



(証券コード 8987)

ジャパンエクセレント投資法人

第13期 (2012年12月期) 決算説明会資料

2013年2月15日

目次

・決算ハイライト

1. トピックス	3
2. 第13期(2012年12月期)決算状況	4

・実績と今後の運用方針

1. 環境認識	6
2. 外部成長	
(1) 増資の概要	7
(2) 外部成長の軌跡	8
(3) 新規取得物件	9
3. 内部成長	
(1) 稼働率の推移	11
(2) 賃料単価と賃料収入の推移	12
(3) 分配金安定化に向けたこれまでの取組み	13
4. 財務戦略	14
5. 業績予想	16

参考資料

物件別収支	18
期末算定価格	19
損益計算書	20
貸借対照表	21
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
投資法人の特色	29
スポンサー企業の総合力を活用した成長戦略	31
資産運用会社の概要	32
投資口価格と分配金利回りの推移	33

第 部

決算ハイライト



1. トピックス

1. 160億円規模の公募増資⁽¹⁾を実施、241億円の物件取得により外部成長継続

- 都心の大型物件を中心に4物件・241億円の物件を取得
- 継続的な物件取得により直近2年半で資産規模は33.2%拡大⁽²⁾
- 都心の物件への重点投資により都心6区への投資比率は54.8%に上昇

取得価格総額は2年半で33%増加

	第8期末	本件取引後 ⁽³⁾	純増率
取得価格総額	1,810億円	2,411億円	33.2%

都心6区への投資比率は上昇

	第8期末	本件取引後
都心6区比率	51.6%	54.8%

2. 大口テナント退去ビルの埋戻しに目途、ポートフォリオ収益力は安定化

- 大口テナント退去のあった物件(川崎日進町ビル・海老名プライムタワー)の埋戻しに目途
- 大口テナント退去により一時的に低下したポートフォリオ全体の稼働率は95%に回復
- 賃料ギャップは10%近くまで縮小し、ポートフォリオの収益力は安定化

大口テナント退去ビルの埋戻しに目途

	退去直後稼働率	第13期末	直近の稼働率	
川崎日進町ビル	17.7% (2012年7月1日)	66.6%	95.7% (2013年1月1日)	
海老名プライムタワー	67.7% (2010年10月末)	75.8%	約80% 2013年4月(見込)	90%超 2013年12月(見込)

3. 安定的な財務運営を継続

- 2013年1月に実施した増資によりLTV水準は48.0%に低下
- 金利の固定化を推進、固定金利比率は83.9%に

財務の安定性向上

	第13期末	本件取引後
LTV	49.7%	48.0%

固定金利比率を引上げ

	第12期末	第13期末	第14期末(見込)
固定金利比率	69.7%	76.2%	83.9%

第13期の1口当たり分配金は**12,242円**(期初予想**12,200円**)、第14期・第15期の分配金水準は維持・向上(**12,200円**・**12,300円**)

(1) 投資口の一般募集及びオーバーアロットメントによる売出し。

(2) 本投資法人は2012年12月24日にFTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series に組入れられました。

(3) 「本件取引後」とは、赤坂インターシティ(持分追加取得)・大阪興銀ビル(底地)・コアシティ立川・SE山京ビルの取得が全て完了した時点を指します。

2. 第13期(2012年12月期)決算状況

(単位:百万円)

	第12期 (2012.6)	第13期 (2012.12)	増減
不動産賃貸事業収入	7,587	7,597	9
賃料収入	6,885	6,772	113
水道光熱費収入	503	595	92
その他賃貸事業収入	198	229	31
不動産賃貸事業費用	3,901	3,950	48
維持管理費	1,016	1,006	10
水道光熱費	668	762	94
公租公課	592	613	20
修繕工事費	186	86	100
その他賃貸事業費用	177	197	20
減価償却費	1,260	1,284	23
不動産賃貸事業利益	3,685	3,647	38
販管費	498	476	21
不動産等売却益	152	0	152
匿名組合分配金		1	1
営業利益	3,340	3,172	167
営業外収益	9	7	2
営業外費用	913	869	44
経常利益	2,435	2,310	125
当期純利益	2,434	2,309	125
圧縮積立金繰入額	133	0	133
分配金総額	2,301	2,309	8
1口当たり分配金	12,200円	12,242円	42円

対前期比較のポイント

賃料収入は小幅減少(1.6%)

・川崎日進町ビルディングの大口テナント退去による減収

前期要因(第12期に大規模修繕工事を実施)の反動減

前期特殊要因(不動産売却益)の反動減

1口当たり分配金は、 期初予想通り

期初予想との主な差異

・営業利益、経常利益、当期利益、一口当たり分配金はいずれも期初の予想通り

(単位:百万円)

	当初予想	実績	差異
営業利益	3,171	3,172	1
経常利益	2,302	2,310	7
当期利益	2,301	2,309	7
1口当たり分配金	12,200円	12,242円	42円

第 部

実績と今後の運用方針



1. 環境認識

オフィスビル賃貸市場

- 東京都心部における新規大量供給も落ち着き、空室率は一進一退の横ばいから徐々に改善傾向へ
- 全般的には賃料の下落傾向は継続するも、都心部では空室率の低下に伴い一部優良ビルで下げ止まりから反転へ改善の兆しも

不動産投資市場

- 資金調達環境は引き続き良好であり、不動産取引件数・金額も増加傾向にあるが、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

金融市場

- 金融緩和政策継続の見通しの中、短期金利は当面低位安定
- 長期金利は今後の内外情勢如何では、上昇リスク懸念を払拭しかねる状況

2. 外部成長

(1) 増資の概要

既存物件の収益安定化に目途がついたことから、物件取得機会を捉えて約160億円の公募増資を実施

～今次増資の意義～

【成長の継続】 241億円の物件を取得し、中期目標である資産規模3,000億円に向けて**外部成長を継続**

LTV引下げにより物件取得による**外部成長余力を確保**

【流動性の向上】 増資後の**時価総額は1,000億円超**となり、流動性の向上により投資家層を拡大

【収益力の強化】 増資前の一口当たり**分配金の水準を維持・向上**させるとともに、
成長性のある物件の組入れにより市況回復期の収益力向上ポテンシャルを強化

一口当たり分配金

増資前の水準12,200円台を維持・向上

第13期	第14期(予想)	第15期(予想)
12,242円	12,200円	12,300円

LTV

増資によりLTVは1.7ポイント低下

第13期末	増資後
49.7%	48.0%

NAV

発行価格はNAV倍率1.0倍水準

第13期末	発行価格	NAV倍率
464,200円	451,425円	0.97倍

発行投資口数	36,300口 (含む オーバーアロットメント分:3,300口)
発行価格	451,425円 (価格決定日 終値 463,000円)
発行価額	436,609円
発行価額総額	15,848百万円 (含む オーバーアロットメント分:1,440百万円)
発行決議日	2013年1月10日
価格決定日	2013年1月23日
払込日	2013年1月30日

資金使途	<ul style="list-style-type: none"> 物件取得資金(4物件・総額241億円)の一部 取得(予定)物件の中核は、市況回復期の成長性が期待できる都心の大型物件 <p>取得物件全体の平均NOI利回り 5.3%</p>
------	---

()オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当により発行される新投資口数は上限の3,300口になるとの前提で記載

2. 外部成長 (2) 外部成長の軌跡

【規模拡大】 第9期の物件取得再開以降、**スポンサーのサポート**を活用しつつ**13物件・670億円**を取得、資産規模は約2年半で**33.2%の純増**
 【ポートフォリオ】 **都心・大型**の物件を中心に組入れ、東京都心6区の比率を**54.8%に上げる**とともに、**テナントの分散化**を推進

