



**Japan Excellent, Inc.**

ジャパンエクセレント投資法人 概況説明資料

2007年10月



ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社

- 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、かかる記述は本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、本投資法人及び当社はその正確性及び完全性を保証する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、あらかじめご了承ください。
- 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。

# 目次

## I. ジャパンエクセレント投資法人の概要 P3

1. 本投資法人の特色
2. コアスポンサー
3. 保有物件の一覧
4. 投資口価格の推移

## II. 第2期の主要施策と決算概要 P8

1. 第2期のハイライト
2. 追加物件の取得
  - ・取得の狙い
  - ・ポートフォリオの質・バランスの向上
3. 新投資口の発行等による財務基盤の強化
4. 着実な内部成長
  - ・賃料収入の増加
  - ・コスト削減・バリューアップ等
5. 第2期決算の要約
6. 期末算定価額

## III. 今後の運用方針 P17

1. 経営環境
2. 運用の基本方針
3. 外部成長
  - ・地域、物件規模、テナントバランス
4. 内部成長
  - ・賃料増額ポテンシャル
5. 金利上昇への対応
6. 制度面の環境変化への対応
7. 業績予想

## Appendix P25

- ・損益計算書
- ・損益計算書-物件別収支
- ・貸借対照表
- ・キャッシュフロー計算書 / 金銭の分配に係る計算書
- ・財務指標
- ・投資主の状況
- ・保有物件の概要(全18物件)
- ・本投資法人の仕組み
- ・資産運用会社の概要

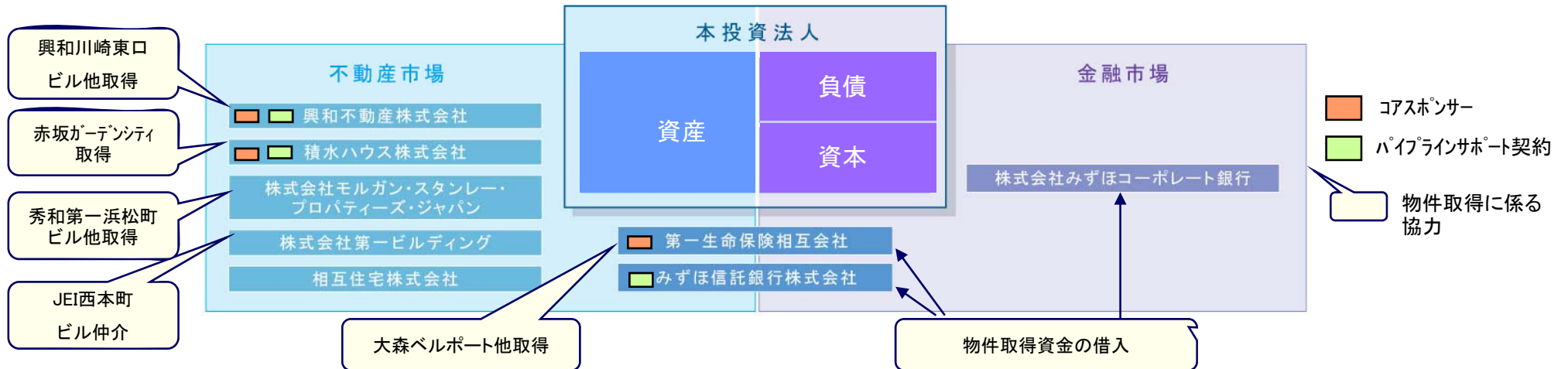
# I. ジャパンエクセレント投資法人 の概要



# I. ジャパンエクセレント投資法人の概要

## 1. 本投資法人の特色

- ジャパンエクセレント投資法人は、「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」し、「収益の安定と拡大を追求」することにより投資主価値の最大化を目指します。



- 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を行います。

ポートフォリオの90%以上をオフィスビルに投資

オフィスについては集積度の高いコアエリアが80%以上となるよう  
またコアエリアの内訳についてもきめ細かに投資比率を設定

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)
<b>コアエリア</b>		<b>80%以上</b>
■ 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

# I. ジャパンエクセレント投資法人の概要


## 2. コアスポンサー



### 興和不動産

・保有投資口数 14,312 口

・JEAMへの出資比率 40%




・創業日	1952年10月
・代表者	取締役社長 名倉 三喜男
・資本金	16,800百万円
・従業員数	1,064名
・連結売上高	89,412百万円
・連結経常利益	(非開示)
・連結総資産	(非開示)

**会社の概要**

- ・主力のオフィスビル賃貸業を中心に住宅賃貸・分譲、仲介、不動産管理を営む総合不動産会社
- ・みずほコーポレート銀行の親密先

**不動産事業の概要**


- ・東京都心部等にて最先端の機能を備えたオフィスビルの開発・管理等を総合的に展開(保有ビル59棟)
- ・品川インターシティ、赤坂インターシティ等の大規模施設の開発経験も豊富



### 第一生命

・保有投資口数 4,132 口

・JEAMへの出資比率 20%




・設立日	1902年9月
・代表者	代表取締役社長 斎藤 勝利
・基金総額	420,000百万円(基金償却積立金含む)
・従業員数	52,766名
・連結経常収益	4,695,605百万円(2007年3月期)
・連結経常利益	239,447百万円( " )
・連結総資産	33,600,059百万円( " )

**会社の概要**

- ・日本で最初の相互会社組織の生命保険会社として設立されて以来、100年を超える歴史
- ・総資産、保有契約高において、日本国内第二位の生命保険会社
- ・日本でトップクラスの不動産賃貸事業を営み、オフィスビルを中心に約280棟の投資用不動産を運用

**不動産事業の概要**


- ・代表的な開発事業として、晴海トリトンスクエア、大森ベルポートなど
- ・オフィスビルを対象に、小規模なものから大規模なものまで再開発事業を手がける
- ・長年の運用経験を裏付けとしたリスク管理能力にも強み



### 積水ハウス

・保有投資口数 2,091 口

・JEAMへの出資比率 15%



・設立日	1960年8月
・代表者	代表取締役社長 和田 勇
・資本金	186,554百万円
・従業員数	16,223名
・連結売上高	1,596,183百万円(2007年1月期)
・連結経常利益	114,822百万円( " )
・連結総資産	1,278,770百万円( " )

**会社の概要**

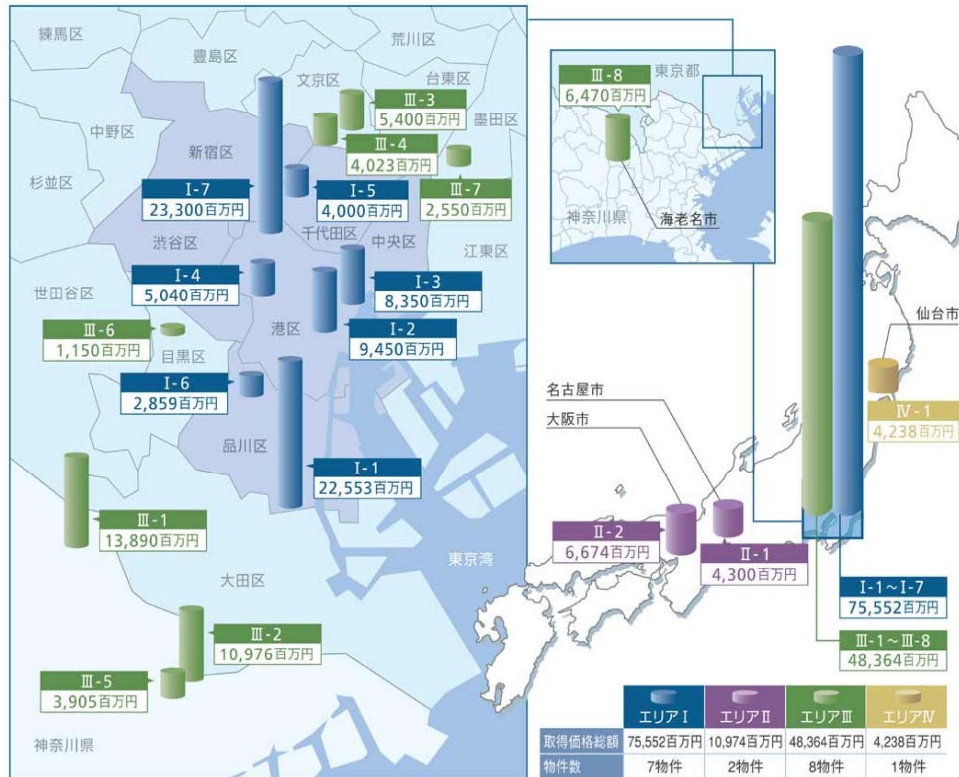
- ・日本でトップクラスのハウスメーカー
- (2006年 住宅建築戸数 56,578戸)

**不動産事業の概要**

- ・戸建分譲、マンション分譲業を中心として不動産事業を展開
- ・大規模な都市開発事業にも実績(六甲アイランドシティ、赤坂ガーデンシティ、東京ミッドタウン)

# I. ジャパンエクセレント投資法人の概要

## 3. 保有物件の一覧



物件番号	用途	名称	所在地	延床面積 (㎡)	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	PML (%)
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	平成18年1月	23,300	16.7	8.6
I-1	オフィス	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井	155,788.75	平成8年9月	22,553	16.2	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	平成6年3月	9,450	6.8	8.2
I-3	オフィス	秀和第一浜松町ビル	東京都港区浜松町	8,327.53	平成3年12月	8,350	6.0	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	昭和54年3月	5,040	3.6	13.2
I-5	オフィス	第36興和ビル	東京都千代田区三番町	8,266.55	昭和57年9月	4,000	2.9	13.2
I-6	オフィス	第28興和ビル	東京都品川区五反田	6,282.23	昭和50年2月	2,859	2.1	13.5
II-2	オフィス	JEI西本町ビル	大阪府大阪市西区	15,800.31	昭和63年2月	6,674	4.8	11.5
II-1	オフィス	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市中区	80,809.95	平成3年7月	4,300	3.1	11.9
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	平成7年7月	13,890	10.0	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	昭和63年4月	10,976	7.9	6.7
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	52,733.59	平成7年5月	6,470	4.7	12.2
III-3	オフィス	本郷TSビル	東京都文京区本郷	5,877.11	平成3年2月	5,400	3.9	14.2
III-4	オフィス	秀和飯田橋ビル	東京都文京区後楽	5,083.77	昭和63年10月	4,023	2.9	12.9
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	平成4年4月	3,905	2.8	14.7
III-7	オフィス	両国第一生命ビルディング	東京都墨田区両国	5,820.56	平成8年8月	2,550	1.8	14.3
III-6	オフィス	第44興和ビル	東京都目黒区東山	3,359.55	昭和59年7月	1,150	0.8	13.4
IV-1	オフィス	仙台興和ビル	宮城県仙台市青葉区	18,564.45	昭和54年8月	4,238	3.0	9.2
合計				549,982.57		139,127	100.0	6.5

