

# 参考資料



赤坂ガーデンシティ

# 物件別収支

(単位:百万円)

	エリアⅠ														エリアⅡ			エリアⅢ											エリアⅣ			合計
	I-1	I-2	I-3	I-4	I-7	I-8	I-9	I-10	I-11	I-12	I-13	I-14	Ⅱ-1	Ⅱ-2	Ⅱ-3	Ⅲ-1	Ⅲ-2	Ⅲ-3	Ⅲ-5	Ⅲ-6	Ⅲ-7	Ⅲ-8	Ⅲ-9	Ⅲ-10	Ⅲ-11	Ⅳ-2	Ⅳ-3	Ⅳ-4				
	大森	芝二丁目	浜松町	32興和	赤坂ガーデンシティ	赤坂インターシティ	興和白金台	台場ガーデンシティビル	35興和	浜離宮インターシティ	新富町	興和西新橋	NHK名古屋	西本町	大阪興銀ビル(底地)	武蔵小杉	川崎東口	本郷	川崎日進町	44興和	両国	海老名	川崎西口	千石	コアシティ立川	京橋	広島八丁堀	SE山京				
賃貸事業収入	934	370	255	253	342	592	177	336	-	284	71	-	297	219	83	800	-	-	192	92	105	372	952	67	296	187	145	373	8,848			
建物賃料	869	370	239	234	315	491	159	336	-	264	65	-	-	182	83	685	-	-	189	80	92	311	846	58	290	169	129	277	7,957			
その他収入	65	0	15	19	27	100	17	-	-	20	6	-	-	36	-	114	-	-	2	11	12	61	106	8	6	17	15	95	890			
賃貸事業費用	496	124	107	90	170	264	73	124	-	156	34	-	186	139	0	383	-	-	109	38	56	342	631	36	129	103	77	208	4,605			
維持管理費	124	47	19	30	57	28	17	1	-	47	6	-	51	24	-	100	-	-	50	14	16	113	136	5	26	15	17	38	1,110			
水道光熱費	157	0	18	21	21	69	16	-	-	28	6	-	29	29	-	107	-	-	-	9	12	89	116	8	46	18	15	74	1,005			
公租公課	78	29	17	20	32	17	14	34	-	20	4	-	20	26	-	59	-	-	15	4	7	42	75	6	0	12	17	0	632			
損害保険料	2	1	0	0	0	0	0	0	-	1	0	-	0	0	-	2	-	-	0	0	0	2	3	0	1	0	0	0	24			
修繕工事費	4	3	2	3	-	4	3	2	-	1	2	-	5	4	-	10	-	-	0	0	0	7	30	0	3	1	2	1	121			
その他費用	2	2	15	3	2	62	1	1	-	2	0	-	26	1	0	9	-	-	1	1	1	12	14	1	1	1	1	2	206			
減価償却費	127	40	34	10	55	80	19	84	18	54	13	16	53	52	-	94	90	29	40	7	16	74	255	14	50	53	22	90	1,504			
賃貸事業利益	437	246	147	163	172	327	103	211	173	128	37	92	111	79	83	417	174	86	82	53	49	29	321	30	167	83	68	164	4,243			
NOI	564	286	181	173	228	408	123	295	192	182	50	109	164	131	83	512	264	115	123	61	66	104	576	45	218	136	90	254	5,747			
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	184	184	184	184			
取得価格	22,552	9,450	8,350	7,430	23,300	28,146	4,705	11,000	8,280	7,080	1,750	3,931	4,300	6,673	1,770	13,890	10,976	5,400	4,725	1,150	2,550	6,470	32,000	1,620	6,500	3,308	2,760	5,500	245,567			

対前期比較	第15期NOI利回り(年換算)	5.0%	6.0%	4.3%	4.6%	1.9%	2.9%	5.2%	5.3%	4.6%	5.1%	5.8%	5.5%	7.6%	3.9%	9.4%	7.3%	4.8%	4.3%	5.2%	10.5%	5.1%	3.2%	3.6%	5.5%	6.7%	8.2%	6.5%	9.2%	4.6%
	第14期NOI利回り(年換算)	5.0%	6.1%	4.4%	4.6%	2.3%	3.1%	3.7%	5.5%	4.4%	5.1%	6.3%	5.6%	8.0%	4.1%	9.5%	7.3%	5.1%	4.3%	4.6%	10.8%	4.8%	2.3%	3.7%	4.5%	6.6%	8.2%	7.3%	9.2%	4.7%
	差異	0.0%	-0.1%	-0.1%	0.0%	-0.4%	-0.2%	1.5%	-0.2%	0.2%	0.0%	-0.5%	-0.1%	-0.4%	-0.2%	-0.1%	0.0%	-0.3%	0.0%	0.6%	-0.3%	0.3%	0.9%	-0.1%	1.0%	0.1%	0.0%	-0.8%	0.0%	-0.1%

## 【エリア別内訳】

(単位:百万円)