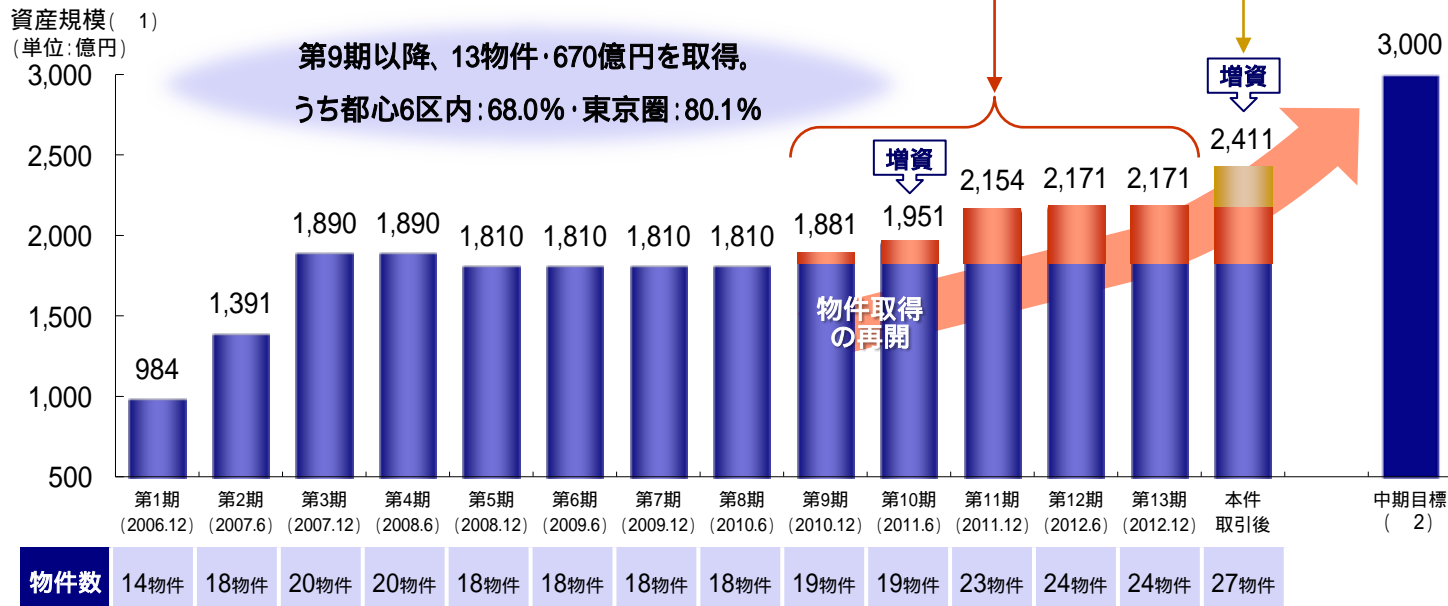
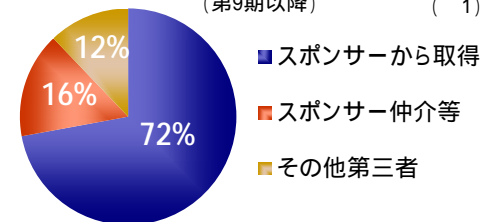
第9期～第13期 取得



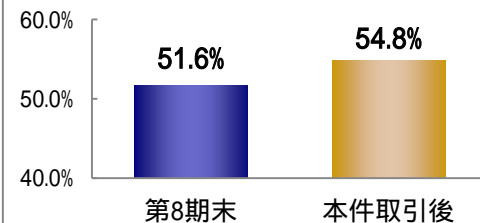
第14期 取得



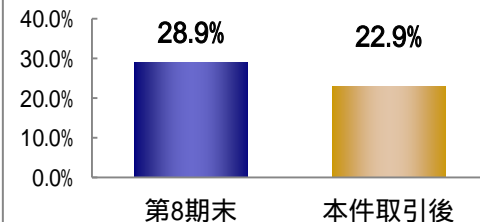
【スポンサーのサポートによる物件取得】 (第9期以降) (1)



【東京都心6区比率】 (1.3)



【上位5位テナント比率】 (4)



- (1) 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) 「東京都心6区」とは千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区を指します。
- (4) 「上位5位テナント比率」とは、全賃貸面積に占める割合の高い順に5位までのエンドテナントに対する賃貸面積の合計の全賃貸面積に占める割合を記載しています。

2. 外部成長

(3) 新規取得物件



- 都心の競争力のある大型物件であり、オフィス市況回復期における収益性向上が期待できる**成長性**の高い物件
- 都市環境への配慮と先進的技術を駆使した、新日鉄興和不動産の代表的な開発物件
 - ・オフィスフロアは、約550坪の大規模な一体型整形無柱空間
 - ・制震装置を装備するとともに、省エネ対策として地域冷暖房システムやコージェネレーションシステムなど、先進の技術を導入
- 日本の政治、経済の中心地に近接する国際色豊かな洗練されたエリア(赤坂・六本木)に立地
 - ・東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅が近接するなど、交通アクセスの面においても恵まれた立地
 - ・周辺で進行中の再開発計画によりさらなる発展が見込まれる立地

赤坂インターシティ(持分追加取得)

取得日	2013年2月5日
取得先	新日鉄興和不動産株式会社
取得価格	10,289百万円
鑑定評価額	12,000百万円
NOI利回り ⁽¹⁾	4.1%
延床面積	73,061.33m ² ⁽²⁾
構造・階数	S・SRC 地下3階地上29階建
建築時期	2005年1月28日
所在地	東京都港区赤坂一丁目11番44号

スポンサー
より取得

(参考情報)

赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業

新日鉄興和不動産は赤坂インターシティが隣接するエリアで大規模な再開発プロジェクトを進行中

- ・施行区域面積
約2.5ha
- ・敷地面積
約16,000m²
- ・延床面積
約171,550m²
- ・竣工予定
2016年度



- (1) 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) 本投資法人が信託受託者を通じて取得する専有部分(地下3階、地下2階及び1階ないし15階の事務所)の面積は32,169.62m²であり持分の割合は24/100です。既に保有する持分と併せると49/100となります。

2. 外部成長

(3) 新規取得物件



	大阪興銀ビル(底地)	コアシティ立川	SE山京ビル
取得(予定)日	2013年2月5日	2013年2月5日	2013年3月1日
取得先	新日鉄興和不動産株式会社	立川曙町キャピタル特定目的会社	合同会社ボレール
取得(予定)価格	1,770百万円	6,500百万円	5,500百万円
NOI利回り ^()	4.5%	5.7%	7.2%
延床面積(地積)	3,158.45㎡(地積)	19,099.27㎡	23,644.22㎡
建築時期	-	1994年12月15日	1989年3月11日
所在地	大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目1番1号	東京都立川市曙町二丁目37番7号	北海道札幌市北区北七条西一丁目1番2号
最寄駅	地下鉄御堂筋線「淀屋橋」徒歩1分 京阪「淀屋橋」徒歩3分	JR「立川」徒歩6分	JR「札幌」徒歩2分 地下鉄東豊線「さっぽろ」徒歩1分
物件特性等	<ul style="list-style-type: none"> ・契約期間30年(当初10年間は協議による合意以外の中途解約不可)の借地契約により収益の安定性が長期的に見込める物件 ・大阪市のメインストリートに面した四面道路のまとまった土地であり、地下鉄の駅から徒歩1分と利便性も高い希少性のある立地 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存のポートフォリオのNOI利回りを上回る収益性 ・多摩地区の拠点としての根強いオフィスニーズが期待できるエリアに立地。過去4年間の平均稼働率は93%超と安定 ・分割可能なフロア、24時間入館可能な機械警備、充実した駐輪・駐車設備等多様なテナントのニーズに応えられる仕様・設備 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存のポートフォリオのNOI利回りを上回る収益性 ・JR・地下鉄の駅から至近。幹線道路に面していることから自動車を使う場合の利便性も高い ・3回線の特別高圧線を受電し安定した電力供給が可能な充実した受電設備 ・2012年12月末現在の稼働率は98.5%。過去5年の平均稼働率も94%超と安定

