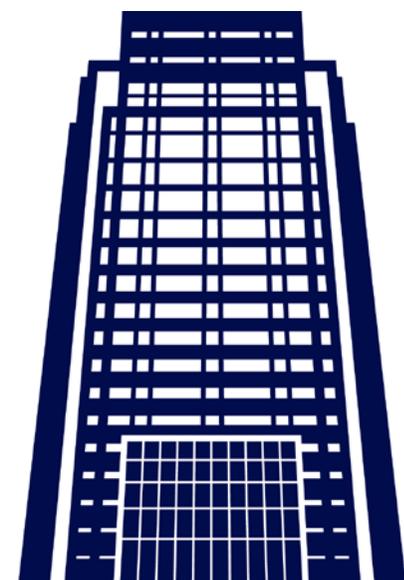


Japan Excellent, Inc.
ジャパンエクセレント投資法人

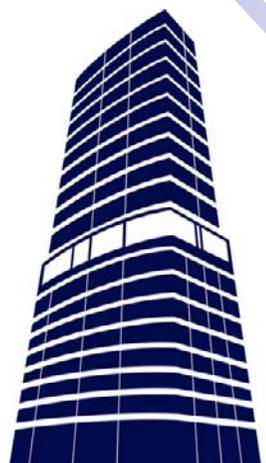
第22期(2017年6月期)決算説明会資料

2017年8月18日

JEI



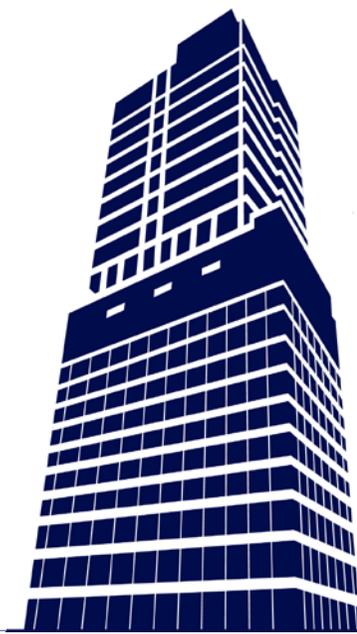
Nisseki Yokohama Bldg.



HAMARIKYU INTERCITY



Omori Bellport D



AKASAKA INTERCITY

I. 決算と業績予想

| | |
|--------------------------|----|
| 1. 第22期(2017年6月期)決算ハイライト | 5 |
| 2. 1口当たり分配金の実績・見通し | 6 |
| 3. 第22期(2017年6月期)決算状況 | |
| (1)前期比較 | 7 |
| (2)予想比較 | 8 |
| 4. 業績予想 | |
| (1)第23期(2017年12月期) | 9 |
| (2)第24期(2018年6月期) | 10 |

II. 運用状況と方針

| | |
|-------------------------------|----|
| 1. 外部成長 | |
| (1)外部成長の軌跡と今後の戦略 | 12 |
| (2)新規取得物件(興和西新橋ビル・赤坂ガーデンシティ) | 13 |
| (3)スポンサーの主な開発事例・保有物件 | 14 |
| 2. 内部成長 | |
| (1)賃料の状況 ①(入居・退去) | 15 |
| (1)賃料の状況 ②(賃料改定) | 16 |
| (2)月額賃料・賃料単価の推移 | 17 |
| (3)賃料ギャップの状況 | 18 |
| (4)大口退去への対応(芝二丁目ビルディング) | 19 |
| (5)バリューアップ工事(SE札幌ビル・興和川崎西口ビル) | 20 |
| 3. 財務戦略 | |
| (1)ファイナンス実績 | 21 |
| (2)財務運営の状況 | 22 |

III. ジャパンエクセレント投資法人の特色

| | |
|-----------------------|----|
| 1. スポンサー | 25 |
| 2. トラックレコード | 26 |
| 3. ポートフォリオ(1)(2) | 27 |
| 4. サステナビリティへの取組(1)(2) | 29 |
| 5. 投資法人の仕組み／資産運用会社の概要 | 31 |
| 6. 資産運用会社の運用体制 | 32 |

参考資料

| | |
|--------------------------|----|
| 環境認識 | 34 |
| 物件別収支 | 35 |
| 工事实績 | 36 |
| 期末鑑定評価の概要 | 37 |
| 期末鑑定評価額 | 38 |
| 損益計算書 | 39 |
| 貸借対照表 | 40 |
| キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書 | 41 |
| 主な財務指標 | 42 |
| 有利子負債の状況 | 43 |
| 投資主の状況 | 44 |
| ポートフォリオマップ | 45 |
| 保有物件の概要(1)(2)(3) | 46 |

- 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。

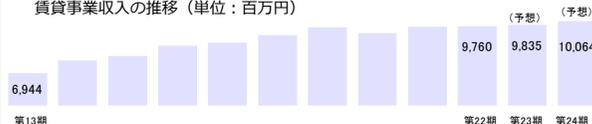
内部成長

■ スポンサーの協力により、高稼働を維持

・過去5年間の平均稼働率 **97.9%**

■ 賃貸事業収入は安定的に成長

賃貸事業収入の推移（単位：百万円）



外部成長

■ 都心・大型・ハイスペックの物件を
スポンサーパイプラインを主軸に継続的に取得

・ポートフォリオに占める

スポンサーからの取得割合 **79.0%** (※1)

スポンサー関与の取得割合 **95.3%**

財務戦略

■ メガバンクのスポンサーをバックに
強固な財務基盤を構築

・格付 **AA-** (JCR)、**A+** (R&I)、**A3** (Moody's)

・LTV **46.4%**

スポンサー

第一ビルディング 相互住宅

PM業界の大手

コアスポンサー

新日鉄興和不動産

みずほフィナンシャルグループと
親密な大手不動産デベロッパー

コアスポンサー

第一生命保険

国内最大級の
オフィスビルオーナー

スポンサー

みずほ銀行 みずほ信託銀行

メガバンクの一角

高い成長性・安定性を有する良質なポートフォリオを構築

オフィスビル・都心エリア中心 (※1)

物件数

31 物件

資産規模

2,953 億円

オフィスビル比率

93.5%

大型物件比率

75.8%

東京圏比率

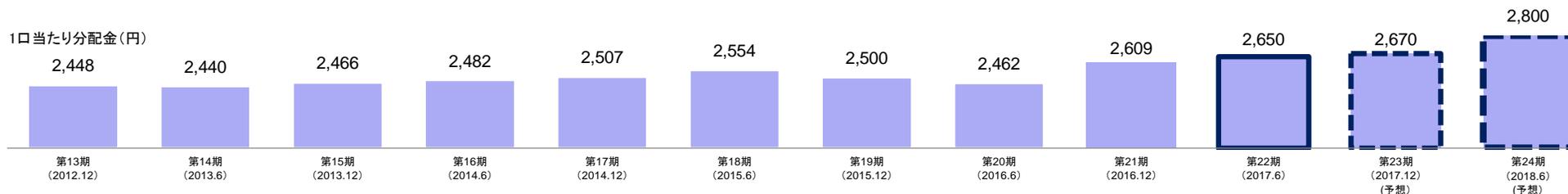
88.6%

都心6区比率

51.5%

安定した分配実績

1口当たり分配金(円)



(※1) 興和西新橋ビル・赤坂ガーデンシティ追加取得後の数値です。また、上記の各数値に係る定義等についてはP27の注記をご参照ください。

第 I 部

決算と業績予想



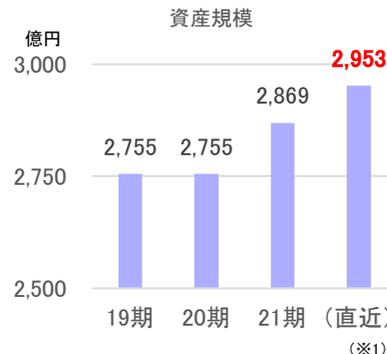
1. 第22期(2017年6月期)決算ハイライト

外部成長

- ◆ スポンサーの都心大型物件中心に追加取得決定※
 - ・興和西新橋ビル(75億円)
 - ・赤坂ガーデンシティ(8.7億円)
 ※ いずれも第23期初に取得
- ◆ 収益向上を伴う資産規模拡大を実現

賃貸事業利益(通期寄与)

- 物件取得による増益 **144百万円**
- 取得物件償却後利回り **3.45%**
<22期末全ポート平均 3.34%>



投資主価値

1口当たり分配金とNAVの
継続的な成長を実現

1口当たり分配金
前期 **2,609円**



当期 **2,650円**

前期比 **+41円**
期初予想比 **+30円**

内部成長

- ◆ 増額改定が進捗し、賃貸事業収入は前期比0.6%増
- ◆ 芝二丁目ビルディングを空室期間なく埋戻し、
高収益と高稼働を維持

- 増額改定割合(面積ベース) **61.4%** 増額改定率 **+6.1%**
- 賃貸事業収入増加率
22期 前期比 **+0.6%** 24期 22期比 **+0.5%(※)**
- 稼働率 **99.4%** 23期・期中平均 **99.1%**



(※) 第23期取得物件の影響を除いています。

財務戦略

- ◆ 投資法人債(期間10年・70億円)発行により
有利子負債平均残存期間を長期化
- ◆ リファイナンス(120億円)により金融コストを低減

- 有利子負債平均残存期間 **3.7年**
(前期比 **+0.2年**)
- 平均金利 **0.82%**
(前期比 **-0.06pt**)



1口当たりNAV
前期 **119,906円**



当期 **125,100円**
前期比 **+5,194円**

(※1) 興和西新橋ビルおよび赤坂ガーデンシティ追加取得後の数値を記載しています。
(※2) 第19期に売却した第32興和ビルおよび第35興和ビルの影響を除いた数値を記載しています。

2. 1口当たり分配金の実績・見通し

- ◆ 大口テナント退去の一時的影響を外部成長でカバーし、分配金の増加トレンドを継続
- ◆ 第24期には、中期目標である分配金2,800円を達成見込



3. 第22期(2017年6月期)決算状況 (1)前期比較

◆ 賃料増額改定により、賃貸事業収入は過去最高。借換による金融コスト圧縮も寄与し、DPUは+41円(前期比)

| | 第21期 (2016.12) 実績 | 第22期 (2017.6) 実績 | 増減 |
|-----------|-------------------------|------------------------|-------|
| 営業収益 | 10,653 | 10,642 | ▲ 10 |
| 賃貸事業収入 | 9,702 | 9,760 | 58 |
| 水道光熱費収入 | 838 | 758 | ▲ 80 |
| その他収入 | 112 | 124 | 11 |
| 営業費用 | 6,431 | 6,488 | 56 |
| 賃貸事業費用 | 5,849 | 5,890 | 41 |
| 維持管理費 | 1,422 | 1,477 | 54 |
| 水道光熱費 | 1,064 | 1,004 | ▲ 60 |
| 公租公課 | 891 | 915 | 24 |
| 修繕工事費 | 267 | 271 | 4 |
| その他賃貸事業費用 | 246 | 254 | 8 |
| (NOI) | 6,760 | 6,719 | ▲ 41 |
| 減価償却費 | 1,956 | 1,967 | 10 |
| 販管費 | 582 | 597 | 14 |
| 営業利益 | 4,221 | 4,154 | ▲ 67 |
| 営業外費用 | 814 | 694 | ▲ 120 |
| 経常利益 | 3,407 | 3,460 | 53 |
| 当期純利益 | 3,406 | 3,459 | 53 |
| 分配金総額 | 3,406 | 3,460 | 53 |
| 1口当たり分配金 | 2,609円 | 2,650円 | 41円 |

(単位:百万円)

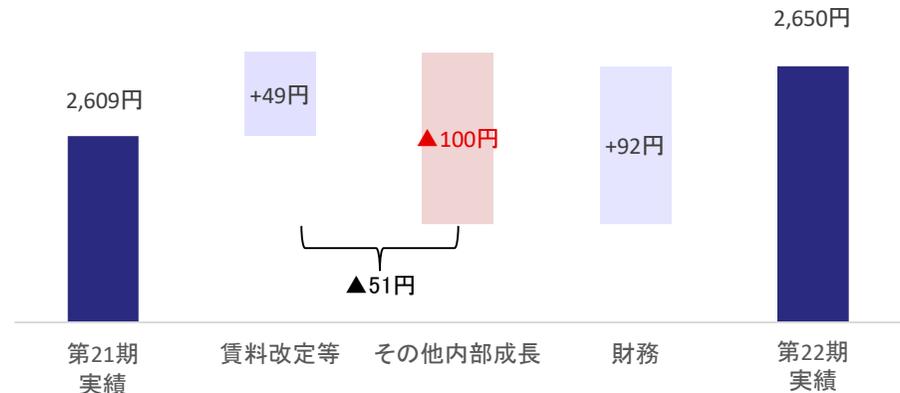
| 要因 | 収支 | DPU換算 |
|---------------------|-------------|--------------|
| ■ 内部成長(既存物件) | ▲ 67 | ▲ 51円 |
| NOIの減 | ▲ 41 | |
| 賃貸事業収入の増 | 58 | |
| 水道光熱費収支の減 | ▲ 20 | |
| その他収入の増 | 11 | |
| 維持管理費の増 | ▲ 54 | |
| 公租公課の増 | ▲ 24 | |
| 修繕工事費の増 | ▲ 4 | |
| その他賃貸事業費用の増 | ▲ 8 | |
| 減価償却費の増 | ▲ 10 | |
| 販管費の増 | ▲ 14 | |
| ■ 財務 | 120 | 92円 |
| 支払利息の減 | 73 | |
| 融資関連手数料の減 | 28 | |
| その他営業外費用の減 | 18 | |
| 計 | 53 | 41円 |

既存物件の増収 58
 ・入退去 ▲6
 ・賃料改定等 64
 (DPU換算+49円)

芝ニビルLMフィー等
 マンサード代官山
 固都税費用化 ▲13

借換による金利低減 73

◆ 分配金の変動要因



3. 第22期(2017年6月期)決算状況 (2) 予想比較

◆ 賃料増額改定の進捗等により、DPUは期初予想を30円上回り2,650円

| | 第22期 (2017.6) 当初予想 | 第22期 (2017.6) 実績 | 増減 |
|-----------|--------------------------|------------------------|------|
| 営業収益 | 10,586 | 10,642 | 55 |
| 賃貸事業収入 | 9,730 | 9,760 | 29 |
| 水道光熱費収入 | 775 | 758 | ▲ 17 |
| その他収入 | 81 | 124 | 42 |
| 営業費用 | 6,466 | 6,488 | 21 |
| 賃貸事業費用 | 5,865 | 5,890 | 25 |
| 維持管理費 | 1,455 | 1,477 | 21 |
| 水道光熱費 | 1,031 | 1,004 | ▲ 27 |
| 公租公課 | 916 | 915 | 0 |
| 修繕工事費 | 248 | 271 | 23 |
| その他賃貸事業費用 | 239 | 254 | 14 |
| (NOI) | 6,696 | 6,719 | 23 |
| 減価償却費 | 1,975 | 1,967 | ▲ 7 |
| 販管費 | 601 | 597 | ▲ 3 |
| 営業利益 | 4,119 | 4,154 | 34 |
| 営業外費用 | 700 | 694 | ▲ 5 |
| 経常利益 | 3,421 | 3,460 | 38 |
| 当期純利益 | 3,420 | 3,459 | 38 |
| 分配金総額 | 3,420 | 3,460 | 39 |
| 1口当たり分配金 | 2,620円 | 2,650円 | 30円 |

(単位:百万円)

| 要因 | 収支 | DPU換算 |
|---------------------|-----------|------------|
| ■ 内部成長(既存物件) | 34 | 26円 |
| NOIの増 | 23 | |
| 賃貸事業収入の増 | 29 | |
| 水道光熱費収支の増 | 10 | |
| その他収入の増 | 42 | |
| 維持管理費の増 | ▲ 21 | |
| 修繕工事費の増 | ▲ 23 | |
| その他賃貸事業費用の増 | ▲ 14 | |
| 減価償却費の減 | 7 | |
| 販管費の減 | 3 | |
| ■ 財務 | 4 | 3円 |
| 支払利息の増 | ▲ 3 | |
| 融資関連手数料の減 | 8 | |
| その他営業外費用の増 | ▲ 1 | |
| 計 | 38 | 30円 |

賃料増額改定の進捗等

芝ニビル契約前倒しに伴うLMフィー等

◆ 分配金の変動要因



4. 業績予想

(1) 第23期(2017年12月期)

◆ 新規取得物件の収益寄与と既存物件の増収により、増収増益に。DPUは+20円(前期比)

| | 第22期 (2017.6) 実績 | 第23期 (2017.12) 今次予想 | 増減 |
|-----------|------------------------|---------------------------|------|
| 営業収益 | 10,642 | 10,827 | 184 |
| 賃貸事業収入 | 9,760 | 9,835 | 75 |
| 水道光熱費収入 | 758 | 909 | 151 |
| その他収入 | 124 | 82 | ▲ 41 |
| 営業費用 | 6,488 | 6,553 | 64 |
| 賃貸事業費用 | 5,890 | 5,966 | 75 |
| 維持管理費 | 1,477 | 1,429 | ▲ 47 |
| 水道光熱費 | 1,004 | 1,128 | 124 |
| 公租公課 | 915 | 921 | 5 |
| 修繕工事費 | 271 | 257 | ▲ 14 |
| その他賃貸事業費用 | 254 | 236 | ▲ 17 |
| (NOI) | 6,719 | 6,854 | 135 |
| 減価償却費 | 1,967 | 1,993 | 25 |
| 販管費 | 597 | 587 | ▲ 10 |
| 営業利益 | 4,154 | 4,273 | 119 |
| 営業外費用 | 694 | 787 | 92 |
| 経常利益 | 3,460 | 3,487 | 26 |
| 当期純利益 | 3,459 | 3,486 | 26 |
| 分配金総額 | 3,460 | 3,486 | 26 |
| 1口当たり分配金 | 2,650円 | 2,670円 | 20円 |

(単位:百万円)