	エリアⅠ 合計	エリアⅡ 合計	エリアⅢ 合計	エリアⅣ 合計
NOI	2,797	379	2,088	481
取得価格	135,974	12,743	85,281	11,568
第15期NOI利回り(年換算)	4.1%	5.9%	4.9%	8.3%
第14期NOI利回り(年換算)	4.2%	6.1%	4.8%	8.3%
差異	-0.1%	-0.2%	0.1%	0.0%

(※)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。

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

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

# 期末算定価格

(単位:百万円)

物件番号	エロ四	名称	評価時点	取得価格	期末算定価格		差異(②-①)		第15期末 帳簿価格③	差異(②-③)		直接還元法 還元利回り		差異(⑤-④)	鑑定評価 機関	
					第14期末①	第15期末②		%			%	第14期末④	第15期末⑤			%
I-1	I	大森ベルポートD館		22,552	<b>23,150</b>	<b>23,300</b>	150	0.6%	21,571	<b>1,729</b>	8.0%	4.8%	4.8%	0.0%	中央不動産鑑定所	
I-2		芝二丁目ビルディング		9,450	<b>11,000</b>	<b>11,200</b>	200	1.8%	9,100	<b>2,100</b>	23.1%	事務所 4.8% 住宅 5.5%	事務所 4.7% 住宅 5.3%	事務所 -0.1% 住宅 -0.2%	日本不動産研究所	
I-3		JEI浜松町ビル		8,350	<b>7,470</b>	<b>7,210</b>	▲ 260	-3.5%	8,353	<b>▲ 1,143</b>	-13.7%	4.5%	4.4%	-0.1%	日本不動産研究所	
I-4		第32興和ビル		7,430	<b>6,679</b>	<b>6,680</b>	1	0.0%	7,384	<b>▲ 704</b>	-9.5%	5.4%	5.3%	-0.1%	中央不動産鑑定所	
I-7		赤坂ガーデンシティ		23,300	<b>17,700</b>	<b>16,600</b>	▲ 1,100	-6.2%	22,656	<b>▲ 6,056</b>	-26.7%	4.1%	4.0%	-0.1%	日本不動産研究所	
I-8		赤坂インターシティ		28,146	<b>24,500</b>	<b>25,000</b>	500	2.0%	27,624	<b>▲ 2,624</b>	-9.5%	3.9%	3.8%	-0.1%	日本不動産研究所	
I-9		興和白金台ビル		4,705	<b>4,970</b>	<b>5,010</b>	40	0.8%	4,868	<b>142</b>	2.9%	4.9%	4.8%	-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	<b>12,080</b>	<b>12,000</b>	▲ 80	-0.7%	10,630	<b>1,370</b>	12.9%	5.0%	5.0%	0.0%	中央不動産鑑定所	
I-11		第35興和ビル		8,280	<b>9,150</b>	<b>9,160</b>	10	0.1%	8,245	<b>915</b>	11.1%	4.2%	4.2%	0.0%	日本不動産研究所	
I-12		浜離宮インターシティ		7,080	<b>7,830</b>	<b>7,890</b>	60	0.8%	6,882	<b>1,008</b>	14.6%	4.5%	4.4%	-0.1%	日本不動産研究所	
I-13		新富町ビル		1,750	<b>1,820</b>	<b>1,820</b>	0	0.0%	1,798	<b>22</b>	1.2%	5.0%	5.0%	0.0%	中央不動産鑑定所	
I-14		興和西新橋ビル		3,931	<b>4,050</b>	<b>4,150</b>	100	2.5%	3,853	<b>297</b>	7.7%	4.3%	4.2%	-0.1%	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	<b>4,190</b>	<b>4,190</b>	0	0.0%	4,510	<b>▲ 320</b>	-7.1%	5.8%	5.7%	-0.1%	日本不動産研究所
II-2			JEI西本町ビル		6,673	<b>4,200</b>	<b>4,220</b>	20	0.5%	7,391	<b>▲ 3,171</b>	-42.9%	5.4%	5.4%	0.0%	大和不動産鑑定
II-3	大阪興銀ビル(底地)			1,770	<b>1,770</b>	<b>1,770</b>	0	0.0%	1,865	<b>▲ 95</b>	-5.1%	4.5%	4.5%	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	<b>16,100</b>	<b>16,500</b>	400	2.5%	12,751	<b>3,749</b>	29.4%	5.4%	5.2%	-0.2%	日本不動産研究所	
III-2		興和川崎東口ビル		10,976	<b>8,350</b>	<b>8,350</b>	0	0.0%	9,983	<b>▲ 1,633</b>	-16.4%	5.0%	5.4%	0.4%	日本ヴァリュアーズ	
III-3		JEI本郷ビル		5,400	<b>4,560</b>	<b>4,560</b>	0	0.0%	5,171	<b>▲ 611</b>	-11.8%	4.5%	4.7%	0.2%	日本ヴァリュアーズ	
III-5		川崎日進町ビルディング		4,725	<b>3,560</b>	<b>3,780</b>	220	6.2%	4,561	<b>▲ 781</b>	-17.1%	5.7%	5.5%	-0.2%	日本ヴァリュアーズ	
III-6		第44興和ビル		1,150	<b>1,530</b>	<b>1,540</b>	10	0.7%	972	<b>568</b>	58.4%	5.8%	5.7%	-0.1%	日本不動産研究所	
III-7		JEI両国ビル		2,550	<b>2,138</b>	<b>2,130</b>	▲ 8	-0.4%	2,338	<b>▲ 208</b>	-8.9%	5.4%	5.4%	0.0%	中央不動産鑑定所	
III-8		海老名プライムタワー		6,470	<b>3,690</b>	<b>3,690</b>	0	0.0%	5,936	<b>▲ 2,246</b>	-37.8%	6.3%	6.2%	-0.1%	日本不動産研究所	
III-9		興和川崎西口ビル		32,000	<b>24,500</b>	<b>24,600</b>	100	0.4%	30,135	<b>▲ 5,535</b>	-18.4%	5.0%	5.2%	0.2%	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	<b>1,589</b>	<b>1,560</b>	▲ 29	-1.8%	1,652	<b>▲ 92</b>	-5.6%	5.0%	5.0%	0.0%	中央不動産鑑定所	
III-11		コアシティ立川		6,500	<b>6,870</b>	<b>6,980</b>	110	1.6%	6,420	<b>560</b>	8.7%	5.5%	5.4%	-0.1%	日本不動産研究所	
IV-2		IV	JEI京橋ビル		3,308	<b>3,520</b>	<b>3,880</b>	360	10.2%	3,236	<b>644</b>	19.9%	6.0%	5.9%	-0.1%	大和不動産鑑定
IV-3	広島八丁堀ビル			2,760	<b>2,720</b>	<b>2,660</b>	▲ 60	-2.2%	2,748	<b>▲ 88</b>	-3.2%	5.8%	5.8%	0.0%	日本不動産研究所	
IV-4	SE山京ビル			5,500	<b>5,996</b>	<b>6,010</b>	14	0.2%	5,455	<b>555</b>	10.2%	6.0%	6.0%	0.0%	中央不動産鑑定所	
合計				<b>245,567</b>	<b>225,682</b>	<b>226,440</b>	<b>758</b>	0.3%	<b>238,103</b>	<b>▲ 11,663</b>	-4.9%	4.9%	4.8%	-0.1%	-	