() 取得年度の特異要因を排除した年間の想定収支により計算しています。

3. 内部成長

(1) 稼働率の推移

稼働率の推移・今後の見通し

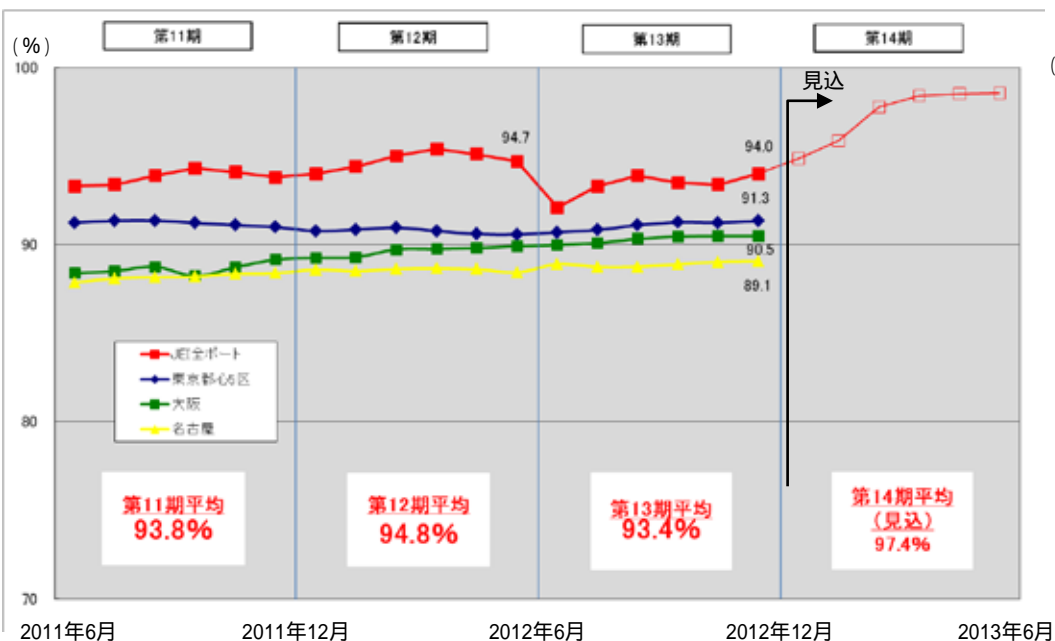
○ 第13期 : 大口テナント退去後の早期埋戻しが奏功、稼働率は94%に回復

川崎日進町ビルディングの大口テナント退去によりポートフォリオ全体の稼働率は一時的に低下するも(2012年7月末時点: 92.1%)、早期埋戻しにより**2012年12月末には94%に回復**(2013年1月末現在 **94.6%**)

○ 第14期 : 課題物件の早期埋戻し等により稼働率は更に向上

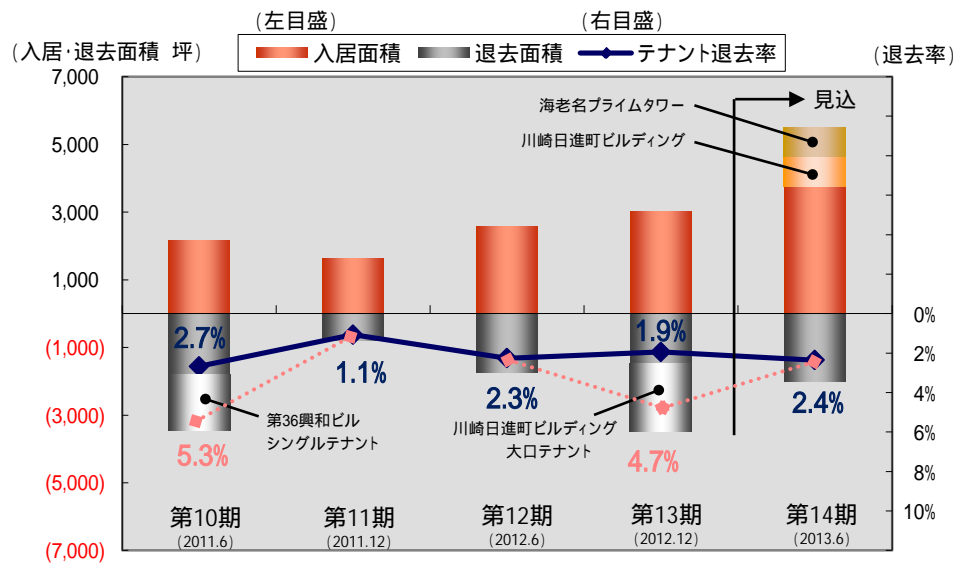
海老名プライムタワーの稼働率は2013年4月に約80%に回復する見込であり、ポートフォリオ全体の**稼働率は更に向上**を見込む。

【マーケット稼働率とJEIポートフォリオ稼働率の推移】



(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・退去面積の推移】



()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) 賃料単価と賃料収入の推移

賃料改定及び賃料単価の推移

○ 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14期にかけて**9%以下に縮小**の見込み

【賃料改定の推移】

	リース改定面積 ()内は賃貸可能 面積に対する比率	増額			平均賃料 改定率
		割合	割合	割合	
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	11,759 坪 (15%)	0%	55%	45%	4.5%
第14期(見込)	28,138 坪 (31%)	0%	36%	64%	4.2%

() 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】

() 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

○ 第13期 対前期比 1.6%

大口テナント退去により 113百万円の減収

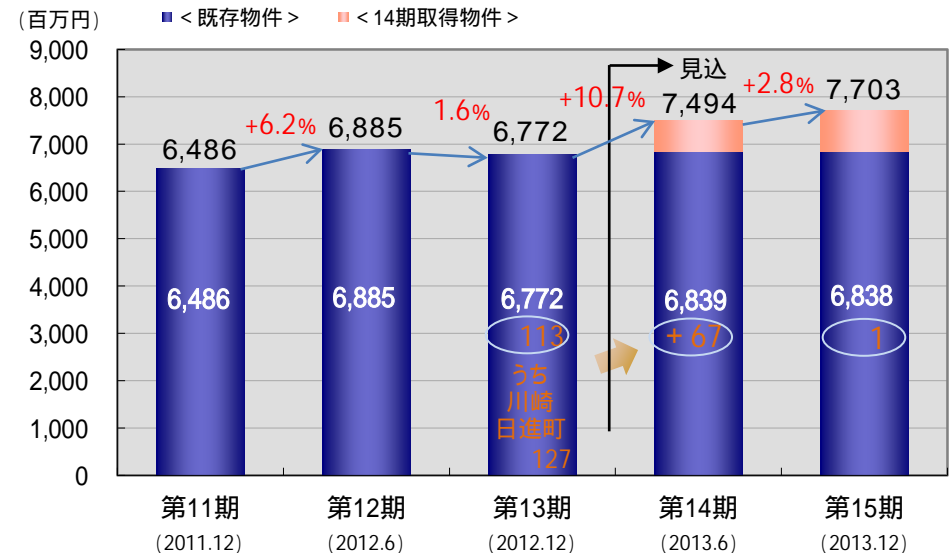
○ 第14期 対前期比 +10.7%

川崎日進町ビルの早期埋戻し等により**既存物件の賃料収入は反転**
新規物件取得による増収効果も加わり賃料収入総額は増加

○ 第15期 対前期比 +2.8%

増資による新規取得物件の収益寄与により増収
既存物件は横ばいで安定化

【賃料収入総額と対前期増減率の推移】



3. 内部成長

(3) 分配金安定化に向けたこれまでの取組み

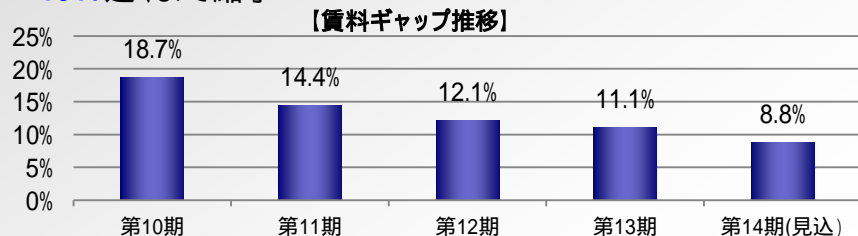
コスト削減と賃料ギャップの縮小

1. コスト削減

賃料水準低下の損益への影響を抑制するため投資法人の全ての費用を見直し、運用委託報酬やPM報酬を含むコスト全般の削減を実施（削減効果は1口当たり**分配金約1,100円**に相当）