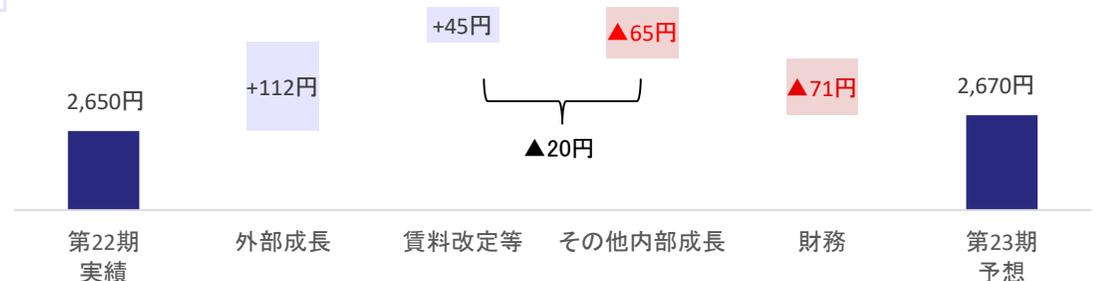
| 要因 | 収支 | DPU換算 |
|--------------------|-------------|--------------|
| ■外部成長 | 146 | 112円 |
| 新規取得物件NOIの増 | 175 | |
| 減価償却費の増 | ▲ 29 | |
| ■内部成長(既存物件) | ▲ 26 | ▲ 20円 |
| NOIの減 | ▲ 40 | |
| 賃貸事業収入の減 | ▲ 136 | |
| 水道光熱費収支の増 | 31 | |
| その他収入の減 | ▲ 42 | |
| 維持管理費の減 | 76 | |
| 公租公課の増 | ▲ 5 | |
| 修繕工事費の減 | 17 | |
| その他賃貸事業費用の減 | 18 | |
| 減価償却費の減 | 3 | |
| 販管費の減 | 10 | |
| ■財務 | ▲ 93 | ▲ 71円 |
| 支払利息の増 | ▲ 22 | |
| 融資関連手数料の増 | ▲ 74 | |
| その他営業外費用の減 | 3 | |
| 計 | 26 | 20円 |

芝ニビル・フリーレント ▲215
 既存物件の増収 79
 ・入退去 20
 ・賃料改定等 59
 (DPU換算+45円)

芝ニビルLMフィー前期
 計上分の剥落

借換による金利低減 6
 物件取得に伴う支払利息増▲25
 物件取得に伴う手数料増 ▲38

◆ 分配金の変動要因



4. 業績予想

(2) 第24期(2018年6月期)

◆ 【外部成長】 新規物件収益フル寄与
 【内部成長】 賃料増額改定、芝二丁目ビルディング・フリーレント明け
 【財務戦略】 借換による金融コスト圧縮

これらにより増収増益。DPUは中期目標2,800円を達成見込。

| | 第23期 (2017.12) 今次予想 | 第24期 (2018.6) 今次予想 | 増減 |
|-----------|---------------------------|--------------------------|-------|
| 営業収益 | 10,827 | 10,935 | 107 |
| 賃貸事業収入 | 9,835 | 10,064 | 228 |
| 水道光熱費収入 | 909 | 792 | ▲ 116 |
| その他収入 | 82 | 78 | ▲ 3 |
| 営業費用 | 6,553 | 6,557 | 3 |
| 賃貸事業費用 | 5,966 | 5,968 | 2 |
| 維持管理費 | 1,429 | 1,506 | 77 |
| 水道光熱費 | 1,128 | 1,055 | ▲ 72 |
| 公租公課 | 921 | 957 | 35 |
| 修繕工事費 | 257 | 199 | ▲ 57 |
| その他賃貸事業費用 | 236 | 237 | 0 |
| (NOI) | 6,854 | 6,978 | 124 |
| 減価償却費 | 1,993 | 2,011 | 18 |
| 販管費 | 587 | 589 | 1 |
| 営業利益 | 4,273 | 4,378 | 104 |
| 営業外費用 | 787 | 721 | ▲ 65 |
| 経常利益 | 3,487 | 3,657 | 169 |
| 当期純利益 | 3,486 | 3,656 | 169 |
| 分配金総額 | 3,486 | 3,655 | 169 |
| 1口当たり分配金 | 2,670円 | 2,800円 | 130円 |

(単位:百万円)

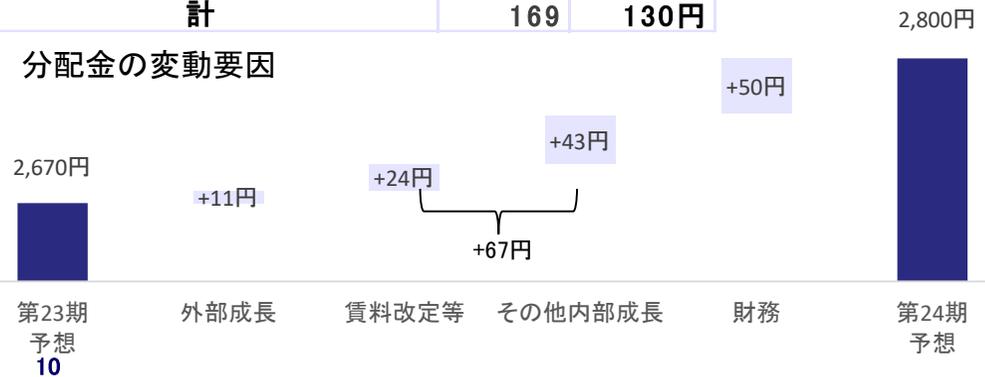
| 要因 | 収支 | DPU換算 |
|--------------|------|-------|
| ■ 外部成長 | 15 | 11円 |
| 新規取得物件NOIの増 | 17 | |
| 減価償却費の増 | ▲ 2 | |
| ■ 内部成長(既存物件) | 88 | 67円 |
| NOIの増 | 106 | |
| 賃貸事業収入の増 | 184 | |
| 水道光熱費収支の減 | ▲ 44 | |
| その他収入の減 | ▲ 3 | |
| 維持管理費の増 | ▲ 70 | |
| 公租公課の増 | ▲ 19 | |
| 修繕工事費の減 | 57 | |
| その他賃貸事業費用の増 | 0 | |
| 減価償却費の増 | ▲ 16 | |
| 販管費の増 | ▲ 1 | |
| ■ 財務 | 65 | 50円 |
| 支払利息の減 | 35 | |
| 融資関連手数料の減 | 30 | |
| その他営業外費用の増 | 0 | |
| 計 | 169 | 130円 |

芝二ビル・フリーレント明け215
 既存物件 ▲31
 ・入退去 ▲63
 ・賃料改定等 32
 (DPU換算 +24円)

更新時LM報酬等

借換による金利低減

◆ 分配金の変動要因



第Ⅱ部

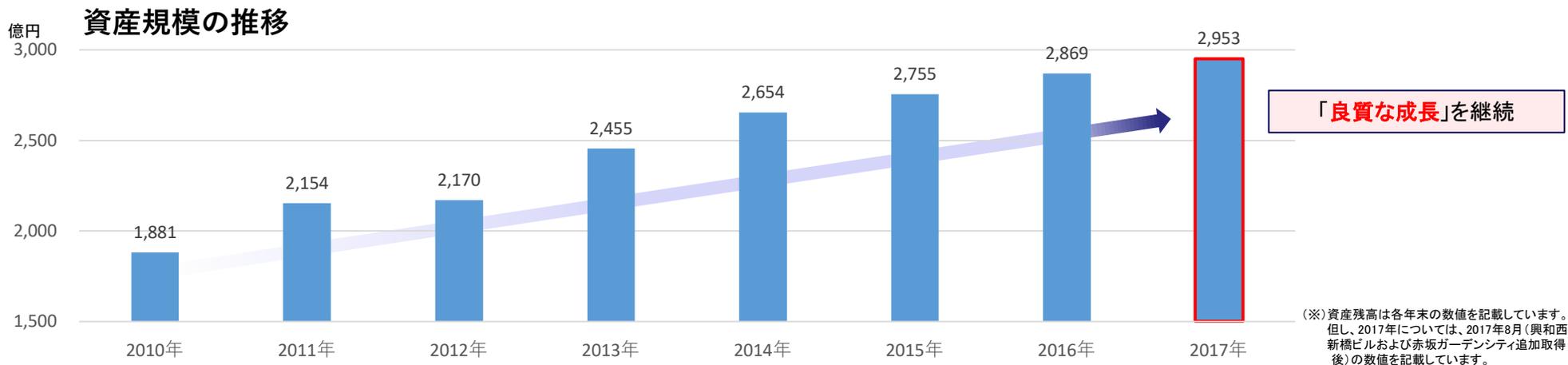
運用状況と方針



1. 外部成長

(1) 外部成長の軌跡と今後の戦略

- ◆ 成長性を見込めるハイグレードなスポンサー物件と、収益性の高い安定的な第三者物件を組み合わせた外部成長
- ◆ 今後も、入替等による質的向上を図りつつ、開発力があり且つ豊富な仲介実績を持つスポンサーとともに「良質な成長」を継続



スポンサーからの取得

| | | | | | |
|---|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 物件名 浜離宮インターシティ 取得額 71億円 NOI利回り 4.7% | 赤坂インターシティ (追加) 103億円 4.1% | 興和西新橋ビル 39億円 4.0% | 浜離宮インターシティ (追加) 120億円 4.9% | マンサード代官山 114億円 4.0% | 興和西新橋ビル (追加) 75億円 4.0% |
|---|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|

第三者からの取得

(スポンサー仲介物件等含む)

| | | | | |
|--|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| 物件名 コアシティ立川 取得額 65億円 NOI利回り 5.7% | SE札幌ビル 55億円 7.2% | 青葉通プラザ 21億円 6.6% | 日石横浜ビル 245億円 4.9% | 赤坂ガーデンシティ (追加) 9億円 4.2% |
|--|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|

| 取得先 | スポンサー | 第三者 |
|--------|-------|-------|
| 取得額 | 724億円 | 540億円 |
| 件数 | 10件 | 13件 |
| 築年数 | 8.7年 | 19.2年 |
| NOI利回り | 4.7% | 5.8% |
| 都心6区比率 | 94% | 5% |

(※) 2008年以降に取得した物件(既に売却したものを除く)について、取得先別の状況を記載しています。築年数およびNOI利回りは、取得時の状況です。なお、写真は主な物件のみ掲載しています。

1. 外部成長

(2) 新規取得物件(興和西新橋ビル・赤坂ガーデンシティ)

興和西新橋ビル

◆ スポンサーパイプライン活用により、都心物件を追加取得

◆ 優れた立地・スペックにより、取得以来高稼働の実績

立地：4駅利用可能な、官庁街に近い成熟したオフィス街の利便性に加え、

今後の周辺の大規模再開発による成長性

スペック：広いエントランスと基準階230坪・無柱空間による高い実用性



| | | | |
|----------|-----------------------------|------------|-----------|
| 所在地 | 港区西新橋2丁目1番1号 | 取得日 | 2017年8月1日 |
| 延床面積(※1) | 19,418.17㎡ | 稼働率 | 100% |
| 建築時期 | 1996年7月31日 | NOI利回り(※2) | 4.0% |
| 取得価格 | 7,500百万円 | 償却後利回り(※2) | 3.4% |
| 取得割合 | 共有持分 52.2% (27.1%→79.3%) | 鑑定評価額 | 7,820百万円 |
| | | 鑑定NOI利回り | 3.9% |

赤坂ガーデンシティ

◆ 持分追加取得により、資産価値と流動性を向上

◆ オフィス・商業機能が高度に集積する赤坂エリアに立地し、基準階470坪・天井高2,800mmのハイスペックなオフィスビル



| | |
|------------|-------------------------------|
| 所在地 | 港区赤坂四丁目15番1号 |
| 延床面積(※1) | 46,776.76㎡ |
| 建築時期 | 2006年1月31日 |
| 取得価格 | 869百万円 |
| 取得割合 | 共有持分 1.75% (31.08%→32.83%) |
| 取得日 | 2017年8月10日 |
| 稼働率 | 100% |
| NOI利回り(※2) | 4.2% |
| 償却後利回り(※2) | 3.8% |
| 鑑定評価額 | 1,040百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 4.2% |

(※1) 1棟全体の面積を記載しています。

(※2) 取得年度の特種要因を排除した当初5年間の想定収支をもとにした利回りです。

1. 外部成長

(3) スポンサーの主な開発事例・保有物件

取得

興和西新橋ビル



2013年 27%取得
2017年 52%取得

赤坂インターシティ



2007年 24%取得
2013年 25%取得

マンサード代官山



2016年 100%取得

浜離宮インターシティ



2011年 40%取得
2014年 60%取得

日鐵日本橋ビル
建替計画
2019年3月竣工予定



BIZCORE赤坂見附
2019年3月竣工予定



オフィス

BIZCORE神保町
2017年11月竣工予定



赤坂インターシティAIR
2017年8月竣工予定



浜離宮インターシティ
2011年



マンサード代官山
2009年



名古屋インターシティ
2008年



赤坂インターシティ
2005年



品川インターシティ
1998年



興和西新橋ビル
1997年



興和仲町通ビル(商業)



KARA BLANC(住宅)



芝浦ルネサイト
(大学・オフィス・ホテル複合開発)



アートヴィレッジ大崎



目黒駅前地区第一種
市街地再開発事業
2017年11月竣工予定



商業・住宅・複合開発

一生涯のパートナー

第一生命

再開発を視野に
売戻し



第32興和ビル



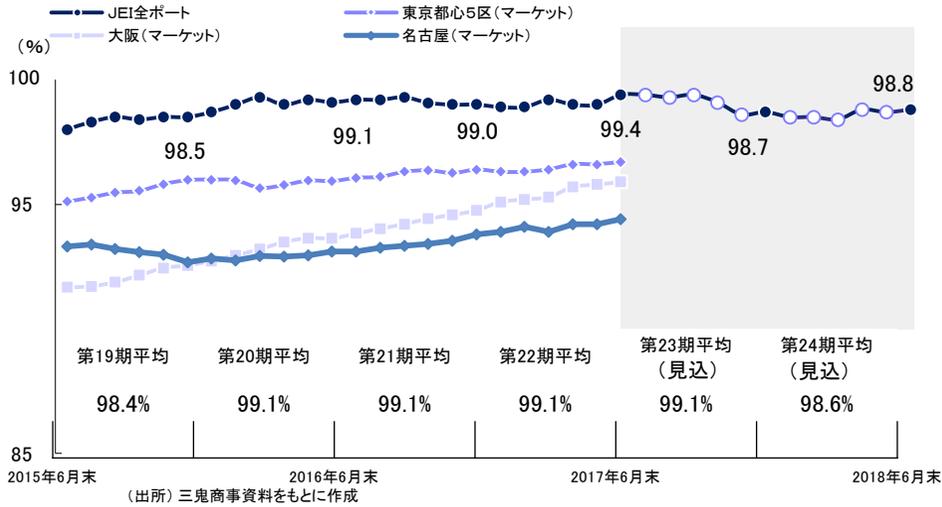
第35興和ビル



第28興和ビル

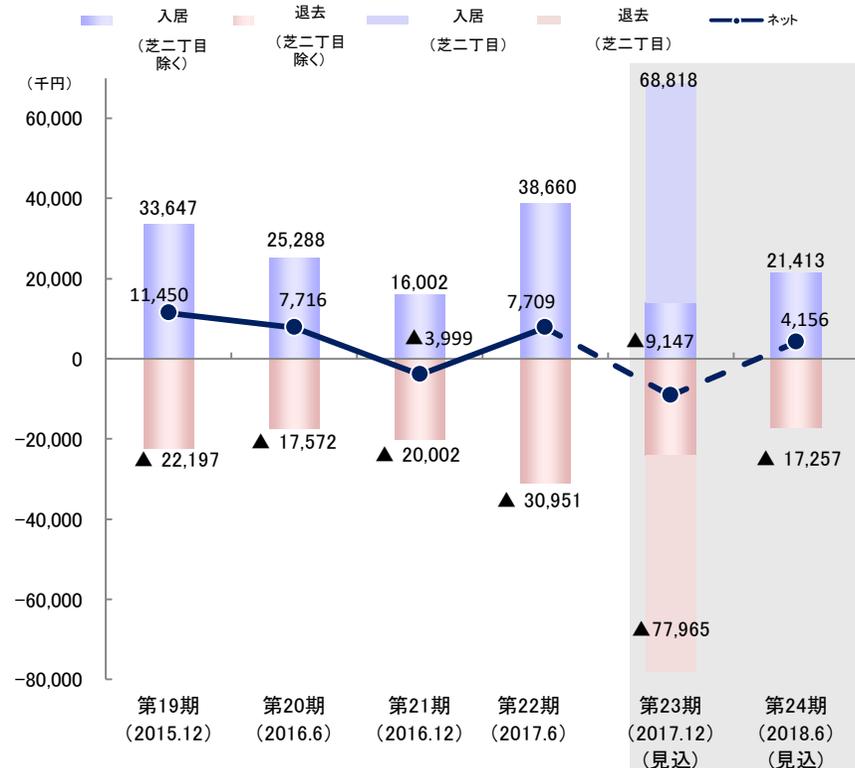
2. 内部成長 (1) 賃料の状況① (入居・退去)

稼働率の推移

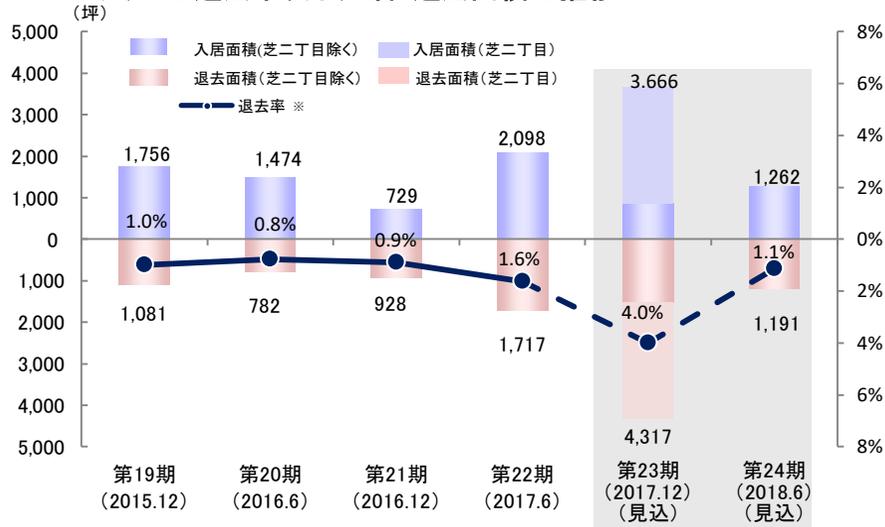


- ◆ 期末稼働率は、99.4%の高水準(過去最高)
- ◆ テナント退去率は、1%台の低水準
- ◆ 入退去による月額賃料増減は、従来のトレンドが安定して継続

入居・退去による賃料の増減(月額賃料ベース)