エリア I 合計	135,974	<b>130,399</b>	<b>130,020</b>	▲ 379	-0.3%	<b>132,970</b>	<b>▲ 2,950</b>	-2.2%	4.5%	4.4%	-0.1%	-
エリア II 合計	12,743	<b>10,160</b>	<b>10,180</b>	20	0.2%	<b>13,766</b>	<b>▲ 3,586</b>	-26.0%	5.4%	5.4%	0.0%	-
エリア III 合計	85,281	<b>72,887</b>	<b>73,690</b>	803	1.1%	<b>79,925</b>	<b>▲ 6,235</b>	-7.8%	5.2%	5.3%	0.1%	-
エリア IV 合計	11,568	<b>12,236</b>	<b>12,550</b>	314	2.6%	<b>11,440</b>	<b>1,110</b>	9.7%	6.0%	5.6%	-0.4%	-
合計	<b>245,567</b>	<b>225,682</b>	<b>226,440</b>	758	0.3%	<b>238,103</b>	<b>▲ 11,663</b>	-4.9%	4.9%	4.8%	-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一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第14・15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、大和不動産鑑定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。また、現ポートフォリオにかかる資産が共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値によっています。

# 損益計算書

(単位:百万円)

	第14期 (2013.6期)	百分比 (%)	第15期 (2013.12期)	百分比 (%)	差 異	前期比 (%)
1. 営業収益	8,418	100.0	8,850	100.0	431	+ 5.1
賃貸事業収入	7,716		7,957		241	
その他の賃貸事業収入	692		890		197	
匿名組合分配金	9		2		▲ 7	
2. 営業費用	4,871	57.9	5,140	58.1	268	+ 5.5
維持管理費	1,136		1,110		▲ 26	
水道光熱費	804		1,005		200	
公租公課	629		632		3	
損害保険料	23		24		1	
修繕工事費	109		121		11	
その他費用	211		206		▲ 5	
減価償却費	1,433		1,504		70	
賃貸事業費用合計	4,350		4,605		254	+ 5.9
賃貸事業利益	4,059		4,243		183	+ 4.5
資産運用報酬	370		389		18	
その他営業費用	151		146		▲ 4	
営業利益	3,546	42.1	3,709	41.9	162	+ 4.6
3. 営業外収益	3	0.0	5	0.1	2	+ 73.6
受取利息	1		1		0	
その他	1		3		1	
4. 営業外費用	960	11.4	939	10.6	▲ 21	▲ 2.2
支払利息	598		644		45	
融資関連費用	140		108		▲ 32	
投資法人債利息	161		166		5	
投資法人債発行費償却	13		14		0	
その他	46		5		▲ 40	
経常利益	2,589	30.8	2,775	31.4	186	+ 7.2
5. 特別利益	9	0.1	—	—	▲ 9	—
固定資産受贈益	9		—		▲ 9	
税引前当期純利益	2,599	30.9	2,775	31.4	176	+ 6.8
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	2,598	30.9	2,774	31.4	176	+ 6.8
前期繰越利益	0		—		▲ 0	
当期末処分利益	2,598		2,774		176	