2. 賃料ギャップ縮小

稼働率の維持を優先したリーシング方針をとり、賃料ギャップを**10%近くまで縮小**



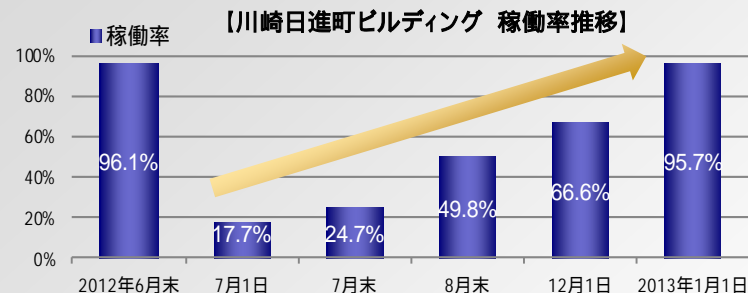
大口テナントの退去リスクへの対応

大口テナントについては、賃料ギャップや将来の増床ニーズ等の個別の事情を確認・検討のうえ、必要に応じて契約内容（契約期間・賃料水準等）の見直し等により**退去リスクを縮小化**

大口テナント退去ビルにおける課題解決

1. 川崎日進町ビルディング

PM報酬に**インセンティブ**を導入する等、スポンサー企業でもあるPM（第一ビルディング）と**緊密に連携したリーシング活動**により、早期の埋戻しに成功



2. 海老名プライムタワー

大口テナント退去により収支が悪化したため**維持管理コストを大幅に削減**し、物件収支を改善



既存テナントの増床ニーズに加え、BCP拠点としてのニーズ等を取り込み、2013年4月に**稼働率は約80%**（2013年12月には**90%超**）へ回復見込む

運用収益及び1口当たり分配金の安定化を実現

第10期 (2011年6月期)

12,000 円

第12期 (2012年6月期)

12,200 円

第13期 (2012年12月期)

12,242 円

第14期 (2013年6月期)
(予想)

12,200 円

第15期 (2013年12月期)
(予想)

12,300 円

4. 財務戦略(1)

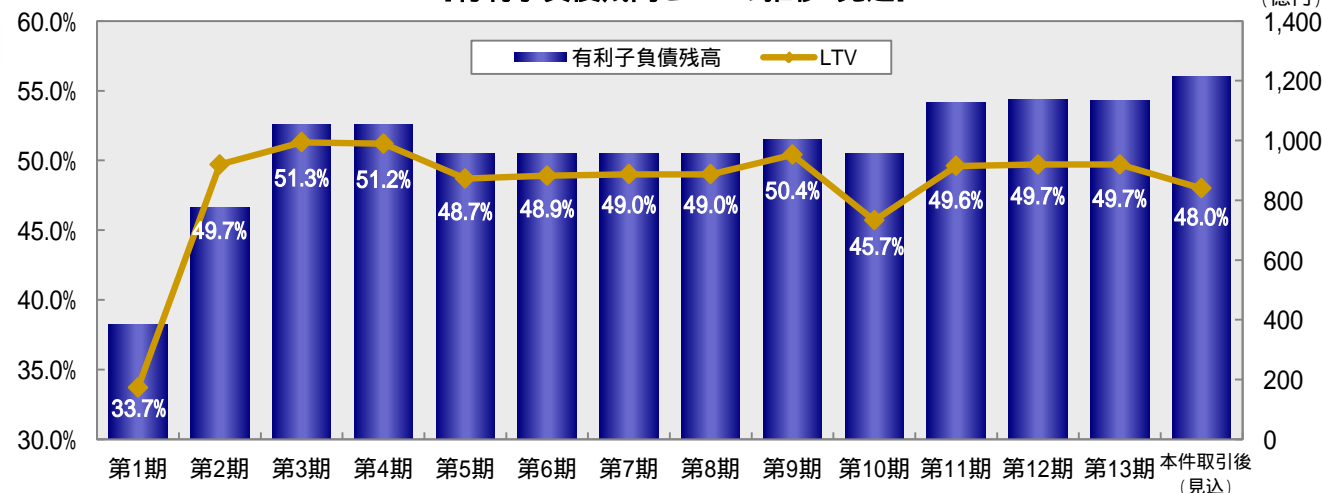
財務の安定性

LTV水準は保守的な運営に努め、借入金の固定金利化等により財務の安定化を推進

LTV水準のコントロール

160億円規模の公募増資の実施により、本件取引後のLTVは**48.0%**に低下

【有利子負債残高とLTVの推移・見込】

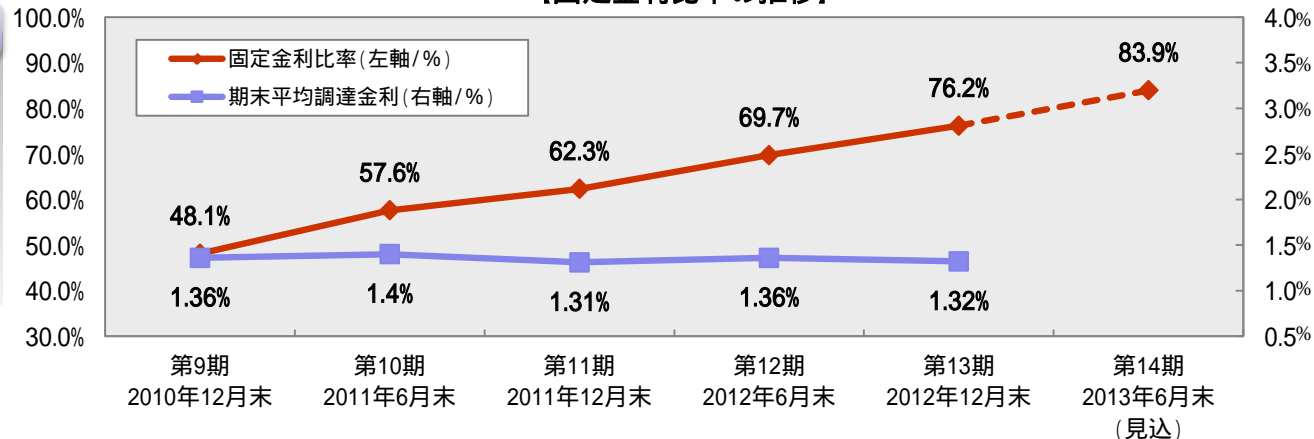


固定金利比率の推移

借入コストを抑制しつつ金利の固定化を推進

第14期の新規借入及び借換時の固定金利化により、固定金利比率は第14期末時点で**83.9%**へ

【固定金利比率の推移】

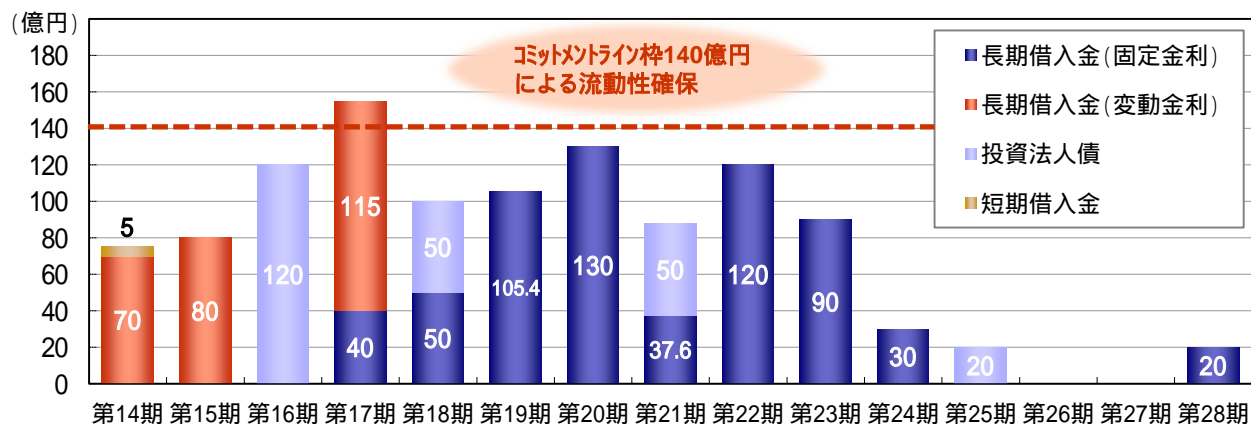


4. 財務戦略(2)