テナント退去率及び入居・退去面積の推移



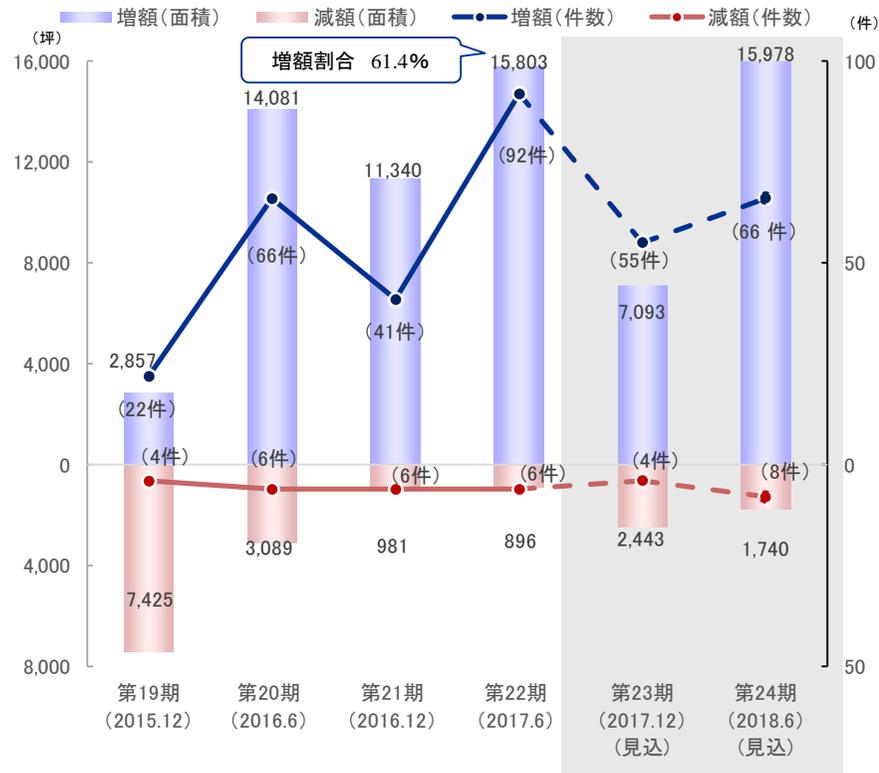
(※) ポートフォリオ全体における期中解約面積を前期末賃貸面積で除した数値です。なお、期中に物件を追加取得した場合は、期中解約面積を前期末賃貸面積及び追加取得物件にかかる賃貸面積の合計で除した数値とし、期中に物件を売却した場合は、売却物件にかかる賃貸面積は前期末賃貸面積から控除せず、期中解約面積を前期末賃貸面積で除した数値とします。

2. 内部成長

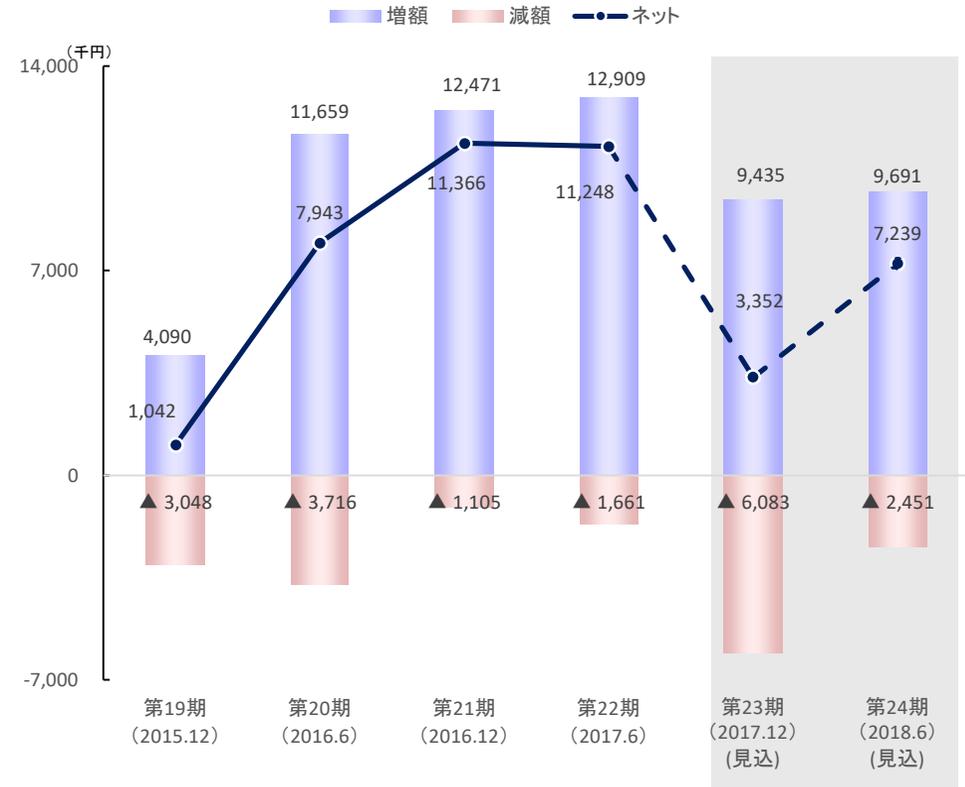
(1) 賃料の状況② (賃料改定)

- ◆ 増額改定トレンドが継続。今期は改定対象面積の61.4%で増額更改、平均増額改定率は +6.1%を達成
- ◆ 第23期・第24期も、増額改定による月額賃料増加トレンドは継続する見込み

■ 賃料改定面積・改定件数の推移 (※1)



■ 賃料改定による賃料の増減(月額賃料ベース)(※1)



| | | | | | | |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 増額割合 | 12.2% | 49.6% | 45.8% | 61.4% | 32.7% | 42.9% |
| 面積 (件数) | (14.4%) | (39.5%) | (37.3%) | (41.3%) | (30.7%) | (28.3%) |
| 改定対象 | 23,363坪 | 28,407坪 | 24,767坪 | 25,754坪 | 21,668坪 | 37,206坪 |
| 面積 (件数) | (153件) | (167件) | (110件) | (223件) | (179件) | (233件) |

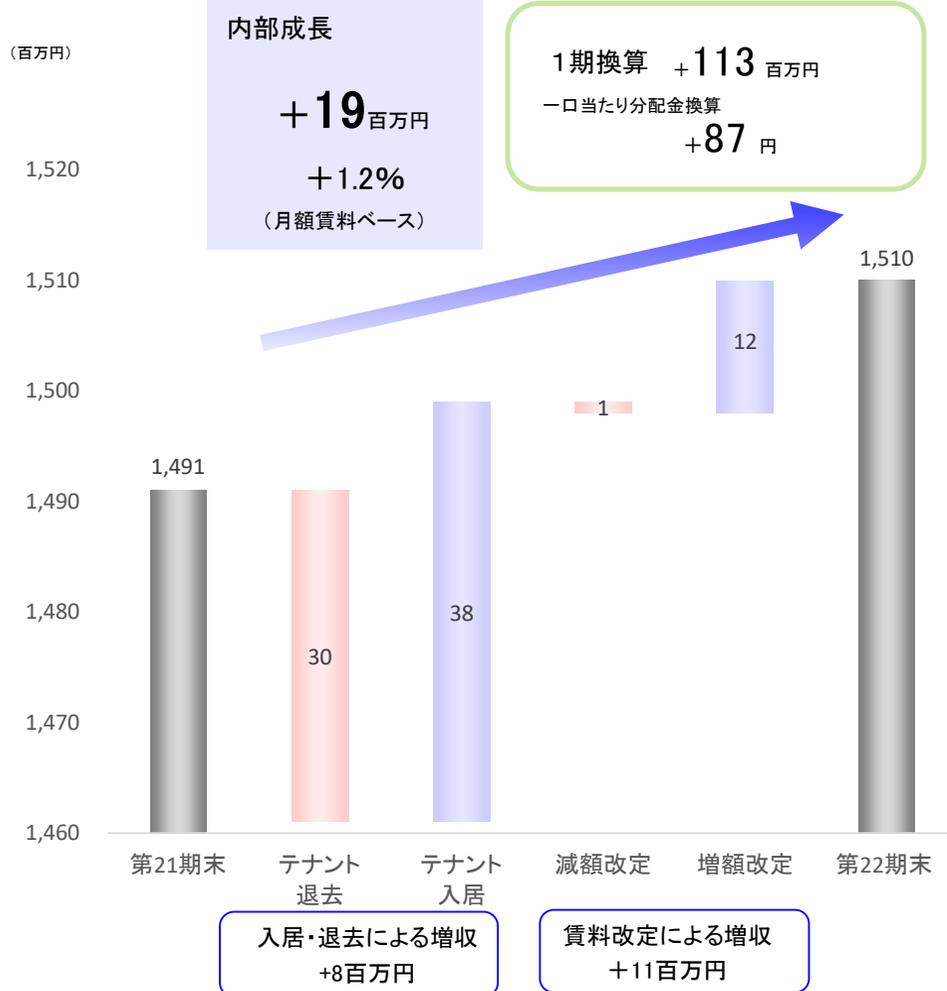
| | | | | | | |
|------------|------|------|------|------|-------|------|
| 増額改定率 | 8.1% | 7.3% | 7.1% | 6.1% | 10.3% | 4.2% |
| 減額改定率 | 3.2% | 5.6% | 5.7% | 8.3% | 12.0% | 8.3% |
| 賃料改定率 (※2) | 0.3% | 2.0% | 2.8% | 2.9% | 1.0% | 1.3% |

(※1) 賃料固定マスターリース契約分については、各項目の数値に算入していません。(※2) 同額改定も含めた賃料の平均改定率です。

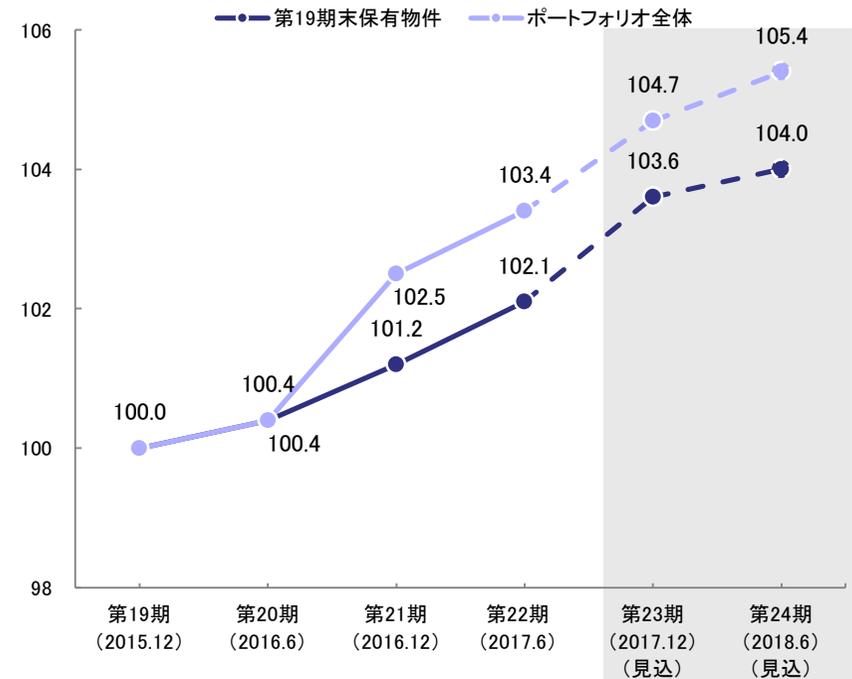
2. 内部成長 (2) 月額賃料・賃料単価の推移

- ◆ 内部成長により月額賃料は前期比 +19百万円(+1.2%)
- ◆ 増額改定によりポートフォリオの平均賃料単価は着実に上昇

■ 月額賃料の増減要因別内訳 (内部成長)



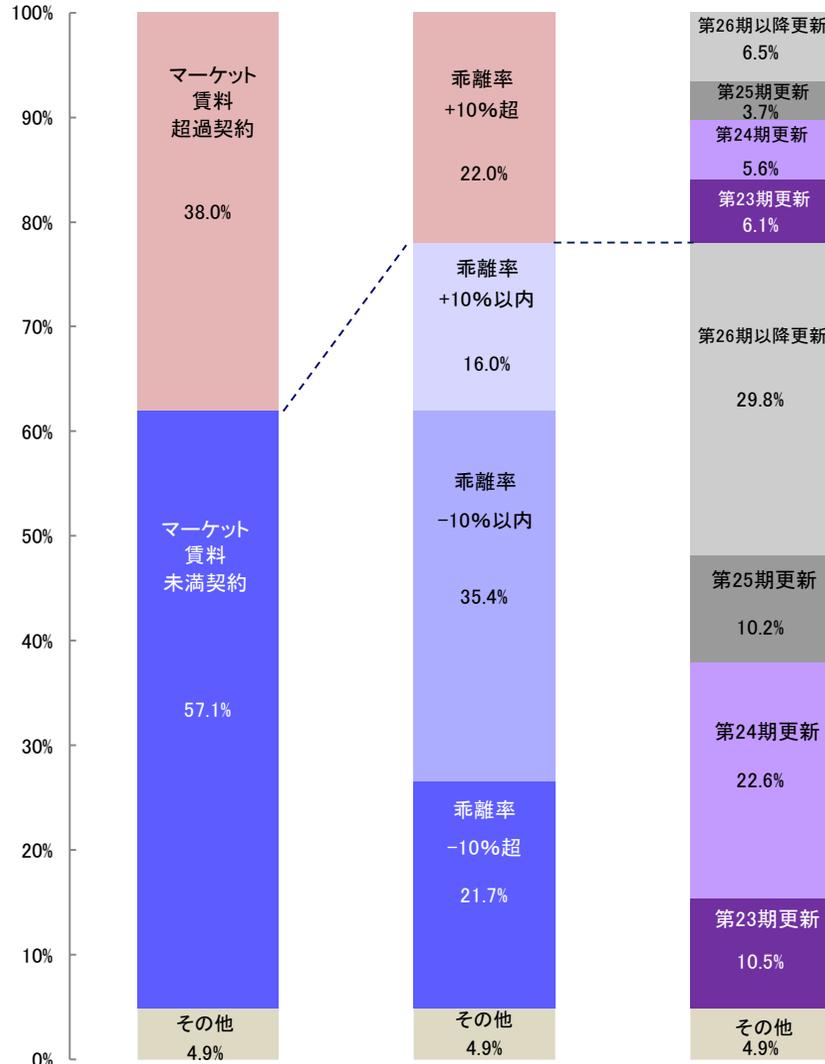
■ 賃料単価(※1)の推移



(※1) 第19期末時点の平均賃料単価を100とし指数化。平均賃料単価は契約面積で加重平均。対象はオフィスとしています。第19期末保有物件は第22期末保有物件のうち第19期末より継続保有する物件です。

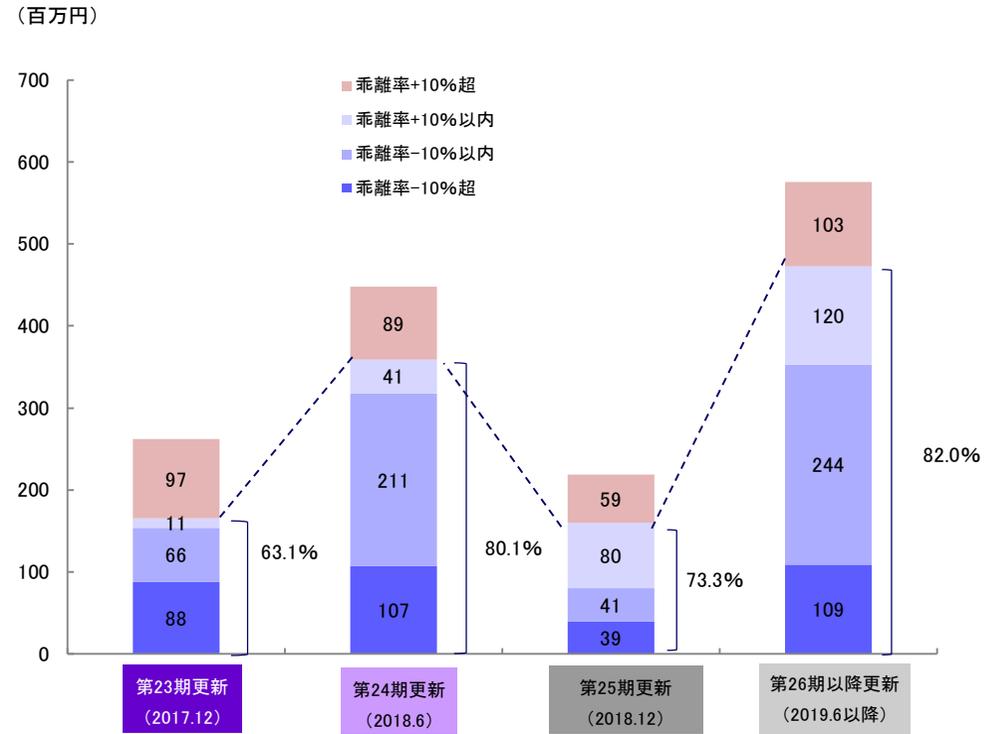
2. 内部成長 (3) 賃料ギャップの状況

■ 賃料ギャップの状況



(※) 割合は第22期末の月額賃料ベース。「その他」は底地、住宅等に係る契約をいいます。乖離率は第22期末時点です。

■ 更新期別月額賃料



- ◆ マーケット賃料未満契約を中心に増額改定に注力
第22期末(2017.6)の賃料ギャップは▲2.8%
- ◆ 第23期以降更新を迎える契約の6~8割程度が増額ターゲット
内部成長は継続する見込み

(※) 増額ターゲットとはマーケット賃料未満の契約及び賃料ギャップの乖離率が+10%以内の契約をいいます。

2. 内部成長

(4) 大口退去への対応（芝二丁目ビルディング）



- ◆ 退去区画(オフィス棟全フロア)を空室期間なく、埋戻し完了
- ◆ PM会社(第一ビルディング)の法人営業ネットワークを最大限に活用
- ◆ 都心の競争力の高いビルであり、多数の引き合いの中からテナントを決定

■ 契約概要・入退去スケジュール

| 契約先 |
|----------------------------------|
| 株式会社長谷工コーポレーション (同社関連会社9社が入居) |
| 契約面積 |
| 2,808坪(持分) |

| | 退去テナント | 入居テナント |
|---------|-----------------|-----------------|
| 2017年1月 | 解約通知受領 | |
| 2017年3月 | | 入居申込書受領 |
| 2017年7月 | 契約終了 (7月15日) | 契約開始 (7月16日) |

■ これまでの大口退去への対応例

| 退去日 | 物件名 | 退去面積 | 退去割合※1 | 空室期間※2 | 対応 | 埋戻しスケジュール | | | | | | | | | |
|----------|-------------|--------|--------|---------|-----|-----------|------|------------------|-----|-----|-----|------|-----|-----|--|
| | | | | | | 退去テナント | 100% | | | | | | | | |
| 2017年7月 | 芝二丁目ビルディング | 2,808坪 | 100% | 0か月 | 埋戻し | 退去テナント | 100% | | | | | | | | |
| 2014年5月末 | JEI浜松町ビル | 1,202坪 | 62% | 0~4.5か月 | 埋戻し | 退去テナント | 79% | | | | | 100% | | | |
| 2012年6月末 | 川崎日進町ビルディング | 2,129坪 | 82% | 1~6か月 | 埋戻し | 退去テナント | | | | | | 60% | 96% | | |
| 2011年1月 | 第36興和ビル | 1,730坪 | 100% | 1ヶ月 | 売却 | 退去テナント | | 売却(売却先:新日鉄興和不動産) | | | | | | | |
| | | | | | | | - | 1ヶ月 | 2ヶ月 | 3ヶ月 | 4ヶ月 | 5ヶ月 | 6ヶ月 | 7ヶ月 | |