(※)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14期 (2013.6)		第15期 (2013.12)		比較増減		第14期 (2013.6)		第15期 (2013.12)		比較増減
(資産の部)		構成比		構成比		(負債の部)		構成比		構成比	
I. 流動資産	17,970	7.0	18,905	7.3	935	I. 流動負債	21,423	8.3	29,236	11.3	7,812
現金及び預金	3,600		4,707		1,107	営業未払金	717		762		45
信託現金及び信託預金	13,031		13,206		174	短期・1年内返済借入金	8,000		15,500		7,500
営業未収入金	728		833		104	1年内償還投資法人債	12,000		12,000		—
その他	608		157		▲ 451	未払金	318		337		19
II. 固定資産	239,590	93.0	238,929	92.6	▲ 660	未払消費税等	—		243		243
1. 有形固定資産	230,296	89.4	229,538	89.0	▲ 758	その他	388		392		3
不動産	7,193		7,175		▲ 17	II. 固定負債	115,506	44.8	107,951	41.9	▲ 7,554
信託不動産	223,024		222,342		▲ 682	投資法人債	12,000		17,000		5,000
建設仮勘定	79		20		▲ 59	長期借入金	93,400		80,900		▲ 12,500
2. 無形固定資産	8,565	3.2	8,565	3.3	▲ 0	預り敷金保証金	640		638		▲ 1
借地権	1,185		1,185		—	信託預り敷金保証金	9,466		9,412		▲ 53
信託借地権	7,380		7,380		—	負債合計	136,930	53.2	137,188	53.2	257
その他	0		0		▲ 0	(純資産の部)					
3. 投資その他の資産	728	0.3	826	0.3	98	I. 投資主資本	120,683	46.8	120,713	46.8	30
投資有価証券	—		114		114	1. 出資総額	117,901	45.8	117,901	45.7	—
差入敷金保証金	15		15		—	2. 剰余金	2,781		2,812		30
長期前払費用	417		393		▲ 24	任意積立金(圧縮積立金)	183	0.1	37	0.0	▲ 146
その他	295		303		7	当期未処分利益	2,598	1.0	2,774	1.1	176
III. 繰延資産	52	0.0	65	0.0	13	純資産合計	120,683	46.8	120,713	46.8	30
投資法人債発行費	52		65		13	負債純資産合計	257,613	100.0	257,901	100.0	288
資産合計	257,613	100.0	257,901	100.0	288						

(※)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。

# 財務の状況

## ■ 有利子負債残高一覧(2013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
株式会社みずほ銀行	21,365	22.2%	17.0%
三菱UFJ信託銀行株式会社	16,615	17.2%	13.2%
株式会社日本政策投資銀行	14,000	14.5%	11.2%
株式会社三井住友銀行	11,160	11.6%	8.9%
第一生命保険株式会社	9,000	9.3%	7.2%
みずほ信託銀行株式会社	6,607	6.9%	5.3%
農林中央金庫	4,162	4.3%	3.3%
株式会社あおぞら銀行	2,970	3.1%	2.4%
株式会社りそな銀行	2,900	3.0%	2.3%
株式会社損害保険ジャパン	2,500	2.6%	2.0%
三井住友信託銀行株式会社	1,620	1.7%	1.3%
東京海上日動火災保険株式会社	1,500	1.6%	1.2%
株式会社福岡銀行	1,000	1.0%	0.8%
信金中央金庫	1,000	1.0%	0.8%
<b>借入金 計</b>	<b>96,400</b>	<b>100.0%</b>	<b>76.9%</b>
第1回無担保投資法人債	12,000		9.5%
第2回無担保投資法人債	5,000		4.0%
第3回無担保投資法人債	5,000		4.0%
第4回無担保投資法人債	2,000		1.6%
第5回無担保投資法人債	5,000		4.0%
<b>投資法人債 計</b>	<b>29,000</b>		<b>23.1%</b>
<b>有利子負債 合計</b>	<b>125,400</b>		<b>100.0%</b>

■ : 資産運用会社のスポンサー会社

(※)金額は、百万円未満を切り捨てています。比率については、小数点第二位を四捨五入しています。

## ■ 借入の実績(借入日2013年12月27日)

借入先	借入額 (百万円)	期間	利率
農林中央金庫	1,162	6.1年	1.000% (※1)
みずほ銀行	675		
三菱UFJ信託銀行	675		
みずほ信託銀行	487		
合計	3,000		

(※1)本利率は2013年12月20日付け金利スワップ契約により固定化された実質的な支払金利です。

## ■ 投資法人債の実績(発行日2013年11月25日)

投資法人債	発行価額 (百万円)	期間	利率
第5回無担保投資法人債	5,000	5年	0.460%
合計	5,000		

## ■ コミットメントラインの設定(設定日2014年1月31日)

借入先	借入極度額 (百万円)	借入可能期間	資金使途
みずほ銀行	14,000 (※2)	2014年1月31日から 2015年1月29日まで	既存借入金 (投資法人債を含む) の返済
三菱UFJ信託銀行			
三井住友銀行			