資金調達の安定性

返済期限の分散化、コミットメントラインの設定等により資金調達の安定性を維持

【返済期限の分散化の状況(2012年12月末現在)】



【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

借入先: みずほコーポレート銀行
三菱UFJ信託銀行
三井住友銀行

○ 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

格付けの状況

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- (ネガティブ) 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。

【有利子負債の状況】

(単位:百万円)

	第11期 (2011年12月末)	第12期 (2012年6月末)	第13期 (2012年12月末)
有利子負債残高	112,800	113,800	113,300
短期借入金()	9,000 (10.1%)	1,000 (1.1%)	500 (0.6%)
長期借入金()	79,800 (89.9%)	88,800 (98.9%)	88,800 (99.4%)
投資法人債	24,000	24,000	24,000
平均有利子負債 残存期間	2.92年	2.83年	2.89年

() () 内は、借入金の長短比率です。

5. 業績予想

(単位:百万円)

	第13期 (2012.12)	第14期 (2013.6)		第15期 (2013.12)	
	実績	予想	前期比	予想	前期比
不動産賃貸事業収入	7,597	8,342	744	8,727	384
賃料収入	6,772	7,494	722	7,703	208
水道光熱費収入	595	623	28	788	165
その他賃貸事業収入	229	223	6	235	11
不動産賃貸事業費用	3,950	4,278	328	4,492	213
うち維持管理費	1,006	1,124	118	1,062	⑤ 61
うち水道光熱費	762	770	7	930	160
うち修繕工事費	86	108	22	133	24
(NOI)	4,932	5,477	545	5,698	221
うち減価償却費	1,284	1,414	129	1,464	50
不動産賃貸事業利益	3,647	4,063	416	4,234	171
販管費	476	509	32	527	18
匿名組合分配金	1	13	11	-	13
営業利益	3,172	3,567	395	3,707	139
営業外費用	869	974	105	943	31
経常利益	2,310	2,595	284	2,767	172
当期純利益	2,309	2,594	284	2,766	172
圧縮積立金繰入/取崩額	-	150		-	
分配金総額	2,309	2,744	435	2,766	22
1口当たり分配金	12,242円	12,200円	42円	12,300円	100円

業績予想の概要

【第14期】

物件取得により増収・既存物件も安定

- ・第14期取得物件の寄与 655百万円
- ・既存物件も大口退去ビルの埋戻しで67百万円増収

維持管理費の増加

- ・リーシング費用の増加及び新規物件取得による費用増

内部留保の取崩

- ・増資関連費用、第14期取得物件の期中取得による通期末寄与分に充当するため、内部留保を取り崩し

【第15期】

第14期取得物件の通期寄与による増収

⑤前期要因(リーシング費用の増加)の反動減

1口当たり分配金12,300円と100円の増配

参考資料



物件別収支

(単位:百万円)

	エリア												エリア		エリア										エリア		合計
	-1	-2	-3	-4	-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	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-テンビル	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	947	371	254	271	401	314	179	338	-	275	72	305	205	806	-	-	88	91	102	338	916	82	182	149	7,597		
建物賃貸料	891	371	239	254	368	282	151	338	-	260	66	-	185	703	-	-	87	80	91	285	822	64	166	135	6,944		
その他収入	55	0	15	16	32	32	27	-	-	15	6	-	20	103	-	-	1	11	10	52	94	17	15	14	652		
賃貸事業費用	479	122	97	86	162	145	75	123	-	149	26	186	131	371	-	-	106	36	55	320	614	37	100	57	3,950		
維持管理費	126	48	16	31	45	11	21	1	-	44	6	51	26	101	-	-	53	12	16	111	133	5	15	18	1,006		
水道光熱費	142	0	16	18	25	36	13	-	-	27	5	27	23	96	-	-	-	9	11	73	114	7	14	14	762		
公租公課	78	29	18	21	32	18	14	34	-	20	-	19	26	59	-	-	15	4	7	42	76	6	12	0	613		
損害保険料	2	1	0	0	0	0	0	0	-	1	0	0	0	2	-	-	0	0	0	2	3	0	0	0	22		
修繕工事費	1	2	0	2	0	1	2	1	-	0	1	8	2	7	-	-	-	0	0	1	25	2	0	0	86		
その他費用	2	2	14	2	2	35	1	1	-	2	0	27	2	9	-	-	1	1	1	14	13	1	1	0	175		
減価償却費	125	39	30	10	55	41	21	84	18	54	13	50	49	94	91	29	36	7	16	74	248	14	54	21	1,284		
賃貸事業利益	467	249	156	185	238	169	103	214	182	126	45	118	73	435	176	80	-17	55	47	17	301	44	81	92	3,647		
NOI	592	288	187	195	294	210	125	298	201	180	58	168	123	529	268	109	18	62	64	91	550	58	136	114	4,932		
日数	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	22,553	9,450	8,350	7,430	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	217,057		

対前期比較																											
	第13期NOI利回り(年換算)	第12期NOI利回り(年換算)	差異	第13期NOI利回り(年換算)	第12期NOI利回り(年換算)	差異	第13期NOI利回り(年換算)	第12期NOI利回り(年換算)	差異	第13期NOI利回り(年換算)	第12期NOI利回り(年換算)	差異	第13期NOI利回り(年換算)	第12期NOI利回り(年換算)	差異	第13期NOI利回り(年換算)	第12期NOI利回り(年換算)	差異	第13期NOI利回り(年換算)	第12期NOI利回り(年換算)	差異	第13期NOI利回り(年換算)	第12期NOI利回り(年換算)	差異	第13期NOI利回り(年換算)	第12期NOI利回り(年換算)	差異
	5.2%	6.1%	4.5%	5.2%	2.5%	2.3%	5.3%	5.4%	4.8%	5.1%	6.7%	7.8%	3.7%	7.6%	4.8%	4.0%	0.9%	10.9%	5.0%	2.8%	3.4%	7.2%	8.2%	8.2%	4.5%		
第13期NOI利回り(年換算)	5.2%	6.1%	4.5%	5.2%	2.5%	2.3%	5.3%	5.4%	4.8%	5.1%	6.7%	7.8%	3.7%	7.6%	4.8%	4.0%	0.9%	10.9%	5.0%	2.8%	3.4%	7.2%	8.2%	8.2%	4.5%		
第12期NOI利回り(年換算)	5.5%	6.0%	4.3%	5.2%	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%		
差異	-0.3%	0.1%	0.2%	0.0%	0.4%	-0.2%	-0.6%	-0.2%	-0.4%	0.2%	0.0%	1.5%	0.1%	0.3%	0.1%	-1.1%	-6.7%	0.0%	-0.4%	0.0%	-0.2%	0.5%	-0.1%	-0.4%	-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。
- 比率については、小数点第2位を四捨五入しています。
- 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)。
- 35興和、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。
- 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。
- 第12期NOI利回りの合計は、2012年2月29日に売却した第28興和ビルを除いた、第12期末保有24物件ベースで表示しています。