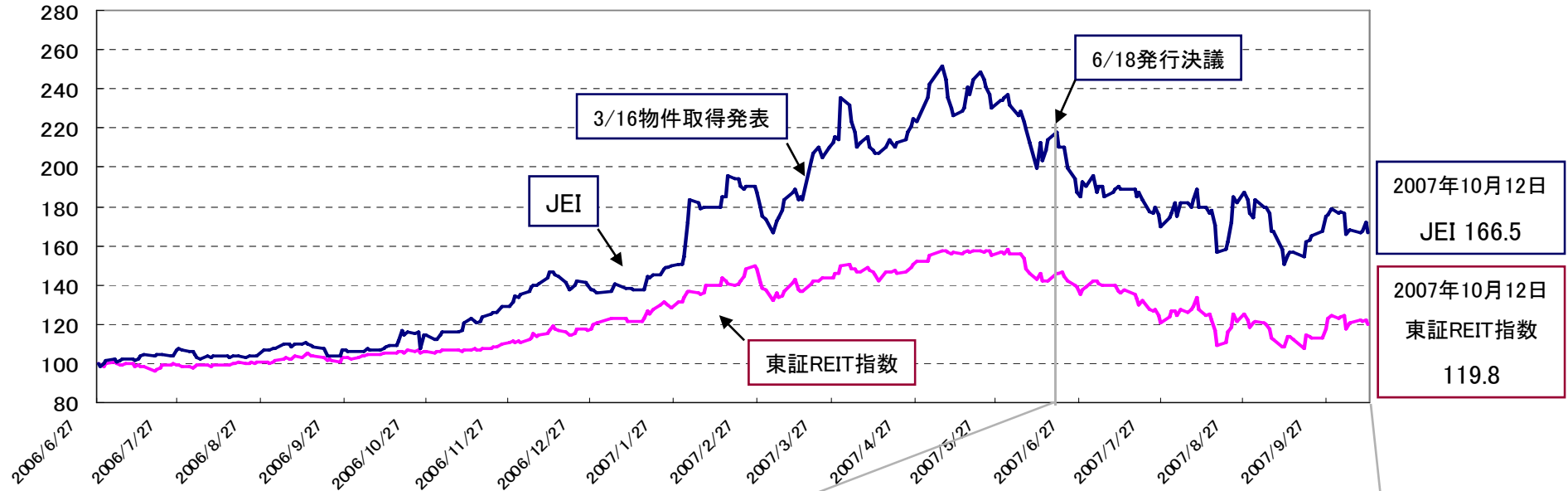
(注) 物件番号の下に記載の数値は、各物件の取得価格又はエリア毎の取得価格の総額を示しています。金額は百万円未満を四捨五入しています。

(注) 「取得価格」欄には、売買契約書に記載された各物件の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しており百万円未満を四捨五入しています。

# I. ジャパンエクセレント投資法人の概要

## 4. 投資口価格の推移

指数

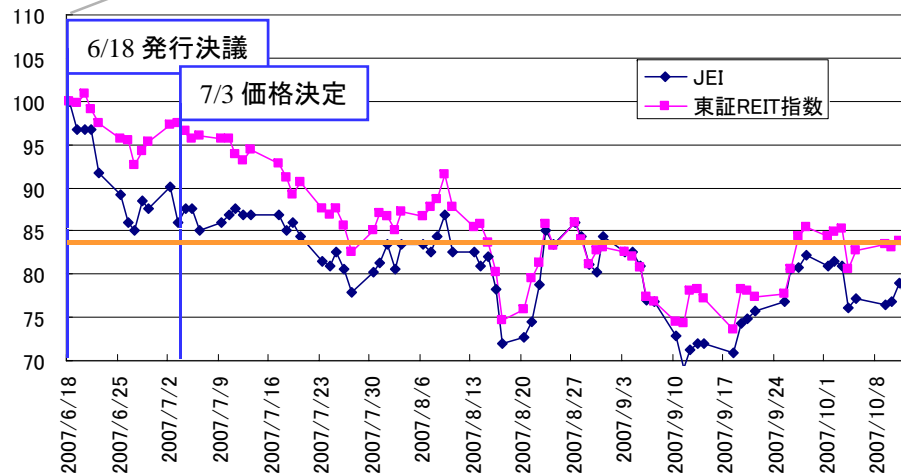


注)上場日(2006年6月27日)を100として指数化

### 新投資口発行決議(6/18)以降の値動き

注)発行決議日(2007年6月18日)を100として指数化

— 発行価格(1,019,200円)のライン



## Ⅱ. 第2期の主要施策 と決算概要



## Ⅱ. 第2期の主要施策と決算概要

### 1. 第2期のハイライト

#### 外部成長

赤坂ガーデンシティ他4物件(407億円)を取得  
ポートフォリオを質・量の両面で充実

	物件数	取得価格
第1期末	14物件	984億円
	↓	
第2期末	18物件	1,391億円(41%増加)

#### 新投資口発行 を決議

194億円を調達しLTVは約37%に低下  
新規物件取得余力を確保

	発行価額総額	194億円 (19,750口)
第1期末	134,800口	
	↓	
PO後	154,550口(15%増加)	

#### 格付け

上場前取得格付けの引上げ  
新たにR&Iからも格付け取得

第1期	Moody's A3 (上場前に取得)
	↓
第2期	Moody's A2 (2007年1月引上げ)
	R&I AA- (2007年4月取得)

#### 当期利益 分配金

物件取得が大きく寄与し  
当期利益は第1期比 382百万円の増加

	当期利益	1口当たり分配金
第1期	1,856百万円	13,773円
		↓
第2期	2,239百万円	16,614円(21%増加)

## Ⅱ. 第2期の主要施策と決算概要

### 2. 追加物件の取得 — 取得の狙い

- ポートフォリオのバランスを重視し、第2期には主に
  1. 収益性を維持しつつ、ポートフォリオの核となる都心の大型ビルの確保
  2. 地域分散の促進

の2つの観点から以下の4物件を新たに取得しました。

都心の大規模物件の取得によりポートフォリオの質・量両面の充実

#### 赤坂ガーデンシティ

エリアⅠ (東京都港区)

取得価格 23,300百万円

NOI利回り 4.3%



スポンサー企業以外からも物件を取得  
エリアⅡへ分散投資

#### JEI西本町ビル

エリアⅡ (大阪府大阪市西区)

取得価格 6,674百万円

NOI利回り 6.8%



エリアⅢに分散投資を行なうとともに、  
収益性を確保

#### 海老名プライムタワー

エリアⅢ (神奈川県海老名市)

取得価格 6,470百万円

NOI利回り 7.6%



エリアⅣに分散投資を行なうとともに、  
収益性を確保

#### 仙台興和ビル

エリアⅣ (宮城県仙台市青葉区)

取得価格 4,238百万円

NOI利回り 8.1%

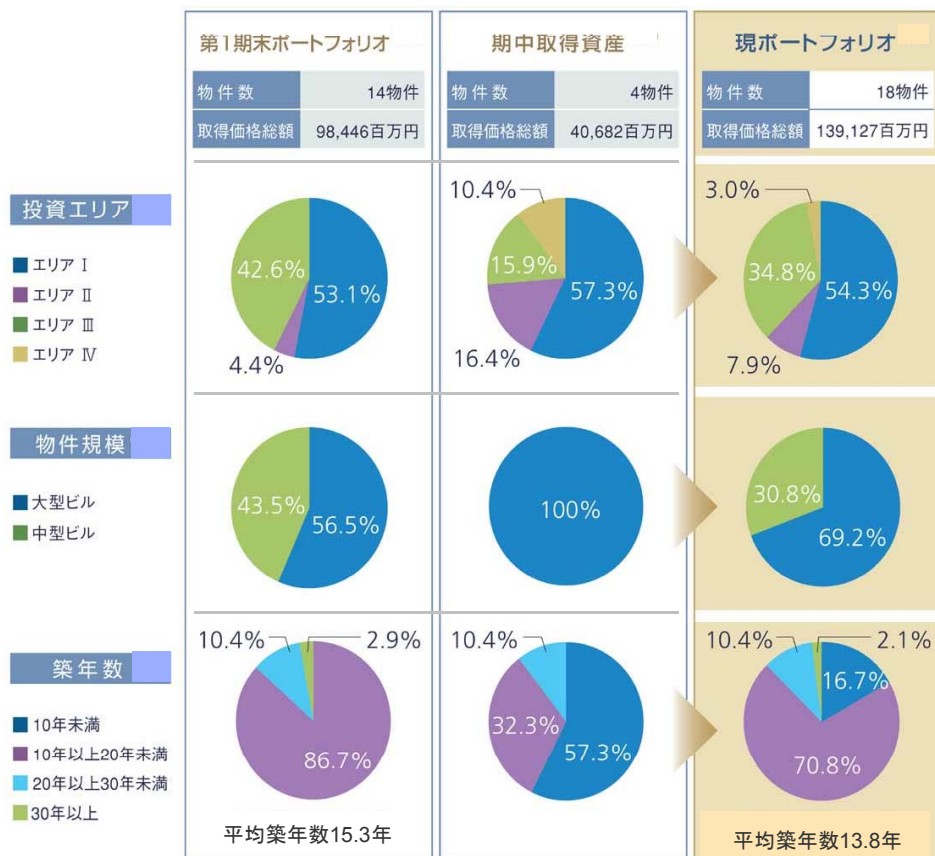


(注) NOI利回りは、各物件取得時の不動産鑑定評価書に記載の年間NOIを、各取得価格で除したものを記載しています。

## II. 第2期の主要施策と決算概要

### 2. 追加物件の取得 – ポートフォリオの質・バランスの向上

- ポートフォリオ全体で18物件(1,391億円)となり、第1期末ポートフォリオと比較して、投資エリア及び物件規模のバランスが向上、平均築年数も15.3年から13.8年となりました。



#### ■ テナントリスクの分散

	第1期末	第2期末
主要なエンドテナントの比率	37.3%	27.6%

(注) 主要なエンドテナントとは、特定のエンドテナントに対する賃貸面積(運用資産の複数を同一テナントが賃借している場合は、その賃貸面積の合計)が全賃貸面積に占める割合の高い順に5位までのテナントを指します。

#### ■ ポートフォリオの収益性の確保

	第1期	第2期
ポートフォリオNOI利回り (固都税負担ベース)	6.7% (6.1%)	6.3% (5.9%)

(注) 上段は会計ベース、下段は固都税負担ベースのNOI利回りをそれぞれ年換算したものを記載しています。

#### ■ PML値の向上

	第1期末	第2期末
ポートフォリオPML値	7.7%	6.5%

(注) 本投資法人では、東京都23区においては延床面積10,000坪以上を大型ビル、延床面積1,000坪以上10,000坪未満を中型ビルと、東京23区以外においては延床面積4,000坪以上を大型ビル、延床面積1,000坪以上4,000坪未満を中型ビルと定義しています。

「投資エリア」、「物件規模」及び「築年数」の各割合は、取得価格ベースで記載しています。

## Ⅱ. 第2期の主要施策と決算概要

### 3. 新投資口の発行等による財務基盤の強化

#### 格付けの取得

有利かつ戦略的な資金調達を行うため、以下の発行体格付けを取得しました。

	格付機関	内容(アウトルック)	
＜第1期末＞	ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け: <b>A3</b> (安定的)	(上場前に取得)
	▼		
＜第2期末＞	ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け: <b>A2</b> (安定的)	(2007年1月引き上げ)
	格付投資情報センター(R&I)	発行体格付け: <b>AA-</b> (安定的)	(2007年4月取得)

#### 有利子負債調達コスト

	期中加重 平均金利	期末加重 平均金利
第1期	1.065%	1.400%
▼		
第2期	1.248%	1.180% (注)
(除く短期借入)	1.436%	1.491%