(※2)本書の日付現在、上記に基づく借入はございません。

# キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

## ■ キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

第15期 (2013.12期)	
区分	金額
<b>I. 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,949</b>
税引前当期純利益	2,775
減価償却費	1,504
利息の受取・支払	▲ 788
その他	1,457
<b>II. 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲ 892</b>
投資有価証券の取得による支出	▲ 113
固定資産の取得による支出	▲ 727
預り敷金の収入・支出	▲ 54
その他	2
<b>III. 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲ 2,774</b>
長期借入れによる収入	3,000
長期借入金金の返済による支出	▲ 8,000
投資法人債の発行による収入	5,000
分配金の支払額	▲ 2,746
その他	▲ 27
<b>IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	<b>1,282</b>
<b>V. 現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>16,632</b>
<b>VI. 現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>17,914</b>

(※)金額については、百万円未満を切り捨てています。

## ■ 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

第15期 (2013.12期)	
区分	金額
当期末処分利益	2,774,683,020
分配金の額	2,774,533,300
(投資口1口当たりの分配金の額) <sup>(※1)</sup>	(2,466)
	12,334
次期繰越利益	149,720
期末発行済投資口数 <sup>(※2)</sup>	(1,124,750口)
	224,950口

(※1) 2014年1月1日をもって投資口の5分割を実施しています。一口当たりの分配金については、当該分割を考慮し、括弧書きにて5分の1の数値を記載しています。なお、小数点以下を切り捨てています。

(※2) 2014年1月1日をもって投資口の5分割を実施しています。期末発行済投資口数については、当該分割を考慮し、括弧書きにて5分割後の数値を記載しています。

# 主な財務指標

財務指標	算式	単位	第14期 (※1) (2013.6) (※2)	第15期 (※1) (2013.12) (※2)
EPS(1口当たり純利益)	当期純利益÷期中平均投資口数	円	11,884 (2,376)	12,334 (2,466)
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	3,359	3,586
EBITDA(利払・償却前・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)+減価償却費	百万円	4,793	5,090
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	5,493	5,747
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	NOI－資本的支出	百万円	4,921	4,972
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	4,032	4,279
1口当たりFFO	(当期純利益+減価償却費－不動産売却純利益)÷期末発行済投資口数	円	17,924 (3,584)	19,022 (3,804)
NAV(ネット・アセット・バリュー)	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	107,503	109,050
1口当たりNAV	NAV÷期末発行済投資口数	円	477,897 (95,579)	484,775 (96,955)
DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)①	金利支払前キャッシュ・フロー÷(支払利息+投資法人債利息) ※金利支払前キャッシュ・フロー=金利支払前税引前当期純利益+減価償却費	倍	6.3	6.3
DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)②	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	4.4	4.4
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	1.1
(参考)年換算値	同上×365日÷営業日数	%	2.2	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	%	2.3	2.3
(参考)年換算値	同上×365日÷営業日数	%	4.7	4.6
自己資本比率	(期末純資産額÷期末総資産額)×100	%	46.8	46.8
LTV(期末総資産ベース)	(期末有利子負債額÷期末総資産額)×100	%	48.7	48.6
LTV(期末評価損益ベース)	(期末有利子負債額÷(期末総資産額+不動産評価損益))×100	%	51.3	50.9
BPS(1口当たり純資産)	期末純資産額÷期末発行済投資口数	円	536,488 (107,297)	536,622 (107,324)
配当性向	分配総額÷当期純利益×100	%	105.6	99.9

(※1)金額については単位未満を切り捨てています。配当性向については小数点第2位以下を切り捨てています。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。

(※2)2014年1月1日をもって投資口の5分割を実施しています。一口当たりの指標については、当該分割を考慮し、括弧書きにて5分の1の数値を記載しております。

# 投資主の状況

所有者区分	投資口					投資主				
	第14期末 (2013.6)		第15期末 (2013.12)		構成比率 増減	第14期末 (2013.6)		第15期末 (2013.12)		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)	143,179	63.6	144,962	64.4	0.8	110	1.5	109	1.6	0.1
その他国内法人	25,108	11.2	24,997	11.1	-0.1	181	2.5	169	2.5	0.0
外国法人等	35,164	15.6	36,115	16.1	0.5	141	1.9	150	2.2	0.3
個人	21,499	9.6	18,876	8.4	-1.2	6,929	94.1	6,418	93.7	-0.4
合計	224,950	100.0	224,950	100.0	-	7,361	100.0	6,846	100.0	-

