0.0%	日本ヴァリュアーズ
III-3		JEI本郷ビル		5,400	4,990	5,010	20	0.4%	5,239	229	-4.4%	4.7%	4.7%	0.0%	日本ヴァリュアーズ
III-5		川崎日進町ビルディング		4,205	4,930	4,380	550	-11.2%	4,083	297	7.3%	5.6%	5.6%	0.0%	日本不動産研究所
III-6		第44興和ビル		1,150	1,520	1,570	50	3.3%	999	571	57.2%	6.0%	5.9%	-0.1%	日本不動産研究所
III-7		JEI両国ビル		2,550	2,140	2,191	51	2.4%	2,395	204	-8.5%	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	3,960	3,590	370	-9.3%	6,187	2,597	-42.0%	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	25,400	24,800	600	-2.4%	30,637	5,837	-19.1%	5.1%	5.1%	0.0%	日本ヴァリュアーズ
小計				195,118	176,964	175,142	1,822	-1.0%	190,714	15,572	-8.2%	-	-	-	-
I-11	I	第35興和ビル		8,280	-	9,100	-	-	8,317	783	9.4%	-	4.2%	-	日本不動産研究所
I-12		浜離宮インターシティ		7,080	-	7,320	-	-	7,096	224	3.2%	-	4.7%	-	日本不動産研究所
III-10		パシフィックスクエア千石		1,620	-	1,702	-	-	1,677	25	1.5%	-	5.3%	-	中央不動産鑑定所
-2		MID京橋ビル		3,308	-	3,530	-	-	3,395	135	4.0%	-	6.0%	-	日本不動産研究所
合計				215,406	176,964	196,794	-	-	211,203	14,409	-6.8%	5.0%	5.0%	0.0%	-
エリア 合計				122,864	100,594	116,701	16,107	16.0%	121,338	4,637	-3.8%	4.8%	4.7%	-0.1%	-
エリア 合計				10,974	8,800	8,540	260	-3.0%	11,839	3,299	-27.9%	5.6%	5.6%	0.0%	-
エリア 合計				78,261	67,570	68,023	453	0.7%	74,629	6,606	-8.9%	5.3%	5.3%	0.0%	-
エリア 合計				3,308	-	3,530	-	-	3,395	135	4.0%	-	6.0%	-	-

(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10・11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。

(3) 第28興和ビルは、2012年2月29日を受渡期日として譲渡されます。

損益計算書

(単位:百万円)

	第10期	百分比 (%)	第11期	百分比 (%)	差異	前期比 (%)
1. 営業収益	7,337	100.0	7,085	100.0	252	3.4
賃貸事業収入	6,565		6,569		4	
その他の賃貸事業収入	469		515		46	
不動産等売却益	302		-		302	
2. 営業費用	4,117	56.1	4,116	58.1	1	+ 0.0
維持管理費	1,033		1,014		19	
水道光熱費	552		627		74	
公租公課	561		556		5	
損害保険料	21		21		0	
修繕工事費	92		96		3	
その他費用	212		173		39	
減価償却費	1,080		1,156		75	
賃貸事業費用合計	3,555		3,645		89	+ 2.5
賃貸事業利益	3,478		3,439		39	1.1
資産運用報酬	428		337		90	
その他営業費用	133		132		0	
営業利益	3,220	43.9	2,969	41.9	250	7.8
3. 営業外収益	6	0.1	76	1.1	69	+ 986.3
受取利息	1		1		0	
その他	5		74		68	
4. 営業外費用	864	11.8	807	11.4	56	6.5
支払利息	541		551		10	
融資関連費用	146		101		44	
投資法人債利息	122		136		14	
投資法人債発行費償却	9		11		1	
その他	44		6		37	
経常利益	2,362	32.2	2,237	31.6	125	5.3
5. 特別損失	47	0.7	0	0.0	47	
災害による損失	47		0		47	-
税引前当期純利益	2,314	31.5	2,237	31.6	77	3.4
法人税、住民税及び事業税	0		1		0	
法人税等調整額	0		0		0	
当期純利益	2,313	31.5	2,236	31.6	77	3.4
前期繰越利益	0		0		0	
当期末処分利益	2,314		2,236		77	