(注) 第3期、7月31日現在の短期から長期への借換え後平均金利は、1.559%です。

#### 金利固定化比率

第2期末	: 24.8%
(内、長期借入金	: 50.0%)
▼	
第3期借換え後	: 53.5%

#### 有利子負債比率(LTV)

期末総資産有利子負債比率(LTV) 49.7%  
(期末有利子負債 ÷ 総資産) × 100

**増資及び借換え後のLTV(試算値) 36.5%**

(注) 第3期現在の総資産額は、短期借入金の弁済額と長期借入及び増資による調達額を第2期末の総資産額に加減した試算値です。

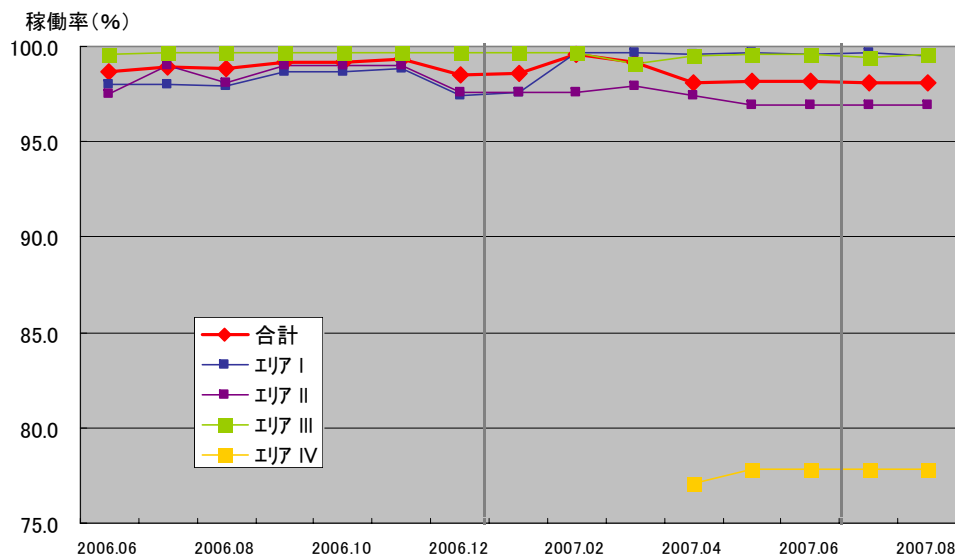
(注) 「有利子負債調達コスト」欄は小数点第4位を四捨五入、「金利固定化比率」及び「有利子負債比率(LTV)」欄は小数点第2位を四捨五入しています。

## Ⅱ. 第2期の主要施策と決算概要

### 4. 着実な内部成長 – 賃料収入の増加

#### 稼働率は98%以上を維持

ポートフォリオの稼働率は、上場以降 **98%以上を維持**しています。

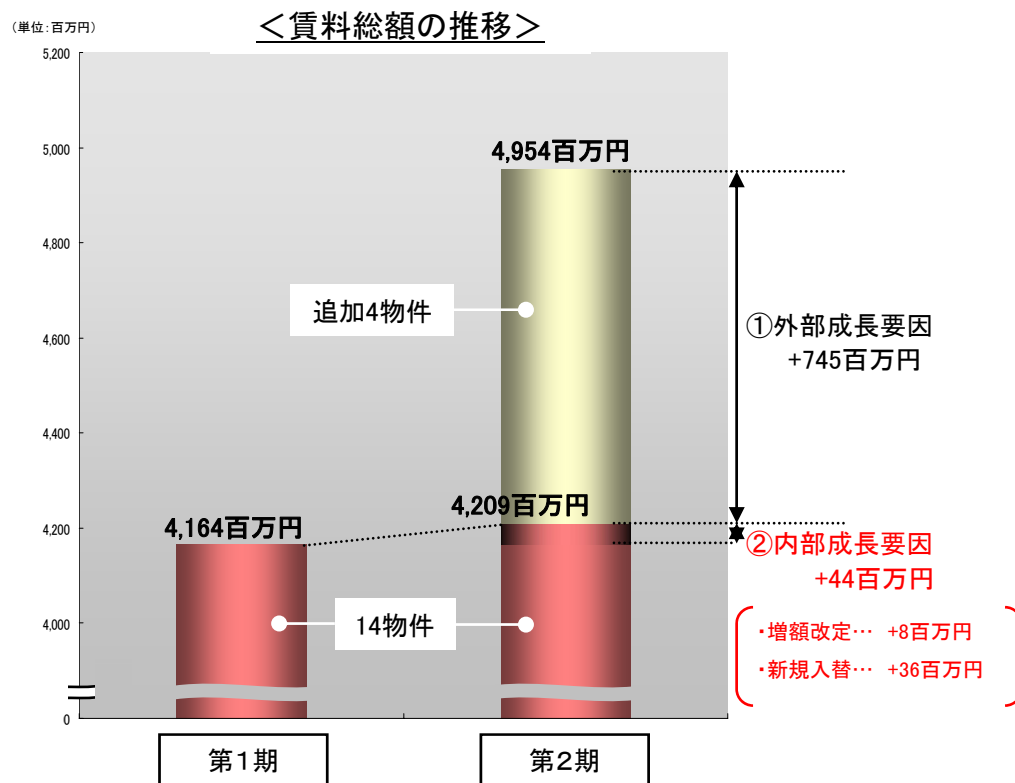


#### 新規誘致、増額改定交渉の結果

	新規・入替	賃料改定	計
対象件数	13件	9件	22件
対象面積	1,625坪	2,842坪	4,467坪
平均増額率	13.3%	4.5%	-

#### 上場時ポートフォリオ(14物件)の賃料総額は年率2.2%の増加

第2期の賃料総額は第1期と比較して、物件追加取得による増加要素を除外すると、**年率2.2%の増加**を確保しています。



(注) 賃料総額は共益費を含み、その他の収入は含めていません。  
第1期の賃料総額については、半年換算として日数による補正を行っています。

## Ⅱ. 第2期の主要施策と決算概要

### 4. 着実な内部成長 - コスト削減・バリューアップ等

- 運営管理費の削減、増収策の検討・実施により内部成長を図っています。
  - PM会社と連携して管理品質の維持向上に努める一方、サービスの質とコスト(委託費用等)のバランスの中で外注委託費や水道光熱費の削減に取り組んでいます。また、低利用スペースの有効活用による増収検討に取り組んでいます。

#### 運営管理費の削減

・個別交渉に加え、入札やスポンサー企業との関係活用による外注委託費の削減を実施

(大森ベルポートD館、NHK名古屋放送センタービル等)

・節水システムを積極的に導入し、水道光熱費の削減を実施

(興和川崎東口ビル、第36興和ビル、秀和飯田橋ビル、秀和第一浜松町ビル等)

#### 増収策の実施

・未稼働駐車場の収益事業化を実施(駐車場運営会社への賃貸等)

(川崎日進町ビルディング、第28興和ビル、第44興和ビル)

#### 戦略的な改修工事の実施によるバリューアップ

物件取得後は、基本的な安全性の確保に加えて、テナント満足度の向上を図るべく、物件ごとのニーズを把握して積極的に追加投資(改修工事)を実施

(秀和第一浜松町ビル)

【例】秀和第一浜松町ビルの実績

##### 1 セキュリティ面の向上

- 機械警備システムの導入

##### 2 利便性の向上

- ビル通用口の自動化
- メールボックスの改修

##### 3 トイレの快適性向上

- 温水洗浄便座 ● ハンドドライヤー
- 節水型自動洗浄システム設置

##### 4 1階貸室の誘致力増強

- エントランスホールへの出入口設置
- 1階トイレ新設



## Ⅱ. 第2期の主要施策と決算概要

### 5. 第2期決算の要約

(単位:百万円)

	第 1 期	第 2 期	差 異	
			金 額	比 率
営業収益	4,751	5,505	753	15.8%
賃貸事業利益	2,773	3,096	322	11.6%
経常利益	1,858	2,240	382	20.6%
当期純利益	1,856	2,239	382	20.6%
1口当たり分配金(円)	13,773	16,614	2,841	20.6%

注)金額については、百万円未満を切り捨てております。

比率については、小数点第2位を四捨五入しております。

第1期・第2期差異内訳 (単位:百万円)

	新規4物件	既存14物件	合 計
営業収益	828	-75	753
賃貸事業費用	350	81	431
賃貸事業利益	478	-156	322

・第2期の増収増益には4物件の新規取得が大きく寄与

・既存14物件ベースでは減収減益だが、営業日数調整後では、賃料収入(共益費込み)は44百万円の増収

ー減益要因としては、

- ①固都税負担(171百万円)
- ②季節的水道光熱費収入の減少(47百万円)
- ③戦略的なりリニューアル費用(25百万円)など

・収益予想(6月18日公表)対比では、新規取得4物件の収支の上振れ(66百万円)等により賃貸事業利益を147百万円上方修正

## II. 第2期の主要施策と決算概要

### 6. 期末算定価額

第2期末時点での評価額は1,534億円。

含み益(期末算定価格－帳簿価額)は、第1期末92億円、第2期末135億円と着実に増加。

(単位:百万円)

物件番号	エリア	名称	評価時点	評価額				差額			増加率			(参考)帳簿価額 第2期末 (2007年6月)
				取得時鑑定 (2006年1月評価)	第1期末 (2006年12月)	追加物件取得時 (2007年3月)	第2期末 (2007年6月)	対 取得時	対 第1期末	対追加物件 取得時	対 取得時	対 第1期末	対追加物件 取得時	
I-1	I	大森ベルポートD館		22,610	23,230	-	23,710	1,100	480	-	4.9%	2.1%	-	22,827
I-2		芝二丁目ビルディング		9,480	11,700	-	12,200	2,720	500	-	28.7%	4.3%	-	9,464
I-3		秀和第一浜松町ビル		8,410	8,910	-	9,390	980	480	-	11.7%	5.4%	-	8,370
I-4		第32興和ビル		5,045	5,251	-	5,462	417	211	-	8.3%	4.0%	-	5,046
I-5		第36興和ビル		4,065	4,189	-	4,235	170	46	-	4.2%	1.1%	-	4,062
I-6		第28興和ビル		2,870	3,050	-	3,640	770	590	-	26.8%	19.3%	-	2,861
I-7		赤坂ガーデンシティ		-	-	23,300	23,500	-	-	200	-	-	0.9%	23,375
II-1	II	NHK名古屋放送センタービル		4,580	5,230	-	5,430	850	200	-	18.6%	3.8%	-	4,310
II-2		JEI西本町ビル		-	-	6,770	6,760	-	-	-10	-	-	-0.1%	6,928
III-1	III	武蔵小杉タワープレイス		14,100	16,700	-	17,700	3,600	1,000	-	25.5%	6.0%	-	13,829
III-2		興和川崎東口ビル		11,020	11,060	-	11,130	110	70	-	1.0%	0.6%	-	10,893
III-3		本郷TSビル		5,440	5,470	-	5,490	50	20	-	0.9%	0.4%	-	5,374
III-4		秀和飯田橋ビル		4,030	4,190	-	4,510	480	320	-	11.9%	7.6%	-	4,016
III-5		川崎日進町ビルディング		3,920	4,830	-	5,220	1,300	390	-	33.2%	8.1%	-	3,935
III-6		第44興和ビル		1,240	1,350	-	1,610	370	260	-	29.8%	19.3%	-	1,033
III-7		両国第一生命ビルディング		2,551	2,572	-	2,563	12	-9	-	0.5%	-0.3%	-	2,537
III-8		海老名プライムタワー		-	-	6,550	6,550	-	-	0	-	-	0.0%	6,724
IV-1	IV	仙台興和ビル		-	-	4,303	4,309	-	-	6	-	-	0.1%	4,276
エリア I 合計				52,480	56,330	23,300	82,137	6,157	2,307	200	11.7%	4.1%	0.9%	76,007
エリア II 合計				4,580	5,230	6,770	12,190	850	200	-10	18.6%	3.8%	-0.1%	11,239
エリア III 合計				42,301	46,172	6,550	54,773	5,922	2,051	0	14.0%	4.4%	0.0%	48,345
エリア IV 合計				-	-	4,303	4,309	-	-	6	-	-	0.1%	4,276
合計				99,361	107,732	40,923	153,409	12,929	4,558	196	13.0%	4.2%	0.5%	139,868