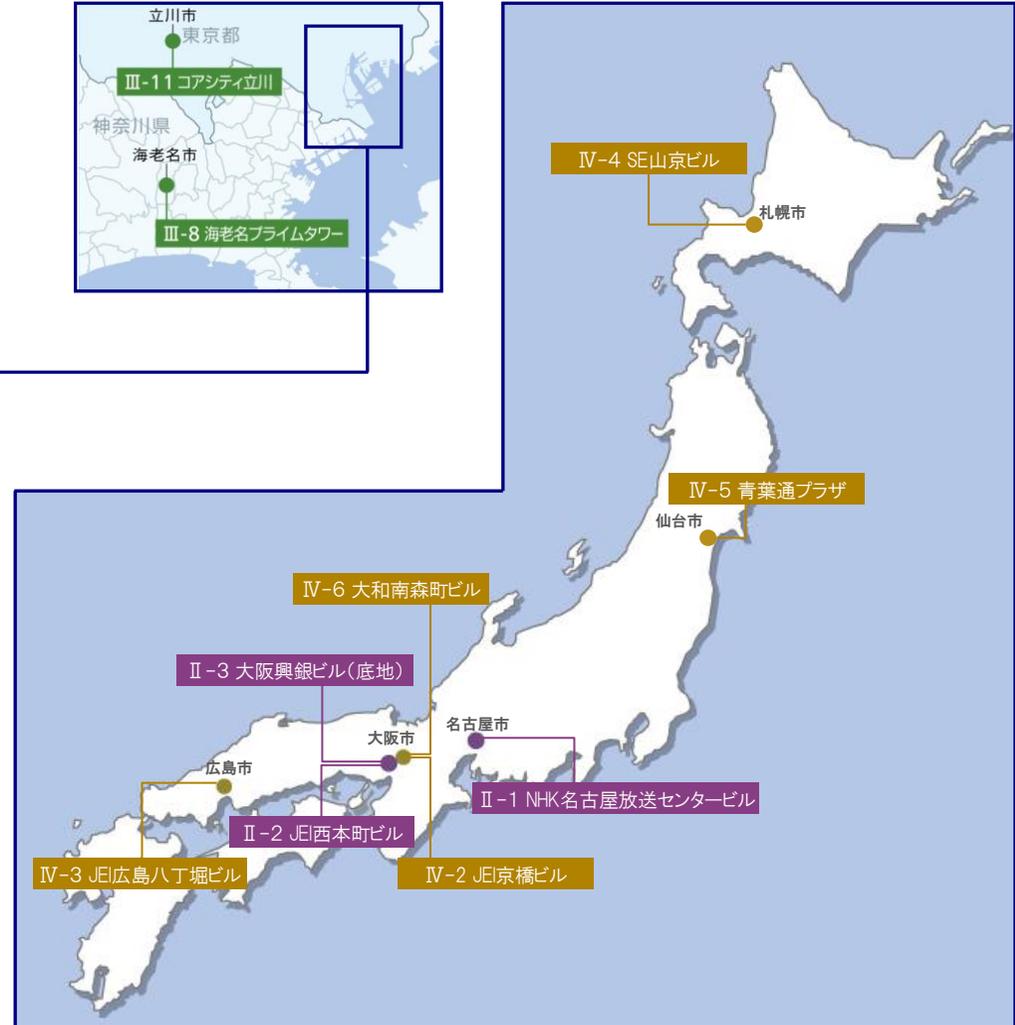
コアスポンサー3社が所有する投資口の比率：9.1%

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)	59,833	26.6
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	16,439	7.3
3	新日鉄興和不動産株式会社	14,312	6.4
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	13,297	5.9
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	12,019	5.3
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	5,625	2.5
7	第一生命保険株式会社	4,132	1.8
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	3,189	1.4
9	富士火災海上保険株式会社	2,480	1.1
10	RBC ISB A/C DUB NON RESIDENT - TREATY RATE	2,400	1.1
	合計	133,726	59.4

□ : 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



# 保有物件の概要(1)

物件番号	I-1	I-2	I-3	I-4	I-7	I-8	I-9	I-10	I-11	I-12	I-13	I-14	II-1	II-2	II-3
用途	オフィス	オフィス	オフィス	その他	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス						
名称	大森 ベルポート D館	芝二丁目 ビルディング	JEI浜松町 ビル	第32興和 ビル	赤坂 ガーデン シティ	赤坂 インター シティ	興和 白金台ビル	台場 ガーデン シティビル	第35興和 ビル	浜離宮 インター シティ	新富町ビル	興和 西新橋ビル	NHK 名古屋放送 センター ビル	JEI西本町 ビル	大阪興銀 ビル (底地)
															