退去テナント
 入居テナント
 空室期間

(※1) 当該ビル賃貸可能面積に占める退去面積の割合を表示しています。

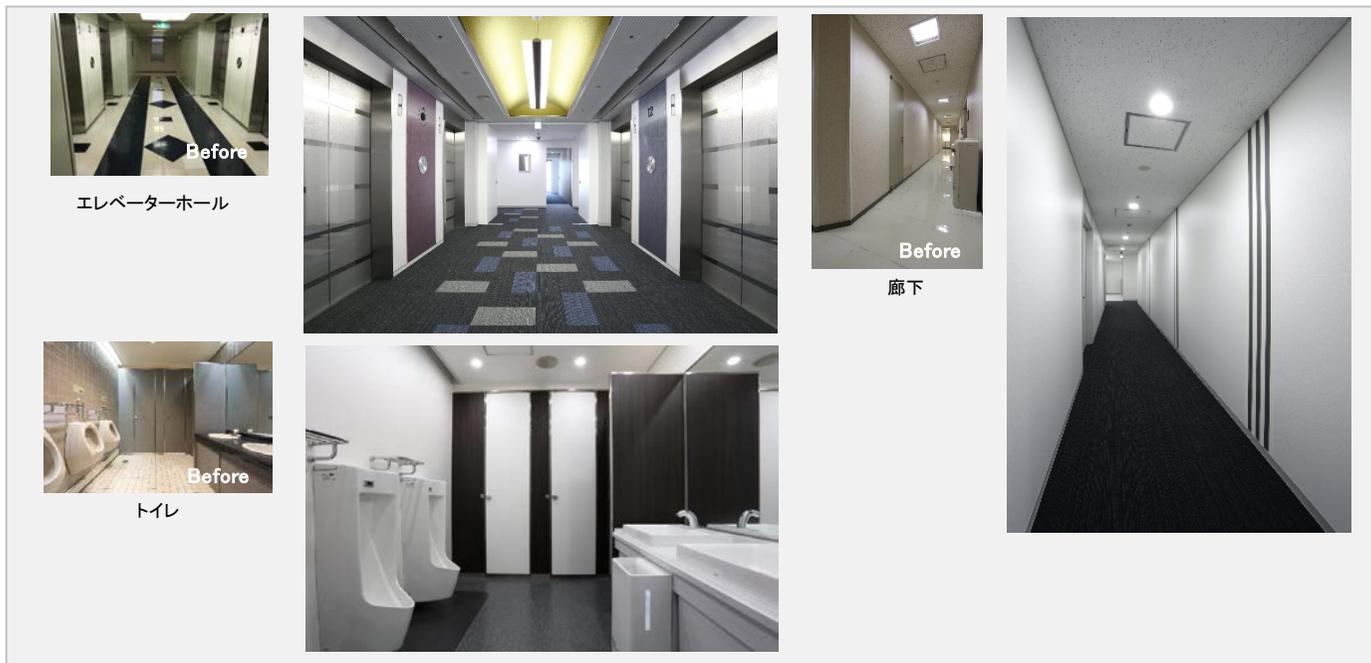
(※2) 退去テナントの契約終了後、売却または新テナントとの契約面積が退去面積の9割以上となるまでの期間を表示しています。

2. 内部成長

(5) バリューアップ工事 (SE札幌ビル・興和川崎西口ビル)

- ◆ 保有物件のバリューアップにつながる戦略的な投資を実施
- ◆ 賃料収入の拡大と競争力の維持等、収益向上に寄与

■ SE札幌ビル リニューアル(2017年7月完成)



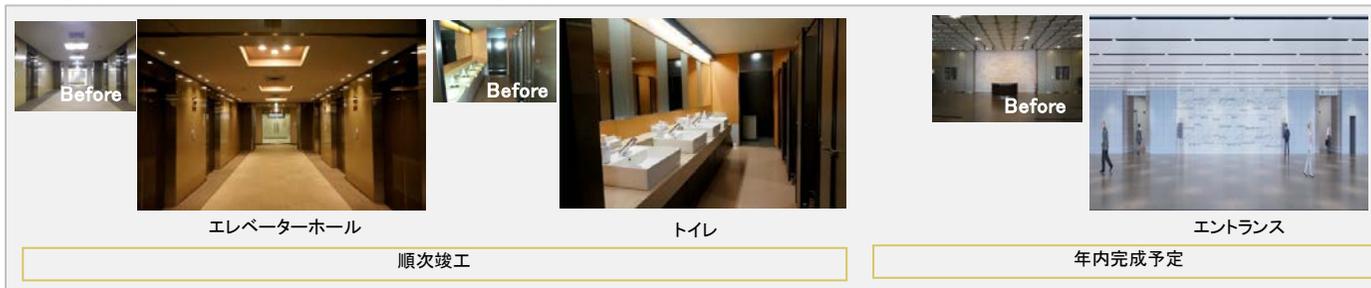
目的と効果

- ・テナント満足度の向上
- ・成約賃料のアップ

| |
|---------------|
| 平均成約賃料 |
| 21%アップ(実績) ※1 |

- ・LED化による省エネルギー推進

■ 興和川崎西口ビル リニューアル(工事中)



目的と効果

- ・将来の収益力維持・向上

| |
|------------|
| 平均成約賃料 |
| 約8%アップ(目標) |

(※1) 2017年の新規成約賃料を対象として、契約開始がリニューアル竣工前の契約と後の契約を比較したものです。

3. 財務戦略

(1) ファイナンス実績

◆ 大型起債と借換実施により、平均残存期間の長期化と平均金利の低減を同時に実現

■ リファイナンスの実績

◆ 第22期(2017年6月期)

| | 借換・発行前 | 借換・発行後 | 差異 |
|--------|--------|--------|--------|
| 金額 | 190億円 | 190億円 | - |
| 平均調達期間 | 3.5年 | 5.2年 | +1.7年 |
| 平均金利 | 0.80% | 0.39% | -0.41% |

金利低減効果 (※1)

39 百万円/期
30 円/口

投資法人債：マイナス金利以降最大の起債額(70億円)

| 借入金 | | |
|------|------|-------|
| 金額 | 調達期間 | 金利 |
| 70億円 | 1.4年 | 0.23% |

| 投資法人債 | | |
|-------|-------|-------|
| 金額 | 調達期間 | 金利 |
| 70億円 | 10.0年 | 0.65% |

| 差異 | |
|-------|--------|
| 調達期間 | 金利 |
| +8.6年 | +0.42% |

借換

| 借入金(借換前) | | |
|----------|------|-------|
| 金額 | 調達期間 | 金利 |
| 120億円 | 4.7年 | 1.14% |

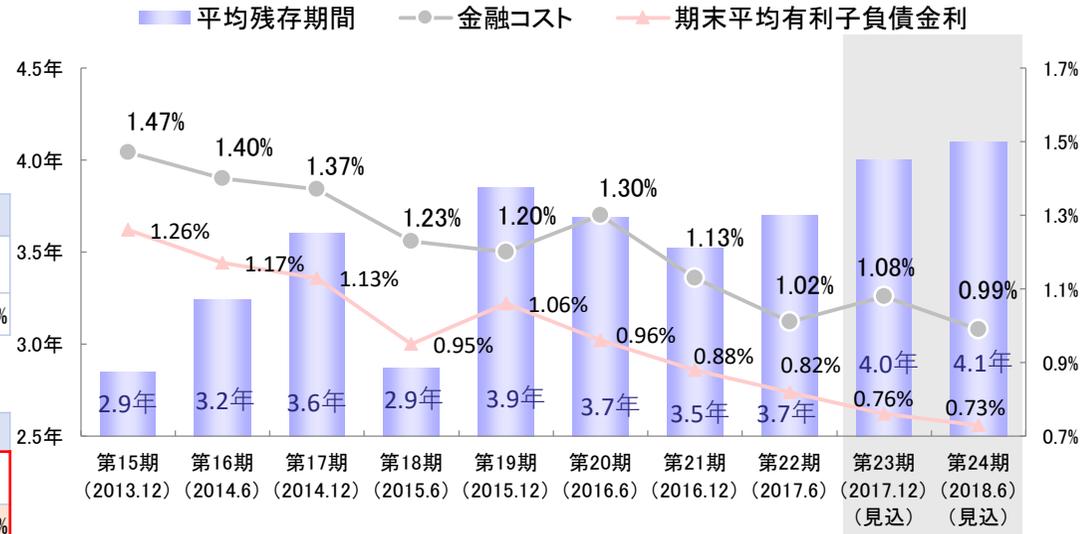
| 借入金(借換後) | | |
|----------|------|-------|
| 金額 | 調達期間 | 金利 |
| 120億円 | 2.4年 | 0.25% |

| 差異 | |
|-------|--------|
| 調達期間 | 金利 |
| -2.4年 | -0.89% |

(内訳)

| | | |
|------|------|-------|
| 30億円 | 5.0年 | 0.35% |
| 90億円 | 1.5年 | 0.21% |

■ 有利子負債平均残存期間・金融コスト(※2)の推移



| | 23期 | 24期 |
|---------|-------|-------|
| 返済・償還金額 | 120億円 | 140億円 |
| 平均借入金金利 | 1.4% | 1.0% |

◆ 第23期(2017年12月期)

| 用途 | 金額 | 年限 | 利率 |
|-------------|------|------|-------|
| 西新橋取得 | 77億円 | 0.2年 | 0.23% |
| 赤坂ガーデンシティ取得 | 9億円 | 1.0年 | 0.25% |

長期化予定

(※1) 第22期の借換・投資法人債発行の効果を1期(6か月)あたりに換算し、算出した値です。
(借換前平均借入金金利-借換後平均借換金利) × 借換金額 × 1/2

(※2) 「金融コスト」=(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費償却) ÷ 期中有利子負債平均残高

3. 財務戦略 (2) 財務運営の状況

- ◆ 安定的な財務運営を継続し、高格付を維持
- ◆ LTVは分配金水準等を総合的に判断し、バランスを取りながら運営

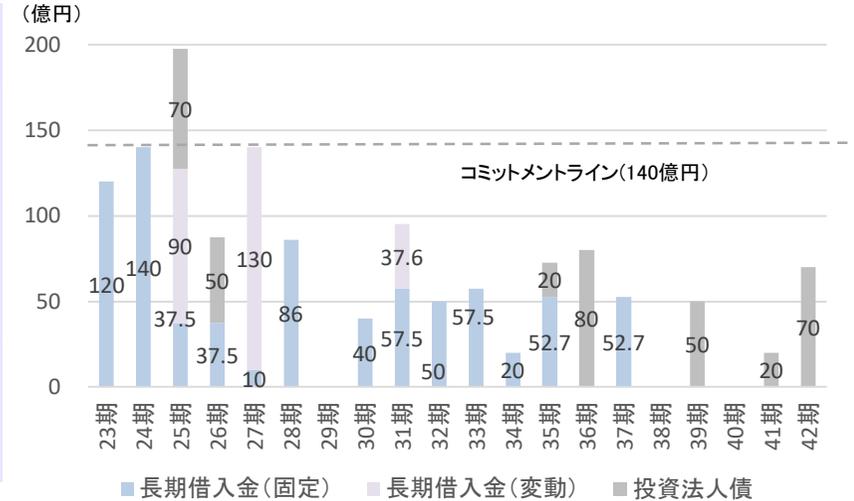
■ 財務データサマリー

| | 第21期末 (2016.12末) | 第22期末 (2017.6末) | 差異 |
|-----------------|---------------------|--------------------|---------|
| 総資産LTV | 46.6% | 46.4% | -0.2pt |
| 金融コスト | 1.13% | 1.02% | -0.11pt |
| 期末平均 有利子負債金利 | 0.88% | 0.82% | -0.06pt |
| 固定金利比率 | 82.8% | 81.3% | -1.5pt |
| 有利子負債 平均残存期間 | 3.5年 | 3.7年 | +0.2年 |

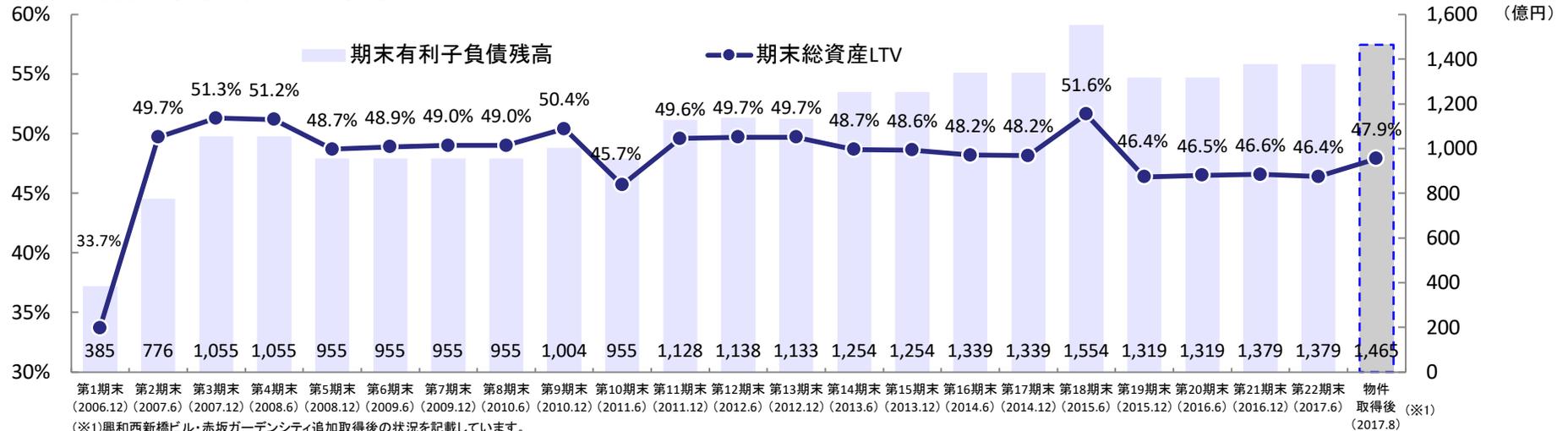
■ 格付の状況

| 信用格付業者 | 発行体格付 (アウトルック) |
|------------------------------|--------------------------------|
| 日本格付研究所 (JCR) | 長期発行体格付 AA- (安定的) |
| 格付投資情報センター (R&I) | 発行体格付 A+ (安定的) |
| ムーディーズ・ ジャパン (Moody's) | 発行体格付 A3 (安定的) |

■ 各期返済金額と返済期限分散化の状況



■ 有利子負債残高と総資産LTVの推移



Memo



第Ⅲ部

ジャパンエクセレント投資法人の特色



物件の供給・管理・リーシング能力に強みを持つスポンサー

優良なスポンサーによる強固な物件パイプライン



ジャパン エクセレント 投資法人
ジャパン エクセレント アセットマネジメント株式会社

継続的な資産規模の拡大を
実現させる物件取得機会の提供

高い物件管理・リーシング能力による
収益の安定化・物件競争力の向上

コアスポンサー



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

一生涯のパートナー



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、
2017年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に
282棟の投資用不動産を運用

物件

融資

人材



株式会社みずほ銀行

融資

人材



みずほ信託銀行株式会社

融資

仲介

人材



株式会社第一ビルディング

仲介

管理

人材



相互住宅株式会社

管理

サポート実績: 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

2. トラックレコード

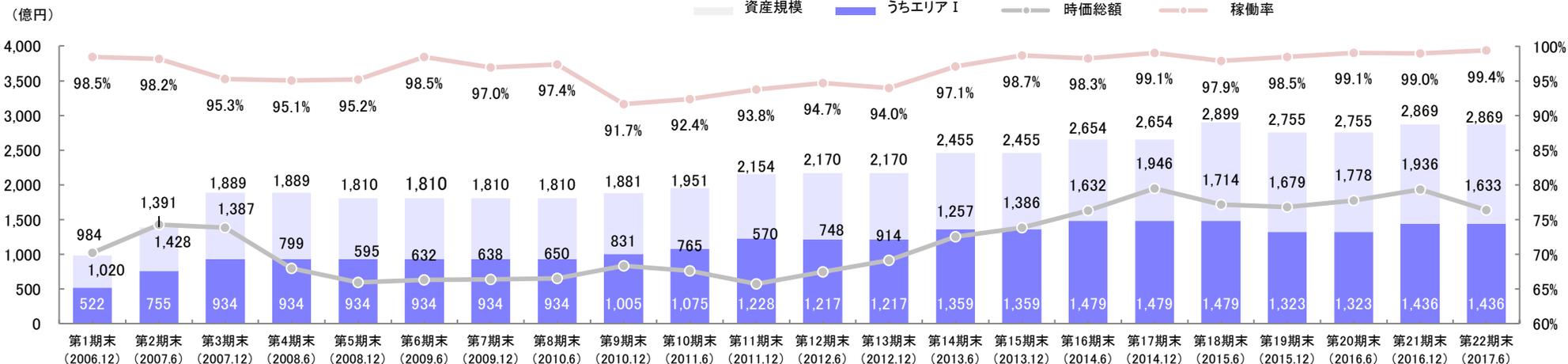
■ 1口当たり分配金の推移(※1)



■ 賃貸事業収入の推移



■ 資産規模・稼働率・時価総額(※2)の推移



| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 物件数 | 14 | 18 | 20 | 20 | 18 | 18 | 18 | 18 | 19 | 19 | 23 | 24 | 24 | 28 | 28 | 30 | 30 | 31 | 30 | 30 | 31 | 31 |
|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|

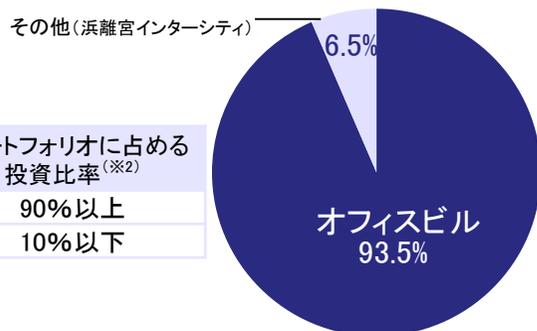
(※1) 2014年1月1日をもって投資口の5分割を実施しています。1口当たり分配金は、当該分割を考慮し、第15期以前の実績については、5で除した数値を記載しています。また、小数点以下は切り捨てています。(※2) 時価総額は各期末日時時点の時価総額を記載しています。

3. ポートフォリオ(1)