### Ⅲ. 今後の運用方針



# Ⅲ. 今後の運用方針

## 1. 経営環境

### 経営環境の認識

#### オフィス賃貸市場

- 東京都心部においては、当面需給環境の好調が継続するものと見られ、現在の入居率・賃料水準は今後も維持する。加えて、都心部の需給逼迫から、賃料水準の勢いは周辺エリアに着実に浸透しつつある。首都圏等周辺エリアにおいては、今後も賃料水準の回復(上昇)が継続する。
- 大阪では、空室率は低下しているが、一部のエリアを除き賃料上昇には至っていない。大阪駅北ヤード開発等の大量供給による影響については不透明。
- 名古屋では、名駅エリアの大型新築物件に見られた賃料上昇が周辺エリアに波及しておらず、一部の新築物件の募集賃料では引き下げが見られた。当面大型物件の供給による需給動向に注意が必要。
- 地方都市では一部空室率に回復基調も見られるが、賃料水準としては上昇に至っていない。

#### 不動産投資市場

- 東京をはじめとした大都市圏では、不動産への投資は引き続き活発であり、取得価格における不動産投資利回りは引き続き低下する傾向にある。
- 地方都市においても、大都市圏の取得競争激化の影響から、不動産投資に過熱感が出てきており、取引価格の上昇(利回りの低下)がみられる。
- 一般事業会社の不動産を放出する意欲は大きく後退しつつあるも、数年前から急速に規模を拡大している私募ファンドや証券化案件の出口処理(物件売却)は、今後着実に増えていく。
- 金利の上昇は私募ファンドや証券化案件におけるリファイナンス意欲の後退や高いレバレッジでの取得意欲を後退させるものであり、物件放出の促進及び物件価格の沈静化をもたらす可能性がある。

#### 金融市場

- 中長期的に見て日本の経済は潜在的経済成長力(2%弱)を発揮し得る環境下であり、物価も1%程度の上昇は将来的に見込まれ、金利は上昇傾向を予測。
- しかしながら、物価・金利共に上昇テンポは緩やかで、上記景気・物価予想値と均衡するであろう金利(10年国債利回り:2.5%~3%、政策金利:1.5%程度)の実現には最低でも2年程度はかかると予想。

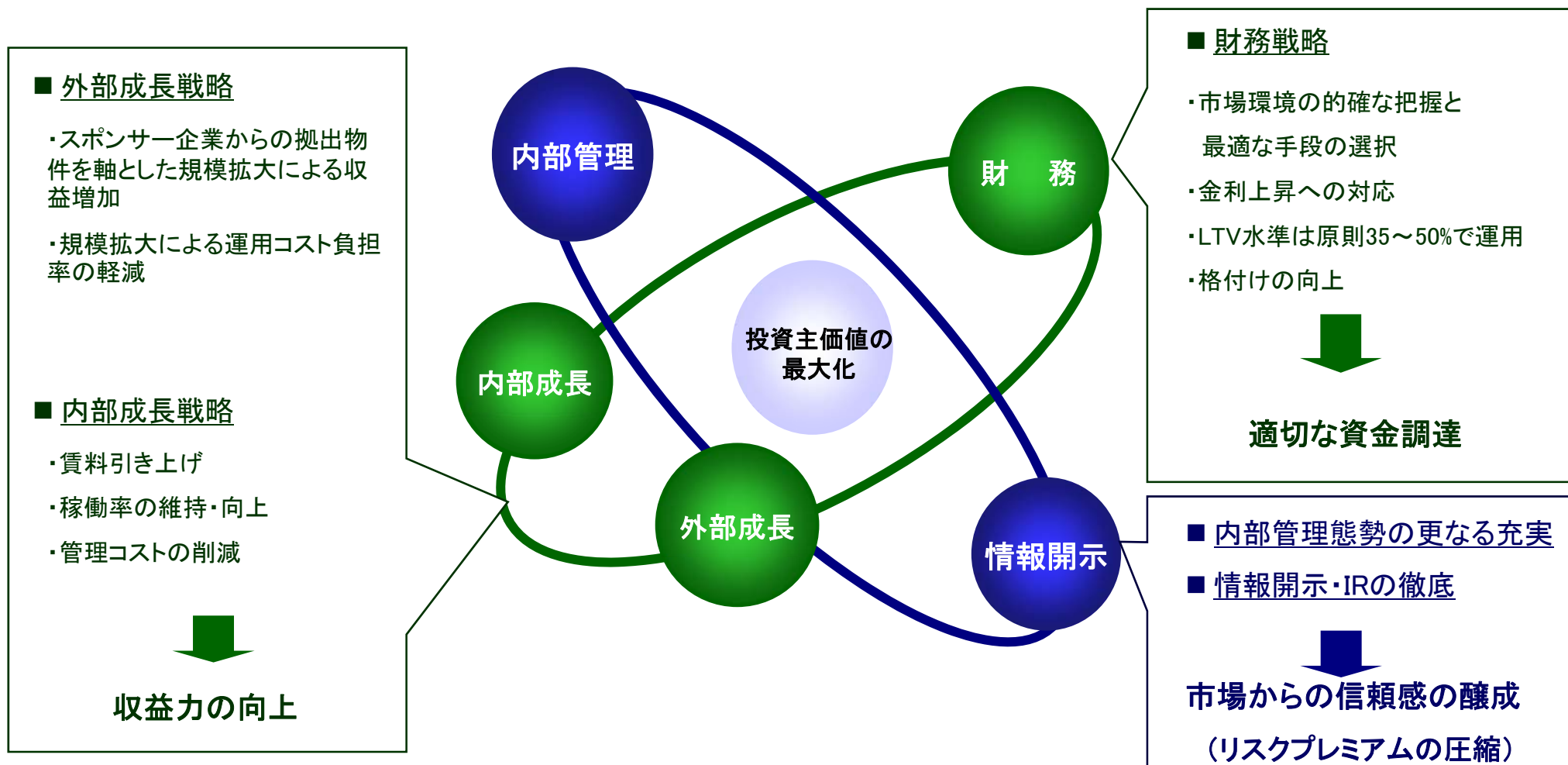
### 運用方針

- 既存テナントとの良好な関係を維持しつつ、継続賃料の増額を積極的に取り組み、内部成長を図る。
- 競争力確保・強化のための追加投資を適切に実施。
- 定期借家契約については、限定的かつ戦略的に活用する(競合エリアにおける供給動向、中長期修繕計画の状況、現在の獲得賃料と市場賃料との乖離などの状況を総合的に判断して活用する)。
- 東京都心部(エリアⅠ)を引き続き最重要エリアとして外部成長を図る。
- エリアⅡ、Ⅲについても分散投資を進めるも慎重に判断する。
- コアスポンサーのパイプラインを最大限に活用した外部成長を基本としつつも、第三者物件についても、ネットワークをフルに活用し、多角的な情報収集を行う等により、積極的に取り組む。
- 長期の固定金利調達比率を徐々に引き上げつつも、一方で変動金利が1%程度の上昇に留まる可能性もあることから、このメリットも出来るだけ享受する。
- 10年単位で見ると足元の長期固定金利での調達は変動金利調達と比較してコスト面でもメリットがあり得るとの判断から、機会を捉えて投資法人債の発行も検討。

# Ⅲ. 今後の運用方針

## 2. 運用の基本方針

- 本投資法人は、中・長期的な経営目標として、投資主価値の最大化を目指します。
- 運用資産の成長に伴う収益力の向上と、適切な資金調達及びガバナンスの充実等をバランス良く実施してまいります。



## Ⅲ. 今後の運用方針

### 3. 外部成長 — 地域、物件規模、テナントバランス

- 本投資法人はスポンサーとのパイプラインの活用により、バランスを重視しつつ外部成長を目指します。

#### 地域バランス

東京都心6区(エリアⅠ)を中心としつつ、分散投資の重要性に鑑み、エリアバランスを意識した投資を行います。

#### 物件規模バランス

不動産市場における優位性・競争力が高いと思われる大型ビル<sup>(注)</sup>と、流動性や賃料の安定性が高いと思われる中型ビル<sup>(注)</sup>の比率の目標を65%:35%として、今後も外部成長を図ります。

(注)本投資法人では、東京23区においては延床面積10,000坪以上を大型ビル、延床面積1,000坪以上10,000坪未満を中型ビルと、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、延床面積1,000坪以上4,000坪未満のビルを中型ビルと定義しています。

#### テナントバランス

ポートフォリオ全体における同一テナント、特定業種への集中を避ける等、引き続きバランスに配慮してリスク分散を図ります。

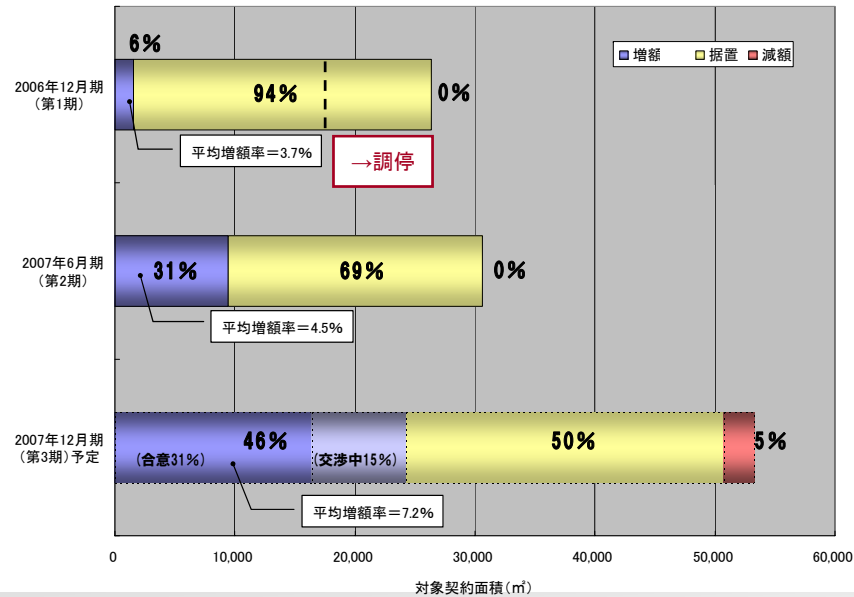
### Ⅲ. 今後の運用方針

#### 4. 内部成長 — 賃料増額ポテンシャル

##### 継続テナントの賃料改定状況

- 更新期において、増額改定割合が第1期6%→第2期31%に拡大。第3期は46%を目標としている。
- 平均増額率についても、第1期3.7%→第2期4.5%に拡大。第3期は7.2%で交渉中。