所在地	東京都 品川区 南大井	東京都 港区芝	東京都 港区浜松町	東京都 港区 南麻布	東京都 港区赤坂	東京都 港区赤坂	東京都 港区 白金台	東京都 港区台場	東京都 港区赤坂	東京都 港区海岸	東京都 中央区 入船	東京都 港区 西新橋	愛知県 名古屋市 東区	大阪府 大阪市 西区	大阪府 大阪市 中央区
延床面積 (㎡)	155,778.75	19,518.15	8,327.53	10,110.96	46,776.76	73,061.33	7,374.74	33,283.49	13,328.53	35,555.87	3,169.78	19,418.17	80,809.95	15,800.31	3,158.45 (地積)
建築時期	1996年 9月	1994年 3月	1991年12月	1979年 3月	2006年 1月	2005年 1月	1978年 3月	2007年12月	1980年 1月	2011年 3月	1990年 11月	1996年7月	1991年 7月	1988年 2月	-
取得価格 (百万円)	22,552	9,450	8,350	7,430	23,300	28,146	4,705	11,000	8,280	19,080	1,750	3,931	4,300	6,673	1,770
投資比率 (%)	8.5	3.6	3.2	2.8	8.8	10.7	1.8	4.2	3.1	7.2	0.7	1.5	1.6	2.5	0.7
PML (%)	2.18	4.48	6.26	8.26	3.65	2.71	10.06	7.36	9.68	2.26	7.29	2.76	5.51	13.30	-

(※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。)に記載しており、百万円未満を切り捨てています。

(※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	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス							
名称	武蔵小杉 タワー プレイス	興和川崎 東ロビル	JEI本郷ビル	川崎日進町 ビルディング	第44興和 ビル	JEI両国ビル	海老名 プライム タワー	興和川崎 西ロビル	パシフィック スクエア千石	コアシティ 立川	JEI京橋ビル	JEI広島 八丁堀ビル	SE山京ビル	青葉通プラザ	大和 南森町ビル
															
所在地	神奈川県 川崎市 中原区	神奈川県 川崎市 川崎区	東京都 文京区本郷	神奈川県 川崎市 川崎区	東京都 目黒区東山	東京都 墨田区両国	神奈川県 海老名市 中央	神奈川県 川崎市幸区	東京都 文京区 本駒込	東京都 立川市曙町	大阪府 大阪市 都島区	広島県 広島市中区	北海道 札幌市北区	宮城県 仙台市 青葉区	大阪府 大阪市北区
延床面積 (㎡)	53,711.13	31,009.62	5,877.11	22,141.60	3,359.55	5,820.56	55,806.20	61,856.92	4,017.44	19,099.27	10,021.32	9,919.93	23,644.22	22,737.38	12,759.65
建築時期	1995年7月	1988年4月	1991年2月	1992年4月	1984年7月	1996年8月	1995年5月	1988年2月	1992年11月	1994年12月	1987年4月	1999年2月	1989年3月	1996年7月	1990年1月
取得価格 (百万円)	13,890	10,976	5,400	4,725	1,150	2,550	6,470	32,000	1,620	6,500	3,308	2,760	5,500	2,120	4,410
投資比率 (%)	5.3	4.2	2.0	1.8	0.4	1.0	2.4	12.1	0.6	2.5	1.3	1.0	2.1	0.8	1.7
PML (%)	2.82	4.52	7.50	5.99	2.26	5.05	11.47	4.72	6.91	3.60	9.72	9.79	0.63	0.89	12.67

(※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、百万円未満を切り捨てています。

(※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)

- 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**

都心部を中心としたオフィスビル事業と住宅事業を両輪に  
バランスのとれた事業を展開する不動産会社  
興和不動産と新日鉄都市開発が統合し発足



物件

仲介

人材

管理



**第一生命 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、2013年3月末現在、  
日本全国で オフィスビルを中心に273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



管理

仲介

**株式会社第一ビルディング**



管理

**相互住宅株式会社**



融資

人材

**株式会社  
みずほ銀行**

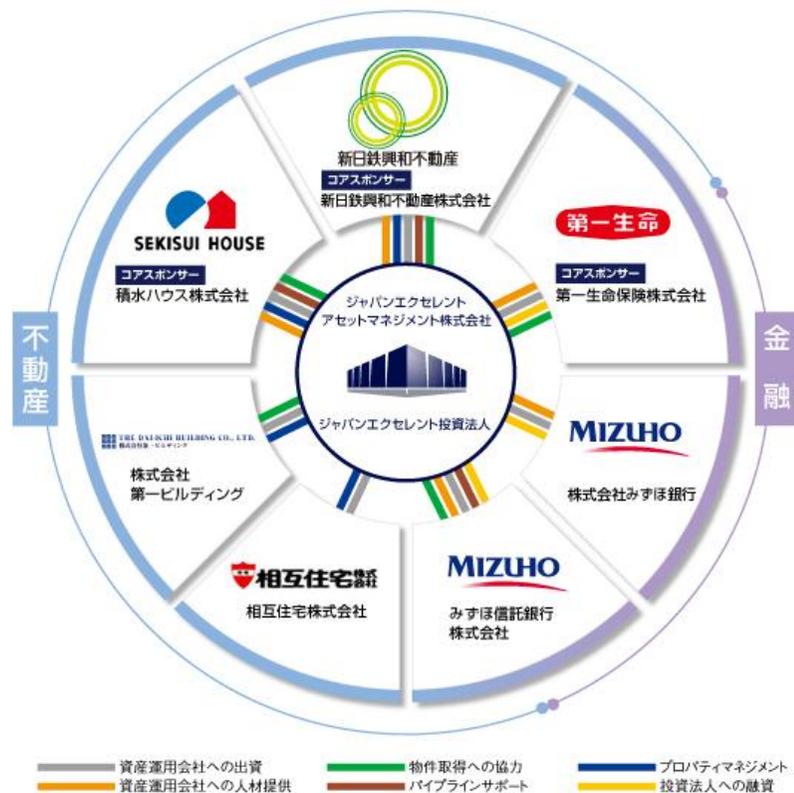
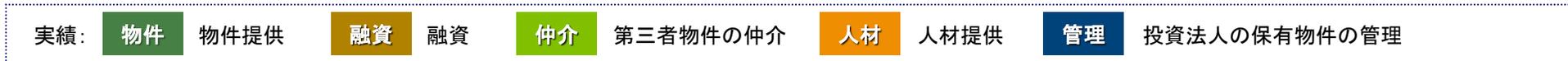