■ 用途

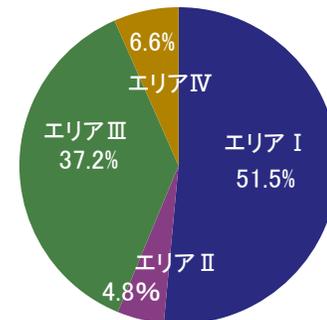
(投資方針)

| 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 | 10%以下 |



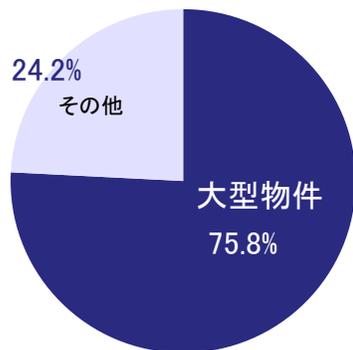
■ 投資エリア

| エリア | エリア I | エリア II | エリア III | エリア IV |
|--------|---------|--------|---------|--------|
| 取得価格総額 | 1,520億円 | 140億円 | 1,097億円 | 194億円 |
| 物件数 | 11物件 | 3物件 | 11物件 | 6物件 |

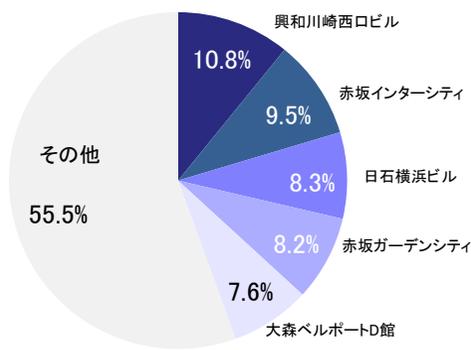


東京圏(※4)への投資比率
88.6%

■ 大型物件(※3)



■ 上位5物件



上位5物件比率
44.5%

(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 |

(※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。

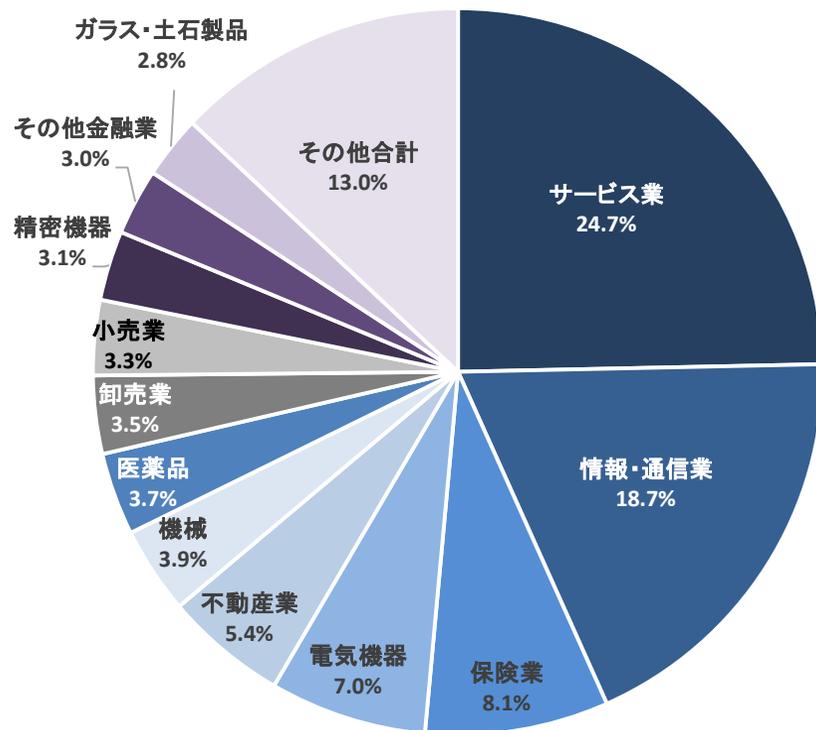
(※3)東京23区においては延床面積10,000坪以上、東京23区外においては4,000坪以上の物件をいいます。

(※4)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、III)。

(※5)上記の各数値は興和西新橋ビルディング、赤坂ガーデンシティ追加取得後の数値を記載しており、比率は取得価格ベースの比率で小数点第2位を四捨五入しています。

3. ポートフォリオ(2)

■ テナント業種分布 (※1)



(※1) 業種分類は、「東証33業種」に準じ資産運用会社が分類・作成しています。
 (※2) 上記の比率は第22期末時点の賃貸面積ベースの比率で小数点第2位を四捨五入しています。

■ 上位10テナント

| エンドテナント名 | 物件名称 | 賃貸面積 (㎡) | 面積比率 (%) |
|--------------------|-------------|------------|----------|
| 全国共済農業協同組合連合会 | 興和川崎西ロビル | 20,549.29 | 5.7 |
| 東芝情報システム株式会社 | 興和川崎東ロビル | 18,612.72 | 5.2 |
| 株式会社日立アーバンインベストメント | 大森ベルポートD館 | 10,118.99 | 2.8 |
| | 海老名プライムタワー | | |
| | JEI広島八丁堀ビル | | |
| | SE札幌ビル | | |
| ロシュ・ダイアグノスティクス株式会社 | 芝二丁目ビルディング | 9,284.18 | 2.6 |
| (※3) | (※3) | 8,968.71 | 2.5 |
| (※3) | 台場ガーデンシティビル | 7,286.83 | 2.0 |
| 日立造船株式会社 | 大森ベルポートD館 | 5,383.97 | 1.5 |
| 株式会社ジャックス | 海老名プライムタワー | 5,183.63 | 1.4 |
| リコージャパン株式会社 | 興和川崎西ロビル | 4,995.87 | 1.4 |
| 生活協同組合ユーコープ | 日石横浜ビル | 4,615.74 | 1.3 |
| 上位10エンドテナントの合計 | | 94,999.93 | 26.4 |
| ポートフォリオ全体の合計 | | 360,036.88 | 100.0 |

(※3) エンドテナントからエンドテナント名及び物件名称の開示の同意等が得られていないため記載していません。
 (※4) 上記の数値は第22期末時点の数値を記載しています。

GRESBリアルエステイト評価



G R E S B
★ ★ ★ ★ ★ 2016

◆ 2016年GRESBリアルエステイト評価において、
2年連続で最高位「Green Star」の評価を取得

◆ 総合スコアの順位により5段階で評価される「GRESB Rating」も
最上位の評価「5 Star」を獲得

- ・「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。
- ・「Green Star」は、2つの評価軸(「マネジメントと方針」と「実行と計測」)の双方において、得点率が50%を超える高評価の場合に付与されます。また、「GRESB Rating」は総合スコアのグローバル順位による格付であり、「5 Star」は上位20%の参加者に付与されます。

環境認証・評価の取得

DBJ Green Building認証

◆ビルの環境性能に加え、防犯、防災及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産の普及促進を目的に株式会社日本政策投資銀行が選定



極めて優れた
「環境・社会への配慮」がなされたビル



赤坂インターシティ※ 日石横浜ビル

非常に優れた
「環境・社会への配慮」がなされたビル



浜離宮インターシティ 大森ベルポートD館

優れた
「環境・社会への配慮」がなされたビル



興和川崎西口ビル

優良特定地球温暖化対策事業所

準トップレベル事業所



赤坂インターシティ

- ◆ 地球温暖化対策が特に優れている事業所を「優良特定地球温暖化対策事業所」として東京都が認定
- ◆ 「準トップレベル事業所」は特定温室効果ガスの排出総量削減義務率が4分の3に軽減

CASBEE不動産マーケット普及版評価認証



興和西新橋ビル



Aランク

- ◆ 国土交通省主導の下、環境性能が高く、良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産を適正に認識・評価することを目的に創設された制度

(※)共有者である新日鉄興和不動産が認証を取得しています。

環境負荷の低減

運用する不動産において、省エネルギーに資する設備の導入などを推進し、省エネルギーとCO₂排出抑制を図っています。

◆ 省エネルギーの設備の導入

芝二丁目ビルディング



共用部および一部フロアの専有部の照明をLED化

SE札幌ビル



共用部の照明をLED化

◆ 資産運用会社におけるサステナビリティ推進体制

- ・エネルギー使用量、CO₂排出量、水使用量、廃棄物量を定期的に把握し継続的にモニタリングしています。
- ・サステナビリティへの取組を組織的に推進するため、取締役をはじめとする主要メンバーで構成するサステナビリティ会議を設置し、目標の設定や取組状況のモニタリングを定期的に行う社内体制を構築しています。

ステークホルダーとの連携・協働

テナントやプロパティ・マネジメント会社などと連携し、環境負荷の低減に取り組むと共に、地域コミュニティとの交流の促進に努めています。

赤坂インターシティ



地域防災訓練を実施

大森ベルポート



アトリウムを各種イベント開催に提供

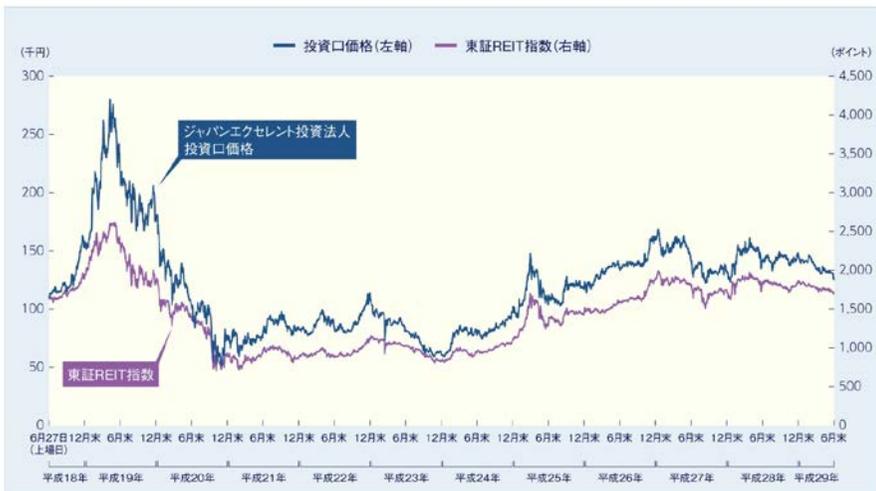
NHK名古屋放送センタービル



コンサートを定期開催

5. 投資法人の仕組み/資産運用会社の概要

■ 投資口価格と東証REIT指数の推移



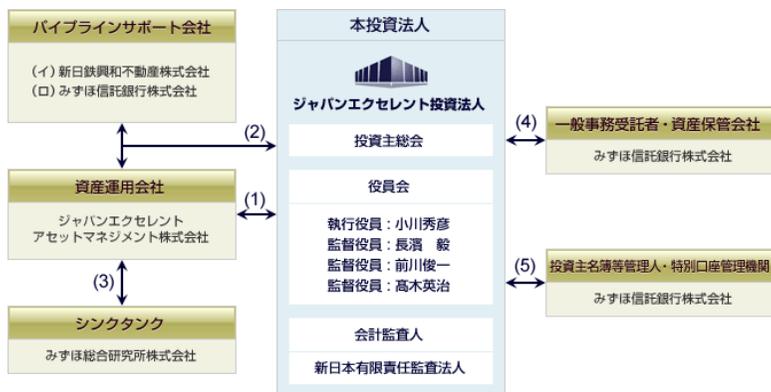
(※)2013年12月25日以前の投資口価格は、5で除した数値を記載しています。

■ 資産運用会社の概要

| | | |
|------|--|-------|
| 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 | 54.0% |
| | 第一生命保険株式会社 | 26.0% |
| | 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% |
| 業務内容 | みずほ信託銀行株式会社 | 5.0% |
| | 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(3)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 | |

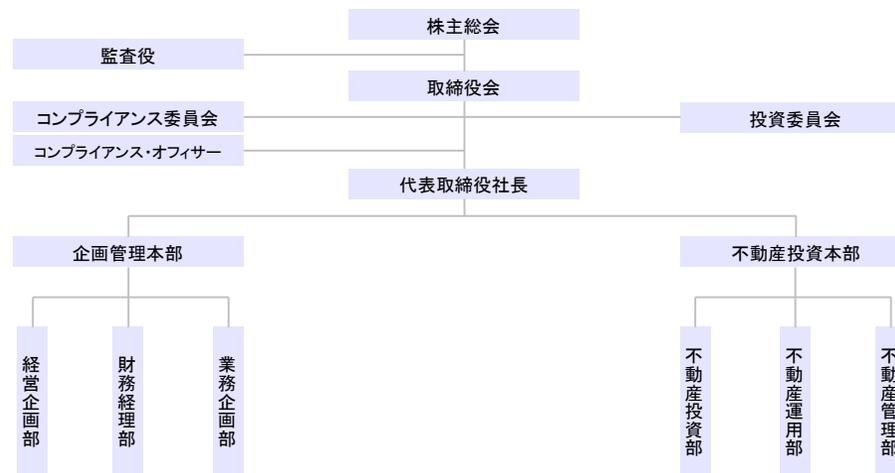
(※)上表中における比率は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

■ 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)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



6. 資産運用会社の運用体制

■ スポンサー構成における利益相反防止体制



一生涯のパートナー

第一生命

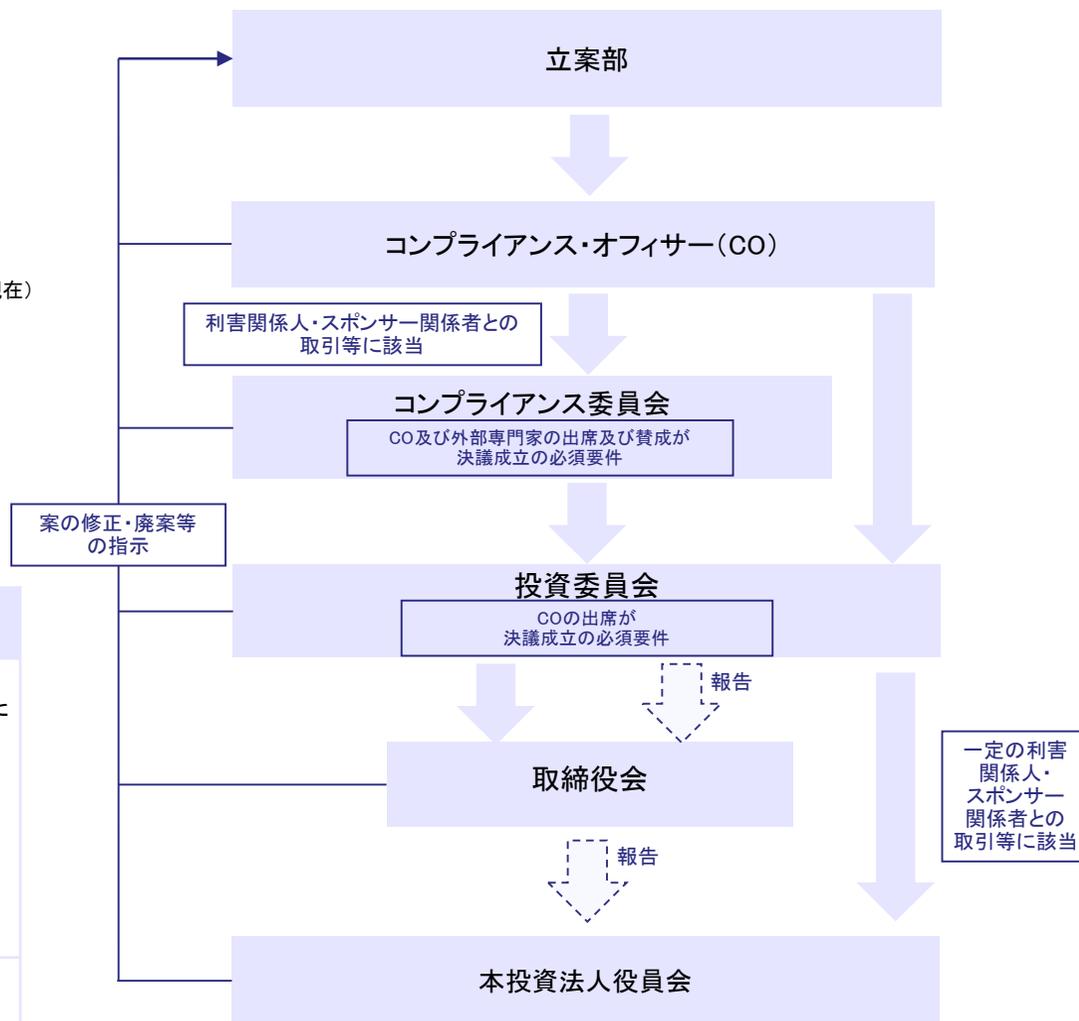
- ◆ 2社のコアスポンサーを有し、スポンサー間の相互牽制により、特定のスポンサーの意向に左右されない運用体制
- ◆ コアスポンサー2社で本投資法人の投資口を7.1%保有(2017年6月末現在)投資主の利益とスポンサーの利益が一致

■ 運用報酬体系

- ◆ 運用資産の規模に連動する運用報酬に加え、収益に連動する運用報酬を導入
- ◆ 物件の取得/譲渡による報酬は不採用

| | 算定方法 | |
|-----------|--|-------|
| 資産運用報酬 I | 3か月毎に、本投資法人の運用資産額に以下の料率を乗じた金額×(当該期間の実日数÷365) | |
| | 運用資産額 | 料率 |
| | 1,000億円まで | 0.25% |
| | 1,000億円超 2,000億円まで | 0.15% |
| | 2,000億円超 | 0.05% |
| 資産運用報酬 II | (資産運用報酬 II 控除前経常利益+減価償却費)×4.0% | |