()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10期		第11期		比較増減		第10期		第11期		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	17,179	8.2	15,508	6.8	1,671	流動負債	8,200	3.9	24,158	10.6	15,958
現金及び預金	5,560		2,940		2,619	営業未払金	583		583		0
信託現金及び信託預金	10,936		11,768		831	短期・1年以内返済借入金	7,000		23,000		16,000
営業未収入金	375		453		78	未払金	342		303		38
その他	307		345		38	未払消費税等	-		-		-
						災害損失引当金	16		0		16
						その他	257		271		13
固定資産	191,901	91.8	211,647	93.2	19,745	固定負債	96,575	46.2	98,751	43.5	2,176
1. 有形固定資産	182,889	87.5	202,638	89.2	19,748	投資法人債	17,000		24,000		7,000
不動産	3,109		3,180		70	長期借入金	71,500		65,800		5,700
信託不動産	179,765		199,445		19,679	預り敷金保証金	421		415		6
建設仮勘定	14		12		2	信託預り敷金保証金	7,653		8,535		882
2. 無形固定資産	8,565	4.1	8,565	3.8	0	負債合計	104,775	50.1	122,910	54.1	18,134
借地権	1,185		1,185		-	(純資産の部)					
信託借地権	7,380		7,380		-	投資主資本	104,366	49.9	104,338	45.9	27
その他	0		0		0	1. 出資総額	102,052	48.8	102,052	44.9	-
3. 投資その他の資産	445	0.2	443	0.2	2	2. 剰余金	2,314		2,286		27
差入敷金保証金	15		15		-	任意積立金(圧縮積立金)	-	0.0	50	0.0	50
長期前払費用	362		355		7	当期未処分利益	2,314	1.1	2,236	1.0	77
その他	67		73		5	純資産合計	104,366	49.9	104,338	45.9	27
繰延資産	61	0.0	93	0.0	32	負債純資産合計	209,142	100.0	227,249	100.0	18,107
投資法人債発行費	61		93		32						
資産合計	209,142	100.0	227,249	100.0	18,107						

()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1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	24.8%	19.5%
三菱UFJ信託銀行株式会社	16,240	18.3%	14.4%
株式会社日本政策投資銀行	12,000	13.5%	10.6%
株式会社三井住友銀行	9,060	10.2%	8.0%
第一生命保険株式会社	8,000	9.0%	7.1%
みずほ信託銀行株式会社	6,820	7.7%	6.0%
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	2.5%	2.0%
株式会社損害保険ジャパン	2,000	2.3%	1.8%
中央三井信託銀行株式会社	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	88,800	100.0%	(78.7%)
第1回無担保投資法人債	12,000	/	10.7%
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		(21.3%)
有利子負債 合計	112,800		100.0%

← 2012年1月より新規借入れ

■ : 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)

区分	金額
・営業活動によるキャッシュフロー	3,207
税引前当期純利益	2,237
減価償却費	1,156
利息の受取・支払	670
その他	484
・投資活動によるキャッシュフロー	19,989
固定資産の取得による支出	20,865
預り敷金の収入・支出	876
・財務活動によるキャッシュフロー	14,993
短期借入れによる収入	10,300
短期借入金の返済による支出	1,300
長期借入れによる収入	8,300
長期借入金の返済による支出	7,000
投資法人債の発行による収入	7,000
投資法人債発行費の支出	43
分配金の支払額	2,262
・現金及び現金同等物の増加・減少額	1,788
・現金及び現金同等物の期首残高	16,496
・現金及び現金同等物の期末残高	14,708

()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)

区分	金額
当期末処分利益	2,236,262,102
分配金の額	2,236,257,100
(投資口1口当たりの分配金の額)	11,854
次期繰越利益	5,002
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10期	第11期
EPS(1口当たり純利益)	当期純利益 ÷ 期中平均投資口数	円	12,677	11,853
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	2,978	2,925
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	4,059	4,081
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	4,559	4,595
NCF(ネット・キャッシュフロー)	NOI - 資本的支出	百万円	4,212	4,238
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	3,092	3,392
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	16,391	17,982
DSCR(ネット・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	6.1	5.9
DSCR(ネット・サービス・カバレッジ・レシオ)	金利支払前税引前当期純利益 ÷ (支払利息+投資法人債利息)	倍	4.5	4.3
ROA(総資産経常利益率)	経常利益 ÷ ((期首総資産 + 期末総資産) ÷ 2) × 100	%	1.2	1.0
(参考)年換算値	同上 × 365日 ÷ 営業日数	%	2.3	2.0
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	%	2.4	2.1
(参考)年換算値	同上 × 365日 ÷ 営業日数	%	4.8	4.3
自己資本比率	(期末純資産額 ÷ 期末総資産額) × 100	%	49.9	45.9
LTV(総資産有利子負債比率)	(期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額) × 100	%	45.7	49.6
BPS(1口当たり純資産)	期末純資産額 ÷ 発行済投資口数	円	553,227	553,081
配当性向	分配総額 ÷ 当期純利益 × 100	%	97.8	100.0