【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	2,634	292	1,753	250
取得価格	121,755	10,974	78,261	6,068
第13期NOI利回り(年換算)	4.3%	5.3%	4.4%	8.2%
第12期NOI利回り(年換算)	4.3%	4.7%	4.9%	8.3%
差異	0.0%	0.6%	-0.5%	-0.1%

期末算定価格

(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13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12期末	第13期末		%			%	第12期末	第13期末			%
I-1	I	大森ベルポートD館		22,553	24,110	23,130	980	-4.1%	21,747	1,383	6.4%	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	10,900	10,900	0	0.0%	9,164	1,736	18.9%	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	7,470	7,470	0	0.0%	8,286	816	-9.8%	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	7,080	6,838	242	-3.4%	7,386	548	-7.4%				中央不動産鑑定所	
I-7		赤坂ガーデンシティ		23,300	17,700	17,700	0	0.0%	22,768	5,068	-22.3%				日本不動産研究所	
I-8		赤坂インタ-シティ		17,857	12,500	12,500	0	0.0%	17,454	4,954	-28.4%				日本不動産研究所	
I-9		興和白金台ビル		4,705	5,090	4,960	130	-2.6%	4,884	75	1.5%				日本不動産研究所	
I-10		台場ガーデンシティビル		11,000	11,730	11,740	10	0.1%	10,794	945	8.8%				中央不動産鑑定所	
I-11		第35興和ビル		8,280	9,110	9,050	60	-0.7%	8,281	768	9.3%				日本不動産研究所	
I-12		浜離宮インターシティ		7,080	7,550	7,560	10	0.1%	6,990	569	8.1%				日本不動産研究所	
I-13		新富町ビル		1,750	1,806	1,804	2	-0.1%	1,799	4	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		4,300	4,250	4,250	0	0.0%	4,484	234	-5.2%	5.8%	5.8%	0.0%	日本不動産研究所
II-2			JEI西本町ビル		6,674	4,420	4,220	200	-4.5%	7,420	3,200	-43.1%	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	16,400	16,400	0	0.0%	12,915	3,484	27.0%	5.4%	5.4%	0.0%	日本不動産研究所	
III-2		興和川崎東口ビル		10,976	8,380	8,350	30	-0.4%	10,140	1,790	-17.7%	5.1%	5.1%	0.0%	日本ヴァリュアーズ	
III-3		JEI本郷ビル		5,400	4,560	4,560	0	0.0%	5,220	660	-12.6%	4.6%	4.6%	0.0%	日本ヴァリュアーズ	
III-5		川崎日進町ビルディング		4,205	3,570	3,050	520	-14.6%	4,081	1,031	-25.3%	5.8%	5.8%	0.0%	日本不動産研究所	
III-6		第44興和ビル		1,150	1,540	1,530	10	-0.6%	985	544	55.2%	5.9%	5.9%	0.0%	日本不動産研究所	
III-7		JEI両国ビル		2,550	2,136	2,096	40	-1.9%	2,365	269	-11.4%	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	3,690	3,690	0	0.0%	6,049	2,359	-39.0%	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	24,500	24,500	0	0.0%	30,199	5,699	-18.9%	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	1,638	1,626	12	-0.7%	1,658	32	-1.9%	5.3%	5.3%	0.0%	中央不動産鑑定所	
-2		JEI京橋ビル		3,308	3,510	3,510	0	0.0%	3,314	195	5.9%	6.0%	6.0%	0.0%	日本不動産研究所	
-3	広島八丁堀第一生命ビルディング		2,760	2,770	2,770	0	0.0%	2,781	11	-0.4%	5.8%	5.8%	0.0%	日本不動産研究所		
小計				217,057	196,410	194,204	2,206	-1.1%	211,177	16,973	-8.0%	5.0%	5.0%	0.0%	-	
エリア 合計				121,755	115,046	113,652	1,394	-1.2%	119,559	5,907	-4.9%	4.7%	4.7%	0.0%	-	
エリア 合計				10,974	8,670	8,470	200	-2.3%	11,905	3,435	-28.9%	5.6%	5.6%	0.0%	-	
エリア 合計				78,261	66,414	65,802	612	-0.9%	73,616	7,814	-10.6%	5.3%	5.3%	0.0%	-	
エリア 合計				6,068	6,280	6,280	0	0.0%	6,096	184	3.0%	5.9%	5.9%	0.0%	-	
合計				217,057	196,410	194,204	2,206	-1.1%	211,177	16,973	-8.0%	5.0%	5.0%	0.0%	-	

(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一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第12・13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12期 (2012.6期)	百分比 (%)	第13期 (2012.12期)	百分比 (%)	差異	前期比 (%)
1. 営業収益	7,740	100.0	7,599	100.0	141	1.8
賃貸事業収入	7,046		6,944		101	
その他の賃貸事業収入	541		652		111	
不動産等売却益	152		-		152	
匿名組合分配金	-		1		1	
2. 営業費用	4,400	56.9	4,427	58.3	26	+ 0.6
維持管理費	1,016		1,006		10	
水道光熱費	668		762		94	
公租公課	592		613		20	
損害保険料	25		22		3	
修繕工事費	186		86		100	
その他費用	151		175		23	
減価償却費	1,260		1,284		23	
賃貸事業費用合計	3,901		3,950		48	+ 1.2
賃貸事業利益	3,685		3,647		38	1.0
資産運用報酬	356		358		1	
その他営業費用	142		118		23	
営業利益	3,340	43.1	3,172	41.7	167	5.0
3. 営業外収益	9	0.1	7	0.1	2	26.1
受取利息	1		1		0	
その他	8		5		2	
4. 営業外費用	913	11.8	869	11.4	44	4.9
支払利息	599		595		4	
融資関連費用	138		96		42	
投資法人債利息	161		163		2	
投資法人債発行費償却	13		13		-	
その他	0		0		0	
経常利益	2,435	31.5	2,310	30.4	125	5.1
5. 特別損失	0	0.0	-	-	0	-
災害による損失	0		-		0	
税引前当期純利益	2,435	31.5	2,310	30.4	125	5.1
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	2,434	31.5	2,309	30.4	125	5.2
前期繰越利益	0		0		0	
当期末処分利益	2,434		2,309		125	

()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12期 (2012.6)		第13期 (2012.12)		比較増減		第12期 (2012.6)		第13期 (2012.12)		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	16,079	7.0	16,137	7.1	57	流動負債	23,453	10.2	16,804	7.4	6,649
現金及び預金	3,490		3,596		106	営業未払金	587		510		77
信託現金及び信託預金	11,892		11,728		164	短期・1年以内返済借入金	22,000		15,500		6,500
営業未収入金	539		650		111	未払金	381		329		52
その他	156		161		4	未払消費税等	155		136		18
固定資産	212,659	93.0	211,816	92.9	842	その他	328		328		0
1.有形固定資産	203,613	89.0	202,612	88.9	1,001	固定負債	100,827	44.1	106,670	46.8	5,842
不動産	3,283		3,289		6	投資法人債	24,000		24,000		-
信託不動産	200,309		199,250		1,059	長期借入金	67,800		73,800		6,000
建設仮勘定	20		73		52	預り敷金保証金	425		426		1
2.無形固定資産	8,565	3.8	8,565	3.7	0	信託預り敷金保証金	8,602		8,443		159
借地権	1,185		1,185		-	負債合計	124,281	54.3	123,474	54.2	806
信託借地権	7,380		7,380		-						
その他	0		0		0						
3.投資その他の資産	479	0.2	638	0.3	158	(純資産の部)					
投資有価証券	-		207		207	投資主資本	104,537	45.7	104,545	45.8	7
差入敷金保証金	15		15		-	1.出資総額	102,052	44.6	102,052	44.8	-
長期前払費用	385		331		54	2.剰余金	2,485		2,492		7
その他	78		83		5	任意積立金(圧縮積立金)	50	0.0	183	0.0	133
繰延資産	79	0.0	66	0.0	13	当期未処分利益	2,434	1.1	2,309	1.0	125
投資法人債発行費	79		66		13	純資産合計	104,537	45.7	104,545	45.8	7
資産合計	228,818	100.0	228,020	100.0	798	負債純資産合計	228,818	100.0	228,020	100.0	798