■ 意思決定フロー

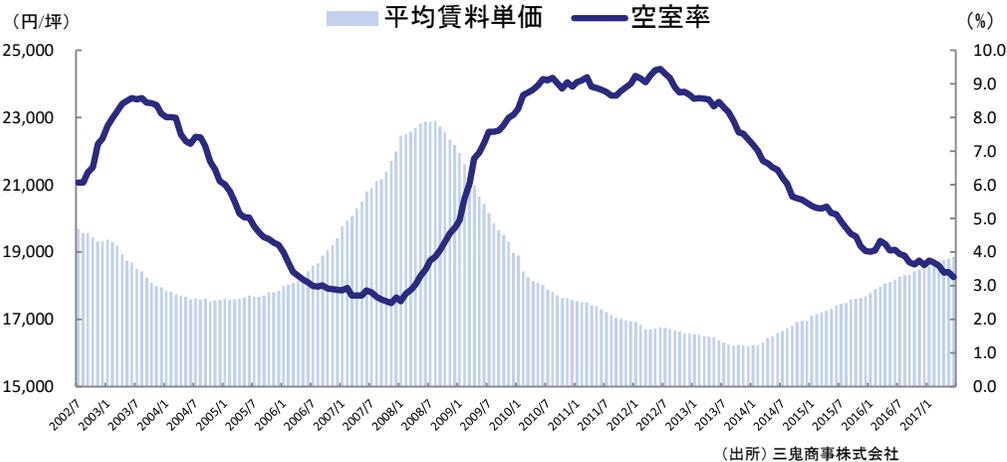


参考資料

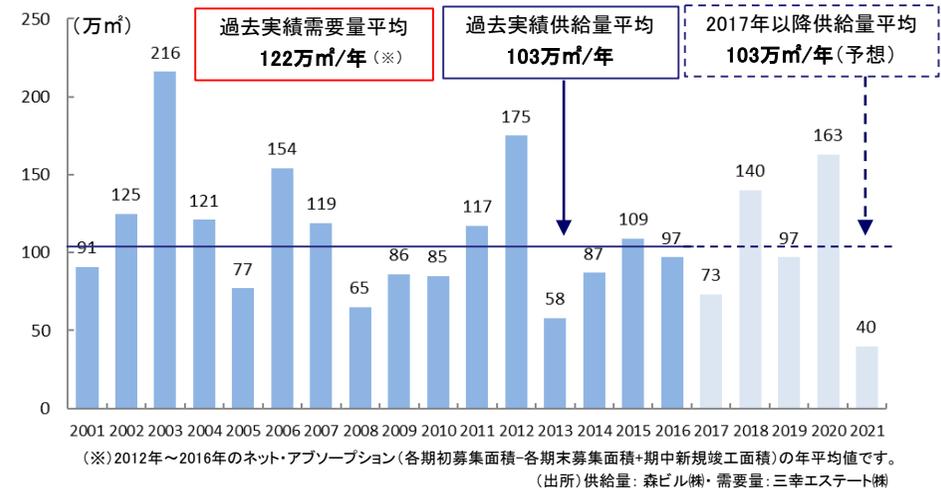


- ◆ 空室率は改善基調が継続し、賃料水準は引き続き上昇基調
- ◆ 不動産取引価格は引き続き高値圏で推移

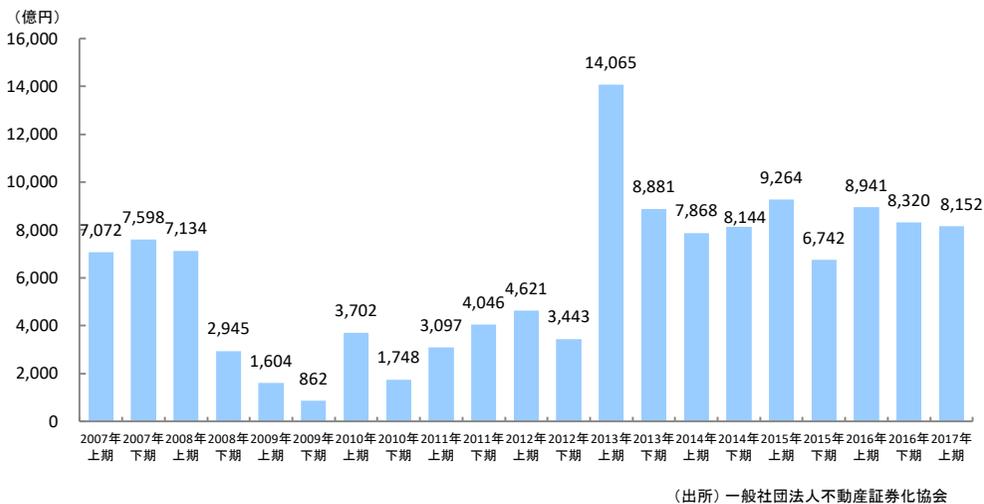
■ 都心5区 賃料単価と空室率の推移



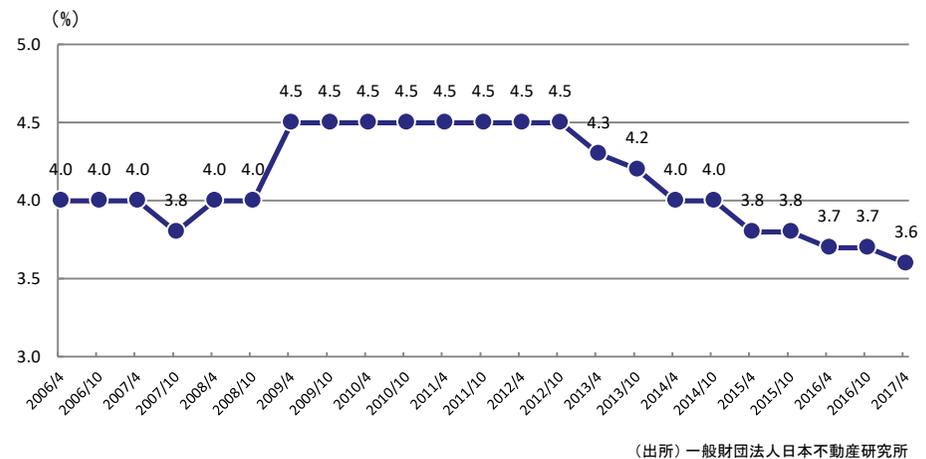
■ 東京23区 大規模オフィス新規供給量の推移



■ Jリートによる不動産取得実績の推移



■ Aクラスビルの期待利回りの推移(東京丸の内、大手町地区)



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-7 | I-8 | I-9 | I-10 | I-12 | I-13 | I-14 | I-15 | 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 | Ⅲ-12 | Ⅳ-2 | Ⅳ-3 | Ⅳ-4 | Ⅳ-5 | Ⅳ-6 | Ⅳ-7 | | | | | | | |
| | 大森 | 芝二丁目 | 浜松町 | 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 | 浜離宮インターシティ | 新富町 | 興和西新橋 | マンサード代官山 | 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 | 日石横浜 | 京橋 | 広島八丁堀 | SE札幌 | 青葉通プラザ | 大和南森町 | JEI那覇ビル | | | | | | | |
| 不動産賃貸事業収益 | 940 | 371 | 209 | 390 | 578 | 170 | 334 | 719 | 71 | - | 291 | 366 | 193 | 83 | 778 | - | - | 190 | 90 | 104 | 429 | 938 | 54 | 308 | 1,138 | 168 | 141 | 361 | 189 | 195 | 74 | 10,642 | | | | | | |
| 賃貸事業収入 | 880 | 371 | 197 | 363 | 535 | 152 | 334 | 668 | 64 | - | 274 | - | 170 | 83 | 700 | - | - | 187 | 77 | 95 | 367 | 850 | 44 | 300 | 1,038 | 151 | 130 | 277 | 168 | 176 | 62 | 9,760 | | | | | | |
| その他賃貸事業収入 | 60 | 0 | 11 | 26 | 43 | 17 | 0 | 51 | 6 | - | 17 | - | 22 | - | 77 | - | - | 2 | 12 | 9 | 62 | 88 | 9 | 8 | 99 | 16 | 11 | 83 | 20 | 18 | 11 | 882 | | | | | | |
| 不動産賃貸事業費用 | 474 | 187 | 119 | 160 | 266 | 77 | 128 | 410 | 30 | - | 101 | 230 | 139 | 44 | 410 | - | - | 106 | 35 | 58 | 333 | 586 | 36 | 129 | 779 | 116 | 73 | 231 | 103 | 79 | 51 | 5,890 | | | | | | |
| 維持管理費 | 133 | 101 | 26 | 45 | 36 | 23 | 1 | 125 | 5 | - | 23 | 65 | 24 | - | 110 | - | - | 43 | 13 | 20 | 121 | 132 | 5 | 29 | 154 | 15 | 17 | 33 | 34 | 22 | 8 | 1,477 | | | | | | |
| 水道光熱費 | 127 | 0 | 10 | 24 | 46 | 10 | - | 61 | 4 | - | 19 | 28 | 20 | - | 69 | - | - | - | 6 | 8 | 67 | 89 | 5 | 37 | 163 | 12 | 12 | 77 | 18 | 12 | 7 | 1,004 | | | | | | |
| 公租公課 | 77 | 30 | 18 | 32 | 35 | 14 | 35 | 50 | 4 | - | 13 | 25 | 26 | 43 | 63 | - | - | 17 | 5 | 7 | 39 | 77 | 6 | 20 | 120 | 12 | 17 | 23 | 17 | 12 | 4 | 915 | | | | | | |
| 損害保険料 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | - | 1 | - | - | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25 | | | | | |
| 修繕工事費 | 2 | 12 | 11 | 0 | 1 | 5 | 4 | 17 | 3 | - | 3 | 3 | 9 | - | 44 | - | - | 0 | 1 | 0 | 18 | 26 | 6 | 4 | 35 | 16 | 0 | 15 | 6 | 1 | 6 | 271 | | | | | | |
| その他費用 | 2 | 1 | 14 | 0 | 60 | 2 | 1 | 9 | 1 | - | 1 | 33 | 2 | 0 | 12 | - | - | 0 | 1 | 1 | 12 | 15 | 0 | 1 | 11 | 3 | 1 | 2 | 2 | 1 | 4 | 229 | | | | | | |
| 減価償却費 | 129 | 40 | 37 | 55 | 84 | 21 | 85 | 145 | 11 | 17 | 39 | 71 | 55 | - | 109 | 81 | 30 | 43 | 6 | 18 | 72 | 242 | 11 | 34 | 290 | 56 | 22 | 79 | 22 | 28 | 19 | 1,967 | | | | | | |
| 不動産賃貸事業損益 | 465 | 183 | 90 | 230 | 312 | 92 | 206 | 309 | 40 | 64 | 190 | 136 | 54 | 39 | 368 | 222 | 83 | 83 | 54 | 46 | 96 | 351 | 18 | 178 | 358 | 51 | 68 | 129 | 86 | 115 | 22 | 4,751 | | | | | | |
| NOI | 595 | 224 | 127 | 286 | 397 | 113 | 291 | 454 | 51 | 81 | 229 | 208 | 109 | 39 | 477 | 303 | 114 | 126 | 61 | 65 | 168 | 594 | 29 | 213 | 649 | 108 | 91 | 208 | 108 | 144 | 42 | 6,719 | | | | | | |
| 日数(日) | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | | | | | |
| 取得価格 | 22,552 | 9,450 | 8,350 | 23,300 | 28,146 | 4,705 | 11,000 | 19,080 | 1,750 | 3,931 | 11,420 | 5,610 | 6,673 | 1,770 | 13,890 | 10,976 | 5,400 | 4,725 | 1,150 | 2,550 | 6,470 | 32,000 | 1,620 | 6,500 | 24,500 | 3,308 | 2,760 | 5,500 | 2,120 | 4,410 | 1,380 | 286,997 | | | | | | |

NOI利回り対前期比

| 前期末比較 | NOI利回り対前期比 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------|-----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|-------|
| | 第22期NOI利回り(年換算) | 5.3% | 4.8% | 3.1% | 2.5% | 2.8% | 4.9% | 5.3% | 4.8% | 6.0% | 4.2% | 4.1% | 7.5% | 3.3% | 4.5% | 6.9% | 5.6% | 4.3% | 5.4% | 10.8% | 5.2% | 5.3% | 3.7% | 3.7% | 6.6% | 5.3% | 6.6% | 6.7% | 7.7% | 10.4% | 6.6% | 6.2% | 4.72% |
| | 第21期NOI利回り(年換算) | 5.0% | 6.1% | 3.5% | 2.4% | 2.7% | 4.0% | 5.3% | 4.9% | 5.5% | 4.1% | 4.0% | 7.5% | 3.5% | 4.5% | 7.6% | 5.0% | 4.2% | 4.6% | 9.4% | 4.7% | 4.8% | 3.6% | 3.5% | 6.5% | 5.3% | 5.1% | 6.7% | 8.1% | 9.9% | 6.6% | 6.7% | 4.67% |
| 差異(pt) | 0.3 | ▲1.3 | ▲0.4 | 0.1 | 0.1 | 0.9 | 0.0 | ▲0.1 | 0.5 | 0.1 | 0.1 | 0.0 | ▲0.2 | 0.0 | ▲0.7 | 0.6 | 0.1 | 0.8 | 1.4 | 0.5 | 0.5 | 0.1 | 0.2 | 0.1 | 0.0 | 1.5 | 0.0 | ▲0.4 | 0.5 | 0.0 | ▲0.5 | 0.05 | |

償却後利回り対前期比

| 前期末比較 | 償却後利回り対前期比 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------|-----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| | 第22期償却後利回り(年換算) | 4.2% | 3.9% | 2.2% | 2.0% | 2.2% | 3.9% | 3.8% | 3.3% | 4.6% | 3.3% | 3.4% | 4.9% | 1.6% | 4.5% | 5.3% | 4.1% | 3.1% | 3.6% | 9.6% | 3.7% | 3.0% | 2.2% | 2.2% | 5.5% | 3.0% | 3.2% | 5.0% | 4.7% | 8.2% | 5.3% | 3.4% | 3.34% |
| | 第21期償却後利回り(年換算) | 3.9% | 5.2% | 2.6% | 2.0% | 2.1% | 3.1% | 3.8% | 3.4% | 4.2% | 3.3% | 3.3% | 5.1% | 1.8% | 4.5% | 6.1% | 3.5% | 3.0% | 2.8% | 8.3% | 3.3% | 2.7% | 2.1% | 2.1% | 5.4% | 3.0% | 1.7% | 5.1% | 5.2% | 7.9% | 5.3% | 4.0% | 3.32% |
| 差異(pt) | 0.3 | ▲1.3 | ▲0.4 | 0.0 | 0.1 | 0.8 | 0.0 | ▲0.1 | 0.4 | 0.0 | 0.1 | ▲0.2 | ▲0.2 | 0.0 | ▲0.8 | 0.6 | 0.1 | 0.8 | 1.3 | 0.4 | 0.3 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.0 | 1.5 | ▲0.1 | ▲0.5 | 0.3 | 0.0 | ▲0.6 | 0.02 | |

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 | 2,853 | 358 | 2,804 | 703 |
| 取得価格 | 143,684 | 14,053 | 109,781 | 19,478 |
| 第22期NOI利回り(年換算) | 4.0% | 5.1% | 5.2% | 7.3% |
| 第21期NOI利回り(年換算) | 4.0% | 5.2% | 5.0% | 7.1% |
| 差異(pt) | 0.0 | ▲0.1 | 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。

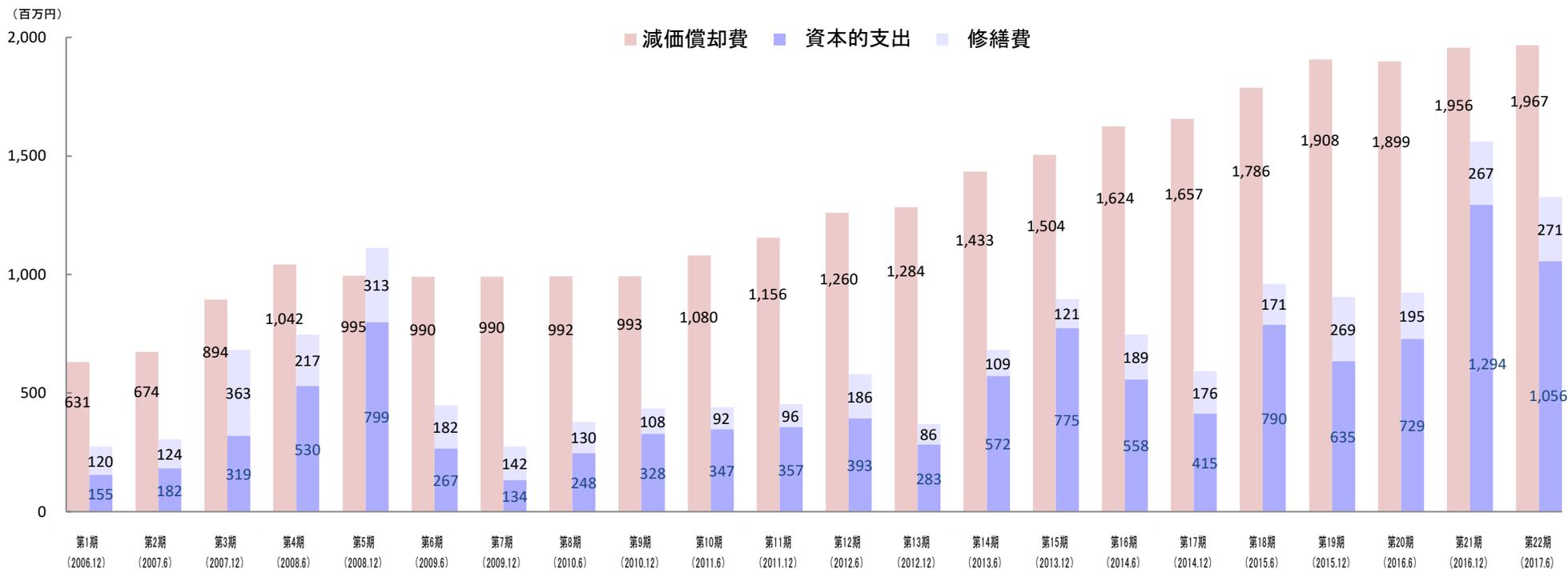
(※2)比率については、小数点第2位を四捨五入しています。但し、対前期比較の合計欄については、小数点第3位を四捨五入しています。

(※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)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。

(※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不動産賃貸事業収益の明細を開示していません。

■ 工事費 及び 減価償却費の推移



資本的支出/減価償却費

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 24.6% | 27.0% | 35.7% | 50.9% | 80.3% | 27.0% | 13.5% | 25.0% | 33.0% | 32.1% | 30.9% | 31.2% | 22.0% | 39.9% | 51.5% | 34.4% | 25.0% | 44.2% | 33.3% | 38.4% | 66.2% | 53.7% |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

■ 期末鑑定評価サマリー

| | 第21期 (2016.12) | 第22期 (2017.6) | 増減 |
|-----------|-------------------|------------------|-----------|
| 物件数 | 31物件 | 31物件 | ±0 物件 |
| 期末鑑定評価額 | 286,880百万円 | 292,790百万円 | 5,910 百万円 |
| 帳簿価額 | 273,958百万円 | 273,139百万円 | -819 百万円 |
| 含み損益 | 12,921百万円 | 19,650百万円 | 6,729百万円 |
| 含み損益率(※1) | 4.7% | 7.2% | 2.5pt |