()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10期末		第11期末		構成比率 増減	第10期末		第11期末		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)	119,309	63.2	115,889	61.4	-1.8	119	1.6	110	1.4	-0.2
その他国内法人	25,598	13.6	24,890	13.2	-0.4	177	2.4	185	2.3	0.0
外国法人等	22,292	11.8	20,772	11.0	-0.8	108	1.5	100	1.3	-0.2
個人	21,451	11.4	27,099	14.4	3.0	7,007	94.5	7,480	95.0	0.4
合計	188,650	100.0	188,650	100.0	-	7,411	100.0	7,875	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)	37,572	19.9
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	14,337	7.6
3	興和不動産株式会社	14,312	7.6
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	12,565	6.7
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,905	4.2
6	株式会社北洋銀行	4,590	2.4
7	第一生命保険株式会社	4,132	2.2
8	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	3,776	2.0
9	株式会社中国銀行	3,511	1.9
10	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	2,277	1.2
合計		104,977	55.6

□ : 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。

保有物件の概要

物件番号	用途	名称	所在地	延床面積 (㎡)	建築時期(1)	取得価格(2) (百万円)	投資比率(3) (%)	PML(4) (%)
I-1	オフィス	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井	155,778.75	1996年 9月	22,553	10.6	8.0
I-2	オフィス	芝二丁目ビルディング	東京都港区芝	19,518.15	1994年 3月	9,450	4.4	8.2
I-3	オフィス	JEI浜松町ビル	東京都港区浜松町	8,327.53	1991年12月	8,350	3.9	8.2
I-4	オフィス	第32興和ビル	東京都港区南麻布	10,110.96	1979年 3月	7,430	3.5	13.2
I-7	オフィス	赤坂ガーデンシティ	東京都港区赤坂	46,776.76	2006年 1月	23,300	11.0	8.6
I-8	オフィス	赤坂インターシティ	東京都港区赤坂	73,061.33	2005年 1月	17,857	8.4	9.2
I-9	オフィス	興和白金台ビル	東京都港区白金台	7,374.74	1978年 3月	4,705	2.2	14.6
I-10	オフィス	台場ガーデンシティビル	東京都港区台場	33,283.49	2007年12月	11,000	5.2	7.8
I-11	オフィス	第35興和ビル	東京都港区赤坂	13,328.53	1980年 1月	8,280	3.9	12.9
I-12	その他	浜離宮インターシティ	東京都港区海岸	35,555.87	2011年 3月	7,080	3.3	8.3
小計				403,116.11	-	120,005	56.5	-
II-1	オフィス	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市東区	80,809.95	1991年 7月	4,300	2.0	11.9
II-2	オフィス	JEI西本町ビル	大阪府大阪市西区	15,800.31	1988年 2月	6,674	3.1	11.5
小計				96,610.26	-	10,974	5.2	-
III-1	オフィス	武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市中原区	53,711.13	1995年7月	13,890	6.5	11.5
III-2	オフィス	興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	31,009.62	1988年 4月	10,976	5.2	6.7
III-3	オフィス	JEI本郷ビル	東京都文京区本郷	5,877.11	1991年 2月	5,400	2.5	14.2
III-5	オフィス	川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区	22,141.60	1992年 4月	4,205	2.0	14.7
III-6	オフィス	第44興和ビル	東京都目黒区東山	3,359.55	1984年 7月	1,150	0.5	13.4
III-7	オフィス	JEI両国ビル	東京都墨田区両国	5,820.56	1996年 8月	2,550	1.2	14.3
III-8	オフィス	海老名プライムタワー	神奈川県海老名市中央	55,806.20	1995年 5月	6,470	3.0	12.2
III-9	オフィス	興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区	61,856.92	1988年 2月	32,000	15.1	7.9
III-10	オフィス	パシフィックスクエア千石	東京都文京区本駒込	4,017.44	1992年 11月	1,620	0.8	13.3
小計				243,600.13	-	78,261	36.8	-
-2	オフィス	MID京橋ビル	大阪府大阪市都島区	10,021.32	1987年 4月	3,308	1.6	8.9
小計				10,021.32	-	3,308	1.6	-
合計				753,347.82	-	212,547	100.0	6.2