継続テナントの賃料動向

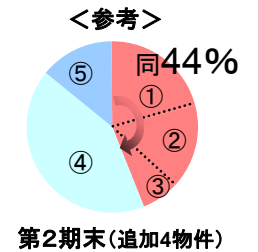
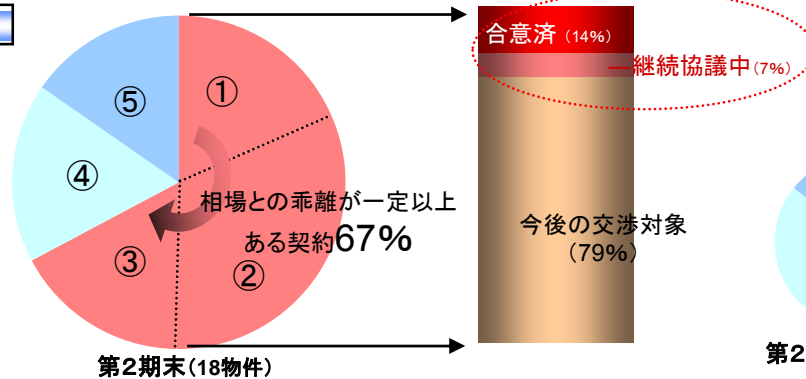
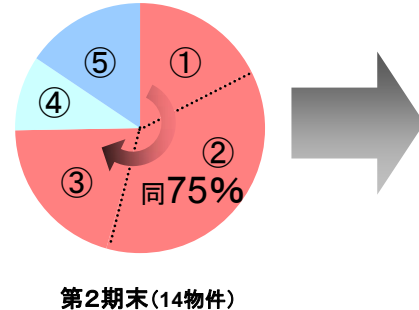
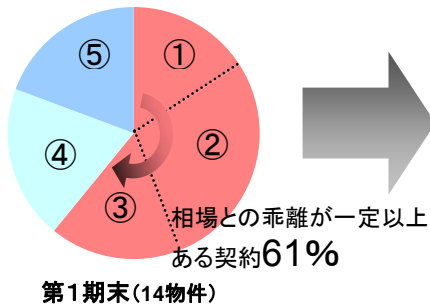


##### 相場との乖離がある契約

- ・ 賃貸マーケットの好調さを受け、相場との乖離のある契約は14物件の契約面積ベースで61%→75%に拡大。
- ・ 追加4物件を含めた18物件ベースでは、67%。

##### 現行賃料と相場との乖離割合の推移について

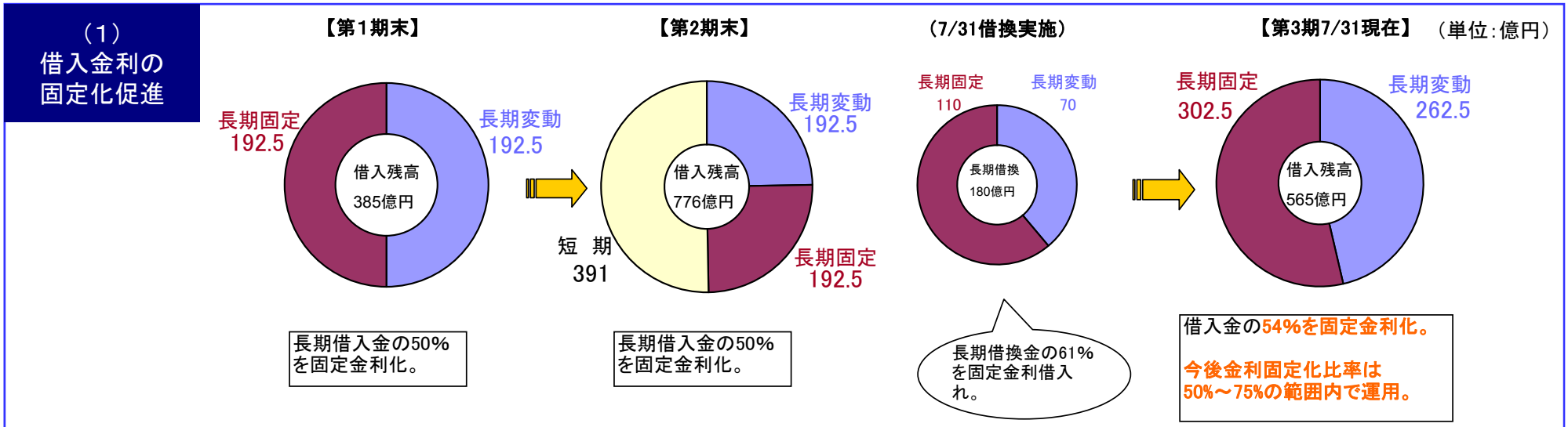
(注) 住宅、ホテル・スポーツクラブは除く



### Ⅲ. 今後の運用方針

#### 5. 金利上昇への対応

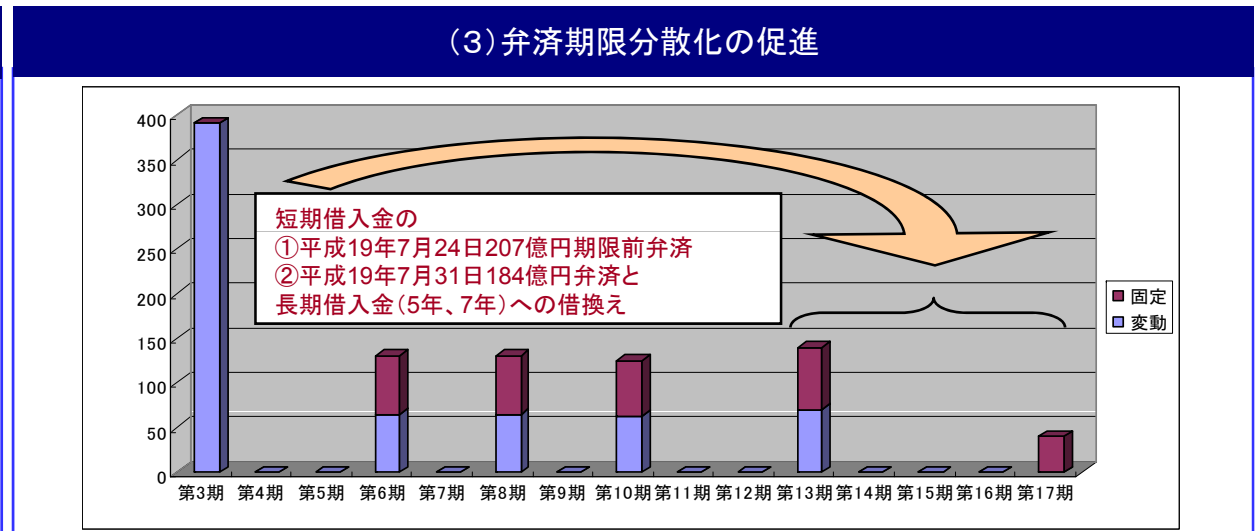
将来の金利上昇に備え、借入金利の固定化及び長期化を促進すると共に、リファイナンスリスクを軽減するため、借入の長期化、弁済期限の分散化を促進しています。



(2) 平均借入期間の長期化の促進

	第1期末	第2期末	7/31現在
平均借入期間	3.5年	(1.5年)	3.7年

(注) 第2期末の平均借入期間には、短期借入金391億円を含む。



### Ⅲ. 今後の運用方針

#### 6. コンプライアンスと制度改正等への対応

##### 法令・制度改正への備え

- ・金融商品取引法施行
- ・信託法、信託業法改正
- ・不動産鑑定評価基準改正
- ・新BIS規制実施

REITをとりまく制度面の変化に適切に対応

##### スポンサー関係者との取引(不動産・金融取引)に係る意思決定フロー

投資法人の役員会への報告

取締役会における決議

投資委員会における審議及び決定(コンプライアンス・オフィサー陪席 審議中断命令権あり)

コンプライアンス委員会の承認

[外部委員(弁護士)及びコンプライアンス・オフィサーの賛成が要件]

提案部署(不動産投資部・不動産運用部・財務経理部等)

### Ⅲ. 今後の運用方針

#### 7. 業績予想

##### <前提>

- ・新規物件取得及び追加の増資は見込まず

##### ■ 第3期(予想)

- ・第2期取得物件の賃貸収入が通期寄与
- ・固都税、支払利息等の固定費増加に加えて、中長期計画を踏まえた一部修繕の前倒し、およびJEI西本町ビルのアスベスト除去工事への対応(テナント移転費用)を見込む

##### ■ 第4期(予想)

- ・JEI西本町ビルのアスベスト除去工事への対応が最大化(通常時比 225百万円の減益要因)

(単位:百万円)

	第1期(実績)	第2期(実績)	第3期(予想)	第4期(予想)
営業収益	4,751	5,505	6,373	6,341
NOI	3,405	3,770	3,912	3,845
営業利益	2,369	2,653	2,673	2,625
経常利益	1,858	2,240	2,133	2,118
当期純利益	1,856	2,239	2,132	2,117
1口当たり分配金	13,773円	16,614円	13,800円	13,700円
発行済投資口数	134,800口	134,800口	154,550口	154,550口

注)金額については、百万円未満を切り捨てております。

## Appendix

- ・損益計算書
- ・損益計算書-物件別収支
- ・貸借対照表
- ・キャッシュフロー計算書 / 金銭の分配に係る計算書
- ・財務指標
- ・投資主の状況
- ・保有物件の概要(全18物件)
- ・本投資法人の仕組み
- ・資産運用会社の概要



# 損益計算書

(単位:百万円)

	第1期	百分比 (%)	第2期	百分比 (%)	差異
1. 営業収益	4,751	100.0	5,505	100.0	753
賃貸事業収入	4,335		5,069		733
その他の賃貸事業収入	416		436		20
2. 営業費用	2,382	50.1	2,851	51.8	469
維持管理費	712		859		147
水道光熱費	406		452		45
修繕工事費	120		124		3
公租公課	-		174		174
損害保険料	13		19		5
その他費用	93		104		11
減価償却費	631		674		42
賃貸事業費用合計	1,977		2,409		431
賃貸事業利益	2,773		3,096		322
資産運用報酬	306		328		22
その他営業費用	97		114		16
営業利益金額	2,369	49.9	2,653	48.2	284
3. 営業外収益	5		24		19
受取利息	5		7		2
その他営業外収益	-		16		16
4. 営業外費用	516	10.9	438	8.0	▲78
支払利息	208		361		▲152
融資関連手数料	85		46		▲38
投資口交付費	62		30		▲32
投資口公開関連費用	104		-		▲104
創業費償却	54		-		▲54
その他営業外費用	0		0		0
経常利益金額	1,858	39.1	2,240	40.7	382
税引前当期純利益金額	1,858	39.1	2,240	40.7	382
法人税、住民税及び事業税	1		0		▲0
法人税等調整額	▲0		0		0
当期純利益金額	1,856	39.1	2,239	40.7	382
前期繰越利益	-		0		0
当期末処分利益	1,856		2,239		382

既存14物件の固都税等の50%分を第2期から計上

対営業収益比率で6.4%から6.0%に低下  
(資産規模拡大に伴うスケールメリットを享受)

増額要因

- 残高要因 86百万円
- 金利固定化要因 21百万円
- 金利上昇要因 45百万円

今次増資関連費用の一部、30百万円を第2期に計上

注)金額については、百万円未満を切り捨てております。

# 損益計算書 - 物件別収支一覧

・第2期NOI利回りは**6.3%**(会計ベース)

・第1期(会計ベース)の6.7%との対比では、

①既存14物件に係る固都税負担の発生、②追加4物件の利回りが相対的に低いことを主因に低下

・固都税全額負担ベース(試算)では5.9%

(単位:百万円)