()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。

有利子負債残高一覧 (2012年12月末現在)

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	24.6%	19.4%
三菱UFJ信託銀行株式会社	16,240	18.2%	14.3%
株式会社日本政策投資銀行	12,000	13.4%	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	7,320	8.2%	6.4%
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%	1.9%
株式会社損害保険ジャパン	2,000	2.2%	1.8%
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	89,300	100.0%	78.8%
第1回無担保投資法人債	12,000	/	10.6%
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		21.2%
有利子負債 合計	113,300		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13期 (2012.12期)	
区分	金額
営業活動によるキャッシュフロー	3,389
税引前当期純利益	2,310
減価償却費	1,284
利息の受取・支払	749
その他	544
投資活動によるキャッシュフロー	652
投資有価証券の取得・払出による支出・収入	207
固定資産の取得による支出	287
預り敷金の収入・支出	157
財務活動によるキャッシュフロー	2,795
短期借入金の返済による支出	500
長期借入れによる収入	14,000
長期借入金の返済による支出	14,000
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	2,295
現金及び現金同等物の増加・減少額	58
現金及び現金同等物の期首残高	15,383
現金及び現金同等物の期末残高	15,325

n 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

第13期 (2012.12期)	
区分	金額
当期末処分利益	2,309,504,835
分配金の額	2,309,453,300
(投資口1口当たりの分配金の額)	12,242
任意積立金(圧縮積立金繰入額)	-
次期繰越利益	51,535
期末発行済投資口数	188,650口

()金額については、百万円未満を切り捨てています。

主な財務指標

財務指標	算式	単位	第12期 (2012.6)	第13期 (2012.12)
EPS(1口当たり純利益)	当期純利益 ÷ 期中平均投資口数	円	12,906	12,241
EBIT(利払前・税引前当期純利益)	税引前当期純利益 + (支払利息+投資法人債利息)	百万円	3,197	3,069
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	4,458	4,354
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	4,946	4,932
NCF(ネット・キャッシュフロー)	NOI - 資本的支出	百万円	4,553	4,648
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	3,542	3,593
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	18,780	19,050
NAV(ネット・アセット・バリュ-)	期末総資産額 - 期末総負債額 - 不動産期末帳簿価格 + 不動産期末算定価格	百万円	88,768	87,571
1口当たりNAV	NAV ÷ 発行済投資口数	円	470,545	464,200
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	5.7
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	4.2	4.0
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	%	1.1	1.0
(参考)年換算値	同上 × 365日 ÷ 営業日数	%	2.1	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	%	2.3	2.2
(参考)年換算値	同上 × 365日 ÷ 営業日数	%	4.7	4.4
自己資本比率	(期末純資産額 ÷ 期末総資産額) × 100	%	45.7	45.8
LTV(総資産有利子負債比率)	(期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額) × 100	%	49.7	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	554,134	554,175
配当性向	分配総額 ÷ 当期純利益 × 100	%	94.5	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12期末 (2012.6)		第13期末 (2012.12)		構成比率 増減	第12期末 (2012.6)		第13期末 (2012.12)		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)	121,774	64.6	119,565	63.4	-1.2	103	1.4	101	1.5	0.1
その他国内法人	24,134	12.8	25,283	13.4	0.6	177	2.4	167	2.5	0.1
外国法人等	18,262	9.7	23,313	12.4	2.7	95	1.3	122	1.8	0.5
個人	24,480	13.0	20,489	10.9	-2.1	7,072	95.0	6,370	94.2	-0.7
合計	188,650	100.0	188,650	100.0	-	7,447	100.0	6,760	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)	47,448	25.2
2	新日鉄興和不動産株式会社	14,312	7.6
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	10,426	5.5
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,094	5.4
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	9,388	5.0
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	4,749	2.5
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	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	2,493	1.3
	合計	111,037	58.9

□ : 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



- (1) エリアの定義は、P30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(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	II-1	II-2	II-3
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	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
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	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)
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	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	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	1991年 7月	1988年 2月	-
取得価格 (百万円)	22,553	9,450	8,350	7,430	23,300	28,146	4,705	11,000	8,280	7,080	1,750	4,300	6,674	1,770
投資比率 (%)	9.4	3.9	3.5	3.1	9.7	11.7	2.0	4.6	3.4	2.9	0.7	1.8	2.8	0.7
PML (%)	8.0	8.2	8.2	13.2	8.6	9.2	14.6	7.8	12.9	8.3	13.6	11.9	11.5	-

(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(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	-2	-3	-4
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	武蔵小杉 タワープレイス	興和川崎東口 ビル	JEI本郷ビル	川崎日進町 ビルディング	第44興和ビル	JEI両国ビル	海老名 プライムタワー	興和川崎西口 ビル	パシフィック スクエア千石	コアシティ立川	JEI京橋ビル	広島八丁堀 第一生命 ビルディング	SE山京ビル (2013年3月1日 取得予定)
写真													
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
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
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
取得価格 (百万円)	13,890	10,976	5,400	4,205	1,150	2,550	6,470	32,000	1,620	6,500	3,308	2,760	5,500
投資比率 (%)	5.8	4.6	2.2	1.7	0.5	1.1	2.7	13.3	0.7	2.7	1.4	1.1	2.3
PML (%)	11.5	6.7	14.2	14.7	13.4	14.3	12.2	7.9	13.3	6.7	8.9	5.1	4.4


(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。


投資法人の特色(1)

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。



新日鉄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




物件

仲介


人材

管理



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



物件


融資

人材



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の実績を有し、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



物件

人材


管理



株式会社第一ビルディング

管理

仲介



相互住宅株式会社

管理



株式会社 みずほコーポレート銀行

融資

人材

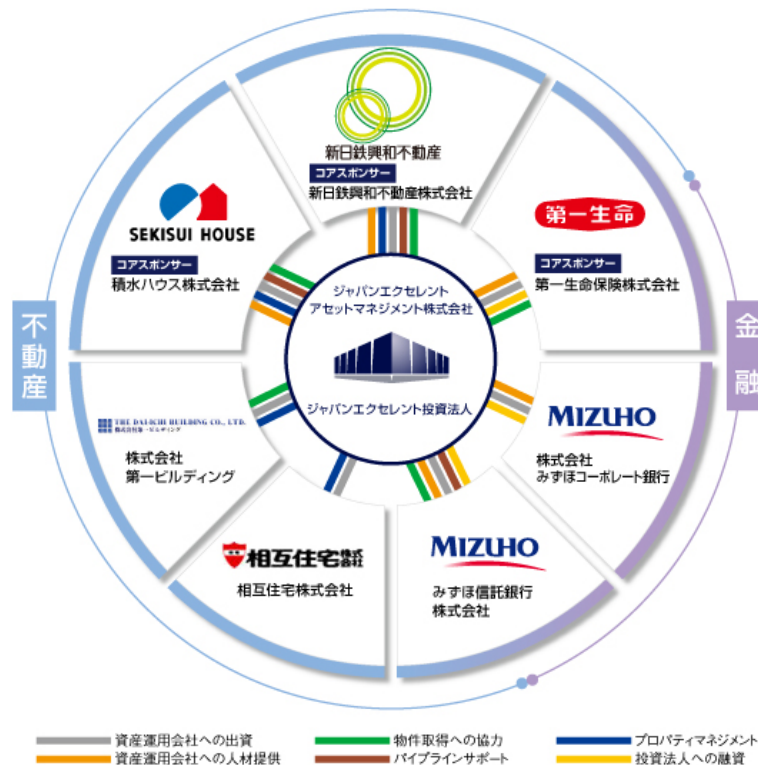


みずほ信託銀行 株式会社

融資

仲介

人材



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

投資法人の特色(2)