(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、小数点第二位を四捨五入しています。

(4) 「PML」の合計欄には、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。

(5) 本表は、2012年2月29日における第28興和ビル譲渡後の保有物件を記載しています。

保有物件の概要

エリア



1-7 赤坂ガーデンシティ
Akasaka Garden City



1-1 大森ベルポートD館
Omori Bellport D



1-8 赤坂インターシティ
AKASAKA INTERCITY



1-10 台場ガーデンシティビル
Daiba Garden City Building



1-2 芝二丁目ビルディング
Shiba 2-Chome Building



1-3 JEI浜松町ビル
JEI Hamamatsucho Building



1-11 第35興和ビル
No. 35 Kowa Building



1-4 第32興和ビル
No. 32 Kowa Building



1-12 浜離宮インターシティ
HAMARIKYU INTERCITY



1-9 興和白金台ビル
Kowa Shirokanedai Building

() エリア順・取得価格順に表示しています。

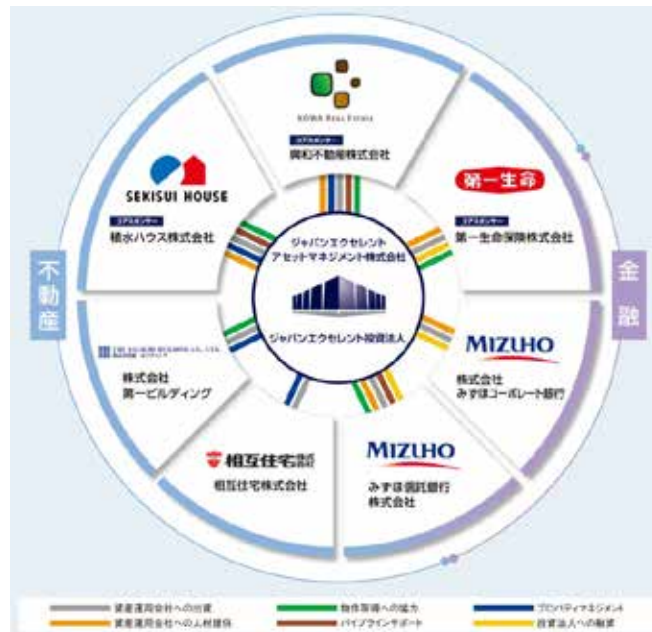
保有物件の概要

エリアII			エリアIII			
						
II-2 JEI西本町ビル <i>JEI Nishi-Honmachi Building</i>	II-1 NHK名古屋放送センタービル <i>NHK Nagoya Housou-center Building</i>	III-9 興和川崎西口ビル <i>Kowa Kawasaki Nishiguchi Building</i>	III-1 武蔵小杉タワープレイス <i>Musashikosugi Tower Place</i>	III-2 興和川崎東口ビル <i>Kowa Kawasaki Higashiguchi Building</i>	III-8 海老名プライムタワー <i>Ebina Prime Tower</i>	
エリアIII					エリア	
						
III-3 JEI本郷ビル <i>JEI Hongo Building</i>	III-5 川崎日進町ビルディング <i>Kawasaki Nisshincho Building</i>	III-7 JEI両国ビル <i>JEI Ryogoku Building</i>	III-10 パシフィックスクエア千石 <i>Pacific Square Sengoku</i>	III-6 第44興和ビル <i>No. 44 Kowa Building</i>	-2 MID京橋ビル <i>MID Kyobashi Building</i>	

()エリア順・取得価格順に表示しています。

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

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、2011年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に287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 (注1)	ポートフォリオに占める投資比率 (注2)
オフィスビル	90%以上
その他 (商業施設・住宅等)	10%以下

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

(注2) ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれの用途又は地域に属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。

投資対象地域		ポートフォリオに占める投資比率 (注2)
コアエリア		80%以上
エリア	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

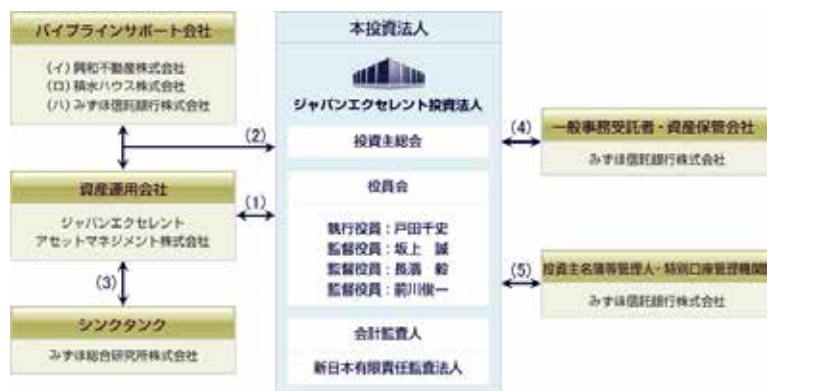
n 投資口価格と東証REIT指数の推移



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



n 資産運用会社の組織図