	第1期取得14物件														第2期取得4物件				14物件 合計	4物件 合計	総合計
	大森	芝二丁目	浜松町	32興和	36興和	28興和	NHK 名古屋	武蔵小杉	川崎東口	本郷TS	飯田橋	川崎 日進町	44興和	両国	赤坂	西本町	海老名	仙台			
賃貸事業収入	1,042	346	277	237	-	154	349	789	-	176	-	211	88	114	295	150	291	91	4,677	828	5,505
建物賃貸料	987	345	264	224	-	141	-	683	-	157	-	210	76	105	273	143	252	87	4,311	757	5,069
その他収入	55	1	13	13	-	13	-	106	-	19	-	0	11	8	21	7	38	4	365	70	436
賃貸事業費用	481	114	124	71	-	57	179	339	-	61	-	83	44	55	76	62	168	41	2,059	350	2,409
維持管理費	172	49	23	30	-	26	64	126	-	17	-	32	19	20	24	28	72	16	717	142	859
水道光熱費	132	0	16	13	-	11	26	77	-	10	-	0	8	9	10	9	35	3	392	59	452
修繕工事費	7	5	31	1	-	2	2	6	-	1	-	5	2	2	0	0	2	0	121	3	124
公租公課	42	15	9	7	-	4	10	29	-	5	-	12	2	3	0	0	0	0	174	0	174
損害保険料	2	1	0	0	-	0	1	3	-	0	-	0	0	0	0	0	1	0	14	4	19
その他費用	4	7	16	2	-	1	37	5	-	1	-	1	1	1	3	0	4	0	95	9	104
減価償却費	118	35	26	17	14	10	36	90	91	25	18	30	10	16	37	22	51	20	543	131	674
賃貸事業利益	561	232	153	166	116	97	169	449	232	115	93	127	44	58	218	88	122	49	2,617	478	3,096
NOI	679	267	179	183	131	107	205	540	324	140	111	158	54	75	255	110	173	70	3,161	609	3,770
NOI(年換算値)	1,370	540	362	370	265	217	414	1,089	654	283	224	319	109	152	981	425	673	376	6,374	2,457	8,831
日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	95	95	94	68			
取得価格	22,552	9,450	8,350	5,040	4,000	2,859	4,300	13,890	10,976	5,400	4,023	3,905	1,150	2,550	23,300	6,673	6,470	4,238	98,445	40,681	139,127
NOI利回り(会計ベース)	6.1%	5.7%	4.3%	7.4%	6.6%	7.6%	9.6%	7.8%	6.0%	5.2%	5.6%	8.2%	9.6%	6.0%	4.2%	6.4%	10.4%	8.9%	6.5%	6.0%	<b>6.3%</b>
NOI利回り(固都税負担)																			6.1%	5.4%	<b>5.9%</b>

注) 金額については、百万円未満を切り捨てております。比率については、小数点第2位を四捨五入しております。

NOI利回りは、年換算値で表示しております。NOI利回り=NOI÷取得価格。

第36興和、川崎東口、飯田橋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開示しておりません。

会計ベースのNOI欄の固定資産税等については、全額計上の場合と較べて、第1期取得14物件については約1/2を計上しております。

第2期取得の4物件については、計上しておりません。

# 貸借対照表

(単位:百万円)

資産の部					負債・純資産の部						
第1期		第2期		比較増減	第1期		第2期		比較増減		
金額	構成比	金額	構成比		金額	構成比	金額	構成比			
<b>(資産の部)</b>					<b>(負債の部)</b>						
I. 流動資産	15,113	13.2	16,282	10.4	1,169	I. 流動負債	798	0.7	39,882	25.5	39,084
現金及び預金	5,978		5,223		▲ 754	営業未払金	472		447		▲ 24
信託現金及び預金	7,141		10,096		2,954	未払金	299		308		8
営業未収入金	195		357		162	短期借入金	0		39,100		39,100
未収消費税	1,765		518		▲ 1,246	その他流動負債	26		26		0
その他流動資産	32		86		53	II. 固定負債	44,070	38.6	46,594	29.8	2,523
II. 固定資産	99,086	86.8	140,008	89.6	40,921	長期借入金	38,500		38,500		0
1.有形固定資産	90,363	79.1	131,304	84.0	40,940	預り敷金保証金	483		516		33
不動産	3,155		3,125		▲ 29	信託預り敷金保証金	4,919		7,510		2,591
信託不動産	87,201		128,178		40,976	デリバティブ負債	168		67		▲ 100
建設仮勘定	6		0		▲ 6	負債の部合計	44,869	39.3	86,477	55.3	41,607
2.無形固定資産	8,565	7.5	8,565	5.5	0	(純資産の部)					
借地権	1,185		1,185		0	I. 投資主資本	69,498	60.9	69,881	44.7	382
信託借地権	7,380		7,380		0	1. 出資総額	67,641	59.3	67,641	43.3	0
その他無形固定資産	0		0		0	2. 剰余金	1,856		2,239		382
3.投資その他の資産	157	0.2	138	0.1	▲ 18	当期未処分利益	1,856	1.6	2,239	1.4	382
投資有価証券	10		10		0	II. 評価・換算差額等	▲ 168	▲ 0.2	▲ 67	▲ 0.0	100
差入敷金保証金	15		15		0	繰延ヘッジ損益	▲ 168		▲ 67		100
長期前払費用	131		112		▲ 18	純資産の部合計	69,329	60.7	69,813	44.7	483
資産の部合計	114,199	100.0	156,291	100.0	42,091	負債・純資産合計	114,199	100.0	156,291	100.0	42,091

## 主な財務指標

総資本経常利益率 (ROA)	3.3%
純資産当期純利益率 (ROE)	6.5%
期末自己資本比率	44.7%
総資産有利子負債比率 (LTV)	49.7%
1口当たり純資産 (BPS)	517,906円

注1)金額については、百万円未満を切り捨てております。比率については、小数点第2位を四捨五入しております。

注2)主な財務指標は以下の計算式により算出しております。

ROA: 経常利益金額 / ((期首総資本 + 期末総資本) ÷ 2) × 100  
 ROE: 当期純利益金額 / ((期首純資産 + 期末純資産) ÷ 2) × 100  
 期末自己資本比率: (期末純資産額 / 期末総資産額) × 100  
 LTV: (期末有利子負債額 / 期末総資産額) × 100  
 BPS: 期末純資産額 / 発行済投資口数

注3)上記のうち、ROA、ROEについては、年換算値としております。

注4)総資本経常利益率、純資産当期純利益率の算定には期首と期末の総資本、純資産それぞれの平均値を使用しております。

# 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)

区 分	金 額
I・営業活動によるキャッシュフロー	4,093
税引前当期純利益	2,240
減価償却費	674
未収消費税の増減	1,246
利息の受取・支払	△ 347
その他	279
II. 投資活動によるキャッシュフロー	△ 39,138
固定資産の取得による支出	△ 41,698
預り敷金の収入・支出	2,560
III. 財務活動によるキャッシュフロー	37,244
借入金の借入による収入	53,100
借入金の返済による支出	△ 14,000
分配金の支払額	△ 1,854
その他	△ 1
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	2,199
V. 現金及び現金同等物の期首残高	13,119
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	15,319

## 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

当期末処分利益	2,239,620,670
分配金の額	2,239,567,200
(投資口1口当たりの分配金の額)	16,614
次期繰越利益	53,470

期末発行済投資口数	134,800口
-----------	----------

### 主な財務指標

配当性向	100.0%
期末時分配金利回り	3.2%

注)金額については、百万円未満を切り捨てております。

配当性向については、小数点第1位未満を切捨ててにより表示しております。

期末時分配金利回りは、2007年6月29日時点の投資口の終値(1,060,000円)をベースにした年換算分配金利回りです。

## 財務指標

財務指標	算式	単位	第1期	第2期
EPS(1口当たり純利益)	当期純利益÷発行済投資口数	円	13,773	16,614
EBIT(利払前・税引前当期純利益)	税引前当期純利益+支払利息・割引料	百万円	2,067	2,601
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・割引料+減価償却費	百万円	2,699	3,276
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+当期減価償却費	百万円	3,405	3,770
NCF(ネットキャッシュフロー)	NOI-資本的支出	百万円	3,250	3,588
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	18,459	21,616
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÷(当期支払利息+当期返済元本)	倍	9.9	7.2
ROA(総資本経常利益率)	経常利益金額÷((期首総資本+期末総資本)÷2)×100	%	2.0	1.7
(参考)年換算値	同上×365日÷営業日数	%	4.0	3.3
ROE(純資産当期純利益率)	当期純利益額÷((期首純資産+期末純資産)÷2)×100	%	2.8	3.2
(参考)年換算値	同上×365日÷営業日数	%	5.4	6.5
自己資本比率	(期末純資産額÷期末総資産額)×100	%	60.7	44.7
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	%	33.7	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	514,317	517,906
配当性向	分配総額÷当期純利益×100	%	99.9	100.0

注)比率については、小数点第2位を四捨五入しております。

総資本経常利益率、純資産当期純利益率の算定には期首と期末の総資本、純資産それぞれの平均値を使用しております。

第1期につきましては、実質的に運用を開始した日である2006年6月27日を期首とみなしております。

営業日数につきましては、第1期が188日、第2期が181日として計算しております。

# 投資主の状況

所有区分	投資主					投資口				
	第1期		第2期		増減 構成比率 (%)	第1期		第2期		増減 構成比率 (%)
	人数 (人)	構成比率 (%)	人数 (人)	構成比率 (%)		口数 (口)	構成比率 (%)	口数 (口)	構成比率 (%)	
個人	2,291	90.6	1,923	87.7	-2.9	5,065	3.8	4,058	3.0	-0.8
金融機関 (証券会社含む)	132	5.2	133	6.1	0.9	97,953	72.7	84,318	62.6	-10.1
その他国内法人	68	2.7	57	2.6	-0.1	21,780	16.1	20,920	15.5	-0.6
外国法人等	38	1.5	80	3.6	2.1	10,002	7.4	25,504	18.9	11.5
合計	2,529	100.0	2,193	100.0	-	134,800	100.0	134,800	100.0	-

(注) 比率については、小数点第2位を四捨五入しております。

スポンサー4社が所有する投資口の比率 : 15.3%

順位	氏名または名称	所有投資口数 (口)	構成比率 (%)
1	興和不動産株式会社	14,312	10.6
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	8,471	6.3
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,252	6.1
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,863	5.8
5	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	7,452	5.5
6	第一生命保険相互会社	4,132	3.1
7	株式会社広島銀行	4,012	3.0
8	株式会社池田銀行	3,432	2.5
9	ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジヤスデツク アカUNT	3,169	2.4
10	シービーホンコン-シービーコリア-マコーリー アイエムエム アジアン リート ファンド オブ ファンズ	2,733	2.0
	合計	63,828	47.4

増資後の比率  
13.3%

スポンサー会社

# 保有物件の概要

## - 赤坂ガーデンシティ

### 第2期取得物件



立地・・・赤坂地区は中央省庁等の公的機関が集まる「霞ヶ関・永田町」地区に隣接するオフィス街として、商業・業務機能が高度に集積され、良好な環境を形成しています。本物件は、青山通りに近接し、「青山一丁目」・「赤坂見附」の両駅から近く、4路線が利用可能であるなど交通利便性が高く、さらなる発展が見込まれます。

建物施設等・・・本物件は、平成18年1月に竣工した最新の物件であり、基準階のオフィス面積は1,554㎡、天井高は2,800mm、窓が三方にあり明るく開放感のある整形な無柱空間を実現しています。