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

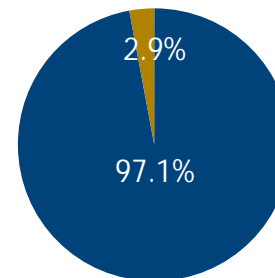
【用途】

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(商業施設・住宅等)	10%以下



用途別投資比率(3)



オフィスビルへの
投資比率
97.1%

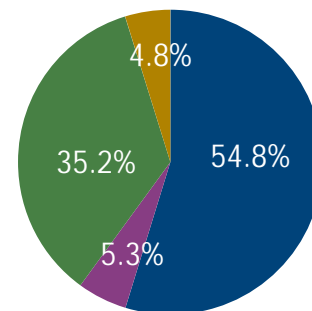
【投資対象地域】

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	東京圏心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



エリア別投資比率(3)



東京圏への
投資比率(4)
89.9%

エリア	取得価格総額	物件数
コアエリア	132,044百万円	11物件
コアエリア以外の東京圏心6区	12,744百万円	3物件
コアエリア以外の大阪・名古屋・福岡	84,761百万円	10物件
コアエリア以外の他地域	11,568百万円	3物件

(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。

(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) 本件取引後の投資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。

(4) 「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(エリア及びエリア)。

スポンサー企業の総合力を活用した成長戦略

スポンサーパイプラインを活用した物件取得

物件取得を再開した第9期以降に取得した物件及び取得予定物件のうち、スポンサー企業のサポートを活用して取得した物件は87.9%

スポンサー企業のパイプラインを積極的に活用し、過度な物件取得競争を回避、不動産売買市場では取得が困難である優良資産を取得

第10期取得



台場ガーデンシティビル



第11期取得



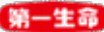
浜離宮インターシティ



第12期取得



広島八丁堀第一生命ビルディング



第14期取得物件



赤坂インターシティ
(持分追加取得)



新日鉄興和不動産



大阪興銀ビル
(底地)

スポンサー企業との物件入替によるポートフォリオ強化

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

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

浜離宮インターシティ

第28興和ビル

興和白金台ビル

第36興和ビル



賃料固定型マスターリースの導入による収益安定化

台場ガーデンシティビル



取得にあわせて積水ハウス株式会社による10年間の賃料固定型マスターリース契約を締結



新富町ビル



取得にあわせ空室部分について、新日鉄興和不動産株式会社による一部賃料固定型マスターリース契約を締結

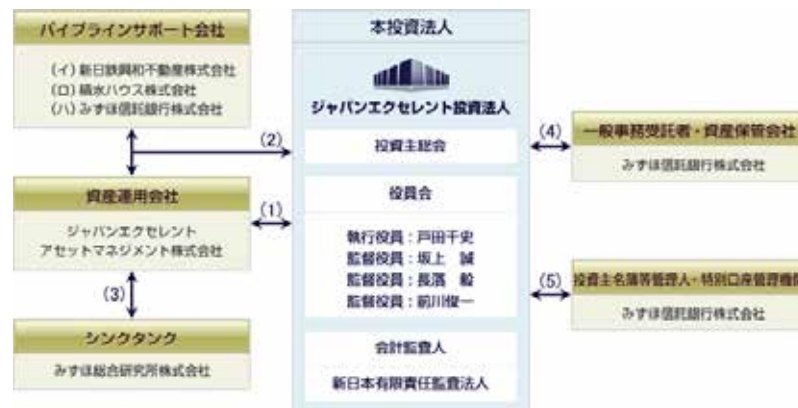


資産運用会社の概要

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

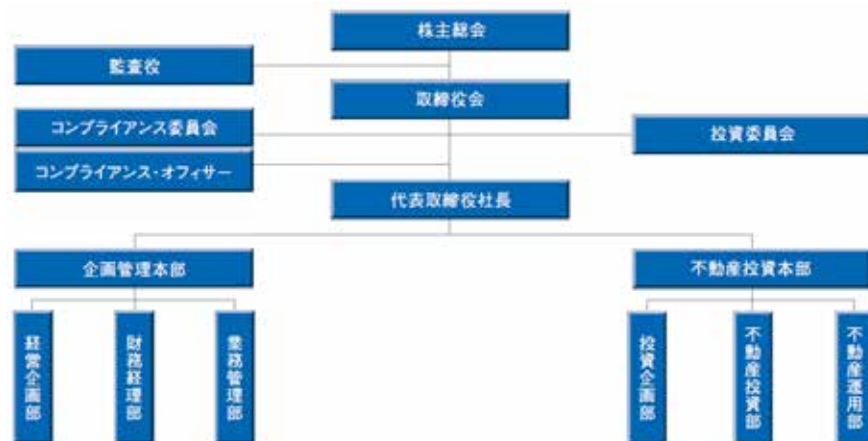
商号	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 JAPAN EXCELLENT ASSET MANAGEMENT CO., LTD.	
本店	東京都港区赤坂一丁目9番20号	
設立時期	2005年4月14日	
資本金	4億5千万円	
株主	新日鉄興和不動産株式会社	45.0%
	第一生命保険株式会社	20.0%
	積水ハウス株式会社	15.0%
	株式会社第一ビルディング	5.0%
	相互住宅株式会社	5.0%
	株式会社みずほコーポレート銀行	5.0%
業務内容	金融商品取引業者：登録番号 (投資運用業) 関東財務局長(金商)第331号	
	宅地建物取引業：免許証番号 東京都知事(2)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	

n 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)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



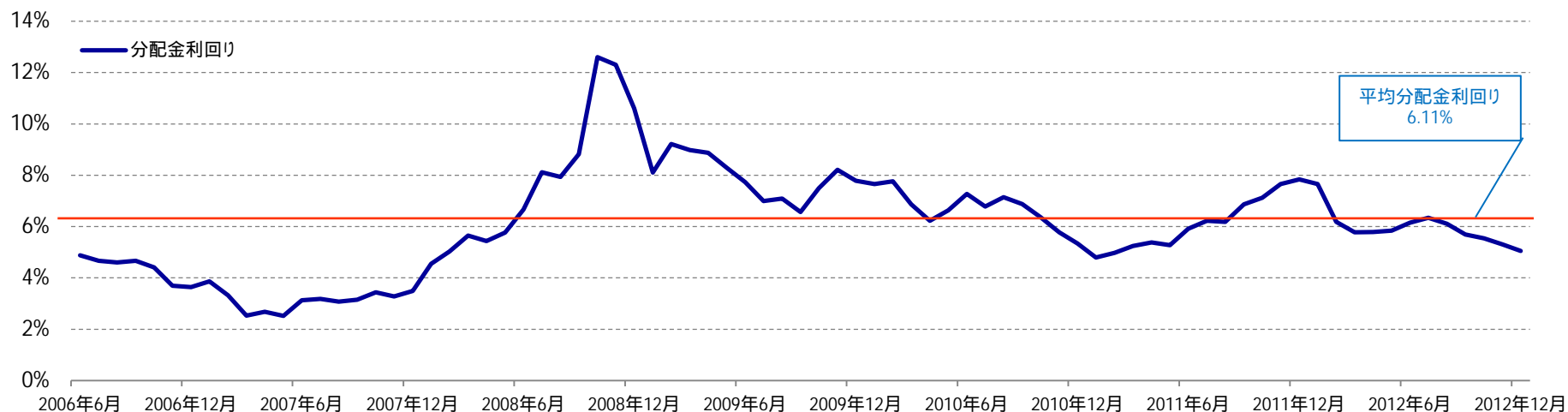
投資口価格と分配金利回りの推移

n 投資口価格と東証REIT指数の推移



() 2006年6月27日(上場日)から2012年12月末までの東京証券取引所における投資法人の投資口価格の終値と東証REIT指数の終値を示したものです。

n 分配金利回り(注)の推移(2006年6月末~2012年12月末)



() 分配金利回りは、1口当たり実績分配金 $\times 2 \div$ 各月末の投資口価格終値で計算しています。1口当たり実績分配金は該当期の分配金実績を用いて算出しています。

- n 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。
- n 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。
- n 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。
- n 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。