(※1)「含み損益率」は、各期末の含み損益を、帳簿価額で除して算出しています。

■ 鑑定評価額の増減件数

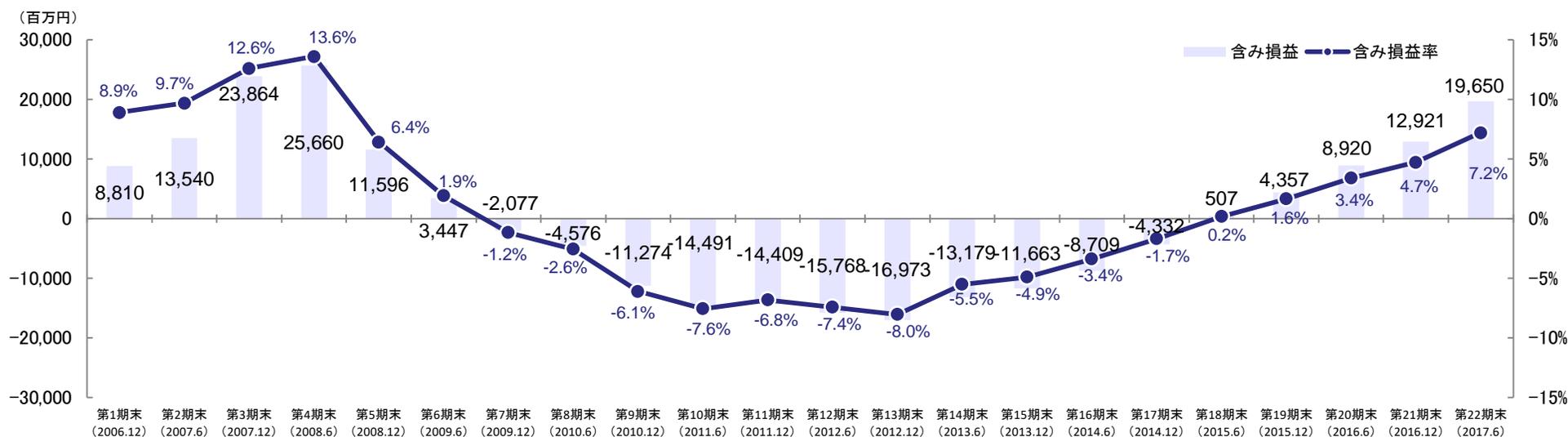
| | 第21期 (2016.12) | 第22期 (2017.6) |
|----|-------------------|------------------|
| 増加 | 24物件 | 28物件 |
| 維持 | 2物件 | 1物件 |
| 減少 | 5物件 | 2物件 |

(※2)各期において、対前期比での増減内訳を記載しています。
 (※3)キャップレートおよび中長期賃料における芝二丁目ビルディングについては、事務所部分のみ比較しています。
 (※4)中長期賃料において、大阪興銀ビルは対象としていません。

■ キャップレートの状況

| | 第21期 (2016.12) | 第22期 (2017.6) |
|----|-------------------|------------------|
| 低下 | 29物件 | 20物件 |
| 維持 | 2物件 | 11物件 |
| 上昇 | 0物件 | 0物件 |

■ 含み損益額と含み損益率の推移



期末鑑定評価額

| 物件番号 | エリア | 名称 | 取得価格 | 鑑定評価額 | | 差異(②-①) | | 第22期末帳簿価額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 | (単位:百万円) |
|------------|--------------|-------------|----------------|---------|---------|---------|-------|------------|---------|---------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------|----------|----------|
| | | | | 第21期末① | 第22期末② | | % | | % | 第21期末④ | 第22期末⑤ | pt | | | | |
| I-1 | I | 大森ベルポートD館 | 22,552 | 25,400 | 25,700 | 300 | 1.2% | 21,119 | 4,580 | 21.7% | 4.2% | 4.2% | 0.0 | 中央不動産鑑定所 | | |
| I-2 | | 芝二丁目ビルディング | 9,450 | 11,600 | 11,900 | 300 | 2.6% | 9,142 | 2,757 | 30.2% | 事務所 4.2% 住宅 4.7% | 事務所 4.1% 住宅 4.6% | 事務所 ▲0.1 住宅 ▲0.1 | 日本不動産研究所 | | |
| I-3 | | JEI浜松町ビル | 8,350 | 7,210 | 7,350 | 140 | 1.9% | 8,250 | ▲ 900 | -10.9% | 3.9% | 3.8% | ▲ 0.1 | 日本不動産研究所 | | |
| I-7 | | 赤坂ガーデンシティ | 23,300 | 17,600 | 17,700 | 100 | 0.6% | 22,265 | ▲ 4,565 | -20.5% | 3.6% | 3.5% | ▲ 0.1 | 日本不動産研究所 | | |
| I-8 | | 赤坂インターシティ | 28,146 | 25,600 | 26,700 | 1,100 | 4.3% | 27,194 | ▲ 494 | -1.8% | 3.4% | 3.3% | ▲ 0.1 | 日本不動産研究所 | | |
| I-9 | | 興和白金台ビル | 4,705 | 4,990 | 5,090 | 100 | 2.0% | 4,787 | 302 | 6.3% | 4.6% | 4.5% | ▲ 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 | 12,300 | 12,000 | ▲ 300 | -2.4% | 10,066 | 1,933 | 19.2% | 4.4% | 4.4% | 0.0 | 中央不動産鑑定所 | | |
| I-12 | | 浜離宮インターシティ | 19,080 | 22,300 | 22,400 | 100 | 0.4% | 18,025 | 4,374 | 24.3% | 3.8% | 3.7% | ▲ 0.1 | 日本不動産研究所 | | |
| I-13 | | 新富町ビル | 1,750 | 1,960 | 2,040 | 80 | 4.1% | 1,763 | 276 | 15.7% | 4.3% | 4.3% | 0.0 | 中央不動産鑑定所 | | |
| I-14 | | 興和西新橋ビル | 3,931 | 4,000 | 4,040 | 40 | 1.0% | 3,796 | 243 | 6.4% | 3.7% | 3.6% | ▲ 0.1 | 日本不動産研究所 | | |
| I-15 | | マンサード代官山 | 11,420 | 12,000 | 12,100 | 100 | 0.8% | 11,437 | 662 | 5.8% | 3.5% | 3.4% | ▲ 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 | 5,610 | 5,710 | 5,710 | 0 | 0.0% | 5,650 | 59 | 1.0% | 4.9% | 4.8% | ▲ 0.1 | 日本不動産研究所 | |
| II-2 | | | JEI西本町ビル | 6,673 | 4,570 | 4,690 | 120 | 2.6% | 7,245 | ▲ 2,555 | -35.3% | 4.8% | 4.7% | ▲ 0.1 | 大和不動産鑑定 | |
| II-3 | | | 大阪興銀ビル(底地) | 1,770 | 2,090 | 2,140 | 50 | 2.4% | 1,865 | 274 | 14.7% | 3.8% | 3.7% | ▲ 0.1 | 日本不動産研究所 | |
| III-1 | | III | 武蔵小杉タワープレイス | 13,890 | 19,500 | 20,300 | 800 | 4.1% | 12,750 | 7,549 | 59.2% | 4.5% | 4.4% | ▲ 0.1 | 日本不動産研究所 | |
| III-2 | 興和川崎東ロビル | | 10,976 | 9,260 | 9,450 | 190 | 2.1% | 9,553 | ▲ 103 | -1.1% | 4.9% | 4.9% | 0.0 | 日本ヴァリュアーズ | | |
| III-3 | JEI本郷ビル | | 5,400 | 4,680 | 4,690 | 10 | 0.2% | 5,115 | ▲ 425 | -8.3% | 4.4% | 4.4% | 0.0 | 日本ヴァリュアーズ | | |
| III-5 | 川崎日進町ビルディング | | 4,725 | 4,110 | 4,150 | 40 | 1.0% | 4,377 | ▲ 227 | -5.2% | 5.0% | 5.0% | 0.0 | 日本ヴァリュアーズ | | |
| III-6 | 第44興和ビル | | 1,150 | 1,740 | 1,750 | 10 | 0.6% | 1,007 | 742 | 73.7% | 5.5% | 5.5% | 0.0 | 日本不動産研究所 | | |
| III-7 | JEI両国ビル | | 2,550 | 2,160 | 2,230 | 70 | 3.2% | 2,257 | ▲ 27 | -1.2% | 4.7% | 4.7% | 0.0 | 中央不動産鑑定所 | | |
| III-8 | 海老名プライムタワー | | 6,470 | 3,910 | 4,290 | 380 | 9.7% | 5,792 | ▲ 1,502 | -25.9% | 5.4% | 5.3% | ▲ 0.1 | 日本不動産研究所 | | |
| III-9 | 興和川崎西ロビル | | 32,000 | 25,300 | 25,400 | 100 | 0.4% | 28,773 | ▲ 3,373 | -11.7% | 4.8% | 4.8% | 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 | 1,330 | 1,310 | ▲ 20 | -1.5% | 1,655 | ▲ 345 | -20.8% | 4.4% | 4.4% | 0.0 | 中央不動産鑑定所 | | |
| III-11 | コアシティ立川 | | 6,500 | 8,020 | 8,270 | 250 | 3.1% | 6,220 | 2,049 | 32.9% | 4.8% | 4.6% | ▲ 0.2 | 日本不動産研究所 | | |
| III-12 | 日石横浜ビル | | 24,500 | 25,800 | 26,700 | 900 | 3.5% | 24,141 | 2,558 | 10.6% | 4.4% | 4.2% | ▲ 0.2 | 日本不動産研究所 | | |
| IV-2 | IV | | JEI京橋ビル | 3,308 | 4,060 | 4,150 | 90 | 2.2% | 2,975 | 1,174 | 39.5% | 5.4% | 5.3% | ▲ 0.1 | 大和不動産鑑定 | |
| IV-3 | | JEI広島八丁堀ビル | 2,760 | 3,150 | 3,280 | 130 | 4.1% | 2,627 | 652 | 24.8% | 5.2% | 5.1% | ▲ 0.1 | 日本不動産研究所 | | |
| IV-4 | | SE札幌ビル | 5,500 | 6,630 | 6,970 | 340 | 5.1% | 5,358 | 1,611 | 30.1% | 5.3% | 5.3% | 0.0 | 中央不動産鑑定所 | | |
| IV-5 | | 青葉通プラザ | 2,120 | 3,360 | 3,570 | 210 | 6.3% | 2,188 | 1,381 | 63.1% | 5.1% | 5.0% | ▲ 0.1 | 日本不動産研究所 | | |
| IV-6 | | 大和南森町ビル | 4,410 | 5,070 | 5,140 | 70 | 1.4% | 4,284 | 855 | 20.0% | 4.8% | 4.7% | ▲ 0.1 | 大和不動産鑑定 | | |
| IV-7 | | JEI那覇ビル | 1,380 | 1,470 | 1,580 | 110 | 7.5% | 1,448 | 131 | 9.0% | 5.7% | 5.6% | ▲ 0.1 | 日本不動産研究所 | | |
| 合計 | | | 286,997 | 286,880 | 292,790 | 5,910 | 2.1% | 273,139 | 19,650 | 7.2% | 4.3% | 4.2% | ▲ 0.1 | - | | |
| エリア I 合計 | | | 143,684 | 144,960 | 147,020 | 2,060 | 1.4% | 137,849 | 9,170 | 6.7% | 3.9% | 3.8% | ▲ 0.1 | - | | |
| エリア II 合計 | | | 14,053 | 12,370 | 12,540 | 170 | 1.4% | 14,761 | ▲ 2,221 | -15.0% | 4.7% | 4.6% | ▲ 0.1 | - | | |
| エリア III 合計 | | | 109,781 | 105,810 | 108,540 | 2,730 | 2.6% | 101,644 | 6,895 | 6.8% | 4.7% | 4.6% | ▲ 0.1 | - | | |
| エリア IV 合計 | | | 19,478 | 23,740 | 24,690 | 950 | 4.0% | 18,883 | 5,806 | 30.7% | 5.2% | 5.1% | ▲ 0.1 | - | | |
| 合計 | | | 286,997 | 286,880 | 292,790 | 5,910 | 2.1% | 273,139 | 19,650 | 7.2% | 4.3% | 4.2% | ▲ 0.1 | - | | |

(※1)「鑑定評価額」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21・22期末を価格時点とする各鑑定評価機関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。

(※2)還元利回りの各合計値は、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。

(単位:百万円)

| | 第21期 (2016.12) | 百分比 (%) | 第22期 (2017.6) | 百分比 (%) | 前期比 | |
|------------|-------------------|------------|------------------|------------|-------|--------|
| | | | | | 増減 | (%) |
| 1. 営業収益 | 10,653 | 100.0 | 10,642 | 100.0 | ▲ 10 | ▲ 0.1 |
| 賃貸事業収入 | 9,702 | | 9,760 | | 58 | |
| その他賃貸事業収入 | 951 | | 882 | | ▲ 68 | |
| 2. 営業費用 | 6,431 | 60.4 | 6,488 | 61.0 | 56 | 0.9 |
| 維持管理費 | 1,422 | | 1,477 | | 54 | |
| 水道光熱費 | 1,064 | | 1,004 | | ▲ 60 | |
| 公租公課 | 891 | | 915 | | 24 | |
| 損害保険料 | 25 | | 25 | | 0 | |
| 修繕工事費 | 267 | | 271 | | 4 | |
| その他費用 | 220 | | 229 | | 8 | |
| 減価償却費 | 1,956 | | 1,967 | | 10 | |
| 賃貸事業費用合計 | 5,849 | 54.9 | 5,890 | 55.4 | 41 | 0.7 |
| 賃貸事業利益 | 4,803 | 45.1 | 4,751 | 44.6 | ▲ 52 | ▲ 1.1 |
| 資産運用報酬 | 442 | | 442 | | 0 | |
| その他営業費用 | 140 | | 154 | | 14 | |
| 営業利益 | 4,221 | 39.6 | 4,154 | 39.0 | ▲ 67 | ▲ 1.6 |
| 3. 営業外収益 | 0 | 0.0 | 1 | 0.0 | 0 | 29.9 |
| 受取利息 | 0 | | 0 | | 0 | |
| その他 | 0 | | 1 | | 0 | |
| 4. 営業外費用 | 814 | 7.7 | 694 | 6.5 | ▲ 120 | ▲ 14.7 |
| 支払利息 | 506 | | 437 | | ▲ 68 | |
| 融資関連費用 | 142 | | 114 | | ▲ 28 | |
| 投資口交付費 | 13 | | — | | ▲ 13 | |
| 投資法人債利息 | 128 | | 123 | | ▲ 4 | |
| 投資法人債発行費償却 | 13 | | 13 | | 0 | |
| その他 | 9 | | 5 | | ▲ 4 | |
| 経常利益 | 3,407 | 32.0 | 3,460 | 32.5 | 53 | 1.6 |
| 税引前当期純利益 | 3,407 | 32.0 | 3,460 | 32.5 | 53 | 1.6 |
| 法人税等 | 0 | | 0 | | 0 | |
| 当期純利益 | 3,406 | 32.0 | 3,459 | 32.5 | 53 | 1.6 |
| 前期繰越利益 | 0 | | 0 | | 0 | |
| 当期末処分利益 | 3,406 | | 3,460 | | 53 | |

(※)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 | | | | | | |
|-------------|-------------------|------------|------------------|------------|---------|--------------|-------------------|------------|------------------|-------|---------|
| (資産の部) | 第21期 (2016.12) | | 第22期 (2017.6) | | 増減 | (負債の部) | 第21期 (2016.12) | | 第22期 (2017.6) | | 増減 |
| | | 構成比 (%) | | 構成比 (%) | | | | 構成比 (%) | 構成比 (%) | | |
| I. 流動資産 | 20,897 | 7.1 | 22,864 | 7.7 | 1,966 | I. 流動負債 | 26,898 | 9.1 | 28,412 | 9.6 | 1,513 |
| 現金及び預金 | 3,790 | | 5,373 | | 1,582 | 営業未払金 | 1,204 | | 1,465 | | 260 |
| 信託現金及び信託預金 | 16,305 | | 16,808 | | 503 | 短期借入金 | 1,000 | | — | | ▲ 1,000 |
| 営業未収入金 | 559 | | 486 | | ▲ 73 | 1年内返済予定長期借入金 | 24,000 | | 26,000 | | 2,000 |
| 未収消費税等 | 58 | | — | | ▲ 58 | 未払金 | 434 | | 438 | | 4 |
| その他 | 183 | | 196 | | 12 | 未払消費税等 | — | | 289 | | 289 |
| II. 固定資産 | 275,060 | 92.9 | 274,162 | 92.3 | ▲ 898 | その他 | 259 | | 217 | | ▲ 41 |
| 1. 有形固定資産 | 264,850 | 89.5 | 264,031 | 88.8 | ▲ 818 | II. 固定負債 | 125,542 | 42.4 | 125,071 | 42.1 | ▲ 470 |
| 不動産 | 7,728 | | 7,712 | | ▲ 15 | 投資法人債 | 29,000 | | 36,000 | | 7,000 |
| 信託不動産 | 257,061 | | 256,166 | | ▲ 895 | 長期借入金 | 83,900 | | 75,900 | | ▲ 8,000 |
| 建設仮勘定 | 59 | | 151 | | 91 | 預り敷金保証金 | 733 | | 723 | | ▲ 9 |
| 2. 無形固定資産 | 9,108 | 3.1 | 9,108 | 3.1 | 0 | 信託預り敷金保証金 | 11,909 | | 12,448 | | 539 |
| 借地権 | 1,721 | | 1,721 | | — | 負債合計 | 152,440 | 51.5 | 153,483 | 51.6 | 1,043 |
| 信託借地権 | 7,382 | | 7,382 | | — | (純資産の部) | | | | | |
| その他 | 4 | | 4 | | 0 | I. 投資主資本 | 143,640 | 48.5 | 143,693 | 48.4 | 53 |
| 3. 投資その他の資産 | 1,102 | 0.4 | 1,023 | 0.3 | ▲ 79 | 1. 出資総額 | 139,972 | 47.3 | 139,972 | 47.1 | — |
| 差入敷金保証金 | 15 | | 15 | | — | 2. 剰余金 | 3,667 | | 3,720 | | 53 |
| 長期前払費用 | 705 | | 628 | | ▲ 76 | 任意積立金(圧縮積立金) | 260 | 0.1 | 260 | 0.1 | — |
| その他 | 382 | | 379 | | ▲ 3 | 当期未処分利益 | 3,406 | 1.2 | 3,460 | 1.2 | 53 |
| III. 繰延資産 | 122 | 0.0 | 149 | 0.1 | 27 | 純資産合計 | 143,640 | 48.5 | 143,693 | 48.4 | 53 |
| 投資法人債発行費 | 122 | | 149 | | 27 | 負債純資産合計 | 296,081 | 100.0 | 297,177 | 100.0 | 1,096 |
| 資産合計 | 296,081 | 100.0 | 297,177 | 100.0 | 1,096 | | | | | | |

(※)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。

■キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

| 第22期 (2017.6) | |
|-----------------------|----------|
| 区分 | 金額 |
| I. 営業活動によるキャッシュ・フロー | 6,016 |
| 税引前当期純利益 | 3,460 |
| 減価償却費 | 1,967 |
| その他 | 588 |
| II. 投資活動によるキャッシュ・フロー | ▲ 483 |
| 固定資産の取得による支出 | ▲ 1,012 |
| 預り敷金の収入・支出 | 529 |
| III. 財務活動によるキャッシュ・フロー | ▲ 3,448 |
| 短期借入金の返済による支出 | ▲ 1,000 |
| 長期借入れによる収入 | 12,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | ▲ 18,000 |
| 投資法人債の発行による収入 | 6,959 |
| 分配金の支払額 | ▲ 3,407 |
| IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額 | 2,085 |
| V. 現金及び現金同等物の期首残高 | 20,096 |
| VI. 現金及び現金同等物の期末残高 | 22,182 |