(注)  
上記写真は、本物件付近の航空写真(平成16年12月撮影)に、本物件の竣工前の完成予想図をほぼ同一の縮尺で合成したものであり、実際とは異なる可能性があります。

I - 7

### 赤坂ガーデンシティ

所在地	東京都港区赤坂四丁目15番1号
敷地面積	6,888.97㎡
延床面積	46,776.76㎡
構造	S、RC、SRC
階数	地下2階地上19階建
建築時期	平成18年1月31日



# 保有物件の概要

## - JEI西本町ビル

### 第2期取得物件



立地・・・本町地区は大阪の中心に位置し、周辺には「御堂筋」や「四つ橋筋」などの主要幹線沿いにビジネス街が形成されています。優良企業の集積も多く見られ、オフィス立地として大阪でも有数の競争力のある地域です。本物件は、「四つ橋筋」に面し最寄り駅から至近で視認性の良い立地です。

建物施設等・・・本物件は、延床面積4,000坪超のオフィスビルで、基準階のオフィス面積は1,059.54㎡、整形で開放的な空間です。1フロアあたり10分割での制御が可能な空調設備が装備され、小規模なテナントへの対応も可能になっています。



## II - 2

### JEI西本町ビル

所在地	大阪府大阪市西区阿波座一丁目3番15号
敷地面積	1,970.44㎡
延床面積	15,800.31㎡
構造	SRC
階数	地下1階地上11階建
建築時期	昭和63年2月19日



# 保有物件の概要

## - 海老名プライムタワー

### 第2期取得物件



海老名地区は、神奈川県  
の中央に位置する県内有数の  
商業エリアで、「海老名」駅は  
3路線が交差するターミナル  
駅で、東京都心や県内他エ  
リアへの利便性に優れていま  
す。本物件は、地区唯一の  
超高層オフィスビルを中心と  
した、ホテル、フィットネスク  
ラブ等4つの施設により構成さ  
れた、大規模複合再開発  
による物件であり、地区にお  
いてはNo.1の競争力と優位  
性を確保した物件であると評  
価しています。オフィス棟は、  
基準階のオフィス面積で  
1,021.17㎡、整形無柱空間  
を確保し、各フロアは4分割  
空調システムを採用していま  
す。



### Ⅲ - 8

## 海老名プライムタワー

所在地	神奈川県海老名市中央二丁目9番50号
敷地面積	12,008.62㎡
延床面積	52,733.59㎡
構造	S、RC、SRC
階数	地下1階地上25階建
建築時期	平成7年5月31日



# 保有物件の概要

## - 仙台興和ビル

### 第2期取得物件



立地・・・仙台市は東北地方最大の都市で、東北地方の経済・行政の中心地です。

本物件の所在する青葉区一番町は、仙台市の中心部にあり、本物件の面する青葉通りは仙台一の目抜き通りで、沿道のけやき並木の景観でも知られており、沿道にはオフィスビル、商業ビルが立ち並び、金融機関が軒を連ね、仙台市のビジネス街の中心に位置しています。

建物施設等・・・本物件は、総合設計制度の活用により建設された延床面積18,554.45㎡の大規模オフィスビルです。基準階のオフィス面積は826.02㎡で青葉通りに面して約50mのフロンテージを誇り、3面に窓を持つ整形な空間です。



#### IV - 1

### 仙台興和ビル

所在地 宮城県仙台市青葉区一番町二丁目  
4番1号

敷地面積 2,715.39㎡

延床面積 18,564.45㎡

構造 S、SRC

階数 地下2階地上15階建

建築時期 昭和54年8月20日

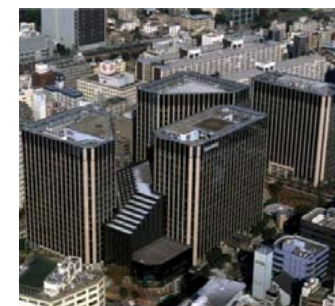


# 保有物件の概要

## - 大森ベルポートD館



本物件は、JR京浜東北線「大森」駅の東方約300mに位置しています。JR京浜東北線により「東京」駅、「品川」駅等のターミナル駅へのアクセスは良好であり、東京南部のビジネスエリアとして発展が期待されています。なお、対象不動産を含む「大森ベルポート」は、A街区及びB街区から構成されており、A街区はA館・B館・C館・D館（店舗・事務所）、アトリウム及び駐車場から構成され、並びにB街区はE館、駐車場及び防災倉庫から構成されています。



I - 1

### 大森ベルポートD館

所在地 東京都品川区南大井六丁目26番3号  
 敷地面積 22,294.51㎡  
 延床面積 155,788.75㎡  
 構造 S、RC、SRC  
 階数 地下3階地上17階建  
 建築時期 平成8年9月24日



# 保有物件の概要

## - NHK名古屋放送センタービル



名古屋市営地下鉄東山・名城線「栄」駅及び名鉄瀬戸線「栄町」駅から北東方へ徒歩で約4分の距離に位置しています。本物件の前面西側道路を挟んだエリアには、総延床面積約35,100㎡の都市型公園である久屋大通公園「栄公園地区(広場ゾーン)」(愛称「オアシス21」)が存し、最寄り駅及び、名古屋市営地下鉄桜通線「久屋大通」駅への接近性にも優れた複合高度商業地域となっています。



### II - 1

#### NHK名古屋放送センタービル

所在地	愛知県名古屋市東区東桜一丁目13番3号
敷地面積	7,927.36㎡
延床面積	80,809.95㎡
構造	SRC、S
階数	地下4階地上22階建
建築時期	平成3年7月3日



# 保有物件の概要



本物件は、都営地下鉄三田線「芝公園」駅から南東方へ徒歩で約2分の距離に位置します。周辺環境は中高層の事務所ビルを中心にホテル、共同住宅が介在する商業地域です。本物件は事務所棟と住宅棟から構成される複合不動産であり、事務所棟は基準階で整形・無柱の約850㎡（約250坪）のスペースを確保しており、駅近で管理の状況も良好なことから、競争力を有しています。

## I - 2

### 芝二丁目ビルディング

**所在地** 東京都港区芝二丁目6番1号  
**敷地面積** 3,355.00㎡  
**延床面積** 19,518.15㎡  
**構造** 事務所：S、SRC、RC、住宅：SRC  
**階数** 事務所：地下2階地上12階建、住宅：地上14階建  
**建築時期** 平成6年3月17日



## I - 4

### 第32興和ビル

**所在地** 東京都港区南麻布五丁目2番32号  
**敷地面積** 2,592.39㎡  
**延床面積** 10,110.96㎡  
**構造** SRC  
**階数** 地下1階地上9階建  
**建築時期** 昭和54年3月19日



本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅の北方約200m（直距離）に所在しています。有栖川宮記念公園、諸外国の大使館や教育機関等が数多く見受けられ、また、緑も多く、都内有数の閑静な地域が形成されています。



# 保有物件の概要



本物件は、JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅から近隣地域の中心まで西方へ徒歩で約4分、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅から南方へ同約3分の距離に位置します。本物件が存する浜松町・芝公園地区は、第一京浜沿いを中心にオフィスが集積し、汐留・品川等の周辺地区を含めて近年は大型ビルの竣工が相次ぎ、オフィス環境の相対的地位は高い地域です。

I - 3

## 秀和第一浜松町ビル

所在地 東京都港区浜松町二丁目2番12号  
 敷地面積 1,102.48㎡(うち387.85㎡は借地)  
 延床面積 8,327.53㎡  
 構造 SRC、S  
 階数 地下1階地上8階建  
 建築時期 平成3年12月16日



III - 1

## 武蔵小杉タワープレイス

所在地 神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地  
 敷地面積 8,329.62㎡  
 延床面積 53,711.13㎡  
 構造 S、SRC  
 階数 地下2階地上23階建  
 建築時期 平成7年7月15日



本物件は、東急東横線・東急目黒線・JR南武線「武蔵小杉」駅から北西方へ徒歩で約1分の距離に位置します。周辺地域は、超高層店舗付事務所ビル・高層店舗付事務所ビル等が連たんする「武蔵小杉」駅北口に位置する商業地域であり、交通利便性に優れるほか、視認性も非常に高く商況は良いと判断されます。また、当該地域の南方では再開発や超高層共同住宅等の建設が進んでおり、商業及び都市型居住等の機能が集積した広域拠点としてふさわしい市街地形成が進んでいることから、今後はより集積度の増した商業地域として発展していくと予測されます。



# 保有物件の概要



本物件は、JR京浜東北線・東海道線・南武線「川崎」駅の南西約150～300m、徒歩約2～4分に位置しています。また、JR線「川崎」駅の北東方約300mには京浜急行・京急本線及び京急大師線「京急川崎」駅も存するため、複数駅の利用が可能となっています。近隣地域は、ターミナル駅として機能する「川崎」駅東口の駅前商業地域にあって、駅からの回遊性に優れ、繁华性の高いエリアに属しています。また、当該エリアは周辺における大規模商業施設等と相乗的に繁华性を高めており、今後の開発により、そのポテンシャルは一層高まっていくものと予想されます。

## Ⅲ - 2

### 興和川崎東口ビル

**所在地** 神奈川県川崎市川崎区日進町1番地53  
**敷地面積** 1,652.89㎡  
**延床面積** 31,009.62㎡  
**構造** S、SRC  
**階数** 地下3階地上21階建  
**建築時期** 昭和63年4月30日



## Ⅲ - 5

### 川崎日進町ビルディング

**所在地** 神奈川県川崎市川崎区日進町7番地1  
**敷地面積** 3,673.94㎡  
**延床面積** 22,141.60㎡  
**構造** S、SRC  
**階数** 地下2階地上15階建  
**建築時期** 平成4年4月24日



本物件は、JR東海道線「川崎」駅徒歩約8分の距離に立地する大規模な高層事務所ビルです。同駅周辺では継続的な開発により、近時、商業性の高い地域に変化しつつあり、需給動向も底堅くなっています。



# 保有物件の概要

## I - 5 第36興和ビル

東京都千代田区三番町5番19

敷地面積 1,988.49㎡  
 延床面積 8,266.55㎡  
 構造 SRC  
 階数 地下1階地上7階建  
 建築時期 昭和57年9月30日



本物件は、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅北東方約450mに位置しています。当該地域は、大使館、大学等の公共施設が多く立地するほか、幹線道路背後には閑静な高級住宅街が広がっています。都内中心部に位置しているため、オフィス立地としては良好であり、都内中心部にあって落ち着いた環境を好む企業のニーズも認められます。



## I - 6 第28興和ビル

東京都品川区西五反田二丁目20番1号

敷地面積 925.13㎡  
 延床面積 6,282.23㎡  
 構造 SRC  
 階数 地下1階地上10階建  
 建築時期 昭和50年2月21日



JR山手線・都営地下鉄浅草線「五反田」駅から近隣地域の中心まで、南西方へ徒歩で約3分。東急池上線「五反田」駅から近隣地域の中心まで、西方へ徒歩で約4分の距離に位置しており、周辺には事務所ビルが多く存在する地域です。



## III - 3 本郷TSビル

東京都文京区本郷二丁目38番16号

敷地面積 984.89㎡  
 延床面積 5,877.11㎡  
 構造 SRC  
 階数 地下1階地上8階建  
 建築時期 平成3年2月6日



本物件は、東京メトロ丸ノ内線・都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅から70m～120mに位置しています。当該地域内において、視認性が相当に高く、シンボリックな位置付けのビルとなっています。また、比較的築年数も浅いため、地域内の他の建物と比較して相応の競争力を認めることができます。