融資

仲介

人材

**みずほ信託銀行  
株式会社**



## 投資法人の特色(2)

- 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

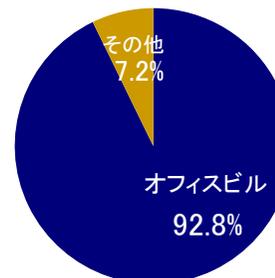
### 【 用途 】

#### 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  
**92.8%**

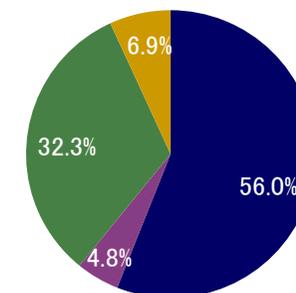
### 【 投資対象地域 】

#### 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 I	東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区)	コアエリアの50%以上
■ エリア II	大阪市中心部(梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等) 名古屋市中心部(名駅、伏見、栄地区等) 福岡市中心部(天神、博多駅前地区等)	コアエリアの50%以下
■ エリア III	エリア I を除く東京都及び東京周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)	コアエリアの50%以下
■ エリア IV	エリア II を除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等	20%以下



#### ■ エリア別投資比率 (※3)



東京圏への  
投資比率(※4)  
**88.3%**

エリア	エリア I	エリア II	エリア III	エリア IV
取得価格総額	147,974百万円	12,743百万円	85,281百万円	18,098百万円
物件数	12物件	3物件	10物件	5物件

(※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 I 及びエリア III)。

# 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90.4%（取得価格ベース）

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な優良資産を取得

スポンサー又はスポンサーがサポートしたブリッジファンドより取得

### 第16期取得物件



浜離宮インターシティ  
(持分追加取得)



青葉通プラザ



大和南森町ビル

### 第10期取得



台場ガーデンシティビル

### 第12期取得



JEI広島八丁堀ビル

### 第14期取得



興和西新橋ビル

## 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のある新築物件と入替
- 物件の大型化・築年数改善を図り、将来に亘る競争力を確保

### 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収益安定化を実現

### 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



# 投資口価格の推移／資産運用会社の概要

## ■ 投資口価格と東証REIT指数の推移



(※)2013年12月25日以前の終値は、5で除した数値を記載しています。

## ■ 資産運用会社の概要

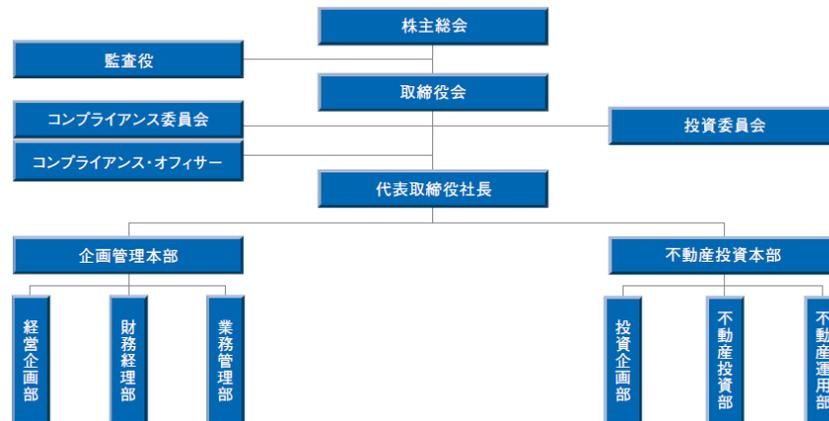
商号	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 Japan Excellent Asset Management Co., Ltd.	
本店	東京都港区南青山一丁目15番9号	
設立時期	2005年4月14日	
資本金	4億5千万円	
株主	新日鉄興和不動産株式会社 45.0% 第一生命保険株式会社 20.0% 積水ハウス株式会社 15.0% 株式会社第一ビルディング 5.0% 相互住宅株式会社 5.0% 株式会社みずほ銀行 5.0% みずほ信託銀行株式会社 5.0%	
業務内容	金融商品取引業者：登録番号 関東財務局長(金商)第331号 (投資運用業) 宅地建物取引業：免許証番号 東京都知事(2)第84511号 取引一任代理等：認可番号 国土交通大臣認可第44号	

## ■ 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

## ■ 資産運用会社の組織図



- 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。