(※)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22期 (2017.6) | |
|------------------|---------------|
| 区分 | 金額 |
| 当期未処分利益 | 3,460,111,693 |
| 分配金の額 | 3,460,105,000 |
| (投資口1口当たりの分配金の額) | (2,650) |
| 次期繰越利益 | 6,693 |
| 期末発行済投資口の総口数 | 1,305,700口 |

| 財務指標 | 単位 | 第18期 (2015.6) | 第19期 (2015.12) | 第20期 (2016.6) | 第21期 (2016.12) | 第22期 (2017.6) | 算式 |
|--------------------------------|-----|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|--|
| EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益) | 百万円 | 5,657 | 6,035 | 5,711 | 5,998 | 5,989 | 税引前当期純利益+(支払利息+投資法人債利息)+減価償却費 |
| NOI(ネット・オペレーティング・インカム) | 百万円 | 6,374 | 6,662 | 6,467 | 6,760 | 6,719 | 賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費 |
| FFO(ファンズ・フロム・オペレーション) | 百万円 | 4,884 | 5,123 | 5,012 | 5,363 | 5,427 | 当期純利益+減価償却費-不動産売却損益 |
| 1口当たりFFO | 円 | 4,027 | 4,051 | 3,964 | 4,107 | 4,156 | (当期純利益+減価償却費-不動産売却損益)÷期末発行済投資口の総口数 |
| AFFO(アジャステッド・ファンズ・フロム・オペレーション) | 百万円 | 4,093 | 4,487 | 4,283 | 4,068 | 4,370 | FFO-資本的支出 |
| AFFO配当性向 | % | 75.7 | 70.4 | 72.7 | 83.7 | 79.2 | (分配総額÷AFFO)×100 |
| NAV(ネット・アセット・バリュー) | 百万円 | 131,593 | 142,214 | 146,729 | 156,562 | 163,343 | 期末総資産額-期末総負債額+不動産評価損益 |
| 1口当たりNAV | 円 | 108,508 | 112,471 | 116,041 | 119,906 | 125,100 | NAV÷期末発行済投資口の総口数 |
| DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ) | 倍 | 7.3 | 8.1 | 8.2 | 9.4 | 10.7 | 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 |
| ROA(総資産経常利益率) | % | 1.1 | 1.2 | 1.1 | 1.2 | 1.2 | (経常利益÷((期首総資産+期末総資産)÷2))×100 |
| (参考)年換算値 | % | (2.2) | (2.3) | (2.2) | (2.3) | (2.4) | 同上×(365日÷営業日数) |
| ROE(純資産当期純利益率) | % | 2.4 | 2.5 | 2.3 | 2.4 | 2.4 | (当期純利益÷((期首純資産+期末純資産)÷2))×100 |
| (参考)年換算値 | % | (4.8) | (5.0) | (4.5) | (4.8) | (4.9) | 同上×(365日÷営業日数) |
| 自己資本比率 | % | 43.6 | 48.5 | 48.6 | 48.5 | 48.4 | (期末純資産額÷期末総資産額)×100 |
| LTV(期末総資産ベース) | % | 51.6 | 46.4 | 46.5 | 46.6 | 46.4 | (期末有利子負債額÷期末総資産額)×100 |
| LTV(期末評価損益ベース) | % | 51.5 | 45.7 | 45.1 | 44.6 | 43.5 | (期末有利子負債額÷(期末総資産額+不動産評価損益))×100 |
| BPS(1口当たり純資産) | 円 | 108,089 | 109,025 | 108,987 | 110,010 | 110,050 | 期末純資産額÷期末発行済投資口の総口数 |

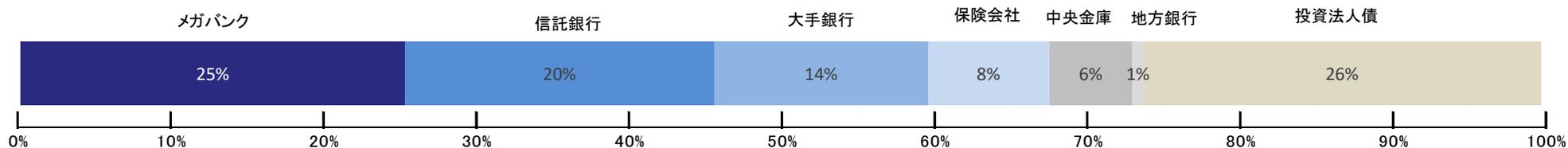
(※)金額については、単位未満を切り捨てています。比率については小数点第2位を四捨五入しています。

■金融機関別借入金残高一覧(第22期末現在)

| 借入先 | 残高 (百万円) | 金融機関別シェア |
|--------------|----------------|-------------|
| みずほ銀行 | 23,485 | 23.0% |
| 三菱UFJ信託銀行 | 18,655 | 18.3% |
| 日本政策投資銀行 | 14,000 | 13.7% |
| 三井住友銀行 | 11,370 | 11.2% |
| みずほ信託銀行 | 7,807 | 7.7% |
| 農林中央金庫 | 6,562 | 6.4% |
| 第一生命保険 | 6,000 | 5.9% |
| りそな銀行 | 3,400 | 3.3% |
| 損害保険ジャパン日本興亜 | 2,500 | 2.5% |
| あおぞら銀行 | 2,000 | 2.0% |
| 三井住友信託銀行 | 1,620 | 1.6% |
| 東京海上日動火災保険 | 1,500 | 1.5% |
| 福岡銀行 | 1,000 | 1.0% |
| 信金中央金庫 | 1,000 | 1.0% |
| 日本生命保険 | 1,000 | 1.0% |
| 借入金 計 | 101,900 | 100% |

(※)網掛けはスポンサー会社

■有利子負債の調達先の属性



■投資法人債の状況(第22期末現在)

| 発行名 | 償還期限 | 残高 (百万円) | 利率 | 期間 |
|----------------|-------------|---------------|-------|-----|
| 第4回無担保投資法人債 | 2018年11月2日 | 2,000 | 1.40% | 7年 |
| 第5回無担保投資法人債 | 2018年11月2日 | 5,000 | 0.46% | 5年 |
| 第6回無担保投資法人債 | 2019年3月11日 | 5,000 | 0.46% | 5年 |
| 第7回無担保投資法人債 | 2024年3月11日 | 8,000 | 1.13% | 10年 |
| 第8回無担保投資法人債 | 2025年9月9日 | 5,000 | 1.03% | 10年 |
| 第9回無担保投資法人債 | 2026年10月27日 | 2,000 | 0.45% | 10年 |
| 第10回無担保投資法人債 | 2023年12月20日 | 2,000 | 0.39% | 7年 |
| 第11回無担保投資法人債 | 2027年4月23日 | 7,000 | 0.65% | 10年 |
| 投資法人債 計 | | 36,000 | | |

■コミットメントラインの状況(第22期末現在)

| 設定先 | 設定額 (百万円) | 借入可能期間 |
|---------------------|---------------|------------------------------|
| 株式会社みずほ銀行 | 6,000 | 2017年1月30日から 2018年1月29日まで |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 5,000 | |
| 株式会社三井住友銀行 | 3,000 | |
| コミットメントライン 計 | 14,000 | |

| 所有者区分 | 投資口 | | | | 構成比率 増減 |
|------------------|--------------------|--------|-------------------|--------|------------|
| | 第21期末 (2016.12) | | 第22期末 (2017.6) | | |
| | 口数 (口) | 構成比率 | 口数 (口) | 構成比率 | |
| 金融機関 (証券会社含む) | 940,768 | 72.1% | 916,028 | 70.2% | ▲1.9pt |
| その他国内法人 | 115,802 | 8.9% | 113,728 | 8.7% | ▲0.2pt |
| 外国法人等 | 174,258 | 13.3% | 197,329 | 15.1% | 1.8pt |
| 個人 | 74,872 | 5.7% | 78,615 | 6.0% | 0.3pt |
| 合計 | 1,305,700 | 100.0% | 1,305,700 | 100.0% | - |

| 投資主 | 投資主 | | | | 構成比率 増減 |
|-----|--------------------|--------|-------------------|--------|------------|
| | 第21期末 (2016.12) | | 第22期末 (2017.6) | | |
| | 人数 (人) | 構成比率 | 人数 (人) | 構成比率 | |
| | 164 | 2.1% | 162 | 2.0% | ▲0.1pt |
| | 161 | 2.1% | 168 | 2.1% | 0pt |
| | 183 | 2.3% | 172 | 2.1% | ▲0.2pt |
| | 7,342 | 93.5% | 7,584 | 93.8% | 0.3pt |
| | 7,850 | 100.0% | 8,086 | 100.0% | - |

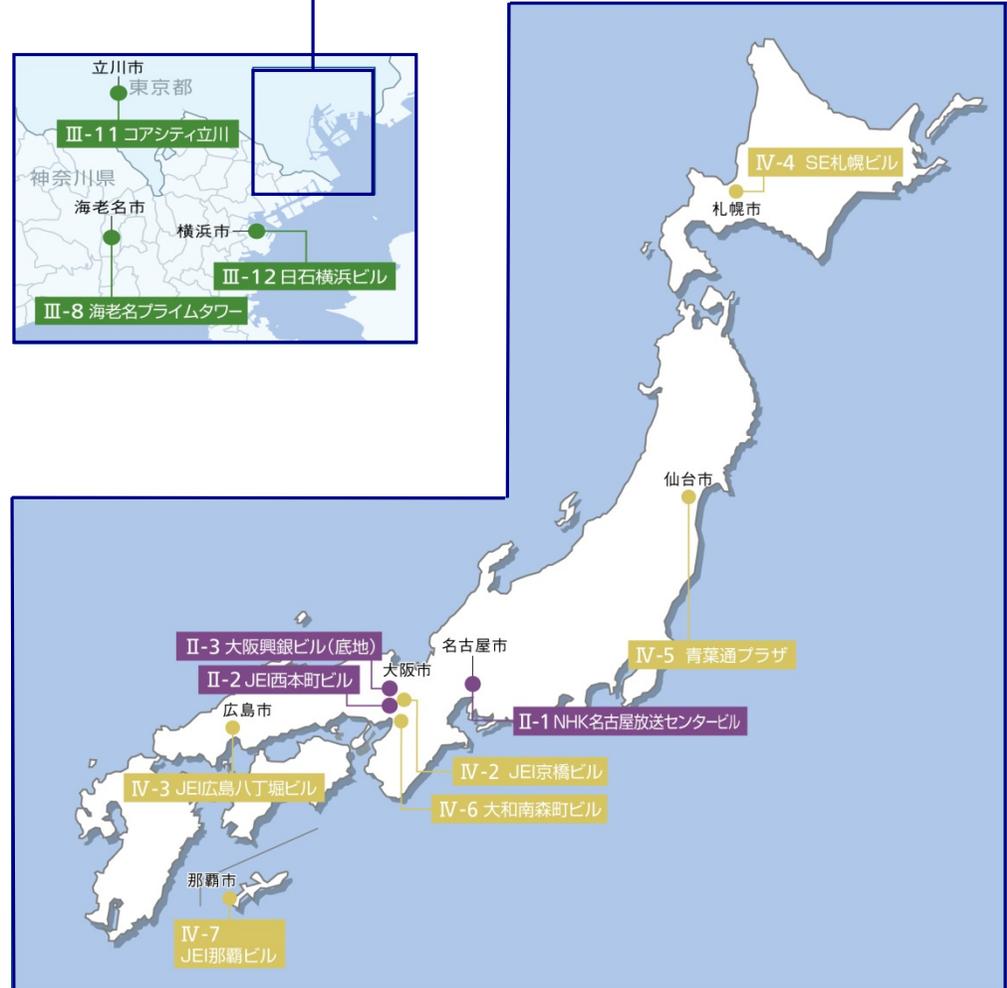
コアスポンサー2社が所有する投資口の比率：7.1%

| 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) | 338,434 | 25.9% |
| 2 | 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 115,474 | 8.8% |
| 3 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 99,880 | 7.6% |
| 4 | 新日鉄興和不動産株式会社 | 71,560 | 5.5% |
| 5 | 野村信託銀行株式会社(投信口) | 54,364 | 4.2% |
| 6 | STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012 | 29,202 | 2.2% |
| 7 | 第一生命保険株式会社 | 20,660 | 1.6% |
| 8 | STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233 | 19,386 | 1.5% |
| 9 | DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO | 16,279 | 1.2% |
| 10 | STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223 | 15,602 | 1.2% |
| | 合計 | 780,841 | 59.8% |

(※1) 上記の10位までの投資主の表中における網掛けはスポンサー会社を示しています。

(※2) 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-7 | I-8 | I-9 | I-10 | I-12 | I-13 | I-14 | I-15 |
|------------|---|---|---|---|--|---|---|---|---|---|---|
| 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 | その他 | 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 | 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 | 浜離宮 インター シティ | 新富町ビル | 興和西新橋 ビル | マンサード 代官山 |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 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 港区海岸 | 東京都 中央区入船 | 東京都 港区西新橋 | 東京都 渋谷区 猿楽町 |
| 延床面積 (㎡) | 155,778.75 | 19,518.15 | 8,327.53 | 46,776.76 | 73,061.33 | 7,374.74 | 33,283.49 | 35,555.87 | 3,169.78 | 19,418.17 | 8,402.51 |
| 建築時期 | 1996年 9月 | 1994年 3月 | 1991年12月 | 2006年 1月 | 2005年 1月 | 1978年 3月 | 2007年12月 | 2011年 3月 | 1990年11月 | 1996年7月 | 2009年12月 |
| 取得時期 | 2006年 6月 | 2006年 6月 | 2006年 6月 | ①2007年 3月 ②2017年 8月 | ①2007年10月 ②2013年 2月 | 2010年12月 | 2011年 2月 | ①2011年12月 ②2014年 2月 | 2012年 3月 | ①2013年 3月 ②2017年 8月 | 2016年 7月 |
| 取得価格 (百万円) | 22,552 | 9,450 | 8,350 | 24,169 | 28,146 | 4,705 | 11,000 | 19,080 | 1,750 | 11,431 | 11,420 |
| 投資比率 (%) | 7.6 | 3.2 | 2.8 | 8.2 | 9.5 | 1.6 | 3.7 | 6.5 | 0.6 | 3.9 | 3.9 |
| 期末稼働率 (%) | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 98.9 | 100.0 | 100.0 | 97.4 |
| PML (%) | 3.61 | 6.61 | 4.18 | 1.59 | 2.97 | 6.95 | 6.56 | 2.60 | 4.13 | 3.30 | 5.74 |

(※1)「建築時期」には、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」には、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。但し、大阪興銀ビル(底地)については、停止条件付信託受益権売買契約に記載された本土の売買代金より、借地人から収受する借地権に係る権利金相当額を控除した金額を取得価格としています。

(※3)「投資比率」には、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 | II-1 | II-2 | II-3 | III-1 | III-2 | III-3 | III-5 | III-6 | III-7 | III-8 |
|------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 名称 | 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) | 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 |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 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 | 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 |
| 延床面積 (㎡) | 80,809.95 | 15,800.31 | 3,158.45 (地積) | 53,711.13 | 31,009.62 | 5,877.11 | 22,141.60 | 3,359.55 | 5,820.56 | 55,806.20 |
| 建築時期 | 1991年 7月 | 1988年 2月 | - | 1995年 7月 | 1988年 4月 | 1991年 2月 | 1992年 4月 | 1984年 7月 | 1996年 8月 | 1995年 5月 |
| 取得時期 | ①2006年 6月 ②2014年 3月 | 2007年 3月 | 2013年 2月 | 2006年 6月 | 2006年 6月 | 2006年 6月 | ①2006年 6月 ②2006年 11月 ③2008年 10月 ④2013年 4月 | 2006年 6月 | 2006年 6月 | 2007年 3月 |
| 取得価格 (百万円) | 5,610 | 6,673 | 1,770 | 13,890 | 10,976 | 5,400 | 4,725 | 1,150 | 2,550 | 6,470 |
| 投資比率 (%) | 1.9 | 2.3 | 0.6 | 4.7 | 3.7 | 1.8 | 1.6 | 0.4 | 0.9 | 2.2 |
| 期末稼働率 (%) | 94.2 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 95.8 | 99.6 |
| PML (%) | 1.44 | 11.27 | - | 3.19 | 3.25 | 6.16 | 5.86 | 5.27 | 5.57 | 6.53 |

(※1)「建築時期」には、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」には、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。

但し、大阪興銀ビル(底地)については、停止条件付信託受益権売買契約に記載された本土地の売買代金より、借地人から収受する借地権に係る権利金相当額を控除した金額を取得価格としています。

(※3)「投資比率」には、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(3)

| 物件番号 | III-9 | III-10 | III-11 | III-12 | IV-2 | IV-3 | IV-4 | IV-5 | IV-6 | IV-7 |
|------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 名称 | 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 | 日石横浜ビル | JEI京橋ビル | JEI広島八丁堀ビル | SE札幌ビル | 青葉通プラザ | 大和南森町ビル | JEI那覇ビル |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 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 | 神奈川県横浜市中区 | 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 | 沖縄県那覇市久茂地 |
| 延床面積 (㎡) | 61,856.92 | 4,017.44 | 19,099.27 | 72,116.15 | 10,021.32 | 9,919.93 | 23,644.22 | 22,737.38 | 12,759.65 | 4,371.94 |
| 建築時期 | 1988年 2月 | 1992年11月 | 1994年12月 | 1997年 5月 | 1987年 4月 | 1999年 2月 | 1989年3月 | 1996年 7月 | 1990年 1月 | 1990年 6月 |
| 取得時期 | 2007年10月 | 2011年12月 | 2013年 2月 | 2015年 4月 | 2011年 9月 | 2012年 5月 | 2013年 3月 | 2014年 2月 | 2014年 2月 | 2015年12月 |
| 取得価格 (百万円) | 32,000 | 1,620 | 6,500 | 24,500 | 3,308 | 2,760 | 5,500 | 2,120 | 4,410 | 1,380 |
| 投資比率 (%) | 10.8 | 0.5 | 2.2 | 8.3 | 1.1 | 0.9 | 1.9 | 0.7 | 1.5 | 0.5 |
| 期末稼働率 (%) | 100.0 | 100.0 | 98.5 | 99.7 | 100.0 | 98.0 | 98.6 | 98.5 | 100.0 | 91.7 |
| PML (%) | 3.74 | 4.65 | 1.92 | 3.19 | 7.28 | 6.66 | 0.41 | 1.24 | 7.83 | 3.47 |

(※1)「建築時期」には、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」には、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。

但し、大阪興銀ビル(底地)については、停止条件付信託受益権売買契約に記載された本土の売買代金より、借地人から収受する借地権に係る権利金相当額を控除した金額を取得価格としています。

(※3)「投資比率」には、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。

Memo



Memo