# 保有物件の概要

## Ⅲ - 4

### 秀和飯田橋ビル

東京都文京区後楽二丁目3番19号

敷地面積 904.38㎡  
 延床面積 5,083.77㎡  
 構造 SRC  
 階数 地下1階地上8階建  
 建築時期 昭和63年10月31日



本物件は、都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅から近隣地域の中心まで北西方へ徒歩分で約3分、JR中央線・東京メトロ南北線・有楽町線・東西線「飯田橋」駅から近隣地域の中心まで北方へ徒歩で約5分の距離に位置します。近隣地域は、高層事務所ビル・小規模店舗等が混在する地域であり、今後は徐々に事務所地域としての成熟度が高まっていくと予測されます。



## Ⅲ - 6

### 第44興和ビル

東京都目黒区東山一丁目2番7号

敷地面積 699.87㎡  
 延床面積 3,359.55㎡  
 構造 SRC  
 階数 地上9階建  
 建築時期 昭和59年7月31日



本物件は、東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅から北西方へ徒歩分で約8分の距離の通称「山手通り」沿いの地域に位置します。当該道路は、都市計画道路として計画決定されており、今後は老朽化した建物の取壊し・再築が進むことにより、当該地域はより繁华性の高い商業地位置へと変貌していくと予測されます。



## Ⅲ - 7

### 両国第一生命ビルディング

東京都墨田区両国三丁目25番5号

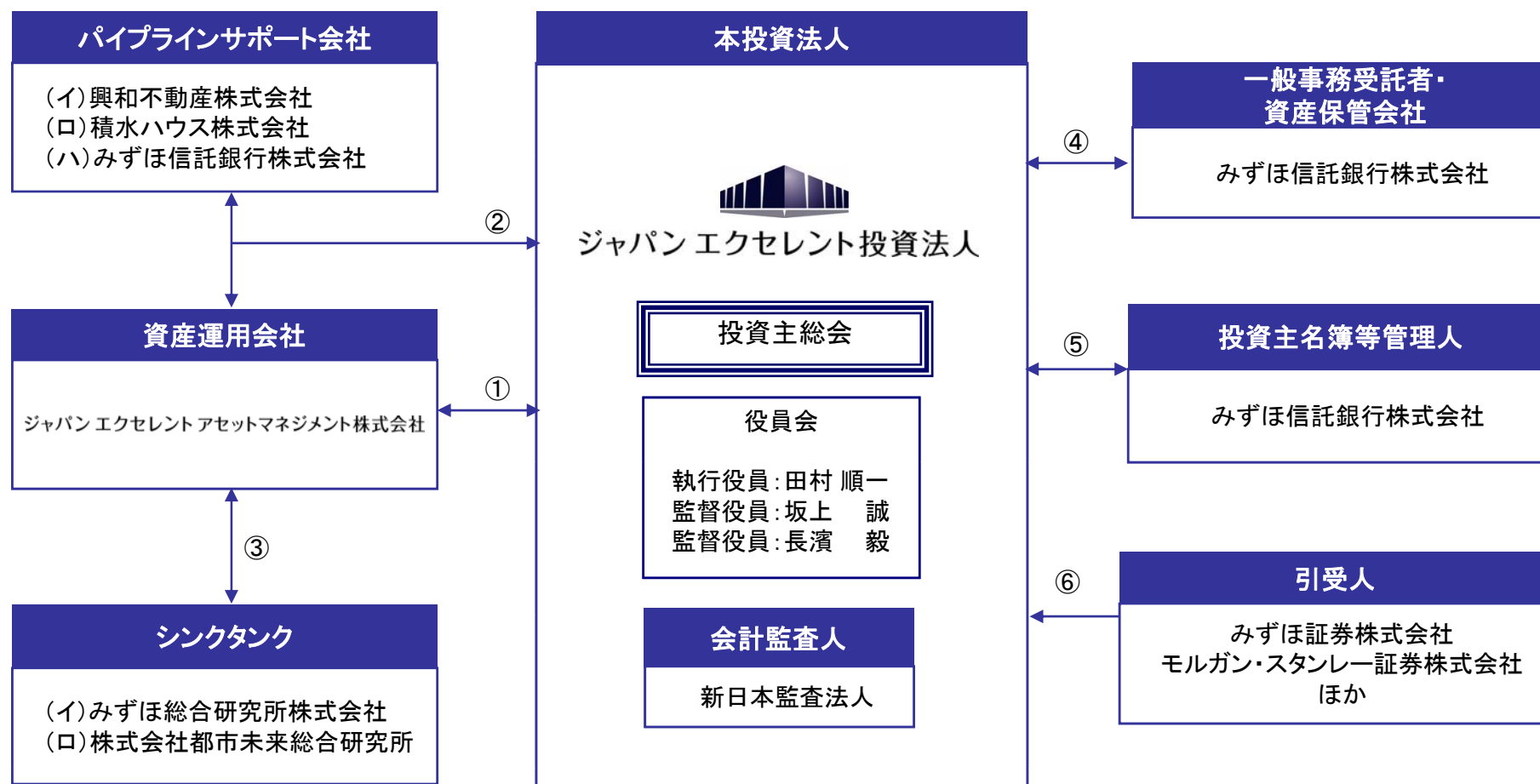
敷地面積 968.33㎡  
 延床面積 5,820.56㎡  
 構造 S、SRC  
 階数 地下2階地上11階建  
 建築時期 平成8年8月8日



本物件は、JR総武線「両国」駅東口至近、都営地下鉄大江戸線「両国」駅へ約300mの距離に位置します。近隣地域は両国駅西口と東口を結ぶ道路沿いに中高層の店舗ビル、店舗・事務所ビルが建ち並ぶ商業地域です。

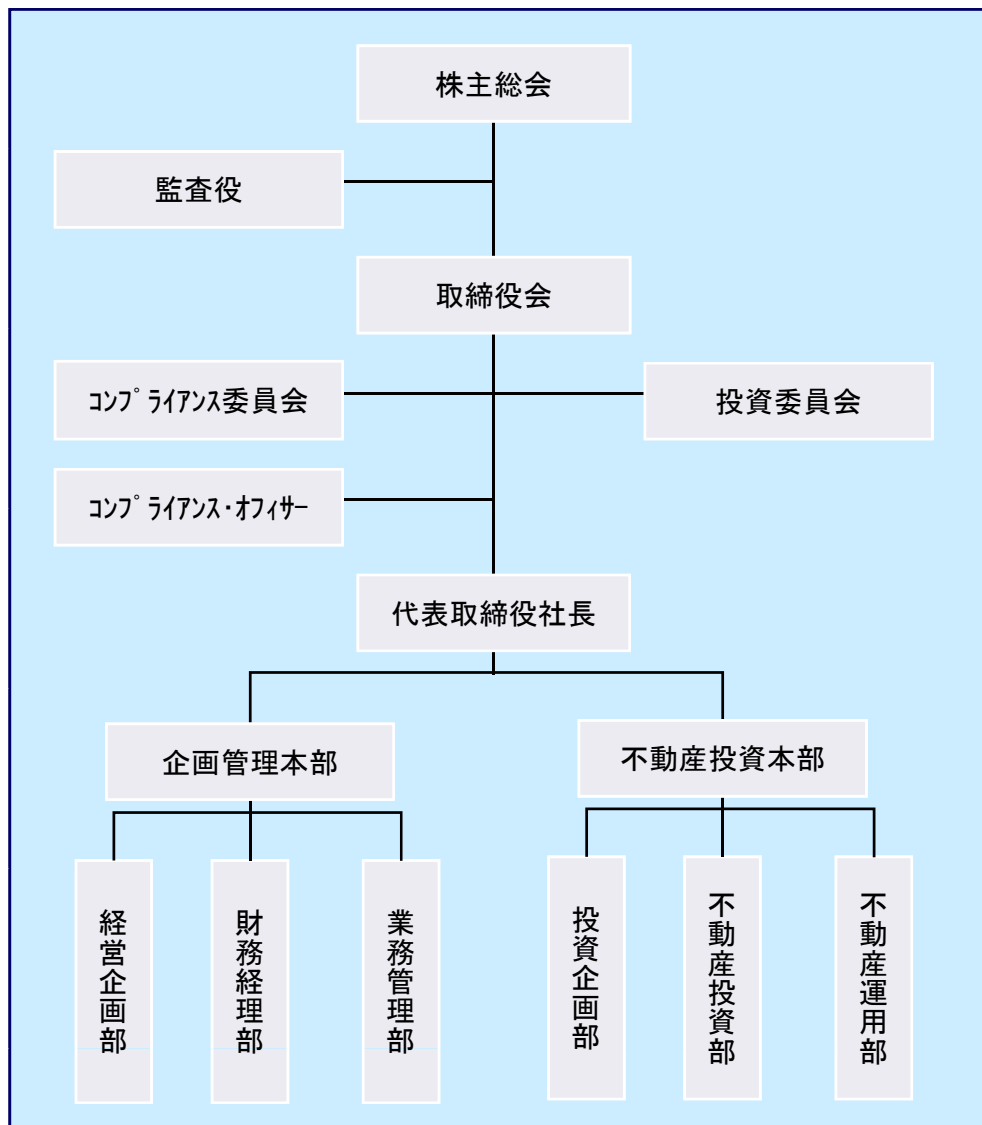


# 本投資法人の仕組み



- 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 (イ)みずほ総研市場情報等提供契約、(ロ)都市未来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投資口名義書換事務委託契約、⑥新投資口引受契約

# 資産運用会社の概要



会社概要																		
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	平成17年4月14日																	
資本金	4億5千万円																	
株主	<table border="1"> <tr><td>興和不動産株式会社</td><td>40.0%</td></tr> <tr><td>第一生命保険相互会社</td><td>20.0%</td></tr> <tr><td>積水ハウス株式会社</td><td>15.0%</td></tr> <tr><td>株式会社第一ビルディング</td><td>5.0%</td></tr> <tr><td>相互住宅株式会社</td><td>5.0%</td></tr> <tr><td>株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン</td><td>5.0%</td></tr> <tr><td>株式会社みずほコーポレート銀行</td><td>5.0%</td></tr> <tr><td>みずほ信託銀行株式会社</td><td>5.0%</td></tr> </table>		興和不動産株式会社	40.0%	第一生命保険相互会社	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%	株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン	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%
興和不動産株式会社	40.0%																	
第一生命保険相互会社	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%																	
株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン	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%																	
役員等	<table border="1"> <tr><td>代表取締役社長</td><td>田村 順一</td></tr> <tr><td>取締役企画管理本部長</td><td>田邊 信之</td></tr> <tr><td>取締役不動産投資本部長</td><td>山本 龍一</td></tr> <tr><td>取締役(非常勤)</td><td>内田 隆</td></tr> <tr><td>監査役(非常勤)</td><td>田丸 正敏</td></tr> <tr><td>コンプライアンス・オフィサー</td><td>江崎 道郎</td></tr> </table>		代表取締役社長	田村 順一	取締役企画管理本部長	田邊 信之	取締役不動産投資本部長	山本 龍一	取締役(非常勤)	内田 隆	監査役(非常勤)	田丸 正敏	コンプライアンス・オフィサー	江崎 道郎				
代表取締役社長	田村 順一																	
取締役企画管理本部長	田邊 信之																	
取締役不動産投資本部長	山本 龍一																	
取締役(非常勤)	内田 隆																	
監査役(非常勤)	田丸 正敏																	
コンプライアンス・オフィサー	江崎 道郎																	
事業内容	金融商品取引業:登録番号 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(1)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																	